

Memo

Aan
Projectgroep MFA Willemstad

Plaats
Eindhoven

Kenmerk
2210109/20230419/LDTOD

Onderwerp
Vervolgstappen ontwikkeling MFA Willemstad

C.c

Datum
19 april 2023

Behandeld door
Lieneke de Taeye, Onno Damen

Inleiding

Na besluitvorming door stuurgroep, college en uiteindelijk gemeenteraad kan worden gestart met de verdere planvorming. Voor het vervolg van de ontwikkeling van MFA Willemstad zal gemeente Moerdijk optreden als gedelegeerd bouwheer van de gehele MFA.

Hieronder lichten we de vervolgstappen en de inrichting van het bouworganisatiemodel toe, opdat de uitgangspunten van MFA Willemstad kunnen worden gerealiseerd.

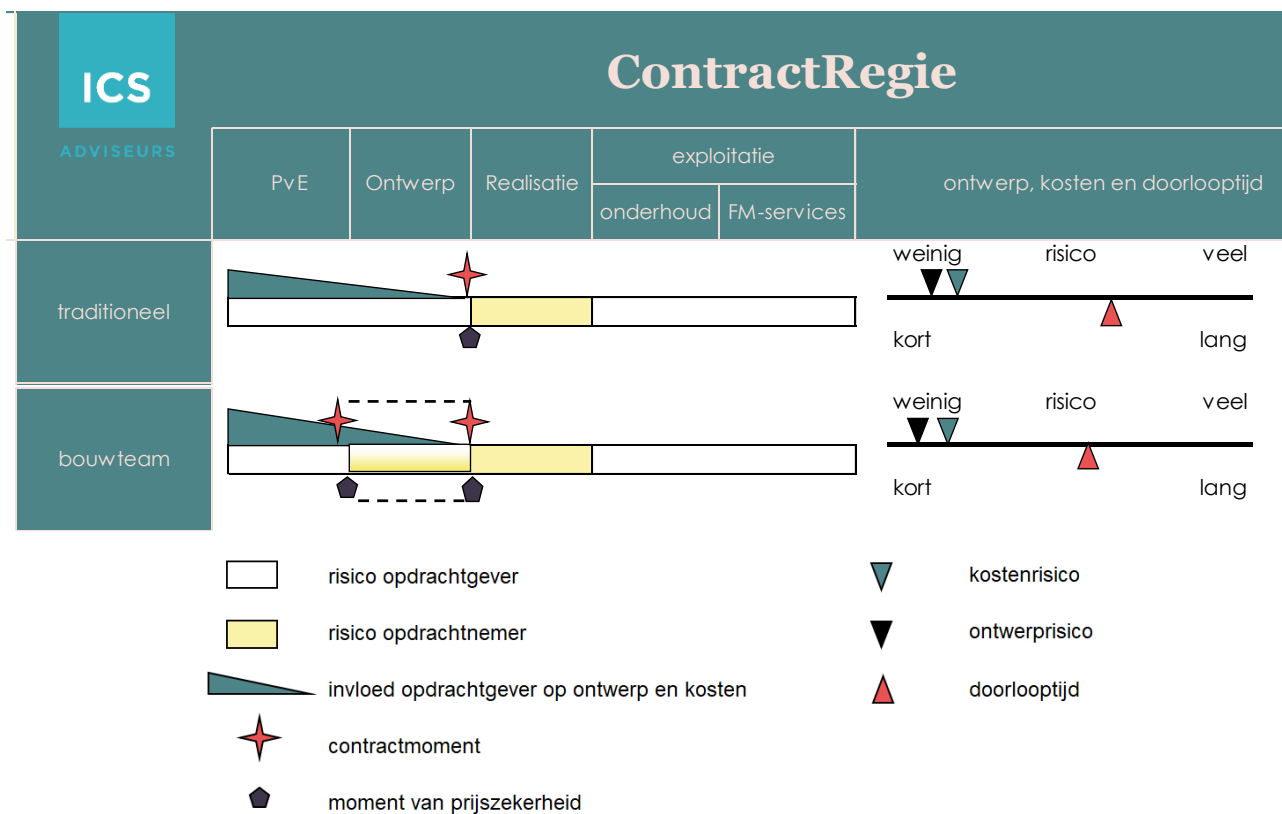
Marktbenadering

Bij het realiseren van de nieuwbouw dient vooraf een keuze te worden gemaakt over de aanbestedingsstrategie. Keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld de invloed op het ontwerp, risico's ten aanzien van kosten en ontwerp, doorlooptijden en marktomstandigheden bepalen de keuze voor een contractvorm voor de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw van MFA Willemstad zijn zowel aanbesteding op basis van bestek, ook wel 'Traditioneel' genoemd, als aanbesteding van een bouwteam een passende vorm.

Bij het traditionele model laat de opdrachtgever in een bestek en tekeningen precies vastleggen wat het gewenste ontwerp is, waarna de aannemer dit ontwerp realiseert. Deze vorm wordt gekenmerkt door een sterke scheiding van verantwoordelijkheden van de betrokken partijen. De opdrachtgever heeft veel zeggenschap over de eisen en kwaliteit van het ontwerp.

Het bouwteammodel is een variant op het 'Traditionele' model. De aannemer wordt in deze variant reeds bij de uitwerking van het ontwerp betrokken om zijn uitvoeringsdeskundigheid in te brengen en om bijvoorbeeld alternatieven en bezuinigingsvoorstellen in overleg met de andere leden van het bouwteam (opdrachtgever, architect en adviseurs) verder te ontwikkelen.

In de figuur op de volgende pagina zijn beide contractvormen verder toegelicht.



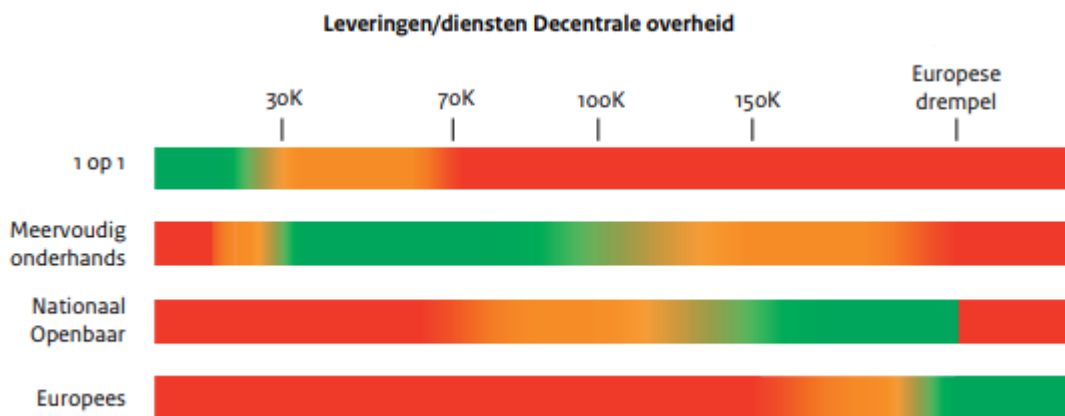
Figuur 1: Schematische weergave aanbestedingsvorm: traditioneel + bouwteam

Voor de nieuwbouw van MFA Willemstad is Traditioneel een goed passende contractvorm. Ontwerpende disciplines hebben voldoende ervaring om de nieuwbouw tot een goede ontwerpuitwerking te brengen. De uitwerking naar bestek en tekeningen geeft een duidelijke beschrijving van het vereiste kwaliteitsniveau waarop de aannemer een goede prijsvorming kan doen.

Het is verstandig om de marktsituatie opnieuw te bekijken wanneer de aanbesteding voor de aannemer daadwerkelijk wordt opgestart. Ook kan een marktconsultatie uitgevoerd worden, om zodoende inzicht te krijgen in de voorkeuren van de marktpartijen om een passende contractvorm te kiezen, en een zo succesvol mogelijke aanbesteding te kunnen organiseren.

Uitgangspunten aanbestedingen

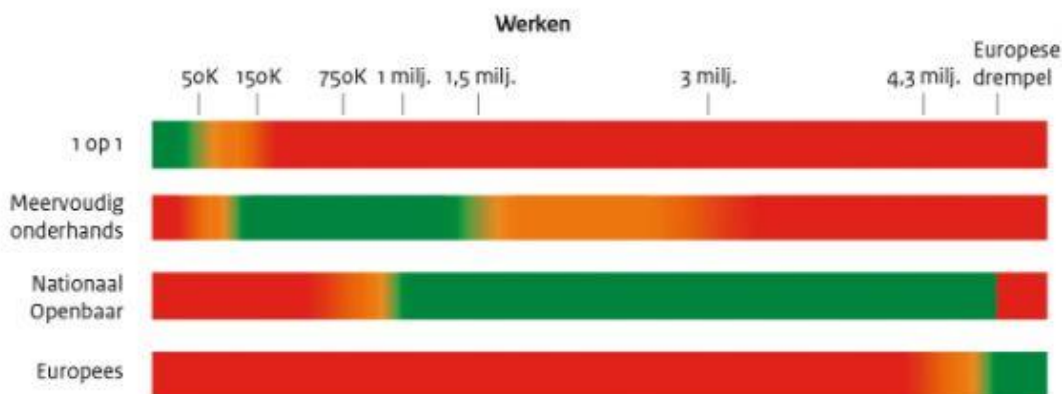
Naast de keuze voor de contractvorm is de keuze voor het type aanbesteding van belang. Dit wordt grotendeels bepaald door de te verwachten opdrachtwaarde van de aan te besteden dienst en het aan te besteden werk. De te doorlopen procedure voor aanbestedingen wordt bepaald door de aanbestedingswet en het inkoopbeleid van de gemeente Moerdijk. Op basis van de 'Gids proportionaliteit' en de aanbestedingsstrategie worden de uitgangspunten voor de aanbestedingen bepaald. In figuur 1 is op basis van de verwachte kosten, weergegeven op welke wijze de adviseurs kunnen worden geselecteerd. Het verwachte honorarium van de architect en constructeur samen ligt met € 300.000,- boven de Europese drempel van €215.000,-.



Figuur 2: Gids proportionaliteit; Levering/diensten decentrale overheid

De overige adviseurs zoals installaties, bouwfysica, brandveiligheid en kostendeskundige kunnen op basis van een meervoudig onderhandse aanbesteding worden geselecteerd. Een aantal adviseurs kan mogelijk één op één uitgevraagd worden, afhankelijk van het inkoopbeleid van Gemeente Moerdijk.

Alternatief is om een team van architect en technisch adviseurs (adviseur installatie, constructie en bouwfysica) middels één aanbesteding te selecteren. Deze keuze voor een compleet team heeft als voordeel dat er maar één aanbestedingsprocedure moet worden doorlopen en er voor de opdrachtgever één contactpersoon is (doorgaans de architect). Het voordeel van het separaat selecteren van iedere adviseur is dat daarmee ook meer directe invloed uit te oefenen is op de kwaliteit van de te selecteren partijen.



Figuur 3: Gids proportionaliteit; drempelbedragen Werken

De geschatte bouwkosten van de nieuwbouw bedragen circa € 8.000.000,- exclusief btw. Dit betekent dat er ruim boven de Europese drempel wordt uitgekomen en een Europese aanbesteding gevolgd moet worden, een niet-openbare procedure. Dit betekent dat de aanbesteding plaatsvindt in twee fasen, een selectie- en een gunningsfase. Gedurende de selectiefase kunnen alle partijen die voldoen aan de (in overleg nader te bepalen) geschiktheidseisen, kerncompetenties en selectiecriteria zich aanmelden. De doelstelling van de selectiefase is om vijf partijen te selecteren die worden uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase. In de gunningsfase wordt in principe op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding de winnende inschrijver geselecteerd.

Planning

Na besluitvorming kan worden gestart met de verdere planvorming. Voor gebruikers en betrokkenen is het van belang om een beeld te hebben van de planning van het ontwikkelproces. Bij het opstellen van de planning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aandachtspunt is de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Voor het zorgvuldig doorlopen van een ruimtelijke procedure na invoering van de Omgevingswet, is participatie een verplicht element. Van belang is hierover het participatiebeleid af te stemmen;
- Er is een bestemmingsplanwijziging benodigd. Dit proces zal onder de nieuwe Omgevingswet lopen, waarbij afstemming moet zijn over benodigde processtappen, zoals "dialogotafels" waarbij de diverse disciplines meegenomen kunnen worden;
- Een niet-openbare Europese aanbesteding als procedure voor selectie van de aannemer van de nieuwbouw. Waarbij de selectiefase parallel kan lopen met de TO-fase;
- Voor start bouw is uitgegaan van Q21/Q2 2026 en voor oplevering van eind Q2 2027. Hier is in het financieel investeringsoverzicht ook rekening mee gehouden v.w.b. indexeringskosten.

Fase	2023				2024				2025				2026				2027	
kwartaal	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
afronding en (gemeentelijke) besluitvorming RF-/T-PvE																		
selectie projectmanager																		
start vervolgtraject (definitiefase)																		
selectie overige adviseurs																		
SO-/VO-fase																		
DO-fase																		
Technisch Ontwerp/bestekfase																		
besluitvorming gemeenteraad																		
aanbesteding aannemer (Eur. Niet-Openbaar)																		
- selectiefase																		
- gunningsfase + contractmoment																		
bestemmingsplanprocedure																		
- omgevingsvergunning (o.b.v. DO) met dialogogronde																		
VO-fase + werk- en bouwvoorbereiding																		
uitvoering en nazorg																		

NB: in 2024 moet door het onderwijs de aanvraagprocedure onderwijshuisvesting doorlopen worden met indienen aanvraag in Q1 2024 en besluitvorming in Q4 2024.

Projectmanagement

De start van projectmanagement begint bij het opstellen van een kadernotitie. Alle kaders, uitgangspunten en de uitwerkingen daarvan zoals planning, projectorganisatie, aanbestedingsstrategie en communicatie leggen wij vast in de kadernotitie.

Na iedere (ontwerp)fase wordt het ontwerp op de verschillende niveaus (gebied, gebouw en gebruiker) gecontroleerd aan de hand van de uitgangspunten en kaders zoals deze in de kadernotitie zijn vastgelegd. De uitkomsten worden vastgelegd in een fasedocument en ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep.