

Best practice # 25

Kiezen voor kwaliteit en enthousiasme

Architectendiensten nieuw stadhuis Bloemendaal

Het gemeentehuis van Bloemendaal is sterk verouderd. Bovendien werkt de gemeente vanuit verschillende locaties. Herhuisvesting van de gemeentelijke diensten in het te renoveren en uit te breiden gemeentehuis moet soelaas bieden. Eind 2010 startte de gemeente een aanbesteding voor de benodigde architectendiensten. De procedure viel in positieve zin op: bescheiden eisen en aandacht voor kwaliteit. Zelfstandig adviseur Wim van der Vliet is als projectleider bij dit project van 4.500m² bvo betrokken en vertelt over de architectenselectie.



Stadhuis Bloemendaal. Rudy Uytenga Architectenbureau / NEXT architects

Wat voor ambities had de gemeente Bloemendaal?

De gemeente zocht geen architectonisch icoon, maar een sober en doelmatig gebouw. Het gemeentehuis bevindt zich in een duinlandschap, met veel groen en ruimte. Behoud en versterking van deze kenmerken zijn belangrijke ambities. Net als een hoge GPR score (een score voor het meten van de mate van duurzaamheid). Bij het opstellen van de aanbestedingsleidraad was het exacte ambitieniveau nog niet helemaal duidelijk. Daarom hanteren we een bandbreedte van een miljoen euro op de bouwkostenraming. Dat geeft duidelijkheid aan de deelnemers.

Aan welke geschiktheidseisen moesten architectenbureaus voldoen?

We hebben uit eigen ervaring geput en architectenbureaus gebeld om tot een redelijke omzeteis te komen. Ik deel de mening van de BNA om de omzeteis zo laag mogelijk te houden. Dan heb je tijdens de architectenselectie ook echt wat te kiezen. Maar stel deze niet te laag. Erg kleine partijen kunnen deze opdracht waarschijnlijk niet aan. We kwamen uit op een omzeteis van € 400.000. Qua personele bezetting moesten de bureaus beschikken over twee architecten, twee tekenaars en twee projectleiders. De technische bekwaamheid moest aangetoond worden met drie referentieprojecten. Die zijn inhoudelijk beoordeeld in de nadere selectie. Eén referentie

moest *zoveel mogelijk* raakvlakken met de opgave hebben en één referentie moest *voldoende* raakvlakken met de opgave hebben. Van deze twee referenties moest één referentie door de voorgestelde architecten ontworpen zijn en één diende minimaal GPR score 6 te hebben. Tot slot moest ook een referentie ingediend worden waar het bureau trots op is, die uitstraalt waar het bedrijf voor staat.

Hoe heeft u de geschikte gegadigden teruggebracht tot vijf?

De aanbesteding werd online meer dan honderd keer bekeken, daar schrokken we van. Alle aanmeldingen moeten wel beoordeeld worden. Uiteindelijk ontvingen we 34 aanmeldingen. Die zijn teruggebracht tot vijf. Na controle op compleetheid, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, zijn de referentieprojecten en cv's van het voorgestelde projectteam beoordeeld. De cv's van het projectteam zijn beoordeeld op aanwezige technische kennis en ervaring, het kwaliteitsniveau van de projectarchitect en kennis van en ervaring met de gemeentelijke sector.

En hoe zijn de referentieprojecten beoordeeld?

De referentieprojecten zijn als geheel beoordeeld op ervaring met activiteit gerelateerd werken, het ontwerpen van een duurzaam gebouw, multifunctionaliteit en de integratie van renovatie en nieuwbouw met behoud van het monumentale karakter. Eén bureau diende een referentie in waar het trots op is, dat ook ingediend werd bij een andere aanbesteding die ik heb begeleid. Dat is leuk, dan weet je dat het bureau echt trots op dat project is en kan uitleggen waarom ze dat zijn. We zochten het enthousiasme en de *drive* van architecten en dat vind je op deze manier. Projecten van 70.000 m² geven aan dat een bureau het echt niet heeft begrepen. We zochten geen massale of sprekende gebouwen. Je krijgt dan het gevoel dat deze bureaus op de automatische piloot inschrijven en iedere keer dezelfde referenties opvoeren, ongeacht de context van de opdracht. Die partijen vielen af, maar dat zijn wel de partijen die willen weten waarom ze niet zijn geselecteerd.

Was er een contactmoment in de gunningsfase?

Aan het begin van de gunningsfase hebben we een bezoek aan het huidige gemeentehuis gebracht met de geselecteerde bureaus. Je wilt natuurlijk wel een klik met de architect ervaren en die voel je bij een persoonlijke ontmoeting. Tijdens het bezoek konden de burgemeester en wethouders hun projectambities toelichten. Ook de gebouwbeheerder was aanwezig om tijdens een rondleiding tekst en uitleg te geven over het gebouw zodat de complexiteit van de renovatie voor de aanwezigen duidelijk was. Waar nodig konden vragen worden gesteld.

Hoe zijn de inschrijvingen beoordeeld?

Een gunningscommissie met vakkennis heeft de inzendingen beoordeeld. Voorafgaand aan de aanbesteding heb ik een architect gepolst of deze wilde inschrijven. Gelukkig was dit niet het geval en kon ik hem vragen voor de gunningscommissie. De leden zijn van te voren gebriefd over wat er van hen werd verwacht. De gunningscommissie had twee plenaire bijeenkomsten nodig om de beoordeling te doen. Er werd beoordeeld op basis van unanimitieit. De voorzitter dient als onafhankelijke partij op te treden en had dus geen stemrecht. De inzendingen zijn beoordeeld op ontwerpvisie en de honorariumaanbieding. Het honorarium moest zich binnen een bandbreedte van 5,6% en 10% van de geraamde bouwkosten bevinden. We hebben architecten en bouwadviseurs geraadpleegd om een realistische inschatting te maken van die percentages. Drie van de vijf partijen behaalden de maximale score op prijs, omdat ze voor 5,69% van bouwsom intekenden. Dat geeft aan wat het belang is van het stellen van een ondergrens, nu kon kwaliteit de doorslag geven en voorkom je prijsduiken. De opdracht is uiteindelijk gegund aan de combinatie NEXT Architecten en Rudy Uytenga. De procedure is goed verlopen en ook de opdrachtgever is tevreden.

Heeft u nog aandachtspunten voor architectenselecties?

Voor architecten zijn gemeentelijke inkoopvoorwaarden die vaak afwijken van de DNR, de voorwaarden van de architectenbranche, een probleem. Risico's zijn nauwelijks verzekeraar als de DNR niet wordt gebruikt. Verzekeraars weigeren dan of stellen erg hoge eisen aan de premie. Nederland bestaat uit 415 gemeenten. Stel je voor dat je met al die 415 verschillende inkoopvoorwaarden rekening moet houden. Het wordt hoog tijd voor een uniform inkoopreglement voor adviesdiensten, want het aanbesteden van een architect is echt iets anders dan bijvoorbeeld meubilair inkopen.

Europese niet-openbare aanbesteding: Nieuwe huisvesting gemeente Bloemendaal

Opdrachtgever: Gemeente Bloemendaal

Gunning: combinatie NEXT Architects / Rudy Uytenhaak Architectenbureau, 2011

April 2011

Informatie

Het [Steunpunt Architectenopdrachten & Ontwerpwedstrijden](#) van [Architectuur Lokaal](#) is de onafhankelijke, niet-commerciële helpdesk voor uitschrijvers van aanbestedingen en prijsvragen in Nederland.

Het Steunpunt draagt bij aan professionalisering van het opdrachtgeverschap en aan een gezonde bouwcultuur in Nederland.

Om opdrachtgevers behulpzaam te zijn bij het opstellen van een goede (Europese) aanbestedingsprocedure voor architectuuropdrachten is [KOMPAS](#) ontwikkeld, een digitale, kosteloze standaard die voor alle partijen de nodige vereenvoudiging en transparantie biedt.

De digitale statistiekmodule [SESAM](#) biedt inzicht in de praktijk van het aanbesteden in Nederland.