

Best practice # 35

Kloppend Hart van Warmond

Architectendiensten Hart van Warmond

Het Trefpunt is al tien jaar het sociaal cultureel centrum van Warmond. In de avonden wordt het veelvuldig gebruikt, maar overdag is er onderbezetting. De drie scholen in Warmond kampen met een teruglopend leerlingaantal en zijn verouderd. De gemeente besloot te kijken of nieuwbouw van de scholen gecombineerd kon worden met verbouwing van Het Trefpunt. Voor dit Kloppend Hart van Warmond, een huis van en voor de gemeenschap, werd burgerparticipatie succesvol ingezet. De betrokken projectleider, Roland Theeuwen van adviesbureau Procap, en gemeentelijk beleidsmedewerker maatschappelijke ontwikkeling Henk Lelieveld vertellen over de procedure.



Hart van Warmond. Atelier PRO

Hoe is het project voorbereid?

Aanvankelijk was er weerstand onder de bewoners tegen het Kloppend Hart van Warmond. Ze hadden veel vragen die wij niet konden beantwoorden. De gemeente was nog niet zo ver als de bewoners dachten. Behoud van groen en zichtlijnen werd ingebracht als belangrijke thema. Er werden werkgroepen opgericht om de invulling van het Kloppend Hart te definiëren. Bij de lokale supermarkt werd een babbelbox, bekend van het televisieprogramma *Man bijt hond*, geplaatst waar bewoners hun ideeën konden spuien. De scholen vonden het aanvankelijk best eng om samen te werken. Daarom heeft een ambassadeur van het Landelijk Steunpunt Brede Scholen voorbeelden getoond en uitleg gegeven. Nadat eensgezindheid bereikt was, koos de gemeente voor een brede school, die onderdak moet bieden aan de drie scholen, peuterwerk, kinderopvang, bibliotheek en het rijke verenigingsleven. De gemeente wil een duurzaam gebouw. Daar is extra geld voor gereserveerd.

Waarom een total engineering opdracht?

Een opdracht als deze zet je niet zomaar in de markt. Wat als tijdens het proces een projectpartner wegvalt? Dan heb je bij een geïntegreerd contract een probleem. Daarom hield de gemeente het project in eigen hand. We kozen heel bewust voor *total engineering*. Duurzaamheid en *lifecycle costs* zijn erg belangrijk. Zo krijg je teams die op elkaar ingespeeld zijn. En als opdrachtgever heb je natuurlijk één aanspreekpunt. Los contracteren was voor deze opgave geen optie. Dan koppel je adviseurs die elkaar niet uitgekozen hebben. Bovendien wil ik als projectmanager niet tussen de architect, constructeur en installateur gaan zitten, dat bevordert de samenwerking niet. Er was geen uitgekristalliseerd programma van eisen (pve) voor de aanbesteding. De benodigde expertise voor de uitwerking van het pve werd immers aanbesteed. Het winnend ontwerpteam moest samen met de scholen en andere belanghebbenden een definitief pve opstellen.

Waarom heeft de gemeente geen omzeteis gesteld?

De gemeente wilde ook kleinere bureaus een kans geven. Een omzeteis is terugkijken, dat biedt geen garantie voor de toekomst. Ook een bureau met een solide omzet kan onder de huidige marktomstandigheden omvallen. Eigenlijk kun je beter naar de orderportefeuille kijken, al zegt ook dat weinig als je niet ook de hele organisatiestructuur in ogenschouw neemt. Maar dan wordt het objectief beoordelen van de financiële draagkracht een welhaast ondoenlijke opgave. Helemaal voorkomen dat een bedrijf omvalt kun je toch niet. Natuurlijk wil je wel enige zekerheid. Daarom verlangden we een minimale solvabiliteit en een bewijs van verzekering.

Hoe is het aantal gegadigden teruggebracht naar vijf?

We ontvingen 37 aanmeldingen, soms met kleine onvolkomenheden. Als een vinkje ontbreekt mag je best de gelegenheid bieden dat te repareren. De architecten moesten minimaal één en maximaal vier referentieprojecten indienen voor een beoordeling op vier kerncompetenties: proces, architectuur, duurzaamheid en participatie. Dat hoefden geen schoolgebouwen te zijn. Zo krijgen bureaus die de gevraagde competenties opgedaan hebben in andere type projecten ook een kans. De opdracht is een pilotproject, we zochten iets vernieuwends, innovatieve voorbeelden. Dan hoop je dat architecten met iets oorspronkelijks komen, dat hadden niet alle architecten begrepen. Vertegenwoordigers van de gemeente en de directeur van een van de scholen hebben eerst de referenties individueel beoordeeld. Daarna is in discussie een gezamenlijk eindoordeel vastgesteld.

Een gesprekkencarrousel in de gunningsfase is uitzonderlijk.

Wij vonden het belangrijk dat de architect zoveel mogelijk gevoel bij de opgave zou krijgen en in een vroeg stadium de belangrijkste projectparticipanten kon leren kennen. Een pve is slechts een geschreven document. Daarom organiseerden we voor de geselecteerde architecten een rondleiding door Het Trefpunt, gevolgd door een gesprekkencarrousel. Iedere architect kreeg een klaslokaal toegewezen voor vormvrij contact met de participanten. Iedere vijftien minuten wisselden de acht groepen van participanten van lokaal. Deze hadden geen zitting in de gunningscommissie. Zowel de architecten als de belanghebbenden waren zeer positief over de gespreks-carrousel.

Wie hadden zitting in de gunningscommissie?

Deze bestond uit drie vertegenwoordigers van de gemeente, drie van de scholen en een externe architect. De klankbordgroep en de verenigingen kregen een adviserende stem. De oorspronkelijke architect van het Trefpunt, Jim Klinkhamer van Jonkman en Klinkhamer architecten, liet weten niet aan de aanbesteding deel te nemen. Daarop hebben we hem gevraagd zitting te nemen in de gunningscommissie als architectenlid. Hij kent het te verbouwen gebouw tenslotte het beste.

Hoe zijn de inschrijvingen beoordeeld?

We vroegen om visies op architectuur en proces en een honorariumopgave. De teams moesten de visies eerst schriftelijk indienen en vervolgens presenteren. Dit gaf de commissie gelegenheid de presentaties voor te bereiden en stelde de klankbordgroep en verenigingen in staat om advies te geven. Voor de presentaties heeft Klinkhamer de commissieleden geïnstrueerd hoe naar een visiepresentatie te kijken. Je kiest een partner met een visie, niet een ontwerp. De commissie was eensgezind over de rangorde: Atelier PRO stak met kop en schouders boven de rest uit. Deze keuze sloot aan bij de adviesstemmen. Pas na de presentaties werden de prijsenvelopen geopend. Dat was een spannend moment. Hoewel de prijs slechts voor 30% meeweegt in de beoordeling, zou de rangorde nog kunnen wijzigen. Dit was niet het geval, Atelier PRO had ook de scherpste prijsaanbieding gedaan. We hebben trouwens bewust de weging van de prijsfactor beperkt. Daarvoor hadden we twee redenen: de markt is gunstig en, belangrijker toch, je wilt een kwalitatief goede architect selecteren.

Hoe nu verder?

We hebben een zeer ambitieuze planning, het Kloppend Hart moet in 2014 opengaan. We hebben er vertrouwen in dat dit met Atelier PRO gaat lukken. Het wordt een hele uitdaging om alle belanghebbenden in dit tempo mee te krijgen. Dat is spannend, maar ook leuk. Nu wordt het concreet, kan de omgeving zien wat er gaat gebeuren. We doen het samen en zullen de voortgang samen vieren.

Europese niet-openbare aanbesteding Kloppend Hart van Warmond

Opdrachtgever: Gemeente Teylingen

Gunning: Atelier PRO, 2012

april 2012

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.