

Best practice # 26

# Slimme combinatie levert unieke opdracht op

## Architectendiensten Post Zuid Apeldoorn

*De gemeente Apeldoorn startte in juli 2010 een architectenselectie voor het ambitieuze nieuwbouwproject Post Zuid. Voor het opstellen van de selectieleidraad is dankbaar gebruik gemaakt van KOMPAS light. De strakke planning vroeg om een ervaren architect, toch is de ervaringslat bewust niet te hoog gelegd. De uitkomst van de procedure is verrassend. Projectleider Martijn van Kampen en senior inkoper Jan Teunis Hartgers kijken terug op de procedure.*



Post Zuid Apeldoorn. COURAGE architecten en Mies architectuur

### *Wat houdt het project Post Zuid in?*

De gemeentelijke dienst Beheer en Onderhoud is nu nog verspreid over zo'n veertig locaties. De intrede van wijkgericht werken maakt dat tal van locaties kunnen worden samengevoegd, waardoor het werk in de openbare ruimte veel efficiënter kan worden uitgevoerd. Post Zuid wordt een hoofdlocatie waarin tal van de huidige wijkposten, kantoren, werven en onderhoudswerkplaatsen worden samengebracht. Post Zuid moet 11.000m<sup>2</sup> bvo groot worden en is echt een unieke opgave. Verschillende gebruikers zullen in één pand worden gehuisvest. De aanwezige bebouwing zal vanuit het oogpunt van duurzaamheid worden hergebruikt. Het centraal op de kavel aanwezige stalen skelet en een betonplaat van 50 x 50m moeten in de nieuwbouw worden geïntegreerd. Dit zijn restanten van een gesloopte koelhal. De nieuwe gebruikers zijn naast de afdeling Beheer en Onderhoud de Ambulancedienst en de Brandweer. Het wagenpark, uitrukremises, onderhoudswerkplaatsen en kantoren verhuizen naar de nieuwbouw. De winkel en magazijnen van Foenix Kringloop en Reïntegratie zal ook naar het nieuwe pand verhuizen. Doordat verschillende gebruikers onder één dak aanwezig zullen zijn kan synergie plaatsvinden tussen medewerkers en afdelingen.

### *Hoe heeft u de aanbesteding voorbereid?*

Nadat het ruimtelijke programma van eisen en beeldkwaliteitseisen waren opgesteld kon de opdrachtwaarde geraamd worden en bleek dat we Europees moesten aanbesteden. Voor het opstellen van de selectieleidraad bleek *KOMPAS light* een goed handvat. De toelichtingen en aanbevelingen waren erg nuttig doordat bijvoorbeeld wordt uitgelegd hoe je de markt niet overvraagt. De leidraad hebben we op een aantal plaatsen aangevuld met eigen informatie. We hebben bewust niet gekozen voor *total engineering*. We willen dat de adviseurs op basis van gelijkwaardigheid in het proces stappen. De installaties zijn ook erg belangrijk. Dan kies je niet voor een ontwerpteam onder leiding van de architect.

### *Wat waren de minimumeisen?*

De omzeteis bedroeg twee keer het geraamde jaarlijks honorarium: € 750.000 per jaar over de afgelopen drie jaar, met een minimum van € 500.000 per boekjaar. Gezien de tijdsdruk - het project moet eind 2012 opgeleverd worden - is relevante kennis en ervaring toch wel wenselijk. De architect moet na opdrachtverlening direct aan de slag. Om de markt niet te overvragen verlangden we één referentieproject van minimaal 1.000m<sup>2</sup> bvo met minimaal drie van de vier functies: gemeentewerf, brandweerkazerne, werkplaatsen/stallingen/magazijnen en personeelsvoorziening/kantoren. Deze functies zijn gerelateerd aan het Bouwbesluit en kunnen ruim worden genomen: ook een fietsenstalling voldoet aan de stallingsfunctie.

### *Hoe heeft u het aantal bureaus teruggebracht naar vijf?*

Van de veertien aanmeldingen voldeden twee niet aan de eisen. Het aantal aanmeldingen was laag. Misschien werkten de selectiecriteria afschrikwekkend. Architecten verwarren selectiecriteria nogal eens met minimumeisen. Architecten mochten maximaal drie referentieprojecten indienen. Die beoordeelden we op omvang, multifunctionaliteit, bouwkostenniveau en opleverdatum. Referenties ouder dan zes jaar waren toegestaan, maar ontvingen wel een halve punt minder. Daarnaast werd gevraagd om de architectuuropvatting en bureauvisies op duurzaamheid, functionaliteit en flexibiliteit. Dat soort zaken moet je inhoudelijk beoordelen, niet kwantitatief 'meten'. Zo is de duurzaamheid van een project in hoge mate afhankelijk van de vraag van de opdrachtgever. Duurzaamheid kan ook blijken uit de bedrijfsvoering van het bureau. Affiniteit met duurzaamheid toon je niet met een referentie, maar met een goed verhaal.

### *Wat moesten de geselecteerde bureaus indienen in de gunningsfase?*

Een bureau maakt al kosten genoeg bij een aanbesteding. Wij hebben de uitvraag beperkt. De geselecteerde bureaus is om een honorariumopgave en visie op de opgave gevraagd. We zochten de klik met de architect, dus is vragen om een ontwerp ook niet verstandig. Voor een goed ontwerp is interactie met de gebruiker nodig en het eerste contactmoment is pas tijdens de presentatie. Architecten willen zich graag onderscheiden en doen dit beeldend. Als dan niet om een ontwerp gevraagd wordt doen ze dit op andere manieren, zoals de vorm van de inschrijving of presentatie. De partij die de opdracht gaat uitvoeren is de komende twee jaar wel je partner, dus ga je tijdens de visiepresentatie op zoek naar een klik. Deze is in de vorm van het gunningscriterium 'kwaliteit ontwerpteam' beoordeeld.

### *Hoe heeft u de inzendingen beoordeeld?*

De gunningscommissie bestond uit vertegenwoordigers van de gebruikers en de gemeente. Expertise op het gebied van architectuur en stedenbouw werd ingebracht door een stedenbouwkundige. De inschrijvingen zijn eerst door de individuele leden beoordeeld. Hierna is de gunningscommissie in een plenaire sessie tot een unaniem eindoordeel gekomen. Per inschrijving hebben we de motivatie uitgeschreven, wat erg handig is om het gunningsbesluit naar de afgewezen inschrijvers te motiveren. Om prijs en kwaliteit aan elkaar te kunnen relateren is na de kwalitatieve beoordeling de envelop met de honorariumopgave geopend. Dit bedrag is door duizend gedeeld en dit getal door het puntenaantal op kwaliteit. De partij met de

laagste score heeft de economisch meest voordelige inschrijving gedaan. Om ongewenste uitkomsten te voorkomen zijn vooraf wel verschillende scores ingevoerd om de mogelijke uitkomsten te simuleren. In de afwijzingsbrief werd de eigen score en de winnende score vermeld en per subgunningscriterium de wijze waarop de inschrijving zich verhoudt tot die van de winnaar.

*Welk bureau kreeg de opdracht gegund?*

De procedure leverde een verrassende winnaar op: de combinatie van het Apeldoornse bureau COURAGE architecten met Mies Architectuur uit Ede (voorheen VDH Architecten). Zij hebben een slimme combinatie gevormd. Courage had een sterke architectonische visie die goed aansloot bij onze projectambities, maar voldeed niet zelfstandig aan de minimumeisen en heeft daarom samenwerking gezocht met het ervaren bureau Mies Architectuur. De bureaus vullen elkaar uitstekend aan en konden daardoor succesvol inschrijven. We zijn tot nu toe zeer tevreden met de winnaars en we zijn natuurlijk ook trots dat een lokaal bureau deze opdracht verworven heeft.

*Europese niet-openbare aanbesteding: Herontwikkeling locatie aan de Aruba*

*Opdrachtgever: Gemeente Apeldoorn*

*Gunning: combinatie COURAGE architecten / VDH architecten, 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.