Gemeente Asten

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE
Artikel 39 Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad.

Registratie: SV 2021-2 (ANTWOORDEN)

Datum vragen:	1 september 2021
Ontvangst:	2 september 2021
Portefeuillehouder:	J.P. Spoor
Datum beantwoording college:	28-9-2021

Steller vragen: L.P.H.M. Vossen (fractie Algemeen Belang), M.F.A.G. van Oosterhout (fractie PGA)

Onderwerp: gemeenschapshuis

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. We ontvangen graag een gespecificeerd overzicht van alle directe en indirecte kosten die tot nu toe voor het project gemeenschapshuis zijn gemaakt.

2. Welke procedure is er gevolgd bij de aanbesteding en wat is de motivering voor de gemaakte keuze ?

3. Is het een openbare aanbesteding of niet-openbare aanbesteding geweest? Welke vragen zijn er gesteld en/of welke specificaties zijn gevraagd indien het een niet-openbare aanbesteding is geweest, wat is de motivering geweest?

4. Zijn er vóór de aanbesteding nog aanpassingen of wijzigingen doorgevoerd op bestek en tekeningen om kosten te besparen? *(zie ook de lijst met voorstellen/suggesties van Marcel van Oosterhout/PGA d.d. 25-01-2021 in de bijlage)*

   Zoals:
   a. beperken van hout in de gevels aan de zijkant (pastorie) en deels achterzijde (kerkhof)
   b. plaatsen van 1 grote brancardlift tot de 2e verdieping en 1 goederenlift voor grote instrumenten vanuit de kelder, i.p.v. 3 liften en daardoor het vervallen van minimaal 2 dure installaties en bijbehorend jaarlijks onderhoud
   c. een dicht dak boven de machinekamer i.p.v. een plat dak en daaroverheen nog een open hellend dak met dan dubbele isolatie
   d. opbouw linker- en achtergevel vanaf de begane grond in metselwerk i.p.v. hout
   e. alleen betonnen trappen toepassen i.p.v. onderhoudsgevoelige houten trappen, die bovendien voor veel geluidsoverlast kunnen zorgen

5. Hoe komt het dat, voordat bekend werd wie de aannemer is, al contact werd gezocht door de uitvoerder/ aannemer met derden?

6. Wanneer zien we de bijgewerkte voorbereidingsplanning verschijnen? Daarna willen we ook de uitvoeringsplanning inzien.

7. Wat is de stand van zaken betreffende de synergietaakstelling van de werkgroep Samen wonen-Samen werken?

8. Hoe zit het met de planning van de uiteindelijke oplevering? Partijen zitten nu gehuurd en hebben daarbij een einddatum staan. Wat zijn de mogelijkheden en consequentie (o.a. financieel) als die einddatum niet gehaald wordt? En welke financiële dekkingen zijn hiervoor?

9. Hoe is de selectie voor de huidig bouwkundig opzichter tot stand gekomen? Hoe is dit begroot? Wat zijn bevoegdheden en verantwoordelijkheden?

10. Zijn er leden van de exploitatiestichting, die (op dit moment) een financiële vergoeding ontvangen?

11. Wat is de stand van zaken voor de bijkomende kosten en kunnen die benoemd worden?

12. Is er al duidelijk wat de uiteindelijke sloopkosten zijn?

13. We ontvangen graag een overzicht van de aanbestedingsstukken van Bouwbedrijf Moeskops. En ook de andere bedrijven die een deel van de uitvoering gegund zijn.

<u>Antwoorden</u>

Algemene inleiding: de realisatie van het nieuwe gemeenschapshuis in Asten wordt uitgevoerd o.b.v. het raadsbesluit van 16 april 2019 en de vastgestelde bandbreedte hierin. Binnen deze bandbreedte is het college bevoegd de uitvoering te realiseren. Op 16 april 2019 is tevens afgesproken dat het college halfjaarlijks de commissie informeert over de voortgang. Tot nu toe is dit gedaan in technische avonden voor commissie/raad. Dit was voor de laatste keer op 27 januari 2021. De e.v. technische avond is gepland op 27 oktober 2021 (wordt desgewenst nog een andere week gezien de herfstvakantie). Veel van de vragen die hier gesteld zijn, bijvoorbeeld over kosten en planning komen ook op deze avond terug. Daarnaast zorgt de wethouder in elke commissie Burgers voor het bijpraten van de commissie via het vaste agendapunt 'informatief overleg over lopende belangrijke processen en projecten'.

1. De realisatie van het project loopt volgens planning, binnen de vastgestelde bandbreedte. Bij de e.v. technische avond voor commissie/raad in oktober zal het onderdeel financiën en de stand van zaken uitgebreid nader worden toegelicht, zowel voor wat betreft de eenmalige investering, de exploitatiebijdrage als het dekkingsplan. Vooruitlopend daarop zullen we bij de griffier het overzicht van de financiële stand van zaken van de gemaakte kosten tot nu toe alvast ter inzage leggen.
Een groot deel van deze financiële informatie is vertrouwelijk i.v.m. bedrijfseconomisch gevoelige informatie, daarom ligt deze bijlage ter inzage bij de griffier.

2. Gezien de hoogte van de investering (de opdrachtwaarde) is het verplicht een Europese aanbestedingsprocedure te volgen.

Er is een Europese <u>niet-openbare</u> aanbestedingsprocedure gevolgd:
- Eén voor de bouwkundige realisatie van de nieuwbouw;
- Eén voor de installatietechnische realisatie van de nieuwbouw.

De keuze voor deze procedure is het resultaat van:
- Het resultaat van de gehouden marktconsultatie, voorafgaand aan het opstellen van de inkoopstrategie.
- In de inkoopstrategie is vervolgens een afweging gemaakt voor de te volgen aanbestedingsprocedure op basis van:

- omvang van de opdracht (op basis van de geraamde opdrachtwaarde was een Europese aanbestedingsprocedure verplicht);
- transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers;
- samenstelling van de markt (positie opdrachtgever en opdrachtnemer, aantal potentiële inschrijvers, bepaling eisen m.b.t. geschiktheidscriteria);
- gewenst eindresultaat;
- kostenontwikkelingen;
- type opdracht en complexiteit daarvan.

De resultaten van de marktconsultatie zijn hierin uiteraard meegenomen.

Marktconsultatie:
Tijdens de voorbereiding voor de aanbesteding om het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis in Asten te realiseren is er een marktconsultatie georganiseerd. Doel hiervan was om te komen tot een Europese aanbestedingsprocedure die aansluit bij de wensen en mogelijkheden van de markt. Daarnaast wil de gemeente specifiek zorgen dat ook lokale en regionale aannemers vanuit het MKB de mogelijkheid hebben om succesvol deel te nemen aan de procedure.

Bij de marktconsultatie is eerst een schriftelijke uitvraag gedaan (15 aannemers groot/klein, regionaal/lokaal) en vervolgens zijn met vier lokale/regionale aannemers (3 uit Asten en 1 uit Someren) verkennende gesprekken gevoerd over het te bouwen gemeenschapshuis. Hierbij is bekeken op welke wijze we het proces zodanig in konden richten dat lokale aannemers de mogelijkheid hadden om succesvol deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure, waarin het definitief ontwerp met het geplande budgetplafond, kwaliteitsniveau en geplande doorlooptijd zou kunnen worden gerealiseerd. De lokale aannemers zijn meegenomen in het proces, zodat aan de voorkant maximaal werd ingespeeld op de mogelijkheden van de (lokale) markt. Het resultaat van de marktconsultatie was dat de Europese aanbesteding gesplitst werd in twee opdrachten, namelijk een bouwkundig deel en een installatietechnisch deel. En daarnaast dat de gemeente het definitief ontwerp zou uitwerken in een bestek om daarmee lokale bedrijven te faciliteren.

Vervolgens is de selectiefase van start gegaan. Alle lokale ondernemers konden hier aan meedoen, ongeacht of ze wel of niet vooraf aan de marktconsultatie hadden meegedaan. De (lokale) aannemers die hebben meegedaan aan de marktconsultatie zijn wel gebeld om aan te geven dat de aanbesteding ging starten en waar de stukken te vinden waren. Er heeft zich hierbij 1 regionale aannemer voor het bouwgedeelte aangemeld (uit Someren) en 1 lokaal installatiebedrijf (uit Asten). De selectiefase is afgesloten met een loting waarbij 5 bouwers en 5 installatiebedrijven zijn ingeloot. De lokale partij voor installatie is weliswaar door de loting gekomen, maar is in de selectiefase alsnog afgevallen, omdat men niet kon voldoen aan de vooraf gestelde eisen, die bij hen bekend waren; de andere partij is uitgeloot voor de bouw. Kortom, in de fase van de gunning was verder geen lokale partij meer betrokken.

De bijlagen van de marktoriëntatie en de inkoopstrategie kunnen desgewenst vertrouwelijk ter inzage bij de griffier gelegd worden.

3. Zie antwoord op vraag 2: het is een niet-openbare Europese aanbesteding geweest voor 2 percelen, gedeelte bouw, gedeelte installaties.

De bijlagen van de selectieleidraad / de uitwerking van de vragen voor de beoordeling van het onderdeel kwaliteit (gunningsfase) kunnen desgewenst vertrouwelijk ter inzage bij de griffier gelegd worden.

4. De fase waarin alle mogelijke wensen en optimalisaties (vanuit gebruikers, VAC en diverse andere belanghebbenden) zijn ontvangen, beoordeeld en besproken is afgerond door de werkgroep realisatie. De werkgroep realisatie met hierin specialisten op het gebouw van bouw, installaties, architectuur, gebouwenbeheer en projectmanagement heeft e.e.a. voorbereid en integraal beoordeeld binnen de gegeven opdracht van de gemeenteraad en de wensen vanuit de gebruikers en vertaald naar het bestek. Dit wil niet zeggen dat alle wensen

en suggesties ook technisch, kwalitatief of vanuit het gebruik doorgevoerd zijn en/of kunnen worden.

5. Dit is ons niet bekend. Wij hebben geen inzicht in de externe contacten van een ander bedrijf.

We hebben in de aanbestedingstukken wel aangegeven dat we de inzet van lokale aannemers op prijs stellen (en waarderen in de beoordeling vanuit het onderdeel kwaliteit / duurzaamheid) dus als men daarover tijdens de procedure met lokale partijen gesproken heeft dan is dat niet heel vreemd.

6. In de overeenkomst met de aannemers zijn de bepalingen opgenomen waarbinnen de opdracht uitgevoerd moet worden:
- Het budgetplafond.
- Het aantal werkbare dagen en de datum start bouw.
- Het bestek met de kwaliteitseisen.

De gedetailleerde planning (voorbereiding en uitvoering) wordt door beide aannemers in afstemming met de werkgroep realisatie gemaakt, zodat planningen op elkaar afgestemd worden. Uiterlijk 6 weken na de bouwvak starten de bouwwerkzaamheden. De oplevering zal uiterlijk na 260 werkbare dagen zijn. Bij de volgende technische avond in oktober kunnen we uw raad desgewenst meenemen in de details van de planning. Al gaat het hier om een uitvoeringsplanning, niet om de grote lijnen die voor de focus vanuit de raad van belang zijn.

De aansluiting naar de werkgroep inrichting zal in de planning geïntegreerd worden en de beslisdata (input vanuit de werkgroep inrichting) zal door de interieurarchitect worden bewaakt.

7. Alle werkgroepen lopen parallel, waarbij in diverse fasen van het project de ene werkgroep op enig moment intensiever bij elkaar komt dan de andere. In het afgelopen half jaar heeft veel focus gelegen op de vorming van de werkgroep exploitatie (in stelling brengen exploitatiebestuur in oprichting) en de werkgroep realisatie (sloop, bestek, aanbesteding). De werkgroep samen wonen – samen werken (voorheen werkgroep taakstelling) is een werkgroep die vanwege hun opdracht met name fysiek bij elkaar moet komen en daar heeft corona ons mede parten gespeeld. De werkgroep (ONIS mw. Van Goch/Hurkens, VVV hr. Van Oosterhout, Sociaal team Asten hr. Dekkers, bibliotheek hr. Verleisdonk, vertegenwoordiging exploitatiebestuur/gemeente) heeft wel regelmatig afstemming gehad, waarbij de kruisbestuiving/synergie tussen de professionele partijen centraal stond.

Op dit moment is de werkgroep exploitatie aan de slag met het uitwerken van randvoorwaarden voor de huurders in het gemeenschapshuis. Als dit gereed is, komt de werkgroep weer bij elkaar en zal de intensiteit van de afstemming toenemen, gericht op de samenwerking in het nieuwe gemeenschapshuis eind 2022. In de tussentijd krijgt de inhoudelijke samenwerking tussen de professionele partijen steeds verder vorm en wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van de organisaties waarbij de toekomstige huisvesting in het gemeenschapshuis een belangrijk gegeven is. Deze werkgroep is dus nog lang niet klaar, maar volop bezig. Ook na de oplevering, als men echt ervaart hoe het is om samen te wonen en te werken zal deze groep nog doorgaan. Daarbij willen we onder de aandacht brengen dat de betrokken partijen de uitwerking van het gemeenschapshuis naast hun dagelijkse bedrijfsvoering, corona impact en beleidsmatige ontwikkelingen doen. Vanuit verschillende partijen is daarom ook gevraagd om efficiënt en effectief te vergaderen.

8. De uiteindelijke oplevering vanuit de aannemers is gepland maximaal 260 werkbare dagen na de datum start bouw (uiterlijk 6 weken na de bouwvak).

De tijdelijke huisvesting is georganiseerd bij:
- Van der Loo, locatie Midas voor de bibliotheek en ONIS.

- Vastgoed Regisseur, locatie Beiaard voor de verenigingen, het sociaal team etc.

Van der Loo
De huur bij van der Loo past binnen de plannen van deze ondernemer om in de tussentijd eigen toekomstplannen voor deze locatie uit te werken. In het contract is opgenomen als einddatum huur: 31 oktober 2022. De ondernemer wilde zich op het moment van het afsluiten van het contract (mei 2020) niet voor een langere periode binden, gezien de vormgeving van de eigen plannen voor de langere termijn.

De geplande opleverdatum valt redelijk samen met de afspraak, er zal sprake zijn van zeer beperkte uitloop. We gaan hierover nog in gesprek met de ondernemer. 31 Oktober 2022 is namelijk krap, 1 of 2 maanden uitloop is wenselijk. We verwachten dat de ondernemer met ons mee zal denken zoals hij dit steeds vanaf het eerste contact zo heeft gedaan. Mocht dit niet zo zijn omdat langer blijven vanuit ondernemer geen optie is dan zullen we een andere oplossing moeten zoeken, om een ontruimingsboete te voorkomen.

Vastgoed Regisseur
Nadat de gemeente Asten is vertrokken zal het pand gesloopt worden en gaat Vastgoed Regisseur het project 'Ons Thuys' opstarten.
In het huidige contract is opgenomen als einddatum huur: 1 januari 2022 en dat we voor 1 mei 2021 aangeven wanneer de definitieve oplevering verwacht wordt. Met Vastgoed Regisseur is een gesprek geweest voor 1 mei j.l. en is aangegeven wat de verwachte opleverdatum is. Aanvullend hebben we ook een artikel opgenomen dat onvoorziene omstandigheden (zoals Corona) van invloed kunnen zijn en dat we dan in gesprek gaan met elkaar.

In het investeringsbudget is rekening gehouden met een post tijdelijke huisvesting, waaruit deze kosten worden betaald.

9. Gezien de hoogte van de investering was hier sprake van een enkelvoudige aanbesteding. Deze is gegund aan een directievoerder waar we als gemeente Asten al ervaring mee hebben bij de realisatie van de schoolgebouwen, en waarbij ruime ervaring aanwezig is bij de directievoering in geval van complexe gebouwen en processen.

Directievoering: ervoor zorgen dat de (sloop en de) bouw conform het afgesproken bestek wordt gerealiseerd. Oftewel een vooruitgeschoven post van de eigenaar, zijnde de gemeente Asten. Deze persoon heeft op de achtergrond overleg met de eigenaar / opdrachtgever over de besluiten die genomen moeten worden.

10. De 7 leden van de werkgroep exploitatie, het beoogde nieuwe bestuur van het gemeenschapshuis, ontvangen geen vergoeding. Zij doen dit geheel vrijwillig vanuit hun betrokkenheid bij de Astense gemeenschap.

11. Zie vraag 1.

12. Zie vraag 1.

13. Er is een Europese niet-openbare aanbesteding gevolgd. Verschillende documenten van het inkoopdossier mogen niet openbaar worden gemaakt conform de artikelen 2.57 en 2.138 in Aanbestedingswet 2012s. Artikel 2.138 lid c. gaat over het schaden van de commerciële belangen van ondernemers. In artikel 2.57 is opgenomen welke informatie aan de aanbestedende dienst is verstrekt en niet aan derden bekend mag worden gemaakt. Dat gaat over de inschrijvingen, strategie, ontwerpen, kostenramingen e.d. Dus niet alleen financiële gegevens maar ook b.v. het delen van optimalisaties / slimme oplossingen kan commerciële belangen schaden.

Toelichting: -
Ondertekening en naam: L.P.H.M. Vossen, fractie Algemeen Belang M.F.A.G. van Oosterhout, fractie PGA