

Best practice # 18

Prijs ondergeschikt aan kwaliteit

Architectendiensten toezichtkantoor Belastingdienst Delft

De Rijksgebouwendienst (RGD) kondigde in 2009 de aanbesteding voor de renovatie van een kantoorgebouw aan om deze geschikt te maken voor gebruik als toezichtkantoor voor de Belastingdienst. Hoewel het een omvangrijke (rijks)overheidsopdracht betreft werden geen eisen gesteld aan de jaaromzet van de architectenbureaus of aan de omvang van de in te dienen referenties. Seref Kocaman van DHV, als projectmanager gedetacheerd bij de Rijksgebouwendienst (RGD), vertelt over deze procedure.



Toezichtkantoor Belastingdienst Delft. Zecc

Hoe heeft u dit project voorbereid?

“De Belastingdienst diende een projectaanvraag in bij de RGD voor een toezichtkantoor waar een nieuw werkplekconcept, het ‘organisatiegericht huisvesten’ (ogh), toegepast moest worden. Dit houdt in dat gebruik wordt gemaakt van flexibele werkplekken. Voor iedere behoefte is er een ruimte, er is bijvoorbeeld een concentratieplek of een communicatieruimte. Vanwege de bereikbaarheid had de Belastingdienst een voorkeur voor Delft als vestigingslocatie. Nadat ons oog was gevallen op een pand naast de A13 is de Belastingdienst een huurcontract met de RGD aangegaan voor een periode van tien jaar. Met de RGD is in een aantal rondes over het programma van eisen (pve) overlegd, met als resultaat een definitiedocument. Dit document vormt de basis van de aanbesteding. Het was al snel duidelijk dat we een ‘ogh-proof’ partij zochten, die bovendien kon omgaan met het ontwerpen van een omgeving waar beveiliging zwaar weegt. In het toezichtkantoor zou bijvoorbeeld een fraudeteam worden gehuisvest.”

Welke afweging heeft u gemaakt bij het kiezen van de procedure?

“Je kunt het zo gek maken als je wilt: alles in één perceel onderbrengen of het project als een geïntegreerd contract in de markt zetten. We hebben ons afgevraagd in hoeverre de gebruiker invloed wil hebben op het ontwerp. Het risico bestaat dat de aannemer aangeeft dat er ruimte is voor twee of drie overlegmomenten om het ontwerp aan te passen. Als vier of vijf momenten nodig blijken te zijn wordt dat gezien als meerwerk. Bij geïntegreerde contracten loopt de teller harder dan bij een traditioneel proces en treed je bovendien op als procesmanager, niet als projectmanager. De keus voor traditioneel lag dan ook voor de hand. De aanbesteding is verdeeld in drie percelen: architectuur, directievoering en toezicht, en installatietechniek, elektrotechniek, bouwfysica en dergelijke.”

Wat vroeg u van de partijen tijdens de voorselectie?

“Zelf pleit ik voor een minimum omzeteis en een minimum omvang van referentieprojecten. Als een éénpitter omvalt is dat een gevaar voor het project. We doen deze aanbesteding samen met het Atelier Rijksbouwmeester, dat de minimeisen zo laag mogelijk wil houden. Dat was een strijdpunt, maar we hebben aan de wens van het Atelier voldaan. Partijen kregen de kans om duidelijk te maken dat ze met dit project uit de voeten kunnen. Eén van de maximaal drie in te dienen referentieprojecten moest betrekking hebben op een vernieuwend huisvestingsconcept, waarbij een ontwerpteam is aangestuurd door de architect. Bij minimaal één andere referentie moest beveiliging een belangrijke rol spelen en de opdrachtgever moest een overheidsinstantie zijn. We zochten een architect die kan omgaan met ambtenaren en bureaucratische processen. Achteraf bezien is dergelijke ervaring misschien ook te toetsen door bijvoorbeeld een project in opdracht van een groot bedrijf te vragen. Wij hebben het administratieve deel beoordeeld. De referentieprojecten zijn door het Atelier Rijksbouwmeester relatief beoordeeld op ruimtelijke, technische en functionele kwaliteit, waarna de scores aan ons zijn doorgegeven.”

Hoe verliep de voorselectie?

“We ontvingen slechts 12 aanmeldingen. Misschien hebben kleine bureaus afgehaakt omdat ze geen overtuigende referenties hadden. Naast de vijf meest geschikte architectenbureaus hebben we twee reservepartijen geselecteerd. Hiervoor hebben we vanuit onze ervaring gekozen. Soms moeten bureaus nog op de dag van aanmelding een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten en worden boos als ze niet meer tijd krijgen. Voor het aanvragen van bewijsmiddelen, zoals een verklaring omtrent gedrag, staat zelfs bij een spoedprocedure een aantal weken. Daar dienen architecten rekening mee te houden. Partijen zijn helaas wat laks in het tijdig aanleveren van bewijsmiddelen. In voorkomende gevallen nodigen we dan een reservepartij uit. In deze aanbesteding bleek dat niet nodig.”

Hoe is de gunningsfase verlopen?

“Alle partijen hebben voorafgaand aan de gunningsfase de kans gekregen om de locatie te bezoeken; een aantal had dat al op eigen houtje gedaan. Ter plekke kregen we ook inhoudelijke vragen. Hierop hebben we laten weten dat vragen stellen uitsluitend schriftelijk of via de mail kon, en dat deze vragen beantwoord zouden worden in de nota van inlichtingen. We hebben expliciet geen ontwerp gevraagd. Grote bureaus hebben meer slagkracht dan kleine, waardoor een voordeel voor eerstgenoemden zou kunnen ontstaan. In plaats daarvan hebben we naast de honorariumopgave om een visie op de opgave gevraagd. Deze visie werd beoordeeld op vier aspecten: visie op het ‘ogh’-concept, werkplektypologie, de communicatie met gebruikers en hoe die verwerkt zou worden in een integraal ontwerp. Tijdens de visiepresentatie kreeg de projectarchitect de kans om een toelichting op de visie te geven. De Belastingdienst wilde, als gebruiker, een duidelijke stem hebben. Daarom bestond de gunningscommissie uit twee vertegenwoordigers van Belastingdienst, twee vertegenwoordigers van de RGD en een medewerker van het Atelier Rijksbouwmeester.”

Vond bij grote scoreverschillen overleg plaats?

“Direct na de presentaties vond een gezonde discussie plaats tussen de leden van de gunningscommissie, waaruit bleek dat het Atelier Rijksbouwmeester het een vond en de Belastingdienst iets anders. Zo kon weloverwogen worden gekozen en wanneer er bepaalde zorgen waren konden die weggenomen worden. De drie partijen (BD, RGD en Atelier) van de gunningscommissie hebben, individueel, de inschrijvingen ten opzichte van elkaar vergeleken. Daarna zijn de scores opgeteld en gemiddeld. Bij grote scoreverschillen vond een gesprek plaats, waarin de leden hun standpunt toelichtten, maar een aanpassing van de scores was geen inzet van de discussie. Zo vond één presentatie niet, zoals gevraagd, plaats door de projectarchitect, maar door een architect die wel aan het project zou werken. De Belastingdienst gaf nul punten omdat dit niet de projectarchitect was. Maar wij hebben toen inzichtelijk kunnen maken dat de projectarchitect bijvoorbeeld 20% van het werk doet en het projectteam de rest. De nul punten bleven, zoals afgesproken, staan.

De opdracht is uiteindelijk gegund aan Zecc, in overeenstemming met de gangbare werkwijze van de RGD: RGD kijkt in eerste instantie alleen naar kwaliteit en gunt de opdracht aan de inschrijver die de meeste punten behaalt, tenzij zijn honorariumaanbod meer dan 10% verschilt ten opzichte van de aanbieding van de partij die als tweede eindigt. In dat geval wordt de opdracht aan deze partij gegund. Het honorariumaanbod van nummer drie doet niet ter zake. Zo sturen we aan op kwaliteit. Dit wordt ingegeven door het Atelier Rijksbouwmeester, dat prijs secundair acht. De afgewezen partijen hebben om een onderbouwing gevraagd. Daar zijn we natuurlijk op ingegaan, maar je moet dan wel een bepaalde zorgvuldigheid betrachten. Een eventueel kort geding kan het projectproces verstoren.”

Bent u tevreden over het verloop van de procedure?

“Onze opdrachtgever en wij zijn tevreden met Zecc. Het voorlopig ontwerp is al afgerond. Maar vanwege bezuinigingen staat het project op de rode lijst van de RGD; het zal niet worden uitgevoerd. De architect heeft recht op 10% van het resterend honorarium, maar wij hebben hem gevraagd zelf met een voorstel te komen om dit netjes af te handelen. Een visiepresentatie is hét middel om de klik met de architect te ervaren, zo werk je toe naar zekerheid. Maar pas bij de evaluatie van een project weet je of dit de beste architect was. Er hoeft maar één persoon binnen het projectteam te zijn met wie het niet klikt en het proces wordt verstoord.”

Europese niet-openbare aanbesteding Toezichtkantoor belastingdienst Delft

Opdrachtgever: Rijksgebouwendienst

Adviseur: DHV

Gunning: Zecc, 2010

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.