

Best practice # 14

Gemeente gaat voor duurzaamheid

Architectendiensten sportaccommodatie Botenlaan Eindhoven

Bij de nieuwbouw van sportaccommodatie Botenlaan in Eindhoven ligt de nadruk op duurzaamheid. De door de sporthal opgewekte energie zal worden uitgewisseld met de eveneens energieopwekkende nieuwbouw van het nabijgelegen Christiaan Huygens. De opdracht voor het ontwerpen van het schoolgebouw is in 2006 aan RAU gegund dat tevens een beeldkwaliteitplan opstelde. Voor de nieuwbouw van de school en de sportaccommodatie stelde Agentschap NL (voorheen SenterNovem) acht ton subsidie ter beschikking. Duurzaamheid en het door RAU opgestelde beeldkwaliteitplan waren de belangrijkste uitgangspunten bij deze aanbesteding van de gemeente Eindhoven die door senior inkoopadviseur Johan van Loenhout werd begeleid.



Sportaccommodatie Botenlaan Eindhoven. LIAG Architecten en bouwadviseurs

De vraag van de gemeente was duidelijk, aldus Van Loenhout: "Ontwerp een duurzame sporthal die aan de wensen van de school, buurt en gebruikers voldoet waar bovendien rekening wordt gehouden met het beeldkwaliteitplan van RAU."

Voordat de opdracht werd aanbesteed is een marktverkenning uitgevoerd om te onderzoeken hoe de markt op deze opdracht zou reageren. De keuze voor een niet-openbare procedure was snel gemaakt. "Bij een openbare procedure, is mijn persoonlijke uitgangspunt, dat als zich meer dan tien partijen aanmelden je onvoldoende aandacht aan de individuele inschrijvingen kan geven. Al deze partijen moeten gaan ontwerpen en rekenen, wat tijd en geld kost. Bij eerdere, vergelijkbare procedures meldden zich tussen de 80 en 90 bureaus. Maar op deze aanbesteding schreven slechts 13 Nederlandse bureaus in. Ik denk zelf dat dit misschien komt door het

selectiecriteria samenwerking. Bij de beoordeling van referenties is gekeken naar samenwerking met andere architecten. Daar zijn veel vragen over gesteld. Sommige architecten waren het niet eens met dit selectiecriteria, maar RAU heeft het beeldkwaliteitplan opgesteld en dus moet je met dit bureau overleggen en samenwerken."

Ook communicatie met eindgebruikers en omwonenden tijdens de ontwerpfase leverde meer (vijf) punten op dan alleen communicatie met de opdrachtgever (drie punten). Dat bij het subcriteria 'aard van het gebouw' het maximum aantal punten behaald kan worden met een sportcomplex met meerdere functies wordt door Van Loenhout verdedigd: "Hoe je het ook wendt of keert, het is toch een sportgebouw, dus vraag je om ervaring met sporthallen."

De omzetteis was gemiddeld € 500.000 over de afgelopen drie boekjaren. Van Loenhout: "De geraamde waarde van het hele project was € 9 miljoen. Voor de kosten van het ontwerp gingen we uit van tien procent van de waarde van de nieuwbouw maar in de marktsituatie van toen, en ook nu, is vijf à zes procent waarschijnlijker. Architecten hebben de neiging om lager in te schrijven om zo toch een opdracht binnen te halen. Maar vijf ton is echt de ondergrens: de gemeente kan het zich niet veroorloven dat de architect failliet gaat."

Bij de voorselectie werd om een visie op de opgave gevraagd. "Dat was bedoeld om de markt uit te dagen", zegt Van Loenhout. Maar bij de voorselectie mag een dergelijke vraag niet gesteld worden. Inhoudelijke ingaan op de opgave mag alleen in de gunningsfase. "In de nota van inlichtingen is dan ook aangegeven dat dit selectiecriteria werd aangepast naar de visie op het ontwerpproces in het algemeen. Dat heeft als voordeel dat architecten die weinig ervaring hebben met kostenbewust ontwerpen of omgaan met externe plannen dit toch kunnen verwoorden, omdat het een visie is."

Ook werd om kwaliteitsborging gevraagd. Inschrijvers konden dit aantonen door een kopie van een ISO 9001/2000 certificaat te overleggen. Van Loenhout heeft een uitgesproken mening over dergelijke certificaten: "ISO is geldklopperij. Als een bedrijf zelf de kwaliteitsborging, de controle hierop, en een inhoudsopgave van het kwaliteitshandboek kan overhandigen, levert dit hetzelfde aantal punten op als een kopie van het ISO-certificaat. Nu overhandig je dezelfde informatie als waar een certificeringsbureau om vraagt, alleen heb je het papiertje waar je voor moet betalen niet." Van Loenhout beoordeelde zelf de kwantitatieve criteria, hij laat het beoordelen van de kwalitatieve criteria liever aan materiedeskundigen over. In dit geval: een vertegenwoordiger van de afdeling Grond & Vastgoed van de gemeente Eindhoven, de directeur van het Christiaan Huygens College en de directeur van gemeentelijk Sportbedrijf De Karpen. De sorterende werking van het niet geringe aantal selectiecriteria bleek niet voldoende. Twee bureaus eindigden, tot twee decimalen achter de komma, op een gedeelde vijfde plaats. "Deze partijen hebben we allebei uitgenodigd. Ik wil een bepaald criterium niet de doorslag laten geven en loten vind ik zelf 'oneerlijk' naar de gegadigden. We gingen uit van het sorterend effect. Als dan toch gelijk wordt gescoord nodigen we zes in plaats van vijf partijen uit."

"De zes geselecteerde partijen werd gevraagd om een visie op de opgave, visiepresentatie en een honorariumaanbieding. De visie werd met beoordeeld op stedenbouwkundige inpassing, beeldtaal van de architectuur van een sportaccommodatie en herkenbaarheid van de sportverenigingen voor wie dit de nieuwe sporthal zou worden. De invulling van het programma van eisen naar het ontwerp werd eveneens beoordeeld, net als omgaan met kostenbewust ontwerpen, duurzaam ontwerpen op basis van GPR en organisatorische proceskwaliteit. Het is opvallend dat van de 100 punten 70 op de kwaliteitscriteria behaald kunnen worden, 20 op de visiepresentatie en slechts 10 op de hoogte van het honorarium. "Voor het beoordelen van de relatie tussen prijs en kwaliteit ben ik voorstander van 'gunnen op waarde', een systematiek waarbij het, ten opzichte van de minimumeisen, leveren van meerwaarde wordt vertaald naar een virtuele korting op het honorarium. Bij deze systematiek wordt tevens benadrukt dat eerst de kwaliteit moet worden beoordeeld, om zo de fictieve korting te bepalen. Daarna mag de envelop met de honorariumaanbieding worden geopend." Van Loenhout benadrukt dat ook bij deze procedure de gunningscommissie de honorariumopgave niet vooraf onder ogen heeft gekregen: "Inschrijvers dienden de honorariumopgave los van de overige gegevens aan te

bieden om zo de beoordelingscommissie niet te beïnvloeden. Als adviseur beoordeelde ik de honorariumopgave. De laagste inschrijver kreeg 100 punten. Het percentage dat de overige inschrijvers hierboven zat werd van deze 100 punten afgetrokken, waarna de score door tien werd gedeeld. De gunningscommissie had de taak om de overige, kwalitatieve gegevens te beoordelen."

Uit de samenstelling van de commissie blijkt dat de nodige expertise op het gebied van gebouwen aanwezig was. Naast een vertegenwoordiger van Grond & Vastgoed en het gemeentelijk Sportbedrijf waren ook de school en de twee sportverenigingen vertegenwoordigd. Het Christian Huygens College werd vertegenwoordigd door het hoofd facilitaire dienst en gebouwbeheer, de voetbalvereniging door iemand die in het dagelijks leven aannemer is en de korfbalvereniging door de voorzitter die werd ondersteund door een bouwkundig adviseur. Tijdens de visiepresentatie was ook een vertegenwoordiging van de klankbordgroepen van omwonenden en een vertegenwoordiging van de kinderopvang aanwezig. Zij hadden geen stem maar mochten naar aanleiding van de presentatie, wel advies aan de gunningscommissie uitbrengen.

De inschrijvingen en presentaties zijn individueel beoordeeld, al is wel een zekerheid ingebouwd. "Als na de beoordeling blijkt dat een lid voor een bepaald onderwerp één punt heeft gegeven en een ander lid 10, moet daar over gesproken worden. Het doel van zo'n discussie is niet het bijstellen van de score, maar om inzicht te verkrijgen in de beoordeling van een ander. Bij deze procedure was wel sprake van verschillen en is op basis van argumenten een aantal beoordelingen enigszins bijgesteld." De opdracht is gegund aan het bureau dat de hoogste honorariumaanbieding deed. "De waardering die we hebben gehanteerd heeft gewerkt, kwaliteit gaat boven prijs. De doorslag gaf dat deze architect als enige fanatiek mededacht en aanbood de te slopen gebouwen opnieuw te gebruiken. Ditmaal als materiaal om een talud tegen het gebouw te realiseren dat twee doelen dient. Enerzijds als sier en anderzijds als veiligheidsmaatregel om vandalisme te voorkomen.

Alle partijen zijn met een afwijzingsbrief op de hoogte gesteld. Daarin werd aangegeven dat de mogelijkheid bestond een gesprek aan te gaan over het resultaat om zo duidelijkheid te verschaffen, zolang dit maar binnen de Alcatel-termijn zou gebeuren. Het bureau met het laagste honorariumaanbod wist dat het de laagste prijs had en wilde een gesprek, wat afdoende bleek te zijn om vragen weg te nemen.

Alle partijen zijn tevreden, daar haal ik voldoening uit. Het is een goed ontwerp geworden waar duurzaamheid in terugkomt. Ik denk dat het hergebruik van materiaal voor alle beoordelaars de doorslag heeft gegeven. Natuurlijk leer je van iedere aanbesteding. Het is belangrijk om vooraf informatie in te winnen, bijvoorbeeld financiële kengetallen, en deze te gebruiken bij het opstellen van de leidraad. Een procedure als deze zou ik zo weer doen, met dezelfde criteria en wegingsfactoren."

In het uiteindelijke ontwerp is een kleine wijziging aangebracht. De strepen die hun kleur ontleen aan de clubkleuren van de sportverenigingen bevonden zich ook aan de binnenzijde van het dak. Sporters zagen dit als mogelijke afleiding, waarna in het definitieve ontwerp de binnenkant van het dak van gekleurde strepen ontdaan is. Na het zomerreces van 2010 leek het even of het project niet door zou gaan omdat de bouw werd uitgesteld. In november gaf de gemeente alsnog groen licht voor de bouw van sportaccommodatie Botenlaan.

Europese niet-openbare aanbesteding Nieuwbouw sportaccommodatie Botenlaan

Opdrachtgever: Gemeente Eindhoven

Gunning: LIAG architecten en bouwadviseurs, 2009

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.