



Memo **Realisatie nieuwe kantoorinrichting en selectie aannemer**

Aan **Bas Neuteboom (gemeente Heemskerk)**

Van **Niels van Kampen (Stichting RIJK)**

Datum **12 september 2022**

Inleiding

De opdracht voor de nieuwe kantoorinrichting bestaat uit het maken van een definitief ontwerp en de mogelijke opvolgende fysieke realisatie. Het is de wens om een bouwkundig aannemer te contracteren die de gemeente ondersteunt, adviseert en helpt met het ontwerp en de uiteindelijke realisatie van de verbouwing. De bouwkundig aannemer selecteert zelf de E- en W- installateurs, welke hij gedurende het bouwproces aanstuurt en de verantwoordelijkheid over draagt.

Ten aanzien van de aanbesteding van het bouwteam zijn nog enkele keuzes te maken. Deze keuzes worden in voorliggende memo beschreven en gevolgd door een advies.

Bouwteam

Een bouwteam is een samenwerkingsmodel, waarbij de bouwkundig aannemer als adviseur deelneemt aan de ontwerpwerkzaamheden, daarbij zijn kennis inbrengt en na het ontwerpproces als eerste en voorsnog als enige een aanbieding mag doen voor de uitvoering. Er zal met andere woorden sprake zijn van een 2-fase contract.

Gestart wordt met het afsluiten van een zogenaamde bouwteamovereenkomst (eerste fase). In deze overeenkomst worden over het algemeen de volgende zaken geregeld:

- vergoeding opdrachtnemer t.b.v. deelname aan het bouwteam;
- afstandsverklaring van de opdrachtnemer;
- resultaten van de bouwteamfase (wat wordt opgeleverd als resultaat van deze eerste fase);
- taakstellend budget.

In deze eerste fase wordt dus nog geen definitieve prijs vastgelegd. Dat volgt in de 2e fase; wat uiteindelijk resulteert in een aanneemovereenkomst. Prijsvorming zal dan plaatsvinden op basis van een uitgewerkt Technisch Ontwerp waaraan de uitvoerende partijen zelf actief hebben meegewerkt.

Bij de selectie van de bouwteampartners zal -anders dan bij een traditionele aanbesteding op basis van een uitgewerkt ontwerp met bestek- de prijs geen zware weging hebben. Daar is een VO+ overigens ook niet voor bedoeld. Er zal vooral beoordeeld worden op kwalitatieve aspecten zoals: ervaring met soortgelijke projecten, visie op de opgave door bijvoorbeeld te vragen naar kansen en risico's en ervaring/deskundigheid in het samenwerken in bouwteam.

Doel aanbesteding

Het doel van deze aanbesteding is om een aannemer te selecteren die een proactieve rol neemt in het bouwteam. De aannemer wordt gevraagd om binnen dat team, samen met de gemeente en andere teamleden, vanuit een Programma van Eisen en voorlopig ontwerp plus (VO+) tot een uitvoeringsgereed definitief ontwerp (DO) te komen.

Voor de selectie om deel te nemen in de bouwteamfase worden de aannemers beoordeeld op basis van kwalitatieve gunningscriteria. De contractstukken, waaronder het VO+ en de tekeningen worden ter informatie meegeleverd. Een beoordelingsteam zal het door inschrijver(s) ingediende kwaliteitsplan beoordelen.

Het eindproduct dat het bouwteam oplevert is een definitief ontwerp, bestek en tekeningen op basis waarvan de gecontracteerde aannemer, van de eerste fase, een definitieve aanneemsom kan maken. De gehele bouwteamprocedure is met regels omgeven indien gemeente en aannemer niet tot een definitief akkoord (lees: aanneemsom) komen.

Taakstellend budget

Het ontwerp en de realisatie dient binnen het budget te passen dat de gemeente ter beschikking heeft gesteld. Er wordt in deze aanbesteding een taakstellend budget gehanteerd van EUR 0.000.000 excl. btw voor de voorbereiding en uitvoering. Bij het indienen van de inschrijving conformeert inschrijver zich aan het taakstellend budget. Het budget is gebaseerd op basis van nauwkeurige calculatie met bijbehorend ruimtelijk- en technisch programma van eisen.

Voortgang

De architect is gecontracteerd en heeft een voorlopig ontwerp plus (VO+) gemaakt dat verder uitgewerkt moet worden in een definitief ontwerp (DO). In het kader van de gekozen wijze van realisatie door middel van de hiervoor beschreven bouwteamconstructie is het maken van een keuze voor de aannemer de volgende stap in het proces om te komen tot het DO.

Advies Stichting RIJK

Bij de verbouwing van een bestaand gebouw bestaat de mogelijkheid om onaangenaam verrast te worden. Door vroegtijdig de expertise van de aannemer te betrekken en samen in bouwteam te werken worden risico's vroegtijdigesignaleerd en geminimaliseerd. Bij één overkoepelende opdracht vindt er slechts 1 aanbesteding voor 1 bouwteamovereenkomst (en later aannemingsovereenkomst) plaats. De hoofdaannemer wordt vrij gelaten om zelf zijn onderaannemers -waaronder installateurs- en andere benodigde kennisspecialisten, te selecteren. Het ligt voor de hand dat een aannemer partijen selecteert waar hij goede ervaringen mee heeft en/of vaker mee samenwerkt. Dit zal de onderlinge samenwerking naar verwachting ten goede komen en opdrachtgever heeft hiermee één centraal aanspreekpunt wat de coördinatie vergemakkelijkt. De aannemer wordt geselecteerd voor de totstandkoming van het DO en levert zijn expertise samen met zijn installateurs in het bouwteam om de transitie van VO+ naar DO te realiseren.

Het advies vanuit Stichting RIJK is aanbesteden in bouwteamverband voor de selectie van een bouwkundig aannemer t.b.v. de nieuwe kantoorinrichting van het gemeentehuis Heemskerk.