

Burgemeester en Wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de gemeenteraad

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 11 juni 2019
Ons kenmerk Z/19/1398288
Onderwerp Resultaat aanbesteding en vervolg nieuwbouw
Binnenbad-IJshal De Vliet

Contactpersoon Robert Klein
Doorkiesnummer 071-5167948

Geachte raadsleden,

Na uw raadsbesluiten van donderdag 24 januari (Aanvullend besluit Combibad RB 18.0109 en Uitvoeringsbesluit IJshal RB 19.0110) zijn wij op vrijdag 25 januari 2019 met de Europese aanbesteding voor een geïntegreerd contract voor ontwerp, bouw, onderhoud en energieggarantie voor binnenbad-ijshal De Vliet gestart. Tijdens de voorselectie hebben twee consortia van marktpartijen zich aangemeld. Recent hebben beide consortia zich om hen moverende redenen teruggetrokken uit de aanbestedingsprocedure. Wij zijn derhalve helaas genooddaakt de aanbestedingsprocedure hierdoor te beëindigen als gevolg van het feit dat er geen partij is gevonden die dit project op basis van de huidige contractvorm en vastgestelde uitgangspunten wil uitvoeren. In deze brief informeren wij u over de resultaten van onze eerste analyse van de onvoltooide aanbesteding en informeren wij u over de door ons te nemen vervolgstappen.

Uit onze eerste analyse blijkt dat marktpartijen momenteel voor een complex bouwproject onvoldoende geïnteresseerd zijn in een aanbesteding op basis van een geïntegreerd contract waarbij risico's voor onderhoud en energie gedurende 20 jaar volledig bij de markt komen te liggen. De eerste indicatie hiervoor was het geringe aantal partijen dat na publicatie op 25 januari de selectiestukken hebben gedownload. Dit kreeg z'n vervolg in het feit dat slechts twee partijen zich hebben aangemeld. Vervolgens hebben deze twee partijen zich na ontvangst van de stukken teruggetrokken: de eerste op basis van (gebrek aan) capaciteit voor de tender en ontwerp/uitvoeringsfase en de tweede na een eerste dialoogronde omdat ze geen passende aanbidding konden doen binnen de huidige kaders, mede vanwege het afprijzen van de grote risico's die een geïntegreerd contract voor hen met zich meebrengt.

Voortzetting van de aanbestedingsprocedure met de marktpartijen die zich hebben afgemeld of een andere nader te bepalen marktpartij is zonder het doorvoeren van wezenlijke wijzigingen in uitraag, planning en/of budget niet wenselijk en mogelijk. Enerzijds is dit gevoelig voor bezwaar (geen recht doen aan de aanbestedingsbeginselen voor gelijkheid en transparantie), anderzijds kan op voorhand niet worden gezegd dat dan het beoogde resultaat wel behaald zou worden. Immers, de kern waarom partijen zich voor dit complexe project niet hebben aangemeld (het geïntegreerde contract met de risico's voor onderhoud en energie bij de marktpartij) wordt hiermee niet weggenomen en met het beperkt aantal partijen lijkt op voorhand concurrentie uitgesloten en een passende scherpe inschrijving niet voor de hand liggend.

Na intern overleg is het advies van de afdeling Inkoop van Servicepunt71 om de lopende aanbesteding te beëindigen, aangezien er geen inschrijvingen ontvangen zijn, en het project op basis van een nog nader te bepalen andere contractvorm (gewijzigd) voort te zetten en opnieuw Europees aan te besteden.

Voor het vervolg van het project Binnenbad-IJshal De Vliet zijn dan drie opties mogelijk:

1. het project stopzetten;
2. een pauze inlassen van enkele jaren en wachten totdat de bouwmarkt is afgekoeld;
3. het project voortzetten op basis van contractvorm die wel passend is in de huidige bouwmarkt.

Gelet op de urgentie van vervangende nieuwbouw wordt optie 3 als meest realistisch geadviseerd. Wij delen dit advies. Afhankelijk van een nader uit te voeren analyse kan – naast de keuze voor een andere contractvorm voor aanbesteding die wel aansluit op de huidige situatie op de bouwmarkt - het zijn dat het doorvoeren van wezenlijke wijzigingen onontkoombaar is. Hiertoe kunnen o.a. behoren:

- a. geen energieggarantie aan marktpartijen vragen en/of
- b. geen of gedeeltelijke onderhoudsgarantie aan marktpartijen te vragen en/of
- c. eventueel herijking van de projectkaders in kwaliteit, risico's, financiën en planning.

Voor de korte termijn zullen wij een analyse uitvoeren om te beoordelen op welke wijze het project het beste kan worden voortgezet en in de huidige bouwmarkt kan worden aanbesteed. De uitkomst moet dan definiëren op welke wijze het proces nader georganiseerd wordt en eventueel welke wijzigingen van de kaders daarvoor noodzakelijk zullen zijn. Deze analyse bestaat uit de volgende onderdelen: contractvorm, risico's, financieel, planning en plan van aanpak voor vervolg. Een nieuwe marktconsultatie zal hiervan onderdeel vormen. De doorlooptijd van deze analyse wordt geraamd op 4 tot 6 weken. Wij beogen de rapportage hiervan begin juli te beoordelen en deze vervolgens aan uw gemeenteraad voor te kunnen leggen.

Wij dienen er op voorhand rekening mee te houden dat de noodzakelijke beëindiging van de aanbesteding consequenties heeft voor de contractvorm, de doorlooptijd en eventueel overige projectkaders. Deze consequenties zullen na de analyse beter en concreter inzichtelijk zijn. Dan ook is bekend of en zo ja op welke concrete onderdelen de projectkaders moeten worden aangepast.

Gelet op vorenstaande stellen wij u thans voor om uw raad na de analyse nader te informeren over de te nemen vervolgstappen. Indien noodzakelijk kan vervolgens nadere besluitvorming door de gemeenteraad worden voorbereid, bij voorkeur parallel aan het vervolgen van het project zodat de opgetreden vertraging tot een minimum wordt beperkt. Gelijktijdig met de verzending van deze brief hebben wij de belangrijkste stakeholders geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,

