



# WELZIJS- EN ONDERWIJSCLUSTER

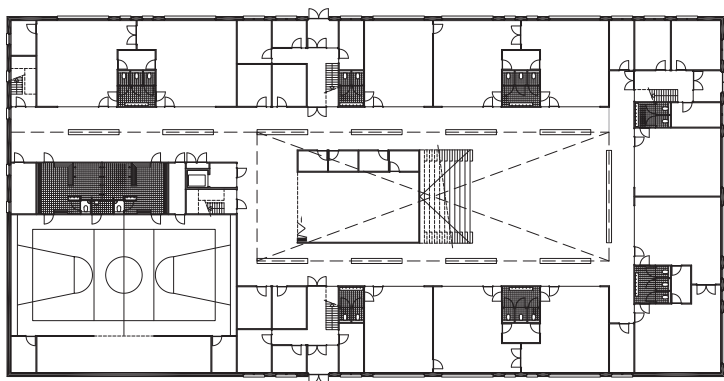
## NIEUWBOUW WELZIJS- EN ONDERWIJSCLUSTER VOLGERLANDEN OOST

**Procedure:** Europese niet-openbare aanbesteding

**Opdrachtgever:** Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

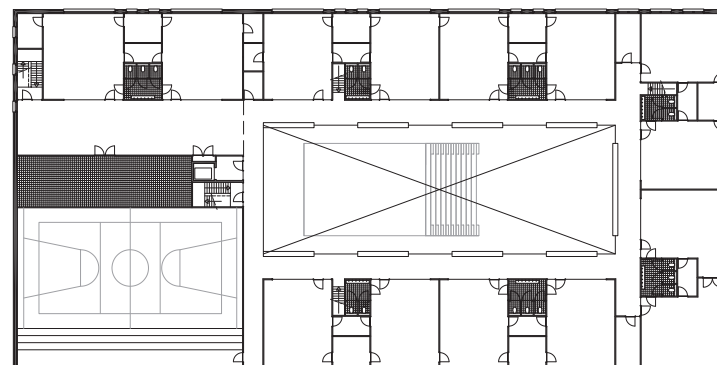
**Adviseur:** 3P Netwerkpartners

**Gunning:** Rothuizen van Doorn 't Hooft, 2010



begane grond

onderwijs- en welzijnscluster te Hendrik Ido Ambacht



eerste verdieping

onderwijs- en welzijnscluster te Hendrik Ido Ambacht



# Een uniforme leidraad

**De Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht is een nieuwbouwwijk waar 4.700 woningen zullen verrijzen. Om aan de behoeften van de toekomstige bewoners tegemoet te komen besloot de gemeente de nieuwbouw van een welzijns- en onderwijscluster aan te besteden. Projectleider Robbert Dobbelaere van 3P Netwerkpartners begeleidde de procedure en maakte gebruik van de digitale handleiding *KOMPAS light*.**

## **Is van tevoren een profiel van de architect opgesteld?**

“We hebben vanuit onze eigen ervaring de belangrijkste aspecten voor de aanbesteding aan de gemeente doorgegeven, waaronder organisatorische aspecten. Die zijn vervolgens met de school en de opdrachtgever onder de loep genomen en, waar nodig, aangevuld met aspecten die zij belangrijk vonden. Het profiel van de architect is niet zeer specifiek vastgesteld, maar met name de visie op onderwijs en Design & Build was belangrijk, net als affiniteit met duurzaamheid en ervaring met vergelijkbare projecten. Het ging om een groot gebouw dus zochten we een solide architectenbureau, daar is de omzeteis ook op afgestemd.”

## **Hoe is 3P bij *KOMPAS light* terechtgekomen?**

“Een collega had tijdens een congres van *KOMPAS light* gehoord, maar dat was nog in ontwikkeling toen we de leidraad voor deze aanbesteding hadden opgesteld. Toen *KOMPAS* digitaal beschikbaar kwam hebben we onze eigen leidraad gebruikt om *KOMPAS light* in te vullen, zodat een herkenbaar format ontstaat. Enige jaren heeft er een

sjabloon van ACAB&U bestaan. Dergelijke instrumenten zijn getoetst, er is ervaring mee opgedaan en ze worden breed gedragen en zijn juridisch getoetst. We gaan er vanuit dat het met *KOMPAS* net zo is. *KOMPAS* verschilt in principe weinig van ons eigen sjabloon, maar in de aanmeldingsformulieren die *KOMPAS* aanmaakt stond soms informatie die niet in de leidraad stond, zoals uitgebreidere uitsluitingsgronden. Dat heeft bij inschrijvers tot vragen geleid die in de nota van inlichtingen zijn beantwoord. Over het algemeen zijn de standaardverklaringen met betrekking tot uitsluiting vrij scherp. Het is lastig voor partijen die zich aanmelden om direct met alle bewijsmiddelen te komen, zoals een VOG-verklaring. We overwegen dan ook om in eerste instantie met een eigen verklaring te volstaan.”

*‘Schooldirecteuren willen een mooi gebouw, schoolbesturen kijken naar exploitatiekosten.’*

#### **Reageerde de markt positief op de vraag van de gemeente?**

“Tijdens de voorselectie hebben we enkele vragen gehad over aanvullende eisen die de opdrachtgever had gesteld. Normaal verklaren wij De Nieuwe Regeling 2005 (DNR) van toepassing, maar vanuit de opdrachtgever werden aanvullende eisen gesteld. Volgens de DNR is de opdrachtgever voor maximaal 1 miljoen aansprakelijk. Onze opdrachtgever wilde dit in eerste instantie aanpassen tot viermaal het honorarium. Dit kan vragen oproepen bij gegadigden. Daarnaast zou de aanvullende eis nog steeds onder de miljoen uitkomen, waardoor deze aanvullende eis is geschrapt. Bij een eerdere aanbesteding van de gemeente kreeg zij ruim 80 aan-

meldingen. Gezien de situatie op de markt werden wederom veel aanvullende eisen hebben daar misschien iets mee te maken. Op de Aanbestedingskalender kunnen we zien vanuit welke landen de selectiedocumenten zijn gedownload en in dit geval waren er alleen geïnteresseerden vanuit Nederland. De twee of drie combinaties die zich hadden aangemeld zijn afgevallen bij het shortlisten.”

#### **Hoe heeft u het aantal aanmeldingen teruggebracht tot vijf?**

“Geïnteresseerde architectenbureaus moesten een omzet van € 400.000 hebben behaald en een solvabiliteitspercentage van 20% hebben. De technische bekwaamheid van de aanmelders moest worden aangetoond met twee vergelijkbare referentieprojecten. Om het aantal aanmeldingen terug te brengen tot vijf werden deze twee projecten, aangevuld met maximaal drie andere referenties, inhoudelijk beoordeeld. Onder vergelijkbaar werd verstaan: een gebouw van vergelijkbare complexiteit met minimaal drie gebruikers en ontworpen binnen een kort tijdsbestek. Bij de nadere beoordeling is gekeken naar vergelijkbare complexiteit, aandacht voor multifunctionaliteit, tijd en kosten, duurzaamheid en binnenklimaat. Daarnaast is gekeken naar de architectonische uitstraling, of sprake was van een geïntegreerd contract, de visie op onderwijs en een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever. Bij gelijke score gaven de aspecten visie op onderwijs en geïntegreerde contractvorm de doorslag. Daarnaast vroegen we de bureaus om een beschrijving van de architectuuropvatting. Op maximaal één A4 moest de visie op onderwijsvoorzieningen, communicatie met gebruikers, omgang met een beperkt budget en duurzaamheid worden omschreven. De selectiecommissie bestond uit een afvaardiging van de schoolbesturen, de wethouder onderwijs van de gemeente, een stedenbouwkundige en twee medewerkers van de gemeente.”

### **Heeft voorafgaand aan de gunningsfase nog een contactmoment plaatsgevonden?**

“Omdat het project in een nieuwbouwwijk gerealiseerd zou worden is vooraf geen contactmoment of locatiebezoek ingepland. Er was weinig meer te zien dan weiland. Omdat de selectiecommissie erg groot was, hebben we bewust ieder afzonderlijk contact met leden van deze commissie verboden om de transparantie te waarborgen. Bij de gunningsfase zijn we meer op de opdracht zelf ingegaan. Het omgaan met een beperkt budget was erg belangrijk, het gaat toch om een onderwijsgebouw. Daarom hebben we gekeken naar het honorarium als percentage van de bouwkosten. Kwaliteitsborging in de ontwerp-fase, de uitvoering en de visie op duurzaamheid. Uit eerdere projecten is gebleken dat een onderhoudsarm ontwerp van belang is. Schooldirecteuren zien graag een mooi gebouw, schoolbesturen zijn zich bewust van gebruikerskosten gedurende de exploitatie. Tijdens de visiepresentatie hebben de vijf partijen hun inschrijving kunnen toelichten. Er waren niet echt spectaculaire verrassingen tijdens deze presentaties, al stak Rothuizen van Doorn 't Hooft er wel direct bovenuit. De tweede plaats was een gedeelde tweede plek en nummer vijf scoorde benedengemiddeld.”

### **Hoe kijkt u op de aanbesteding terug?**

“De gemeente is tevreden met het bureau waaraan de opdracht is gegund en wij natuurlijk ook. Een architectenselectie conform de Europese richtlijnen, met betrekking op termijnen, is vrij strikt en kent een lange doorlooptijd. Het gebruik van *KOMPAS light* is ons goed bevallen, omdat door de invulformulieren die gehanteerd worden een uniforme leidraad ontstaat, die goed te toetsen is. Dat geeft duidelijkheid voor alle partijen.”

Beeld: Rothuizen van Doorn 't Hooft