

Afdelingen	: PPS – Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-486925
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel, G. (Geert) Gabriëls	Zaaknummer:
		31616
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Renovatie en herinrichting museum Jacob van Horne


Voorstel

1. Geen gebruik te maken van de door HEVO aangeboden zekerheid inzake de kosten voor ontwerp en realisatie van renovatie en herinrichting van het museum.
2. In te stemmen met de aangepaste planning waarbij het gerenoveerde en heringerichte museum wordt opgeleverd in het 2^e kwartaal van 2020.
3. Kennis nemen van de uitkomsten van de second opinion met betrekking tot de kostenraming van renovatie en herinrichting van het museum.
4. In te stemmen met het afwijken van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid en architect Maurice Mentjens opdracht te verstekken voor het maken van een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van het museum Jacob van Horne.
5. In te stemmen met bijgevoegd raadsinformatiebrief.

Inleiding

Op 25 oktober 2017 heeft de gemeenteraad een bedrag van € 4.111.900,- ter beschikking gesteld voor het toekomstbestendig maken en het renoveren van het Jacob van Horne Museum, alsmede voor het integreren van de museumfunctie. Dit bedrag is gebaseerd op de kostenraming behorende bij het haalbaarheidsonderzoek (schetsontwerp van de architect en adviezen en uitwerkingen van andere adviseurs) die in de fase voorafgaand aan deze besluitvorming is opgesteld. Het bedrag van € 4.111.900,- is taakstellend.

Adviesbureau HEVO heeft het proces begeleid om te komen tot de kredietaanvraag. Tijdens de raadsbehandeling zijn vragen gesteld over de garantstelling met betrekking tot de investering. Daarop heeft HEVO aangegeven garant te willen staan voor (een gedeelte) van het investeringsbedrag. De bereidheid van HEVO om voor dit bedrag garant te willen staan, geeft aan dat er sprake is van een betrouwbare kostenraming.

Weert, 22 november 2017	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	De directeur,	akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk			17042018				

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 17-04-2018

Niet akkoord

Gewijzigde versie

A-stuk

B-stuk

C-stuk

De secretaris,

Nummer: 13

Deze garantstelling geldt alleen wanneer HEVO de opdracht krijgt om het vervolgtraject uit te voeren. Tijdens een gesprek met HEVO in december 2017 is door HEVO uitleg gegeven over deze garantieverklaring. Volgens die constructie zou de gemeente HEVO opdracht verstrekken voor een vast bedrag van (afgerond) € 3 miljoen. Onder andere de historische kosten en de inrichtingskosten worden uitgesloten. HEVO stuurt daarna een ontwerpteam aan, huurt adviseurs in, contracteert een aannemer etc. Dit alles voor één vast bedrag. Vallen de kosten hoger uit, dan is dit voor risico van HEVO. Zijn de kosten lager dan is dit voordeel voor HEVO.

De afgelopen periode is onderzocht of het volgens de inkoop- en aanbestedingsregels is toegestaan om op die wijze met HEVO een contract af te sluiten. Gebleken is dat het niet is toegestaan om een dergelijke opdracht enkelvoudig onderhands te gunnen aan HEVO.

Het is noodzakelijk om het proces om te komen tot een gerenoveerd museum zorgvuldig te doorlopen. Dat geldt ook ten aanzien van de garantstelling van HEVO. Het daarmee gemoeide onderzoek is gedegen uitgevoerd en heeft de nodige tijd gekost, waardoor het gerenoveerde en heringerichte museum naar verwachting niet eerder dan in het 2^e kwartaal van 2020 kan worden opgeleverd.

Op 13 maart 2018 heeft uw college ingestemd met de projectopdracht voor de renovatie en herinrichting van het museum. In deze projectopdracht is het proces beschreven om te komen tot een gerenoveerd en heringericht museum. Onderdeel van dit proces zijn onder andere het uitvoeren van een second opinion van de kostenraming en het maken van een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

De second opinion is afgerond en deze kostenraming bevestigt de betrouwbaarheid van de raming die bij het haalbaarheidsonderzoek is gemaakt.

Momenteel worden offertes gevraagd bij adviseurs voor de verdere uitwerking van de plannen. Aan architect Maurice Mentjens, die in de fase van het haalbaarheidsonderzoek het schetsontwerp heeft gemaakt, is een offerte gevraagd voor uitwerking van het VO en het DO ten behoeve van de renovatie en herinrichting van het museum. Het bedrag van de offerte overschrijdt het grensbedrag tot waarbij enkelvoudig onderhands aanbesteden volgens het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid mogelijk is. Uw college kan gemotiveerd afwijken van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Beoogd effect/doel

Doel is te komen tot een rechtmatige wijze van aanbesteden van de diverse onderdelen van het project conform het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Te denken valt daarbij aan activiteiten als advisering in de voorbereidingsfase over bouwfysica, installaties, constructies en het opstellen van het bestek. Maar ook activiteiten die betrekking hebben op de uitvoeringsfase zoals het in de markt zetten van het bestek voor de renovatie en herinrichting.

Doel is te komen tot renovatie en herinrichting van het museum volgens een zorgvuldig te doorlopen proces. Volgens de oorspronkelijke planning zou oplevering van een gerenoveerd en heringericht museum plaatsvinden in december 2019. Deze planning is niet realistisch gebleken. Uitgegaan moet worden van oplevering in het 2^e kwartaal van 2020.

Doel is uw college te informeren over de uitkomsten van de second opinion van de kosten voor renovatie en herinrichting van het museum.

Doel is te komen tot een VO en DO voor zowel de renovatie als de herinrichting van het museum, die aansluiten bij het schetsontwerp dat is opgesteld in de fase van besluitvorming door de gemeenteraad.

Argumenten

1. Opdrachtverlening en aanbesteding moet rechtmatig plaatsvinden

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om aan HEVO een enkelvoudig onderhandse opdracht te verlenen. Met name is de vraag aan de orde geweest of het te motiveren is om af te wijken van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Op deze manier kan 1 op 1 opdracht worden gegeven aan HEVO voor zowel het voorbereidingstraject als bouwtraject. Dus een opdracht voor een vast bedrag van ca. € 3 miljoen.

Er is hierover advies ingewonnen bij Dirkzwager advocaten & notarissen alsmede bij inkoop adviesbureau CBP.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Volgens het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid is het niet mogelijk een dergelijke opdracht enkelvoudig onderhands te verstrekken aan één partij.
- Alleen wanneer er goede gronden zijn om enkelvoudig onderhands opdracht te verstrekken, kunnen B&W afwijken van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Er moet een zeer gedegen motivatie zijn om als zodanig te handelen. Gezien de geraamde waarde van de geïntegreerde opdracht die de drempelwaarde van Europees aanbesteden nadert, alsmede de geografische ligging van Weert, is de motiveringsverplichting zwaar.
- Dirkzwager heeft een dergelijke motivatie in concept opgesteld. Op basis van deze (nader uit te werken) motivatie kan de gemeente aan HEVO opdracht verlenen.
- Deze motivering kan echter niet ieder aanbestedingsrisico wegnemen. Een ten onrechte niet aanbestede opdracht is gedurende een half jaar vernietigbaar met name door andere geïnteresseerde partijen. Indien twijfel bestaat over aanbestedingsplicht, kan de gemeente kiezen voor vrijwillige transparantie vooraf. Dit houdt in dat de gemeente haar voornemen tot het aangaan van een geïntegreerde overeenkomst met HEVO publiceert via Tendered en vervolgens 20 dagen wacht met het sluiten van de overeenkomst. Indien binnen deze termijn geen bezwaren kenbaar worden gemaakt, kan de overeenkomst worden gesloten en is deze niet meer vernietigbaar.
- Met het sluiten van een overeenkomst met HEVO is tijd gemoeid. Dit moet zeer zorgvuldig gebeuren. Een belangrijk onderdeel van de overeenkomst betreft het vastleggen van de gewenste kwaliteit van het eindresultaat. Er is op dit moment immers enkel een schetsontwerp beschikbaar. Op dit moment is niet duidelijk wat de gemeente krijgt voor het bedrag van € 3 miljoen waarvoor zij zich bindt aan HEVO.
- Een deel van het beschikbare krediet is afkomstig van de provinciale subsidie voor versterking van het stadshart. De provincie stelt in haar subsidievoorwaarden eisen aan de wijze van inkoop- en aanbesteding. Het provinciale inkoop- en aanbestedingsbeleid is van toepassing. De provinciale regels t.a.v. subsidiëring zijn echter zeer streng en een verstrekte subsidie moet uitgebreid worden verantwoord. Het is daarom zeer wel denkbaar dat enkelvoudig onderhands opdracht verlenen niet past binnen de provinciale regels.

Conclusie

Het voordeel van het aangaan van een contract met HEVO is de prijsgarantie. Met het sluiten van een contract met HEVO is echter veel tijd gemoeid. Dat geldt met name voor het vooraf vastleggen van het gewenste kwaliteitsniveau. Daarnaast is er tijd gemoeid met het aankondigen van het voornemen om met HEVO een overeenkomst te sluiten op Tendered. Als andere geïnteresseerden in het verweer komen kost het nog meer tijd, zeker als de motivering om enkelvoudig onderhands opdracht te verlenen onderuit wordt gehaald. Dan moet er alsnog een aanbestedingsprocedure worden gevolgd. Er is dus sprake van aanzienlijke risico's. Voorgesteld wordt daarom om niet enkelvoudig onderhands met HEVO te contracteren.

Er zijn contractvormen mogelijk waarmee risico's van budgetoverschrijding worden uitgesloten of zoveel mogelijk worden beperkt.

- Een geïntegreerd contract voor diensten en werken (design and build)
Meervoudig onderhands of openbaar in de markt zetten. Bij deze werkwijze wordt een bouwteam samengesteld waarbij ontwerpers en aannemer van meet af aan, aan tafel zitten. De expertise van de aannemer kan dan in het ontwerpproces worden gebruikt. Deze contractvorm wordt bijvoorbeeld toegepast bij innovatieve projecten. Daarvan is bij het museum geen sprake. Het opstellen van een dergelijk contract moet zorgvuldig gebeuren. De ervaring met dit soort contracten is binnen de gemeente niet altijd positief.
- Contracten voor het voorbereidingstraject en uitvoeringstraject splitsen
Contracten fase 1: meervoudig onderhands aanbesteden
 - Maken ontwerp
 - Opstellen bestek, aanbesteding en gunning
 Contracten fase 2: openbaar aanbesteden of eventueel meervoudig onderhands
 - Uitvoering renovatie en herinrichting
 Dit is de meest traditionele aanpak.

In beide opties is het mogelijk om te voorkomen dat budgetten worden overschreden. Gedurende het ontwerpproces moeten kosten voortdurend bewaakt worden. Dreigt er door bepaalde keuzes een kostenoverschrijding, dan moet het ontwerp worden bijgesteld. Het is daarvoor van belang dat er voortdurend een bouwkostendeskundige aan tafel zit. Mochten desondanks alle inschrijvingen van aannemers hoger zijn dan het beschikbare budget c.q. de bestekraming, dan zijn er 2 oplossingen:

- Onderhandelen met alle aannemers over een lagere prijs;
- Ontwerp aanpassen/versoberen en opnieuw in de markt zetten.

Conclusie

Er is geen reden om design & build contract te sluiten. De renovatiewerkzaamheden zijn niet van die aard dat in het ontwerpproces de expertise van de aannemerij nodig is.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de voorbereidingsfase en uitvoeringsfase te splitsen. Eerst een ontwerp en een bestek maken. En dan dit bestek in de markt zetten. Er zijn voldoende mogelijkheden om de kosten te beheersen zodat binnen het beschikbare krediet wordt gebleven.

Vorbereidingsfase

Voor het voorbereidingstraject wordt voorgesteld om een bouwkundig begeleider in te huren via een meervoudig onderhandse procedure. De taak van de bouwkundig begeleider is met name gericht op het samen met de gemeentelijke projectleider op elkaar afstemmen van alle bouwkundige disciplines zodat een integraal ontwerp ontstaat, het bewaken van de kosten en het opstellen van het bestek. Verder het begeleiden van de aanbestedingsprocedure. De gemeentelijke projectleider stuurt en bewaakt het proces op al zijn facetten.

Uitvoeringsfase

Het bestek wordt via meervoudig onderhandse of openbare procedure in de markt gezet. Tijdens de uitvoering voert de bouwkundig begeleider toezicht op de kwaliteit van het werk.

Deze aanpak strookt volledig met het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Hierover is daarom geen afzonderlijk besluit noodzakelijk.

2. Er moet een realistische planning worden gehanteerd

Mede ten gevolge van onderzoek naar de wijze van inkoop- en aanbesteding, zoals hierboven aangegeven, is de planning om in december 2019 een gerenoveerd en heringericht museum op te leveren naar verwachting niet haalbaar. De nu beoogde planning is als volgt:

Fase 1:

- voorontwerp: doorlooptijd 4 maanden, tot ca. 1 augustus 2018

Fase 2:

- definitief ontwerp: doorlooptijd 3 maanden, tot ca. 1 november 2018
- technisch ontwerp inclusief bestekstekeningen en kwaliteitsomschrijvingen: doorlooptijd 3 maanden, tot ca. 1 februari 2019
- bestekfase: doorlooptijd 2 maanden, tot ca. 1 april 2019

Fase 3:

- aanbesteding en gunning: doorlooptijd 3 maanden, tot ca. 1 juli 2019
- uitvoering van renovatie en herinrichting: doorlooptijd 10 maanden, tot ca. 1 mei 2020
- oplevering: 2^e kwartaal 2020.

3. De kostenraming van de second opinion bevestigt de betrouwbaarheid van de kostenraming bij het haalbaarheidsonderzoek

Mede vanwege de door HEVO aangeboden garantstelling is een second opinion uitgevoerd.

Investering

De kostenraming van het haalbaarheidsonderzoek komt uit op een investeringsbedrag van € 4.111.900,- en dit is ook het bedrag dat de raad ter beschikking heeft gesteld. De kostenraming van de second opinion komt uit op een bedrag van € 4.277.900,-. Het betreft dus een verschil van € 166.000,- waarmee is aangetoond dat de raming van het haalbaarheidsonderzoek betrouwbaar is. In deze fase van het project is dit verschil beperkt te noemen. De verklaring van het verschil is als volgt:

- € 53.500,- op de bouwkosten. Per deelpost is sprake van een beperkt verschil. De post asbestverwijdering van € 10.000,- is in de second opinion toegevoegd omdat daarover ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek nog geen inzicht bestond.
- € 72.000,- kosten gemeentelijke projectleider.
- € 20.000,- diverse onderzoeken: asbestinventarisatie, inmeten gebouw, second opinion kostenraming.
- € 12.000,- aanleg glasvezelverbinding met het gemeentehuis.
- € 8.500,- ophoging post onvoorzien

Aanvullend op de conclusies van de second opinion blijkt (na offerteaanvraag) dat de kosten van de architect € 60.000,- hoger uitvallen.

Kapitaallast

De bij de investering van € 4.111.900,- behorende kapitaallast bedraagt € 183.363,-. Ook dit bedrag is aangegeven in het desbetreffende raadsvoorstel. Dit bedrag is relatief laag omdat een belangrijk deel van het investeringsbedrag, te weten € 1.108.750,-, ten laste van de provinciale subsidie komt. Deze bijdrage leidt dus niet tot een kapitaallast bij de gemeente.

Voor de bepaling van de kapitaallast is gerekend met de volgende afschrijvingstermijnen:

- Bouwkundig: 25 jaar
- Installaties: 15 jaar
- Vast en losse inrichting: 10 jaar

Opgemerkt moet worden dat met deze termijnen erg behoudend is ingestoken. Het is niet de verwachting dat het gebouw over 25 jaar weer volledig moet worden gerenoveerd. Uiteindelijk is de kapitaallast ten gevolge van de investering belangrijker dan de investering zelf. Een langere afschrijvingstermijn biedt daardoor wat financiële ruimte om tegenvallers op te vangen. In de komende periode wordt hier nader naar gekeken.

4. Het is gewenst om de plannen uit te werken op basis van het schetsontwerp

De inzet van architect Maurice Mentjens voor het maken van het VO en DO ligt voor de hand. Mede op basis van zijn idee c.q. ontwerp heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld. Het gemeentelijke aanbestedingsbeleid laat het echter niet toe om daarvoor

enkelvoudig onderhands opdracht te verstrekken. Daarvoor dient uw college een gemotiveerd besluit te nemen. De motivatie daarvoor is als volgt:

Er is geen sprake van een grensoverschrijdend belang

Er is geen sprake van een duidelijk grensoverschrijdend belang gelet op de specifieke kenmerken van de opdracht en het geringe economische belang van de opdracht. Hierdoor bestaat er geen reden voor een openbare aanbesteding.

Enkelvoudig onderhandse procedure is gerechtvaardigd

Er zijn goede gronden om enkelvoudig onderhands te gunnen aan Maurice Mentjens. De volgende aspecten zijn in deze afweging betrokken:

a. Transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers:

- Maurice Mentjens is gedurende de gehele voorbereiding bij het project tot renovatie betrokken geweest. Eventuele andere inschrijvers zouden hoge kosten moeten maken, die voor rekening van de gemeente komen, om hetzelfde informatieniveau als Maurice Mentjens te bereiken.
- Het ontwerp van Maurice Mentjens is mede uitgangspunt geweest voor het raadsbesluit. Hij is de "geestelijk vader" van dit ontwerp. Eventuele andere inschrijvers zullen waarschijnlijk hun eigen (nieuwe) ideeën kwijt willen. Daarmee is geld en tijd gemoeid.

Daarmee heeft de gemeente Weert rekening gehouden met het vereiste uit de Aanbestedingswet om zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren.

b. Aantal potentiële inschrijvers:

- Het aantal potentiële inschrijvers voor overige werkzaamheden van het project wordt niet beperkt. Maurice Mentjens zal slechts een gedeelte van de (voorbereidings)werkzaamheden voor zijn rekening nemen. Voor zowel de overige advisering als de uitvoering zal door de gemeente de markt worden benaderd.

c. Gewenst eindresultaat;

- Door het verlenen van de opdracht aan Maurice Mentjens wordt het risico vermeden dat bij een aanbesteding geen geschikte inschrijvingen worden ontvangen.
- Maurice Mentjens is sinds de aanvang van het project bij de voorbereiding betrokken. Hij is daardoor in staat de kwaliteitswensen van de gemeente in zijn ontwerp mee te nemen.
- Maurice Mentjens heeft ruime ervaring met dit soort projecten. Hij is in staat een hoog kwaliteitsniveau te leveren.
- ~~Het betreft een complexe en bijzondere opdracht. Er zijn voor de doelgroep voldoende andere opdrachten beschikbaar in de huidige markt. Van een marktafschermend effect van een onderhandse procedure met Maurice Mentjens is geen sprake.~~

Kanttekeningen en risico's

Inkoop- en aanbesteding

Door het volgen van de aangegeven procedures worden financiële en aanbestedingsrisico's zoveel mogelijk beperkt.

Kanttekening

De gemeenteraad heeft bij het verstrekken van het krediet in oktober 2017, niet expliciet gekozen voor het ontwerp dat is opgesteld in de fase voorafgaand aan deze besluitvorming. Wel mag worden verondersteld dat de raad er vanuit gaat dat op basis van dat ontwerp verdere uitwerking plaatsvindt.

Risico's

Het door de raad beschikbaar gestelde krediet is taakstellend. Door het verstrekken van de opdracht aan Maurice Mentjens moet mogelijk elders worden bezuinigd c.q worden versoberd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Dit advies heeft geen personele gevolgen. Er is geen sprake van financiële gevolgen mits lopende het proces voortdurend wordt getoetst en bijgestuurd op kosten. De kostenraming die ten grondslag ligt aan het beschikbaar gestelde krediet is betrouwbaar gebleken en ons college blijft uitgaan van een taakstellend budget van € 4.111.900,-. Door toepassing van de in dit advies geadviseerde procedures worden juridische gevolgen zoveel mogelijk uitgesloten.

Financieel gevolg opdracht Maurice Mentjens

In de kostenraming die is gemaakt in de fase van het haalbaarheidsonderzoek en die ten grondslag heeft gelegen aan het raadsbesluit, is een bedrag opgenomen van € 128.409,- voor de architect en interieurontwerper. De offerte van Maurice Mentjens bedraagt € 210.410,-. In de offerteaanvraag is een fasering opgenomen in de uit te voeren werkzaamheden en er is aangegeven dat eventuele opdrachtverlening per fase plaatsvindt. Zo heeft de gemeente altijd de mogelijkheid om een volgende fase eventueel niet in opdracht te geven. Dat moet dan wel gemotiveerd gebeuren. Maurice Mentjens heeft in zijn offerte aangegeven dat wanneer hij de volledige opdracht uitvoert, een korting van 10% van toepassing is. De kosten komen dan uit op een bedrag van € 189.900,-.

De offerte is getoetst aan de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR97). Deze voorwaarden bevat ook regelgeving voor honoraria voor architecten. Voor de diverse fasen van een project gaat deze regelgeving uit van een percentage van de bouwkosten en inrichtingskosten als honorarium voor de architect en interieurontwerper. Niet voor alle werkzaamheden die zijn beschreven in de SR97 is een offerte aangevraagd voor het museum. Voor die werkzaamheden waarvoor wel een offerte is gevraagd kan worden opgemerkt dat die als totaal passen binnen de regelgeving van de SR97. Vanwege het monumentenstatus van het gebouw is er volgens de SR97 sprake van een hoge moeilijkheidsklasse. Dat brengt relatief hoge ontwerpkosten met zich mee. Het is niet duidelijk waarom in de fase van het haalbaarheidsonderzoek gerekend is met lagere ontwerpkosten.

Uitvoering/evaluatie

Door middel van voortgangsrapportages wordt uw college periodiek geïnformeerd over dit project.

Het definitieve ontwerp, het bestek en de bijbehorende kostenraming worden voor besluitvorming voorgelegd aan uw college alvorens de aanbestedingsprocedure wordt gestart. Daarmee is er inzicht in de bouwkosten en herinrichtingskosten op basis van uitgewerkte plannen alvorens financiële verplichtingen worden aangegaan met aannemers. Zodra offertes van aannemers zijn ontvangen ontstaat er nog meer inzicht in de kosten en kan, indien noodzakelijk, worden bijgestuurd op kosten. Dit zal inhouden dat op onderdelen moet worden versoberd of dat aanvullend krediet wordt gevraagd aan de gemeenteraad. De offertes van aannemers worden, voorzien van een gunningsadvies, aan uw college voorgelegd alvorens tot opdrachtverlening wordt overgegaan.

Nadat het definitief ontwerp is afgerond wordt de gemeenteraad hierover pro-actief geïnformeerd. Ook wordt de raad geïnformeerd voordat het werk wordt aanbesteed.

Communicatie/participatie

De gemeenteraad informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Overleg gevoerd metIntern:

Vivianne de Leijer (afdeling financiën), Edwin Eggen, Michel Jans (afdeling Ruimte en Economie), Theo van Tillburg (bestuursadviseur), Noëlle Kemmerling (OCSW)

Extern:

Dirkzwager Advocaten en notarissen, inkoopadviesbureau CBP, Schreven's Bouwkosten Adviesbureau

Bijlagen

Raadsinformatiebrief.