



SAMENWERKINGEN EN OPENHEID BELANGRIJKE SUCCESFACTOREN IN CIRCULAIRE AANBESTEDING VONDELTOUIN

JULI 2019

De circulaire vernieuwing van de Vondeltuin in Amsterdam is gedaan in samenwerking met de exploitant en omwonenden. Zij hebben een rol gekregen in de beoordeling van de aanbesteding die voor 100% op kwaliteit gegund is.



Bron: <http://www.vondelpark.info/vondelpark-ondernemers/vondeltuIn/>

Feiten en cijfers

Organisatie(s): Gemeente Amsterdam

Product: Horecagebouw in het Vondelpark, genaamd Vondeltuin

Grootte: Demontage en nieuwbouw van bestaande bebouwing van 160 m² verhuurbaar vloeroppervlak en renovatie van het 'Werkmanshuisje' van 21 m². Totale investeringskosten € 700.000,- (waarvan ontwerp en realisatie € 500.000,-)

Periode: November 2018 – Januari 2019. Beoogde opleverdatum is maart 2020.

Contactpersonen: Arno de Wijn (PL Gemeente Amsterdam) en Juliette Schellart (inkoopadviseur)

Het project

De Gemeente Amsterdam heeft hoge ambities op het gebied van circulaire economie. Zo heeft de gemeente onder andere het Manifest Maatschappelijk Verantwoorde Inkoop ondertekend en participeert zij in diverse Green Deals. De vernieuwing van de Vondeltuin, een horecagelegenheid in het Vondelpark, is het eerste vastgoedproject dat de gemeente circulair heeft aanbesteed. Deze aanbesteding heeft geleid tot gunning aan een combinatie die zowel ontwerp, realisatie als meerjarig onderhoud voor haar rekening neemt.

In de afgelopen 15 jaar is een aantal maal brand geweest op de locatie, waarna tijdelijke gebouwen zijn geplaatst. In overleg met de exploitant en bewoners heeft de gemeente besloten om de tijdelijke gebouwen te vervangen door permanente gebouwen. De gemeente is verantwoordelijk voor het voldoen aan het bouwbesluit en de renovatie van het park.

Betrekken van stakeholders

Een belangrijke factor in deze aanbesteding is het betrekken van stakeholders. De omwonenden zijn al vroeg in het traject betrokken in de besluitvorming. Ook is er veel afstemming geweest tussen de gecontracteerde exploitant en de omwonenden. De tegengestelde belangen tussen een drukbezochte horecagelegenheid en overlast voor omwonenden is duidelijk naar voren gekomen. Er is gezocht naar de optimale samenwerking door openlijk problemen en zorgen met elkaar te delen en eerlijk, open en transparant te zijn over de aanbesteding. De omwonenden hebben een rol gekregen in de beoordeling, wat uniek is voor dit type aanbesteding.

De aanbesteding

Voorselectie op visie

Vanwege de hoge circulaire ambities is besloten om de selectie-

procedure te beginnen vanuit de architecten. Hun visie op circulair bouwen is immers cruciaal om een circulair gebouw te ontwikkelen. Met input van verschillende betrokkenen is een longlist van vijftien Amsterdamse architectenbureaus gemaakt. Op basis van telefonische interviews over hun visie op onder meer circulariteit is een voorselectie van zeven architectenbureaus gemaakt. Deze bureaus zijn uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek, waarbij de nadruk lag op de 'klik' met de opdrachtgever. Op basis van deze gesprekken zijn drie architectenbureaus geselecteerd om de meervoudig onderhandse procedure bij uit te zetten. Deze architecten zijn vervolgens gevraagd om zelf een combinatie te vormen met een aannemer en de andere benodigde disciplines voor deze opgave.

Gezien de hoogte van het bedrag voor de ontwerp- en realisatiefase was het niet nodig om Europees aan te besteden. Dit bedrag is vastgesteld op een plafondbedrag van € 500.000, -. Binnen dit bedrag dienden de volgende zaken gerealiseerd te worden:

- Demontage tijdelijke bebouwing Vondeltuin
- Ontwerp Vondeltuin
- Realisatie Vondeltuin
- Meerjarig onderhoud (15 jaar)
- Vernieuwing buitenruimte

BEOORDELINGSCRITE RIUM	%	#	SUBBEOORDELINGSCRITE RIUM	%
BC1: Gemeente (max. 10 A4 / 5 A3)	55%	1.1	Ontwerpvisie	15%
		1.2	Plan van Aanpak circulaire ontwikkeling	10%
		1.3	Afwegingskader & KPI's	10%
		1.4	Plan van Aanpak bouwteamfase	10%
		1.5	Organisatie samenwerkingsverband	10%
BC2: Exploitant (max. 6 A4 / 3 A3)	25%	2.1	Ontwerpvisie	5%
		2.2	Betrokkenheid exploitant	5%
		2.3	Circulaire bedrijfsvoering	5%
		2.4	Slimme exploitatie	10%
BC3: Omwonenden (presentatie + 1 A3)	20%	3.1	Ontwerpvisie	5%
		3.2	Betrokkenheid omgeving	5%
		3.3	Beperking overlast	10%
Totaal	100%			100%

Figuur 1: Gunningcriteria en subgunningcriteria

Dialog

Voorafgaand aan de inschrijving is een korte dialoog gehouden tussen de opdrachtgever en de inschrijvende partijen. In twee plenaire sessies is dieper ingegaan op de opgave en de ambities, en in een individuele sessie konden partijen hun ideeën toetsen. Deze dialoog heeft geleid tot beter begrip van de context van het project en de daadwerkelijke behoefte van de opdrachtgever. Dit is door alle betrokken partijen zeer op prijs gesteld.

Beoordeling

In de uitvraag zijn de combinaties uitgedaagd op drie onderdelen:

- Architectonisch icoon, in lijn met de ontwerphistorie van het Vondelpark.
- Samenwerking met opdrachtgever, omwonenden en met de exploitant.
- Circulariteit, met de focus op materialen, water en energie.

Deze drie onderdelen vormden de basis van de beoordelingscriteria waarin 100% op kwaliteit is beoordeeld. In figuur 1 is de onderverdeling van de kwaliteitselementen zichtbaar.

In figuur 1 wordt het begrip circulariteit twee keer benoemd. Dit is concreet gemaakt in de volgende elementen:

- De manier waarop invulling wordt gegeven aan de ambities op energie, materialen en water;
- Een afwegingskader voor materiaalkeuze in relatie tot de energietechnische ambities;
- De activiteiten in de voorbereidings-, realisatie- en onderhoudsfase om deze ambities te realiseren;

Tevens is hier gevraagd een aantal KPI's te benoemen om de mate van circulariteit voor dit project inzichtelijk te maken.

De circulaire ambities in het schetsontwerp zijn beoordeeld op de volgende criteria:

- De mate waarin biologische en/of hergebruikte materialen zijn toegepast in het ontwerp van het gebouw/ terrein;
- De mate waarin het gebouw/ terrein circulair ontworpen is;
- De mate waarin het gebouw gebonden energieverbruik is geminimaliseerd;
- De mate waarin het materiaalgebonden energieverbruik is geminimaliseerd;
- De mate waarin het drinkwaterverbruik wordt geminimaliseerd.

De beoordeling is gedaan door zowel de gemeente, de exploitant als een groep omwonenden: voor deze laatste groep is een presentatie-avond georganiseerd. Alle betrokken stakeholders hebben op deze manier hun oordeel kunnen geven over de ingediende plannen. Er is geen gebruik gemaakt van technische specificaties. Er hebben gedurende het aanbestedingsproces wel technische oplossingen, zoals een warmtepomp, op de demarcatielijst gestaan. Gedurende de dialoogfase hebben diverse marktpartijen teruggegeven dat zulke specifieke technische oplossingen wellicht niet in de optimale totaaloplossing zouden passen.

Bouwteam

Na gunning is de combinatie in een bouwteam met de gemeente aan de slag gegaan om het ontwerp verder uit te werken. Daarbij worden ook stakeholders als de gemeente, de exploitant en de beheerder van het Vondelpark intensief betrokken. De samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemers wordt met deze werkwijze voortgezet.

Resultaten

De belangrijkste circulaire afspraken van het project zijn geworden:

- Hergebruik van bestaande materialen in de nieuwbouw

- Aanvullend wordt er zoveel mogelijk gewerkt met materialen uit de buurt en natuurlijke materialen zoals leem en geramde aarde.
- Onderhoud van het gebouw is voor vijf jaar meegenomen in aanbesteding voor een vast bedrag, met twee keer een verlengingsoptie van vijf jaar.
- Er wordt een materialenpaspoort opgeleverd.
- Het gebouw wordt zoveel mogelijk demontabel (losmaakbaar) ontworpen
- Er zijn diverse circulaire initiatieven voor de buurt afgesproken

Bovenstaande zaken zijn deels opgenomen in het contract als KPI's. Ook is in het contract opgenomen dat een percentage van de bouwkosten in een zogenaamd Vondeltuinfonds wordt opgenomen. Wanneer het niet lukt de beloofde KPI's te realiseren (en wanneer dit volgens de opdrachtgever wel had gekund), wordt dit fonds beschikbaar gesteld voor aanvullende initiatieven met betrekking tot circulariteit rondom de Vondeltuin tijdens de gebruiksfase. Zo wordt het verdienmodel van de uitvoerende partijen afhankelijk van de geleverde circulaire prestaties.

“Het succes van dit project is vooral te danken aan open en eerlijke communicatie over en weer.”

Arno de Wijn, Gemeente Amsterdam

Succesfactoren

De belangrijkste succesfactoren voor zowel de aanloop naar de aanbesteding en de uitvoering hiervan:

- De nadruk leggen op samenwerken en daarin eerlijk, open en transparant met elkaar overleggen.
- 100% gunnen op kwaliteit werd door de markt erg gewaardeerd,

hiermee heeft men op onder andere circulariteit het verschil kunnen maken.

- De procesaanpak om met alle interne stakeholders vroeg in het proces om tafel te gaan en zo gezamenlijk tot de juiste uitvraag te komen is cruciaal geweest.
- Passie en ambitie van de projectleider die mensen meekrijgt en ook in de contractfase aangehaakt blijft.
- Kwetsbaarheid durven tonen als gemeente, wetende dat de gestelde vraag erg ambitieus en gedurfd was.
- Het is voor iedereen mogelijk geweest om elkaars presentatie en plannen te zien. Iets waar veel waardering voor is uitgesproken door de inschrijvende partijen.
- Presenteren van de plannen voor omwonenden waarbij veel openheid over maatregelen en ontwerp is gegeven.
- In transparantie winnaar bekend gemaakt op de omwonenden avond wat goed is ontvangen door de omwonenden.

Geleerde lessen

- In het vormen van de combinatie waren de architecten in de lead. Dit is een taak die architecten normaal gesproken niet oppakken in zo'n proces en die hen veel tijd gekost heeft. Deze rol had in de uitvraag duidelijker gecommuniceerd kunnen worden.
- Een betere verkenning van de mogelijke contractvormen in de voorbereiding voorkomt vragen tijdens de aanbesteding. Omdat de combinatie van een integrale uitvraag en een bouwteam niet eerder gedaan was, heeft het bepalen van de geschikte contractvorm en de daarbij horende (juridische) verantwoordelijkheden van zowel opdrachtgever als de verschillende disciplines aan de opdracht nemende kant relatief veel tijd gekost.
- Nog dieper ingaan op hoe je de bouwteamfase optimaal vorm kunt geven. Niet alleen tijdens het aanbestedingsproces maar ook in de opvolging. Wanneer er bijvoorbeeld voor wordt gekozen om een

architect trekker van een bouwteam te laten zijn, vraagt dit om aanvullende werkzaamheden van een architect. Denk hier van tevoren goed over na en stel hier eventueel een beloning tegenover.

- Er moest echt gezocht worden naar de juiste contractvorm. Een combinatie van architect en aannemer had het beste gewerkt maar dit was niet mogelijk in huidige Amsterdamse regelgeving en contractvorming. Het bleek niet haalbaar om de architect hoofdelijk aansprakelijk te maken voor de bouwfase gezien de relatief grote bedragen voor een architect. Hierdoor is gekozen om het project in 2 fasen op te knippen; de ontwerpfase waarbij de architect aansprakelijk was en de bouwfase waarin de aannemer aansprakelijk was.
- De ervaring leert dat gedurende een innovatief proces veel weerstand bij stakeholders voortkomt uit onbekendheid. Daarin is openheid, transparantie en regelmatige communicatie erg belangrijk. Door de status “pilot”, die het project vanaf het begin had, is begrip gecreëerd voor deze onbekendheid.

Tips

- Transparantie vanuit opdrachtgever en vanuit de verschillende inschrijvende partijen zorgt voor wederzijds vertrouwen. In een juist proces gunnen de verliezers de winnaar de opdracht.
- In een innovatief proces werkt het goed om de projectmanager van de aanbesteding een rol te geven in het contractmanagement.
- De gekozen aanpak voor de Vondeltuin, het in combinatie aanbesteden met een architect als trekker, kan juridisch alleen bij kleinere aanbestedingen. Er is meervoudig onderhands aanbesteed. Omdat er naast de bouwteamovereenkomst een aparte DNR-overeenkomst met de architect is afgesloten mag de opdrachtwaarde van de DNR-overeenkomst met de architect niet boven de € 200.000 uitkomen omdat er dan Europees moet worden aanbesteed.

- Het samenbrengen van de juiste stakeholders, zoals in het geval van de Vondeltuin de omwonenden en de exploitant, kan veel tijd kosten. Zie deze tijd als een investering die zich later in het proces qua snelheid en draagvlak terugbetaalt. De uiteindelijke aanbesteding van de Vondeltuin is sneller gegaan dan een gemiddelde traditionele aanbesteding met deze scope en omvang. Hierin is transparantie en een democratische aanpak erg succesvol gebleken.
- Wanneer er een complexe vraag gesteld wordt met hoge ambities, met ook nog eens een relatief kleine scope en veel stakeholders, werkt een dialoog erg goed.
- Gebruik de dialoogfase in een aanbesteding om de concept leidraad en gunningsdocumentatie te bespreken. Hieruit blijkt vaak dat er nog veel onduidelijkheid en ruimte voor interpretatie zit in de uitvraag. Ook helpt deze vorm van communicatie in het verkrijgen van vertrouwen en transparantie.