

Collegevoorstel

Onderwerp	portefeuillehouder: Angely Waaien
Aanbesteding werken IKC Beesel	cluster/team: Programmabureau / Programmabureau
	opsteller: Marcel van den Broek
	datum vergadering: 8 oktober 2024
	zaaknummer: 0889240572

Samenvatting

Voor de realisatie van de bouw van het Integraal Kindcentrum Beesel (IKC) dient een aannemer te worden geselecteerd. Gezien de geraamde kosten van deze werken dient er een keuze te worden gemaakt ten aanzien van de wijze van aanbesteding. Ook dient de bouwvorm te worden bepaald. In het nu voorliggende voorstel treft u een toelichting aan op de te maken keuzes.

Voor wat betreft de (Europese) aanbestedingsvorm betreft dit de keuze tussen een openbare of een niet-openbare aanbesteding (aanbesteding met voorselectie).

Een openbare procedure is een aanbestedingsprocedure in één ronde, waarvoor ledere geïnteresseerde aanbieder kan inschrijven.

Het voorstel is om het advies van de stuurgroep IKC te volgen en uit te gaan van een niet-openbare Europese aanbesteding waarin op basis van geschiktheidseisen vooraf in de eerste ronde (selectiefase) van alle aanmeldingen 5 meest geschikte partijen worden geselecteerd om deel te nemen in de 2^e ronde voor gunning (gunningsfase).

Voor de bouwvorm is het voorstel het advies van de stuurgroep IKC te volgen en te kiezen voor de bouwteam-variant.

Het bouwteam is een samenwerkingsverband waarbij de aannemer al in de ontwerpfase betrokken wordt en er gebruik wordt gemaakt van de kennis van de aannemer op uitvoerbaarheid en kostprijs, productontwikkelingen, beschikbaarheid van materialen, levertijden en prijsevoluties. Zo kunnen ontwerpvoorstellen in een vroeg stadium op haalbaarheid worden getoetst. Dit in tegenstelling tot traditionele aanbesteding waarbij aannemer en installateurs pas na het ontwerp bij de uitvoering worden betrokken.

Voorstel / advies

In te stemmen met het advies van de stuurgroep en:

- aan te besteden via een niet-openbare Europese selectieprocedure; een procedure in twee fases: een selectiefase en een gunningsfase;
- middels deze procedure een bouwteampartner voor de bouw van het IKC te selecteren;
- akkoord te gaan met de voorgestelde selectiecriteria en weging.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Er dient een keuze te worden gemaakt met betrekking tot de aanbestedingsvorm en de bouworganisatie om te komen tot de realisatie van het Integraal Kindcentrum Beesel (IKC). Dit advies van de stuurgroep geeft een overzicht van de mogelijke vormen van aanbesteding en bouworganisatie.

2. Doelstelling

Doel is het college een besluit te laten nemen ten aanzien van de mogelijke aanbestedingsprocedure en de samenwerkingsvorm bij de realisatie van het IKC.

3. Uitgangssituatie

Om te komen tot een passende aannemer voor de werken bij de realisatie van het IKC dient een Europese aanbesteding plaats te vinden, omdat de geraamde waarde van de opdracht het drempelbedrag voor Europees aanbesteden overschrijdt.

4. Rol gemeente

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor adequate huisvesting van het basisonderwijs. Daarnaast zetten wij in op een goed voorzieningenniveau in onze kernen, zoals kinderopvang en ouderenopvang. Wij zijn als bouwheer trekker van de realisatie van het IKC, waarbij we nauw samenwerken met onze partners vanuit het onderwijs, kinderopvang, ouderenopvang en sport.

De stuurgroep IKC is verantwoordelijk voor integrale aansturing van de projectorganisatie en de advisering over te nemen besluiten door college en/of bestuur van partners. De stuurgroep bewaakt de inhoud en de belangen in het proces. De stuurgroep adviseert daartoe bij het project over vast te stellen kaders, stuurt het uitvoerende project-/ontwerpgroep aan, toetst of producten voldoen aan gestelde eisen en ambities en adviseert over te nemen besluiten over te maken keuzes en fasedocumenten. De stuurgroep heeft dan ook voor de te kiezen aanbestedingsvorm en bouworganisatie een advies afgegeven aan het college. Het voorstel is dit advies te volgen.

5. Toelichting

Openbaar- niet-openbaar

Een Europese aanbesteding kan op twee manieren worden gevoerd: openbaar en niet-openbaar.

Bij een openbare procedure mogen alle gegadigden op basis van een door het ontwerpteam uitgewerkt technisch ontwerp (bestek en tekeningen) een inschrijving indienen.

Bij een niet-openbare procedure wordt er aan de hand van geschiktheidseisen en selectiecriteria eerst een voorselectie gemaakt (zie onder selectie). De aanbestedingsprocedure vindt dan in twee fases plaats: een selectiefase en een gunningsfase. De doorlooptijden van beide procedures zijn in de Aanbestedingswet en het ARW (Aanbestedingsreglement Werken) vastgelegd. Omdat een niet-openbare procedure in 2 fases moet worden doorlopen, is de doorlooptijd van deze vorm van aanbesteding circa 30 werkdagen langer.

Ontwikkelingen in de markt kunnen ertoe leiden dat er veel of weinig inschrijvingen plaatsvinden. Om te voorkomen dat een te groot of te klein aantal partijen een uitgebreide offerte maakt, kan een voorselectie worden gehouden (niet-openbaar). Bij het selecteren van de partijen kunnen bij de uitvraag partijen worden betrokken waarvan aantoonbaar is, dat deze in een goede liquiditeits- en solvabiliteitspositie verkeren en dat zij qua omvang, ervaring en kwaliteit aantoonbaar dit project kunnen realiseren. Het kan immers voorkomen dat partijen gedurende de uitvoering van een project failliet gaan en daarmee schade en vertraging veroorzaken voor alle aan het bouwproject verbonden partijen. Alleen daarom al is het raadzaam een voorselectie te houden en niet-openbaar aan te besteden. Bij de recente aanbesteding om te komen tot de selectie van het Integrale Ontwerpteam is ook de keuze gemaakt om niet-openbaar aan te besteden.

Traditionele aanbesteding – Aanbesteding bouwteampartner

De inschakeling van de uitvoerende partijen kan op twee manieren en momenten plaatsvinden. De rol van de opdrachtgever is in beide vormen gelijk:

1. traditionele aanbesteding;
2. aanbesteding bouwteampartner.

Bij een traditionele aanbestedingsvorm wordt op basis van een uitgewerkt technisch ontwerp de markt gevraagd een inschrijving te doen voor de realisatie van het project en is de laagste prijs doorgaans het hoofdcriterium voor gunning van de opdracht. Het kan daarbij gebeuren dat de laagste inschrijving hoger is dan het beschikbare bouwbudget. De aanbesteder is er in beginsel aan gehouden de opdracht te gunnen ook al wordt het beschikbare bouwbudget overschreden. Het risico van budgetoverschrijding is in een traditionele bouworganisatievorm het grootst. De kostenraming wordt pas getoetst aan de marktprijzen tijdens de aanbesteding. Dit kan leiden tot besparingsrondes die ten koste gaan van de kwaliteit, of zelfs tot stopzetting van het volledige project. Bij deze vorm wordt er tijdens het ontwerp- en uitwerkingsproces geen gebruik gemaakt van de kennis van uitvoerende marktpartijen zoals aannemer en installateurs.

Technische input van de uitvoerende partijen tijdens het ontwerptraject kan echter toegevoegde waarde hebben. Bij bouwteam samenwerkingen worden ontwerpvoorstellen in een vroeg stadium getoetst op uitvoerbaarheid en kostprijs, waardoor afgewogen beslissingen genomen kunnen worden. De uitvoerende partijen zijn doorgaans het best op de hoogte van nieuwe productontwikkelingen, beschikbaarheid van materialen, levertijden en prijsevoluties.

Bij een traditionele vorm krijgt de ontwerper, in onze situatie het Integrale Ontwerpteam, de opdracht een Voorlopig Ontwerp (VO) te maken en na goedkeuring van dit ontwerp te starten met het Definitief Ontwerp (DO). Verwachte afronding met besluit college voor VO is Q4 2024, voor DO Q1 2025. Op basis van een goedgekeurd DO worden vervolgens de bestekken opgesteld waarmee een aanbesteding plaatsvindt ten behoeve van de selectie van de uitvoerende partijen.

	programma	ontwerp	voorbereiding	realisatie	onderhoud	services
Traditioneel	opdrachtgever	opdrachtgever	opdrachtgever	door markt	opdrachtgever	opdrachtgever
Bouwteam	opdrachtgever	met markt		door markt	opdrachtgever	opdrachtgever

In bouwteamsamenwerkingen wordt de financiële haalbaarheid van het project al in een vroeg stadium getoetst en is er meer ruimte voor optimalisaties. Omdat dit al zo vroeg in het proces gebeurt, kunnen de optimalisaties op conceptniveau gebeuren, zodat de invloed op de kwaliteit van het project beperkt is. Doordat ontwerp en uitvoering op elkaar zijn afgestemd, zien we doorgaans ook een reductie van de faalkosten (kosten die ontstaan door vermijdbare fouten) tijdens de realisatiefase. Het werken met een bouwteam levert in de uitvoering een tijdswinst op.

In een bouwteam is het ook mogelijk het onderhoud van installaties voldoende aandacht te geven. De werkbouwtechnische en elektrotechnische installateurs maken in dat geval verplicht deel uit van het bouwteam en zijn verzekerd dat ze, mits ze een marktconforme vergoeding vragen, ook het onderhoud van de installaties voor langere tijd kunnen doen. Daarnaast kunnen ze medeverantwoordelijk worden gemaakt voor het goed functioneren van de installaties.

Planning & doorlooptijd traditioneel versus bouwteam

Door de uitvoerende partijen als bouwteampartner in te schakelen kan in de aanbesteding- en uitvoeringsprocedure een tijdswinst gehaald worden.

Afhankelijk van de gekozen aanbestedingsvorm (openbaar versus niet-openbaar) kan dit in de totale doorlooptijd van het proces al snel 2½ tot 3 maanden tijdswinst genereren.

Traditioneel Europees aanbesteden	Bouwteam Europees aanbesteden
Start na gereed fase Technisch Ontwerp (TO) (bestekstukken)	Start tijdens de ontwerpfase
Europees openbaar	Europees openbaar

- Inschrijven: 45 dagen kan pas na gereed TO - Beoordeling inschrijven 10 dagen - Voorlopige gunning: start Alcateltermijn 20 dagen - Definitieve gunning	- Inschrijven: 45 dagen kan tijdens de ontwerpfase o.b.v. staartkosten (kosten die niet aan een afzonderlijk onderdeel zijn toe te schrijven) en uurlonen - Beoordeling inschrijvingen 10 dagen - Voorlopige gunning: start Alcateltermijn 20 dagen - Definitieve gunning
Niet-openbare Europese procedures - Aanmelden: 30 dagen; kan tijdens fase TO - Inschrijven: 40 dagen; kan pa na gereed TO - Beoordeling inschrijven: 10 dagen - Voorlopige gunning: start Alcateltermijn 20 dagen - Definitieve gunning	Niet-openbare Europese procedures - Aanmelden: 30 dagen; kan tijdens ontwerpfase - Inschrijven: 40 dagen; kan tijdens ontwerpfase o.b.v. staartkosten en uurlonen - Beoordeling inschrijven; 10 dagen - Voorlopige gunning: start Alcateltermijn 20 dagen - Definitieve gunning
Prijsvorming na gereed Technisch Ontwerp. Na inschrijven en afloop Alcateltermijn pas eventuele prijsonderhandelingen en uitvoeringsopdracht	Prijsvorming en prijsonderhandelingen in meerdere stappen tijdens het ontwerpproces. Definitieve prijsaanbieding en uitvoeringsopdrachten ± 4-6 weken na gereed TO

Verder wordt tijdswinst geboekt in de werkvoorbereiding door de uitvoerende partij. Offerteprocedures naar toeleveranciers worden al tijdens de bestekfase ingezet waardoor het inkooptraject en de werkorganisatie eerder worden ingezet en de doorlooptijd wordt verkort.

Selectie

In de selectiefase worden minimaal vijf partijen geselecteerd op basis van criteria als financiële positie, ervaring en referenties. In de gunningsfase wordt één partij geselecteerd aan wie wordt gegund op basis van het plan van aanpak/ projectbeheersplan en de economisch meest voordelige inschrijving.

Selectieleidraad

De bijgevoegde selectieleidraad geeft toelichting bij de selectiefase van de aanbestedingsprocedure van de bouwteampartner. Met deze selectieleidraad nodigt de gemeente Beesel (aanbesteder) geïnteresseerde partijen uit om een aanvraag tot deelneming voor de opdracht in te dienen. Deze selectieleidraad dient enkel om geschikte gegadigden de kans te geven een aanvraag in te dienen en te selecteren (vijf partijen), die in de volgende fase van de gunningsprocedure uitgenodigd worden om een inschrijving in te dienen (met hun visie op de uitvoeringsopdracht) op grond van de gunningsleidraad. Deze selectieleidraad beschrijft dus alleen de eerste fase van de gunningsprocedure, namelijk de selectiefase.

Selectiecriteria

In de selectieleidraad zijn zaken opgenomen waarover in een eerder stadium door het college of de raad een besluit is genomen zoals bijvoorbeeld de locatie, de gebruikers, partners en het Programma van Eisen. Ook worden er zaken beschreven die vastliggen in wetten en regelgeving, zoals aanbestedingsreglementen en inkoopbeleid.

Onder B.9 van de selectieleidraad zijn de selectiecriteria opgenomen waarop de bouwteampartner geselecteerd wordt. Het gaat om de volgende criteria.

Criterium	Weging	Max.score
Diverse functies Een referentie die meerdere partners huisvest (complexer) wordt positiever beoordeeld, extra meerwaarde bestaat in de combinatie met een sportzaal, horecavoorzieningen, Cultureel-Maatschappelijke en Paramedische functies in één bouwkundig geheel.	2	20
Prefabricatie Hoe hoger de mate van prefabricatie in de aangeboden referentie (constructie, gebouwschil, installaties, inbouw, etc.), hoe hoger de score voor dit criterium.	2	20
Herinrichten van een multifunctionele buitenruimte	1	10

Hoe multifunctioneler en omvangrijker op vlak (her)inrichting waarin ook landschap en groen en aanleg buffer- & infiltratievoorzieningen van de gekozen referentie essentieel is, hoe hoger de score voor dit criterium.		
Bouwtijd Hoe groter en complexer het gebouw dat binnen de opgegeven maximumtermijn is gerealiseerd, hoe hoger de score.	2	20
Bebouwde omgeving van een dorp- of stadskern Dit is geen selectiecriterium wel een minimum vereiste.	1	0
Bouwteam Hoe beter de referentie aansluit op de in deze opdracht gevraagde samenstelling van het bouwteam (en moment van inbreng), des te positiever dit wordt beoordeeld. Daar waar, in afwijking van de oorspronkelijke uitvraag, onder impuls en inbreng van de aannemer aantoonbare meerwaarde voor het project is gecreëerd, en waarbij de gevraagde projectdoelstellingen wel zijn behaald is dit een meerwaarde.	2	20
Circulair en biobased bouwen Hoe beter de vermelde referenties aantonen dat de gegadigde ervaring heeft met circulaire/ biobased (utiliteits-)bouw, hoe hoger de score.	1	10
Maximum te behalen totaal score		100

Het advies is akkoord te gaan met de genoemde selectiecriteria en de weging daarvan.

6. Visie Blij in Beesel

Alle thema's uit de gemeenschapsvisie Blij in Beesel worden geraakt door het realiseren van de nieuwe onderwijshuisvesting in combinatie met andere functies (Beleven, Fijn Wonen, Bedrijvig, Saamhorigheid, Dorp. Jong, Samenwerking, Gemeente in gemeenschap).

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

Toekomstbestendige voorzieningen in onze kernen vragen om op tijd te investeren in kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid. Daar zetten we onze schouders onder met onze partners en verenigingen.

b. Financieel

De kosten in verband met de aanbesteding en de realisatie van de werken zijn opgenomen in het door de raad op 3 juli 2024 vastgestelde stichtingskostenoverzicht.

c. Juridisch

De inkoopregeling van Beesel zegt: overeenkomsten voor de uitvoering van werken met een waarde vanaf het drempelbedrag voor een Europese aanbesteding besteden we aan conform de bepalingen van de Aanbestedingswet 2012. De overeenkomst gaan we alleen aan na toestemming van het college. Als bij een reële raming van de opdrachtwaarde de grens voor Europees aanbesteden genaderd wordt, en de kans wordt ingeschat dat die grens gehaald wordt, dan is de uitkomst 'Europees aanbesteden'. Dat is hier het geval: gemeente Beesel moet dus Europees aanbesteden. Afstemming met AJZ en adviseur inkoop heeft plaatsgevonden. Het recent vastgestelde inkoopbeleid 2024 maakt als bijlage onderdeel uit van de selectieleidraad.

d. Risico's

Ondanks de zorgvuldige en transparante procedure die doorlopen is, bestaat altijd het risico dat een inschrijver bezwaar aantekent. De termijn die hiermee gepaard gaat kan de definitieve gunning en daarmee de planning vertragen. Uitgangspunt is dat de opdracht plaatsvindt binnen de raming van de stichtingskosten. Risico bestaat dat dit niet gerealiseerd kan worden.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

In oktober volgt het advies naar het college met betrekking tot de ruimtelijke procedure (met de benodigde onderzoeken in dat kader).

Vervolgens stellen we een Raadsinformatiebrief op over de voortgang van het project IKC. Hierin komt de in dit collegevoorstel opgenomen aanbesteding van de werken en de aanpak van het ontwerpteam in de huidige VO fase aan de orde en uitleg over de te volgen ruimtelijke procedure. Ook informeren wij de raad in deze RIB over de planvorming voor de inrichting van de buitenruimte, waaronder het sportpark en verkeer, en over de bewonersbijeenkomst die heeft plaatsgevonden.

8. Toegankelijkheid

Bij de realisatie van het IKC is de toegankelijkheid een belangrijk aspect en in het Programma van eisen opgenomen.

9. Duurzaamheid

Bij de realisatie van het IKC is de duurzaamheid ook een belangrijk aspect en in het Programma van eisen opgenomen.

Bijlagen

Selectieleidraad