

Extra informatie Bouwteam

Beheer en Onderhoud Openbare Verlichting 2022-2042
gemeente Houten

gemeente Houten



Datum: 3 februari 2022
Zaaknummer: 593756
Versie: 0.1

Alle rechten voorbehouden. © BURO-33, februari 2022

Deze uitvraag is van de aanbestedende dienst en is uitsluitend van toepassing op de aanbesteding: "Beheer en Onderhoud Openbare Verlichting 2022-2042, gemeente Houten". Deze uitvraag is vertrouwelijk, kopiëren (geheel of gedeeltelijk) is niet toegestaan. Hergebruik of inzage aan derden is zonder uitdrukkelijke toestemming van de aanbestedende dienst niet toegestaan. Uitgezonderd zijn derden die door de gegadigde zijn ingeschakeld om tot een goede aanbidding te komen. Deze derden zullen de verkregen informatie uitsluitend gebruiken voor het opstellen van de benodigde aanbidding

Inleiding

De aanbestedende Dienst wil de gegadigde extra informatie verschaffen over met name het zogenaamde "Bouwteam"

In de aanbestedingsleidraad onder paragraaf 1.1 staat:

Het contract van de gemeente Houten voor het beheer en onderhoud van haar openbare verlichting met ca. 12.500 lichtpunten (peildatum november 2021) loopt af op 01-07-2022. De gemeente wil het beheer en onderhoud opnieuw aanbesteden en wel voor een langere tijd dan in de markt gebruikelijk is.

De opdrachtgever wenst uiteindelijk inclusief een bouwteamtraject van maximaal 3 maanden voor de duur van 20 jaar een overeenkomst af te sluiten met een (1) professionele en betrouwbare ondernemer ten behoeve van de uitvoering van de beheer en onderhoud.

Tevens wil de gemeente het liefst dat zo snel als mogelijk van het areaal de armaturen zijn vervangen door duurzame alternatieven. Hoe snel dit zal gebeuren laat de gemeente over aan de inschrijvers.

De opdrachtgever wil aan het energie akkoord 2013 kunnen voldoen. De aanbestedende dienst heeft mogelijk de wens om ook over te gaan tot de aanschaf van een Telemanagementsysteem. Tevens dient het bestaande beheerprogramma van de inschrijver compatibel te zijn met het aan te schaffen Telemanagementsysteem. De keuze van het Telemanagementsysteem laat de opdrachtgever dus vanuit die reden vrij in te vullen door de inschrijver. De werkelijke keuze wordt gemaakt in het bouwteamtraject.

Voor de uitvoering van dit contract is de gemeente Houten op zoek naar een ervaren en professionele partij die zorg draagt voor de uitvoerende werkzaamheden, zowel onderhoud als de vervanging van de OVL- installaties. Het doel van de onderhavige aanbestedingsprocedure is om te komen tot een bouwteamovereenkomst tussen de Aanbestedende Dienst (AD) en de partij welke de beste inschrijving heeft gedaan om tot uitvoering van de bouwteamfase en het werk te komen.

Alvorens over te gaan tot de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden zal deze partij dus deelnemen aan een bouwteam en daarin kennis en ervaring inbrengen om de voorhanden zijnde stukken uit te werken tot stukken met definitieve prijsopgave die, na akkoord, uitgangspunt zijn voor feitelijke realisatie en uitvoering.

In de bouwteam fase zal de winnaar van deze aanbesteding fungeren als partner van de gemeente. Het resultaat van deze fase is een compleet plan en begroting dat vervolgens wordt gebruikt in de realisatie fase. Deze procedure vindt plaats conform hoofdstuk 3 van het ARW 2012. De doelstelling van de Opdrachtgever is via deze aanbestedingsprocedure die marktpartij te vinden die tegen een optimale prijs/kwaliteitsverhouding het genoemde project kan ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren.

Het beoogde resultaat van de aanbestedingsprocedure is een overeengekomen bouwteamovereenkomst tussen Opdrachtgever en de Inschrijver met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een voor de Opdrachtgever een aanvaardbaar ontwerp. Van de Opdrachtnemer wordt een pro-actieve houding verwacht tijdens en in het bouwteam. Van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat deze met verbetervoorstellen komt aangaande ontwerp, uitvoerings/onderhouds-methodiek en optimalisatie van het budget. Het is de intentie dat de oplossing uitgewerkt binnen het bouwteam, wordt gerealiseerd door de gegadigde die deel heeft uitgemaakt van het bouwteam. Dit laatste is afhankelijk van de samenwerking tijdens de ontwerpfase en wederzijds akkoord over de aanneemsom voor de uitvoeringsfase.

De partijen die zitting zullen nemen in het bouwteam zijn onder meer vertegenwoordigers van:

- de Opdrachtgever: Gemeente Houten, en/of namens haar gemachtigde directie voerende partij;*
- de Opdrachtnemer.*

De Opdrachtgever of namens haar gemachtigde partij, geeft leiding aan het bouwteam. Daartoe wordt onder meer gerekend:

- het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens ter zake van het project;*
- het controleren van de werkzaamheden;*
- het beoordelen van in het bouwteam voorgestelde plannen en begrotingen;*

- *het tijdig nemen van beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het project.*

Alle overige rechten en verplichtingen tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer worden verwoord in een Bouwteamovereenkomst.

Aan het einde van de bouwteamfase krijgt de winnaar van de aanbesteding de mogelijkheid om een aanbieder te doen voor de uitvoeringsfase.

De bouwteamfase vindt in principe plaats in de periode van 1 april tot en met 6 juni 2022.

Een gegadigde ontvangt een bouwteamvergoeding van € 12.500 excl. BTW indien zij deelneemt aan de bouwteamfase en deze niet tot definitieve gunning leidt. Deze vergoeding geldt niet als de uiteindelijke gunning plaats vindt van deze aanbesteding, dan krijgt men geen bouwteamvergoeding.

Een gegadigde kan geen aanspraak maken op de bouwteamvergoeding indien tijdens het bouwteam blijkt dat onvoldoende men niet actief en constructief een bijdrage heeft geleverd om het bouwteam tot een succes te maken.

Nadat het ontwerp en de specificaties gereed zijn en door de Opdrachtgever zijn goedgekeurd start de prijsvorming fase. Indien overeenstemming wordt bereikt over de aanneemsom en hieromtrent bestuurlijke goedkeuring is verkregen wordt door de Opdrachtgever een aannemingsovereenkomst opgesteld.

Reden waarom een bouwteam

De aanbestedende Dienst wil benadrukken dat het doel van de bouwteamovereenkomst is om nog voor de uitvoering van de opdracht, opdrachtgever en aannemer de gelegenheid te bieden het ontwerp (PvE VO of DO) te bespreken en zijn kennis en ervaring in te brengen om eventuele gebreken/optimalisaties aan het ontwerp toe te voegen.

In de bouwteamfase hebben zowel opdrachtgever als aannemer dus de gelegenheid zich in het ontwerp te verdiepen en dit te bespreken zodat risico's kunnen worden gemitigeerd, kosten duidelijk worden en optimalisaties van het opdracht kunnen worden overeengekomen.

De bouwteamfase wordt afgesloten met een aanbieder op het werk van de aannemer. Wordt de aanbieder van de aannemer door opdrachtgever geaccepteerd, dan wordt er met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten voor de realisatie en uitvoering van het werk.

Wordt de aanbieder van de aannemer niet geaccepteerd door de opdrachtgever, dan gaan partijen uit elkaar en mag de opdrachtgever het (geoptimaliseerd) ontwerp gebruiken en in de markt zetten. Er is in de bouwteamovereenkomst een vergoeding voor de inspanningen van de aannemer is overeengekomen, de aannemer krijgt dan zijn vergoeding betaald.

Bouwteam is een contractvorm die wordt toegepast als een opdrachtgever het wenselijk vindt om de expertise van een aannemer vroegtijdig bij het ontwerp te betrekken. Voor de aannemer biedt deze contractvorm de mogelijkheid om meer duidelijkheid te krijgen over het ontwerp en de wensen ten aanzien van de opgave van de opdrachtgever zodat hij een betere/realistische aanbieder kan doen.

Het bouwteamcontract wordt in deze gebruikt om vroegtijdig de markt te betrekken om ervoor te zorgen dat de risico's gedurende de uitvoering beter kunnen worden ingeschat en beheerst en budgetoverschrijdingen kunnen worden voorkomen.

Een bouwteamfase kost tijd en heeft alleen echt effect als de deelnemende partijen bereid zijn zich te verdiepen in het ontwerp en open te overleggen om tot een optimaal ontwerp en aanbieder te geraken.

Het succes van een bouwteam

Het is het goed om rekening te houden met een aantal succes- en faalfactoren voor een succesvolle bouwteamsamenwerking. Hieronder volgen een aantal van deze succes- en faalfactoren.

Vertrouwen in een goede samenwerking

Bouwteamovereenkomsten zijn geen dichtgetimmerde contracten. Een goed bouwteamcontract 'ademt'. Het bouwteam is juist bedoeld om samen met de aannemer te zoeken naar optimalisaties in de ontwerp- of

uitvoeringswijze. Dit vereist overeenkomsten waarbij zaken als ontwerpverantwoordelijkheid en risicoallocatie nader worden ingevuld.

Opdrachtgevers moeten erop vertrouwen dat aannemers zonder dubbele agenda actief hun input leveren en niet achteroverleunen. Daartegenover moeten aannemers erop kunnen vertrouwen dat opdrachtgevers ook inbreng leveren en hiervoor verantwoordelijkheid durven te nemen. Een bouwteam is geen passende samenwerkingsvorm als de opdrachtgevers de neiging hebben om vanuit wantrouwen naar de markt het bouwteamcontract dicht te timmeren.

Van controleren naar coördineren

Bij een bouwteamsamenwerking was het gebruikelijk dat de opdrachtgever het ontwerp verzorgde en de aannemer tijdens de bouwteamfase zijn uitvoeringstechnische en kostentechnische kennis inbracht.

Een voorwaarde voor een succesvolle bouwteamsamenwerking is een betrokken opdrachtgever met een duidelijke rol in het ontwerpproces die verantwoordelijkheid durft te nemen voor de zaken die hij inbrengt.

Geen verrassingen achteraf

Een risico bij een bouwteamsamenwerking is dat de opdrachtgever en aannemer vol enthousiasme aan de slag gaan met het ontwerp, alle wensen en eisen van betrokken stakeholders verwerken en pas aan het einde van de rit tot de conclusie komen dat het beschikbare budget niet volstaat. Als er vervolgens moet worden bezuinigd, raken de stakeholders teleurgesteld. Daarnaast verlopen de onderhandelingen met de aannemer voor de uitvoeringsovereenkomst moeizaam en dat leidt tot weerstand en ontevredenheid bij zowel de opdrachtgever, de aannemer als de toekomstige gebruikers. Het is daarom aan te raden om vroegtijdig een taakstellend budget vast te stellen en vanaf de start van het bouwteam bij ontwerpaanpassingen telkens te bekijken of dit past binnen het taakstellend budget. Dit heeft als voordeel dat tijdens de bouwteamfase de discussie kan worden gevoerd of ontwerpaanpassingen wel in verhouding staan tot de kosten. Daarnaast wordt het risico dat het uiteindelijke ontwerp niet past binnen het taakstellend budget geminimaliseerd.

Loon naar werken

Een reden dat veel aannemers graag werken in een bouwteam is omdat de aannemer de mogelijkheid krijgt om als eerste en enige de onderhandelingen te voeren voor de uitvoering van het werk. Het biedt de aannemer daarom de mogelijkheid om het werk tegen een redelijke prijs aan te nemen zonder te hoeven 'duiken'. Verder zijn voor zowel de aannemer als de opdrachtgever de financiële risico's voor de uitvoering kleiner omdat eisen, randvoorwaarden, risico's en verwachtingen vooraf uitgebreid zijn afgestemd.

Wat hierbij helpt is het overeenkomen van een duidelijke risicoallocatie. Een goed hulpmiddel bij het voeren van de discussie wie een risico het beste kan beheersen, zijn de volgende geobjectiveerde criteria:

- Wie heeft het meest inzicht in het risico?
- Wie heeft het meest invloed op het optreden van het risico?
- Wie is het meest gemotiveerd het risico te beheersen?
- Wie heeft de draagkracht om het risico te beheersen?

Als de scope goed wordt afgebakend en een goede risicoallocatie wordt overeengekomen, is de slaagkans van het project in de uitvoering vergroot en toont een bouwteamsamenwerking echt zijn meerwaarde.

Eindresultaat van het bouwteam

Contractvorming met betrekking tot de opdracht vindt plaats met inachtneming van de uitkomst van het Bouwteam en uiteindelijk resulteren in een Aannemingsovereenkomst.

De Aannemingsovereenkomst zal een "open" overeenkomst worden zodat toekomstige zaken geregeld kunnen gaan worden. We kunnen immers niet in de toekomst kijken.