

Retouradres: Postbus 619, 3300 AP Dordrecht

Gemeente Alblasserdam
T.a.v. de heer J. Schipper

**Juridisch Kenniscentrum en
Inkoop**

Servicecentrum Drechtsteden
Noordendijk 248
3300 AP Dordrecht

T +31 (0)78 8007000

F +31(0)78 800 8080

www.ssc-drechtsteden.nl

Contactpersonen

Sander Clement

E inkoop@drechtsteden.nl

Datum	30 januari 2019
Ons kenmerk	-
Uw kenmerk	-
Kopie aan	-
Bijlage(n)	-
Betreft	Advies inzake realisatie De Twijn

Geachte heer Schipper,

Dit advies heeft betrekking op de keuze van contract- en aanbestedingsvorm voor de (verdere) ontwikkeling en realisatie van De Twijn.

Inleiding

Het Integraal Kindcentrum De Twijn, vallend onder PIT Kinderopvang en Onderwijs (PIT), is momenteel gehuisvest in gebouwen aan de Parallelweg (vm De Boeg) en de Pieter de Hoochplaats (De Loopplank). Vanaf 2020 zit De Twijn in één onderkomen. De gemeenteraad besloot in zijn vergadering van 20 februari jl. unaniem ruim € 4 miljoen beschikbaar te stellen voor de bouw van een nieuw centrum op de plaats van De Twijn aan de Parallelweg. De locatie Pieter de Hoochplaats wordt dan door het bestuur van PIT kinderopvang & onderwijs gesloten.

Met het besluit voor nieuwbouw is een keuze gemaakt uit twee varianten: nieuwbouw of renovatie van het gebouw aan de Parallelweg in combinatie met uitbreiding. Uiteindelijk is vooral om onderwijskundige redenen voor nieuwbouw gekozen. Eerder konden de direct omwonenden hun voorkeur kenbaar maken via een informatieavond. Zij kozen in meerderheid ook voor nieuwbouw. Ook PIT heeft voorkeur voor nieuwbouw. Nieuwbouw maakt het mogelijk om het gebouw zo in te richten dat maximale invulling kan worden gegeven aan de uitgangspunten van het centrum. Zoals het bieden van een doorlopende ontwikkelingslijn en dagprogramma's voor kinderen van 0 – 13 jaar.

Het recente raadsbesluit volgt op een lange periode waarin verkend naar vernieuwing van de huisvesting voor De Boeg en De Loopplank gekozen. De oorspronkelijk ingezette koers ging uit van een variant gedeeltelijke nieuwbouw, in plaats van volledige nieuwbouw. PIT heeft voor deze

Kenmerk -
Betreft Advies inzake realisatie De Twijn

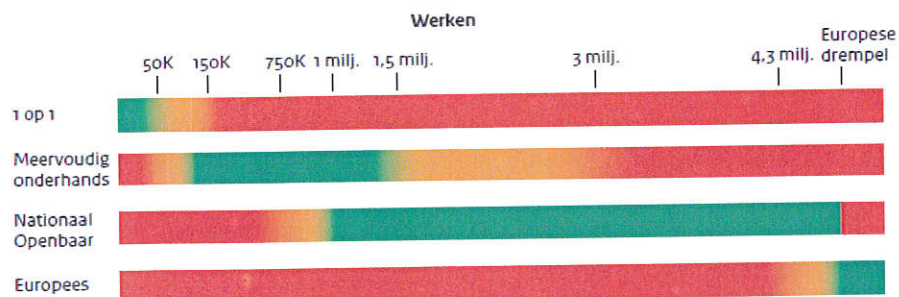
variant reeds in 2015 een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure georganiseerd. Topos Architecten kwam als winnaar van deze aanbestedingsprocedure naar voren met het beste schetsontwerp. TOPOS Architecten heeft voor volledige nieuwbouw reeds een voorlopig ontwerp gemaakt ten behoeve van het vergelijk tussen gedeeltelijke en volledige nieuwbouw. Met hun betrokkenheid gedurende de afgelopen jaren is er veel kennis opgebouwd over de ontwerpopdracht. Ten tijde van dit advies wordt het Definitief Ontwerp afgerond. Het moment is dan ook daar om keuzes te maken ten aanzien van het vervolg.

Deze memo geeft antwoord op de volgende vraag wat de beste keuze is wat betreft aanbestedingsprocedure: een meervoudig onderhands of openbare aanbesteding?

Ten behoeve van de voorbereiding van de aanbesteding van de realisatie van De Twijn is een werkgroep samengesteld bestaande uit medewerkers van TOPOS Architecten, gemeente Alblasterdam en het Servicecentrum Drechtsteden (Team Vastgoed en Team Inkoop). De werkgroep adviseert de gemeente over bovenstaande vraag, en zal de voorbereiding van de aanbestedingsdocumenten en de uitvoering van de aanbestedingsprocedure verzorgen. Uitgangspunt daarbij is een traditioneel proces met een scheiding tussen de fasen ontwerp en uitvoering. TOPOS Architecten werkt het ontwerp uit tot bestek en tekeningen. Daarna volgt een aanbesteding van de uitvoering van het werk.

Keuze aanbestedingsprocedure en contractvorm

Op grond van het Aanbestedingsbeleid GRD ('het aanbestedingsbeleid') geldt in beginsel dat opdrachten (werken) waarvan de geraamde waarde (conform de Gids Proportionaliteit, onderdeel van gewijzigde aanbestedingswet 2012) boven de € 50.000,- ligt, via een meervoudig onderhandse aanbesteding worden vergeven, en boven de € 750.000,- via een openbare aanbesteding. De geraamde bouwkosten liggen boven deze drempel, maar onder de Europese aanbestedingsdrempel van € 5.548.000,- (drempelwaarde 2018/2019).



Om een passende keuze en succesvolle uitvoering van de aanbesteding te borgen, organiseert de werkgroep een marktverkenning. Deze marktverkenning zal bestaan uit de volgende vraagstelling, die digitaal aan een groot aantal aannemers wordt voorgelegd:

1. Het plan zal door de betrokken adviseurs gedetailleerd worden uitgewerkt in bestek en tekeningen, welke de basis zullen vormen voor een meervoudig onderhandse

Kenmerk -
Betreft Advies inzake realisatie De Twijn

- aanbesteding. Heeft u in beginsel interesse om deel te nemen aan een dergelijke aanbesteding? Zo niet, waarom niet, en wanneer zou u wel interesse hebben?
2. De aanbestedingsprocedure is gepland voor tweede/derde kwartaal 2019, de bouwvoorbereiding voor het vierde kwartaal 2019 en start bouw in begin 2020. Zou u op basis van deze planning in beginsel deel willen nemen aan deze aanbesteding? Zo niet, wat acht u dan een realistische planning?
 3. Gunning zal waarschijnlijk plaatsvinden op basis van de economisch meest voordelige inschrijving. Wat zijn uw ervaringen daarmee en kunt u aangeven welke gunningscriteria naar uw mening hierbij relevant zijn en welke niet? Of heeft laagste prijs uw voorkeur?

bij recente aanbestedingen van soortgelijke werken is naar voren gekomen dat veel aannemers wat betreft capaciteit helemaal vol zitten. Interesse in deelname aan aanbestedingen, is gering. Zeker bij openbare aanbestedingen. Een openbare aanbesteding biedt een lage winkans en daardoor het risico op weinig of geen inschrijvers. Hiermee gaat gepaard het risico op een (te) hoge inschrijfsom. De voorkeur in de markt gaat dan ook uit naar aanbestedingen waar de kans op een daadwerkelijke opdracht groot is en het risicoprofiel laag ligt.

Het vermoeden is dat voorgaande ook zal gelden voor de realisatie van De Twijn. Indien uit de marktverkenning blijkt dat de interesse voor de realisatie van De Twijn eveneens gering is, is het advies een meervoudig onderhandse aanbesteding te organiseren. De partijen die daadwerkelijk interesse hebben in de opdracht, en in hun werkvoorraad de capaciteit hebben om de realisatie te kunnen uitvoeren, binnen de gevraagde planning, worden dan uitgenodigd een inschrijving te doen. Daarbij dienen er gunningscriteria gehanteerd te worden, die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de aanbestedingsprocedure.

Advies besluit

Vanuit Inkoop wordt positief advies gegeven op een meervoudig onderhandse aanbesteding, indien uit de marktverkenning een geringe interesse in de realisatie van De Twijn blijkt. Een meervoudig onderhandse aanbesteding biedt de meeste zekerheid op een succesvolle aanbesteding.

Een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure is echter conform de Gids Proportionaliteit geen uitgangspunt. Een opdracht zoals die voor De Twijn zou in beginsel openbaar aanbesteed moeten worden. Gezien de marktomstandigheden lijkt door middel van de marktverkenning de keuze voor een meervoudig onderhandse aanbesteding voldoende gemotiveerd te kunnen worden. De eventuele risico's gepaard gaande met een meervoudig onderhandse aanbesteding lijken dan ook zeer gering, maar zijn niet geheel uit te sluiten. Marktpartijen hebben o.g.v. de aanbestedingswet immers altijd de mogelijkheid om bezwaar te maken. Een marktpartij kan altijd aandragen dat er geen kans op deelname aan de aanbestedingsprocedure is geboden.

Het uiteindelijke besluit tot een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure is aan de gemeente, aan degene die op grond van een mandaatbesluit van de gemeente bevoegd is te

Kenmerk -
Betreft Advies inzake realisatie De Twijn

beslissen over de aanbestedingsvorm. De risico's en verantwoordelijkheid (hoe klein dan ook) liggen daarbij bij de gemeente.

Mocht één en ander nog tot vragen leiden, dan ben ik graag tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,



Sander Clement
Afdeling Juridische Kenniscentrum en Inkoop
Service centrum Drechtsteden