

Notitie

bbn

T 088 226 74 00
E info@bbn.nl
W bbn.nl

Project 2200090 – Sporthal Monnickendam
Betreft Advies bouworganisatievorm en bouwcontract

Van

Houten, 20 juni 2023

1. Inleiding

In de uitgebrachte offerte van bbn adviseurs voor de definitiefase van de realisatie van een nieuwe sporthal in Monnickendam is een workshop meegenomen om de gewenste bouworganisatievorm en bijhorend bouwcontract samen met u te bepalen, en tegelijkertijd draagvlak hiervoor te borgen.

Deze workshop is gehouden op 12 juni 2023. De volgende personen waren hierbij aanwezig:

- Ton van Nieuwkerk, wethouder gemeente Waterland met Sporthal Monnickendam in portefeuille
- Erich Dijk, gemeentesecretaris gemeente Waterland
- ██████████ Controller/ Financieel Adviseur bij gemeente Waterland
- ██████████ Inkoper bij gemeente Waterland
- ██████████ Projectmanager Sporthal Monnickendam bij gemeente Waterland
- ██████████ Jurist Bouw- & Aanbestedingsrecht bij bbn adviseurs
- ██████████ Projectmanager Bouwmanagement bij bbn adviseurs

Tijdens de workshop is eerst aandacht besteed aan de verschillende wijzen van aanbesteden, de verschillende bouworganisatievormen en de verschillende bouwcontracten met bijbehorende algemene voorwaarden. Na een korte bespreking van de bouwcontracten 'Bouwteam' en 'Bouwteam O&A', is ingegaan op de huidige marktsituatie, het onderhavige project en de overwegingen en risico's om zo te komen tot een weloverwogen keuze voor de te hanteren bouworganisatievorm en bouwcontract. Aan het eind van deze workshop is een levendige discussie ontstaan over welke bouworganisatievorm en bouwcontract er voor deze organisatie en dit project het beste passend zou zijn.

Deze notitie bevat een korte samenvatting van de besproken onderwerpen in de workshop met tot slot een advies voor de bouworganisatievorm en het bouwcontract.

2. Toelichting bouworganisatievormen en bouwcontracten

In de workshop hebben we aandacht besteed aan de volgende bouworganisatievormen:

- a) Traditioneel (met bouwcontract Aannemingsovereenkomst, volgens UAV 2012)
- b) Bouwteam (met bouwcontract Model Bouwteamovereenkomst VGBouw 1991 danwel Bouwend Nederland 2021 + Aannemingsovereenkomst, volgens UAV 2012)
- c) Bouwteam O&A (met bouwcontract Ontwerpteam- & Aannemingsovereenkomst, volgens UAV 2012), én
- d) Design & Build (met een geïntegreerd bouwcontract, volgens UAV-GC 2005¹).

¹ Wij (bbn adviseurs) gaan hierbij uit van de situatie dat enkel het Programma van Eisen (PvE) door, of namens, opdrachtgever zal gaan worden opgesteld.

De belangrijkste verschillen tussen deze bouworganisatievormen zijn het moment van aansluiten van de aannemer² bij het project en de mate van ontwerpverantwoordelijkheid van de aannemer. De bouworganisatievorm 'Design & Build' heeft als bijkomend verschil dat er slechts één aanbesteding procedure nodig is (alle ontwerpende disciplines en realiserende disciplines in één). Bij de overige organisatievormen worden eerst de ontwerpende adviseurs middels overeenkomsten van opdracht aanbesteed (te weten: architect, constructeur, installatieadviseur, et cetera) en daarna wordt pas de aannemer³ aanbesteed, met, in de varianten Bouwteam en Ontwerpteam en Aanneming, een adviserende rol tijdens het opstellen van het ontwerp.

Bij een **Traditionele** bouworganisatievorm wordt eerst een ontwerpteam aanbesteed (architect, constructeur, installatieadviseur) dat het ontwerp opstelt. De verantwoordelijkheid (en de risico's) worden pas na de bestekfase, als het ontwerp volledig uitgewerkt is, overgedragen aan de aannemer. De ontwerpverantwoordelijkheid ligt bij deze contractvorm bij het ontwerpteam van de gemeente, de realisatieverantwoordelijkheid bij de aannemer.

Bij een **Bouwteam** met Bouwteamovereenkomst (volgens Model Bouwteamovereenkomst VGBouw 1991 danwel Bouwend Nederland 2021) wordt doorgaans na Voorlopig Ontwerp (VO) of Definitief Ontwerp (DO) de dienst aanbesteed om het ontwerpteam te adviseren gedurende de volgende ontwerpfase(n) tot het bestek gereed is, en daarna mag deze aannemer één-op-één een prijs afgeven voor het veel kostbaardere werk. De ontwerpverantwoordelijkheid ligt bij deze bouworganisatievorm (in beginsel) bij het ontwerpteam van de gemeente, de realisatieverantwoordelijkheid bij de aannemer.

Omdat wij bovenstaande opzet wegens de afwezigheid van concurrentie voor u niet passend vinden, stellen wij voor gebruik te maken van onze variant **Bouwteam O&A** waarbij we het bouwcontract Ontwerpteam & Aannemingsovereenkomst gebruiken. Hierbij wordt op basis van DO zowel de dienst als het werk afgeprijsd door de aannemer. Dit geschiedt dus geheel in concurrentie en biedt daarmee direct na aanbesteding (na DO) duidelijkheid over de prijs van het werk. De ontwerpverantwoordelijkheid ligt bij dit bouwcontract bij het ontwerpteam van de gemeente⁴, de realisatieverantwoordelijkheid bij de aannemer.

Design& Build (volgens UAV-GC-systematiek) biedt de mogelijkheid om al in een vroeg stadium de ontwerpverantwoordelijkheid (en daarmee samenhangende risico's) over te dragen aan de aannemer. Deze optie biedt helemaal vooraan het ontwerp proces, direct na aanbesteding (voor VO) duidelijkheid over de prijs van het werk. De aannemer heeft bij dit bouwcontract een duidelijke ontwerpverantwoordelijkheid. Het gecombineerde contract biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld ook onderhoud (Maintain) en/of exploitatie (Operate) mee aan te besteden. Er zijn minder aannemers die een Design & Build-project kunnen realiseren. Indien bijvoorbeeld onderhoud (Maintain) en/of exploitatie (Operate) onderdeel worden van de aan te besteden opdracht, dan neemt het aantal aannemers dat wil en kan inschrijven (zeer) sterk af.

² Waar in dit document aannemer staat kan ook opdrachtnemer of inschrijver worden gelezen.

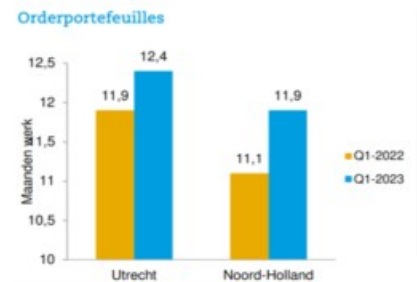
³ Wij (bbn adviseurs) gaan hierbij uit van de situatie dat er in hoofdaanneming - en dus niet in nevenaanneming - gecontracteerd zal gaan worden.

⁴ Waar in dit document gemeente staat kan ook opdrachtgever worden gelezen.

3. Toelichting de markt

Op dit moment is er sprake van een aanbiedersmarkt. Er is meer vraag dan de aannemers aan kunnen. Onderaannemers en leveranciers zijn schaars, kunnen hoge prijzen vragen en hebben lange levertijden.

De orderportefeuille van aannemers in Noord Holland is voor ongeveer een jaar vooruit gevuld volgens Bouw actueel 2023-1 van Bouwend Nederland.



Aannemers hebben hun inkoop strategie aangepast op de huidige marktsituatie:

- Aannemers beoordelen projecten op:
 - Past het project bij onze nieuwe visie/focus op marktsegment
 - 'De krenten uit de pap' halen (referenties voor de toekomst)
- Aannemers schrijven niet in op risicovolle projecten met:
 - Contractuele onzekerheden (bestemmingsplan, goedkeuring raad, et cetera)
 - Te hoge moeilijkheidsgraad (ondergronds bouwen, bouwen langs spoor, et cetera)
 - Onrealistische budgetten

Om voldoende concurrentie uit te lokken moeten gemeenten zorgen voor een goede balans tussen:

- Geschiktheid van aannemers (Aan welke eisen moeten aannemers minimaal voldoen)
- Beschikbaarheid van aannemers (Hoeveel aannemers voldoen aan deze eisen en krijg is dan voldoende marktwerking)

Om voldoende concurrentie uit te lokken moeten gemeenten ook een goede inschatting maken van de projectrisico's en zorgen dat er niet te veel risico's bij de aannemer komen te liggen.

Ook kunnen gemeenten nadenken of de lokale aannemers wel mee kunnen/willen doen in de aanbesteding en op welk moment zij een aanbesteding op de markt brengen (rekening houdend met vakanties en andere acquisities).

4. Toelichting project Sporthal Monnickendam

Het project 'Sporthal Monnickendam' laat zich samenvatten aan de hand van de volgende kernpunten:

- Nieuwe sporthal in stedelijke parkomgeving
- Parkeren onder sporthal (half verdiept?)
- Participatie plicht
 - Gevoeligheid bebouwing Marijkeveld
 - Rekening houden met bestaande fitness
- Bestemmingsplan nog niet vastgelegd
- Werkzaamheden 'met de winkel open'
- Stikstof eisen ivm Natura 2000 zones
- Eventueel de park ontwikkeling meenemen in het ontwerp (en de realisatie)
- Door negatieve ervaring met project Havenridders wil de OG graag vroeg budget zekerheid.



5. Toelichting overwegingen en risico's

In de besluitvorming zijn er een aantal overwegingen die meegenomen dienen te worden:

- Er is sprake van grote orderportefeuilles bij aannemers
- Er zitten een aantal geschikte aannemers in de omgeving, die waarschijnlijk niet inschrijven indien het een UAV-GC project betreft.
- Grote sport bouwers vinden projecten interessant als ze invloed kunnen hebben op het ontwerp.
- Indien de tijd tussen aanbesteding en realisatie te groot wordt kan de opdrachtgever er voor kiezen om de indexatie te verrekenen met de aannemer om zo de risico's voor de aannemer te beperken.
- Parkontwerp en park aanleg kan in alle bouworganisatie vormen mee worden gegeven. Het is wel van belang om te kijken welke contracten de opdrachtgever heeft qua groen onderhoud.
- De keuze voor de bouworganisatievorm heeft ook invloed op de doorlooptijd van uw project. Bouworganisatievormen waarbij op basis van DO of eerder wordt aanbesteed hebben als voordeel dat:
 - de werkvoorbereiding van de aannemer deels parallel kan lopen aan de besteksfase, de inkoop (levertijd materialen) en de doorlooptijd nemen daarmee af.
 - Aannemers meer tijd hebben om de projectorganisatie op te zetten.
- De doorlooptijd van een Design & Build-project is vaak korter, omdat er slechts één aanbesteding noodzakelijk is en er minder invloed van buitenaf (gebruikers, politiek) is op het ontwerpproces.

Aangezien het bestemmingsplan nog niet vastgelegd is zijn er risico's voor het ontwerpproces:

- Door inspraak kunnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project wijzigen
- Door inspraak procedures kan een vertraging optreden in het proces.

Hoe eerder in het proces de verantwoordelijkheid wordt overgedragen, hoe eerder de gemeente budget zekerheid heeft. Tegelijkertijd is het mogelijk dat de markt over een jaar minder verhit is en er een betere prijsvorming kan plaats vinden. Het is wel zo dat, als de verantwoordelijkheid is overgedragen de mogelijkheden om wijzigingen door te voeren afneemt.

6. Advies bbn bouworganisatievorm en bouwcontract

Na een levendige discussie gaven de deelnemers aan de workshop aan de voorkeur te geven aan:

- a) de bouworganisatievorm Bouwteam O&A, óf
- b) de bouworganisatievorm Design & Build.

We zetten de voor en nadelen van beide bouworganisatievormen naast elkaar met de specifieke invloed vanuit dit project op de keuze.

Vergelijking Bouwteam en Design& Build voor Sporthal Monnickendam

	Ontwerpteam & Aanneming	Design & Build
Invloed door OG op ontwerp	Veel invloed op het ontwerpproces aangezien pas na het DO wordt aanbesteed. Het ontwerp kan parallel aan de bestemmingsplan worden uitgewerkt tot DO en na definitieve vaststelling bestemmingsplan kan worden aanbesteed.	Minder invloed op het ontwerpproces omdat op basis van PvE een keuze wordt gemaakt. Gezien de risico's raden wij aan de aanbesteding na vaststelling van het bestemmingsplan op te starten omdat wijzigingen vanuit de bestemmingsplan procedure anders kunnen leiden tot grote kosten (bv uitstel bouw)
Mogelijkheid ontwerp te wijzigen	Er is een risico dat wijzigingen vanuit de bestemmingsplan procedure leiden tot (deels) herontwerp. Dit zijn relatief lage kosten. Na DO is het lastiger ontwerp te wijzigen	Wijzigingen worden met aannemer afgehandeld op basis van de, bij de inschrijving, meegezonden open begroting
Doorlooptijd	Aangezien tot en met DO parallel aan de bestemmingsplan procedure ontworpen kan worden is de doorlooptijd na vaststelling bestemmingsplan relatief kort. Na de aanbesteding kan dan het TO direct starten.	Normaal gezien is Design en Build sneller dan andere procedures, maar in dit geval is het verstandig om de aanbesteding en daarna het gehele ontwerp pas na vaststelling bestemmingsplan op te starten.
Duidelijkheid investeringskosten	De investeringskosten kunnen tijdens het ontwerp worden berekend door een bouwkosten deskundige. Definitieve prijsvorming vindt plaats na DO (bij aanbesteding)	De investeringskosten zijn bij de aanbesteding (PvE) duidelijk. Alleen wijzigingen vanuit de opdrachtgever kunnen nog leiden tot meer- & minderwerk. Gezien de huidige markt kan het wel zinvol zijn om een indexerings regeling op te nemen.
Duidelijkheid aansprakelijkheid	OG is verantwoordelijk voor het ontwerp, ON voor de realisatie.	Aannemer is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie.
Mogelijkheid inbreng door ON	Aangezien het DO al gereed is kan aannemer slechts kleine optimalisaties doorvoeren	Veel invloed, aannemer kan zelf ontwerpen en dus kennis optimaal gebruiken
Invloed OG op uitvoering door aannemer	OG zet eigen directievoerders en toezichthouders in om te controleren of de aannemer het goed doet	Aannemer controleert eigen werk en toont aan OG aan dat het werk voldoet aan de gestelde eisen. OG houdt steekproeven en definieert acceptatiemomenten
Marktinvoel	Meer aannemers kunnen meedoen, de kwaliteit is afhankelijk van de kwaliteit van het ontwerpteam. De prijs kan lager uitvallen doordat er meer concurrentie is.	De sport aannemers hebben meer invloed op het ontwerp, waardoor meer kwaliteit kan worden gerealiseerd

Alles afwegen komen wij (bbn adviseurs) tot het volgende advies ten aanzien van de voor dit project best passende bouworganisatievorm en bouwcontract.

Indien de volgende argumenten doorslaggevend zijn, adviseren wij te kiezen voor de bouworganisatievorm Bouwteam O&A (met bouwcontract Ontwerpteam & Aanneming, volgens UAV 2012).

- invloed op budget (maximale inschrijfsom)
- een relatief korte doorlooptijd van het project, na vaststelling bestemmingsplan
- veel invloed op het ontwerp (inclusief de bijbehorende ontwerp verantwoordelijkheid)
- het geven van veel kansen voor het lokale midden- en kleinbedrijf
- traditionele directievoerders en/of toezichthouders op de bouwplaats

Indien de volgende argumenten doorslaggevend zijn, adviseren wij te kiezen voor de bouworganisatievorm Design & Build (met een geïntegreerd bouwcontract, volgens UAV-GC 2005).

- maximale invloed op budget (gefixeerde inschrijfsom)
- maximale benutting van kennis uit de markt
- de ontwerpverantwoordelijkheid en realisatieverantwoordelijkheid bij aannemer
- de systeemgerichte contractbeheersing van de UAV-GC-systematiek (kwaliteitstoetsing)
- ontzorging van de organisatie (minder aanbestedingen, minder projectbegeleiding)

Onze ruime ervaring in bouwmanagement bij burgerlijke- en utiliteitsbouw leert ons dat beide bouworganisatievormen en bouwcontracten in de praktijk veelvuldig worden ingezet voor de realisatie van nieuwe sporthallen.

Voor de volledigheid van ons advies nog het navolgende. De definitieve keuze voor de best passende wijze van aanbesteden van de opdrachtnemers (de adviseurs en de aannemer) kan pas worden gemaakt wanneer er een definitieve keuze voor de bouworganisatievorm en bouwcontract is gemaakt. Vooruitlopend hierop kunnen wij ons echter goed voorstellen dat vanwege de geraamde waarde van deze opdracht de Europese Niet-Openbare aanbestedingsprocedure een goede mogelijkheid zou zijn bij de zoektocht naar een aannemer voor dit project.