



Aanbestedingsstrategie
Zwembad Zetten

Gemeente Overbetuwe

13 september 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Advies aanbestedingsstrategie	2
2.1	Advies contractvorm	2
2.2	Advies aanbestedingsprocedure	3

1. Inleiding

De gemeente Overbetuwe is voornemens een nieuw zwembad te ontwikkelen ter vervanging van het huidige zwembad in Zetten.

Ontwerp en realisatie

In 2022 heeft de gemeente het besluit genomen voor een nieuw sportcentrum in Elst. Middels een 3-tal sessies is in juni 2021 de aanbestedingsstrategie voor het sportcentrum bepaald. De aanbesteding is inmiddels succesvol uitgevoerd en het proces loopt volgens planning.

Het advies is voor een mogelijk nieuw zwembad in Zetten voor het ontwerp en de realisatie dezelfde aanbestedingsstrategie te kiezen.

- De aanbesteding is geëvalueerd en er zijn geen grote verbeterpunten geconstateerd;
- De marktsituatie is niet veel gewijzigd en geeft geen reden voor een andere aanpak.

In het volgende hoofdstuk wordt het samenvattende advies weergegeven uit de aanbestedingsstrategie van sportcentrum Elst. Dit samenvattende advies is aangepast naar een advies voor de ontwikkeling van een nieuwe zwembad ter vervanging van het huidige zwembad in Zetten.

Exploitatie

Gezien het beperkt aantal zwembadexploitanten is het niet wenselijk om de exploitatie te combineren met de realisatie opdracht. De hoeveelheid commerciële partijen die een zwembad exploiteren is klein. Dit zou het aantal inschrijvers voor de realisatie beperken tot 2 tot 4.

De exploitatie van het nieuwe zwembad Zetten dient door de gemeente Europees te worden aanbesteed. Aandachtspunt is dat voorbereiding van deze aanbesteding uiterlijk een jaar voor de ingebruikname van het zwembad wordt gestart.

2. Advies aanbestedingsstrategie

Voor de specifieke kennis van functionele, ruimtelijke en technische eisen van een sportvoorziening is de gemeente afhankelijk van externe expertise. Ongeacht de contractvorm moeten deze eisen zorgvuldig worden vastgelegd in het programma van eisen. Tijdens de programma-fase hebben alle betrokkenen gelegenheid gehad om input te leveren en de wensen met betrekking kenbaar te maken. Het programma van eisen is de basis voor het ontwerp. De gemeente wil invloed uit kunnen oefenen op de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw op de beoogde locatie en verkennen op welke manier het best aansluiting met het omliggende gebied gevonden kan worden. Participatie van gebruikers, omwonenden, exploitant, college en raad moeten in het voortraject geborgd worden.

De economische situatie is onzeker. De technische staat van het huidige zwembad vraagt om vervanging binnen afzienbare tijd. Enerzijds geeft het vroegtijdig vastleggen van een marktpartij die de verantwoordelijkheid krijgt om het zwembad binnen de kaders (kwaliteit, geld en tijd) te realiseren zekerheid voor de gemeente. Anderzijds kan het op een later moment in het proces vastleggen van de aanneemsom een positief effect op de bouwkosten hebben en biedt het de gemeente kans om tijdens het ontwerpproces te sturen op kwaliteit.

2.1 Advies contractvorm ontwerp een realisatie

Samenvattend constateren wij dat:

- Ongeacht de contractvorm is bestuurlijke zekerheid over het nieuwe zwembad noodzakelijk om tijdige vervanging van het huidige zwembad te borgen. De volgende stap is het krijgen van prijszekerheid; dit krijg je eerder bij een geïntegreerd contract; hier staat tegenover dat bij een traditioneel contract meer tijd is om te anticiperen op economische ontwikkelingen.
- De gemeente grip wil hebben op de stedenbouwkundige inpassing van de bouwmassa op de locatie en beeldkwaliteit van het nieuwe zwembad. De hiermee samenhangende keuzes worden in een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Deze documenten moeten kaderstellend meegegeven worden in de aanbesteding van het zwembad. Voor de functionele en technische uitwerking is de gemeente afhankelijk van specialistische partijen en is directe invloed minder belangrijk. Uiteraard blijft de gemeente met een toetsende rol betrokken in het ontwerpproces.
- Een integrale uitwerking van het ontwerp en de bouw belangrijk is om een kwalitatief goed zwembad te realiseren. De gemeente is hiervoor afhankelijk van gespecialiseerde marktpartijen met kennis van sportcomplexen. Integraliteit en inbreng van specialistische kennis kan in zowel een geïntegreerd als traditioneel contract goed geborgd worden.

Advies

De werkgroep adviseert op basis van de werksessies te kiezen voor een **geïntegreerd contract** voor het ontwerp en de realisatie van het zwembad.

- De gemeente kan hiermee optimaal gebruik maken van de specialistische kennis van de markt ten aanzien van sportcomplexen in het algemeen en zwembaden in het bijzonder. Kennis wordt vroegtijdig in het proces ingeschakeld.
- Er vroegtijdig in het proces prijszekerheid wordt verkregen over de haalbaarheid binnen de budgettaire kaders, waarbij de risicoverdeling voor loon-
- Contracten op basis van de UAV-GC zeer gebruikelijk zijn in de sportbranche. In de huidige aanbestedersmarkt is de verwachting dat aansluiting op een bekende contractvorm het aantal potentiële inschrijvers positief zal beïnvloeden.

De werkgroep adviseert te kiezen voor de in sportmarkt bekende vorm **Design & Build** waarbij aan marktpartijen wordt gevraagd op basis van de Vraagspecificatie een voorlopig ontwerp in te dienen als onderdeel van de aanbesteding.

- Design & Build sluit het best aan bij de gangbare verdeling van taken en verantwoordelijkheden in de sportmarkt. Hiermee wordt de kans op een succesvolle aanbesteding vergroot en de discussie over ontwerpverantwoordelijkheid en aansprakelijkheid beperkt.
- Design & Build sluit goed aan bij de behoefte om optimaal gebruik te maken van de kennis en expertise van de markt en de beoogde procesmatige rol in het proces. Ook is binnen de planning voor het project voldoende ruimte om allereerst een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan op te stellen en dit vervolgens kaderstellend mee te nemen in de aanbesteding.

Aanbevelingen contractvorm

De werkgroep adviseert te kiezen voor een Design & Build-contract voor de ontwikkeling, ontwerp en realisatie van het nieuwe zwembad. Deze contractvorm en de aanbestedingsprocedure wordt na besluitvorming door College en Raad verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

De werkgroep geeft hierbij de volgende aanbevelingen mee:

- **Risico loon- en prijsstijgingen:** tussen het moment waarop het contract met de DB-aannemer wordt gesloten en het moment dat het zwembad wordt opgeleverd zit een periode van ongeveer 2,5 jaar. In deze periode is sprake van loon- en prijsstijgingen. Dit wordt door marktpartijen doorgaans als een aanzienlijk en lastig in te schatten risico gezien. In de uitwerking van de vraagspecificatie en de DB-overeenkomst moet een afweging gemaakt worden hoe dit risico wordt belegd. Gezien de huidige (sterke) prijsontwikkeling adviseert de werkgroep **het risico van loon- en prijsstijging gezamenlijk** met de marktpartij te dragen.
- **Onderhoudstermijn:** doorgaans wordt een onderhoudstermijn van 12 maanden gehanteerd na oplevering van een gebouw. Ervaring leert dat het goed inregelen van de (waterzuivering)installaties in een zwembad doorgaans langer duurt dan 12 maanden. De werkgroep adviseert daarom om **een onderhoudstermijn en een onderhoudscontract van 24 maanden** mee te nemen in het contract met DB-aannemer. Hierdoor blijft de contractpartij verantwoordelijk voor het zorgvuldig afronden van eventuele restpunten en inregelen van de installaties in het complex.
- **SROI:** de gemeente Overbetuwe hanteert standaard een SROI-percentage van 5% van de opdrachtsom. Het toepassen van dit percentage op de DB-overeenkomst voor het nieuwe zwembad leidt tot een zeer omvangrijke SROI-opgave. Ervaring leert dat een dergelijke omvang niet ingevuld kan worden in de bouwblokkenmethode. De werkgroep adviseert daarom om voor een project van deze (financiële) omvang een marktconform **SROI-percentage van 5% van de loonsom** te hanteren.
- **Fasedocumenten:** de ontwikkeling van het nieuwe zwembad is een omvangrijk project waarin veel keuzes gemaakt moeten worden. Bij de uitwerking van de planning en vraagspecificatie wordt invulling gegeven aan de fasering en de belangrijkste beslismomenten. De werkgroep adviseert hierin een aantal heldere go / no go momenten op te nemen en iedere fase af te sluiten met een fasedocument waarin de voortgang van het project wordt vastgelegd en gerapporteerd.

2.2 Advies aanbestedingsprocedure

Samenvattend constateren wij dat:

- De financiële omvang van de opdracht voor het Design & Build contract boven de drempelwaarde ligt en daarom Europees moet worden aanbesteed.
- De aanbestedingsprocedure zorgvuldig moet worden voorbereid en vastgelegd in een selectie- en gunningsleidraad, vraagspecificatie en contractdocumenten.
- De gemeente behoefte heeft aan prijszekerheid bij het in de markt zetten van deze opdracht.
- De marktpartijen kan worden gevraagd een Voorlopig ontwerp in te dienen als onderdeel van de aanbestedingsprocedure. De gemeente gunt de opdracht aan de partij die binnen het budget de meeste kwaliteit kan bieden in de inschrijving.

Advies

De werkgroep adviseert te kiezen voor een **niet-openbare procedure** omdat:

- Bij deze procedure de markt de beste inschatting van haar kansen kan maken.
- De aanbestedende dienst bij inschrijving meer van de marktpartijen kan vragen, omdat hier maximaal 5 partijen voor worden gevraagd. Hierbij moet wel een goede balans worden gezocht tussen wat noodzakelijk is om tot een goede inschrijving te komen en wat op dit moment voor de markt een acceptabele inspanning is om tot een inschrijving te komen. Bij de keuze om een VO te laten opstellen door de marktpartij, is het conform de Gids Proportionaliteit gebruikelijk een rekenvergoeding te verstrekken aan de verliezende inschrijvers met een geldige inschrijving.

De werkgroep adviseert om het gunningscriterium **beste prijs-kwaliteit verhouding met vaste prijs** te hanteren en bij de voorbereiding van de aanbesteding nadere invulling te geven aan de sub-gunningscriteria en beoordelingssystematiek. Hierdoor heeft de gemeente vroeg in het proces prijszekerheid.

Aanbevelingen aanbestedingsprocedure

De werkgroep adviseert te kiezen voor een niet-openbare aanbestedingsprocedure voor de aanbesteding van het Design & Build-contract voor de ontwikkeling, ontwerp en realisatie van het nieuwe zwembad. Deze aanbestedingsprocedure wordt na besluitvorming door College en Raad verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

De werkgroep geeft hierbij de volgende aanbevelingen mee:

- Gunningscriteria: door in de aanbesteding en de uitwerking van het ontwerp voor het nieuwe zwembad een vaste prijs te hanteren kan de **markt** tijdens de aanbestedingsprocedure **maximaal** worden **uitgedaagd** om zoveel mogelijk kwaliteit te bieden. Inschrijvingen worden tenslotte alleen op kwaliteit beoordeeld (prijs is vast). Hierdoor kan binnen de procedure de markt uitgedaagd worden om binnen het vastgestelde budget bijvoorbeeld aanvullende wensen te realiseren, functionele optimalisaties en/of een duurzamer gebouw te realiseren.
- Beoordelingscommissie: voor de beoordeling van de aanmeldingen en/of inschrijvingen wordt een beoordelingscommissie samengesteld. Deze commissie zal bestaan uit een vertegenwoordiging van de onder andere de volgende functies: **bestuurlijk** opdrachtgever (verantwoordelijk portefeuillehouder), **ambtelijk** opdrachtgever en **stedenbouwkundige**.
- Lokale markt: bij de uitwerking van de aanbestedingsprocedure kan bekeken worden op welke manier **kansen voor de lokale markt / mkb geborgd** kunnen worden, zonder dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.
- Ruimte voor wijzigingen: binnen de Aanbestedingswet is beperkte ruimte voor het uitbreiden van een opdracht (maximaal 15% van de opdrachtwaarde). Wel is er binnen de wet de mogelijkheid om reeds in de aankondiging ruimte voor (scope)wijzigingen te benoemen en mee te nemen in aanbestedingsprocedure. Hiermee kan voorkomen worden dat de opdracht bij een scopewijziging opnieuw aanbesteed moet worden. De werkgroep adviseert daarom in de aanbestedingsprocedure een vaste prijs te hanteren en in aanvulling daarop op te nemen dat er **wijzigingen tot 25% van de opdrachtwaarde** kunnen worden opgedragen binnen een overeenkomst.

‘Synergie tussen expertises’



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement