Stramien ontwerperselectie maatschappelijk vastgoed

Randvoorwaarden voor Rotterdamse selecties voor een ontwerper van maatschappelijke vastgoedprojecten

Gemeente Rotterdam

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Scope 4

As 1 - Ontwerperspoule 5

As 2 - Stramien voor een openbare aanbesteding met voorselectie 8
1. Inhoudelijk is de opgave bekend 9
2. Een toegankelijke uitvraag 9
3. Het proces van selectie en gunning is bekend 10
4. Voldoende tijd voor het selectie- en gunningsproces 10
5. Het gevraagde uitwerkingsniveau past bij de stand van het project 11
6. Selectie: op basis van een compacte nota 12
7. Gunning: eenduidige criteria met focus op ontwerpvaardigheid 13
8. Eerlijke vergoeding gunningsfase 14
9. Eerlijk en vast honorarium voor de uitvoering van het project 14

Uitvoeringsparagraaf 15

Colofon 17

Inleiding

In Rotterdam staat de ontwerpcultuur hoog in het vaandel bij stedelijke ontwikkeling. Het Rotterdams architectuurbeleid draagt bij door het stimuleren van ontwerpkracht en goed opdrachtgeverschap. De vertaling van beleid naar praktijk komt goed naar voren bij de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Want hier heeft de gemeente de touwtjes in handen.

Voor de ontwikkeling van de stad is het van belang welke ontwerper de opdracht krijgt. Hierin is de wijze van inkoop een essentieel onderdeel. Immers dat bepaalt wie er aan tafel komt, en daarmee de uitkomst. Maar om op dit punt te komen is het minstens zo belangrijk wie de selectieleidraad maakt en wie de ontwerpuitwerkingen beoordeelt. Daarom is er in 2014 het Protocol voor Ontwerperselectie gekomen. Het protocol schetst in hoofdlijnen hoe de juiste ontwerper op een openbare en transparante wijze te selecteren. Dit Stramien voor Ontwerperselectie is een praktische uitwerking van het protocol. Het biedt concretere richtlijnen vanuit de gedachte van het protocol om zo efficiënter tot kwalitatievere uitvragen te komen.

Met het verbeteren van de kwaliteit van de selecties versterkt het stramien de Rotterdamse ontwerpcultuur. Hierbij overheerst de overtuiging dat betere selecties leiden tot betere gebouwen, waarin een bewustere afweging wordt gemaakt tussen gebruikswaarde, ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid. De ontwerpcultuur wordt ook versterkt door opener om te gaan met inzendingen van selecties waardoor het leren vermogen wordt gestimuleerd. Het delen van kennis wordt in de selectiefase gezien als investering in de studie naar de bredere vastgoedontwikkelopgave. De schaarste van middelen maakt het initiëren van lerend vermogen een vereiste.

Het stramien bestaat uit twee assen.

De eerste as is de ontwerperspoule voor kleine vastgoedopgaven. De ontwerperspoule heeft als doelstelling om transparant, openbaar en efficiënt tot een selectie te komen bij ontwerpopdrachten onder de Europese aanbestedingsdrempel.

De tweede as van het stramien bestaat bevat de randvoorwaarden voor een Rotterdamse ontwerperselectie boven de Europese drempel. Door het vastleggen van deze randvoorwaarden worden selecties herkenbaarder, eenduidiger met een focus op de kwaliteit.

Naast het vastleggen van deze randvoorwaarden vraagt het een andere werkwijze om te komen tot uitvragen en beoordelingen in het selectie- en gunningsproces. Vanzelfsprekend zijn de projectteams hierin essentieel, maar naast de directe belangen van de projectteams is een continue factor vanuit ruimtelijke kwaliteit op gebouwniveau essentieel in de vormgeving en uitvoering van selecties. Hiervoor wordt een uitvoeringsgroep benoemd die met de afdeling inkoop de aanbestedingen vormgeven.
Ten slotte is er een tendens naar andere contractvormen waarin de ontwerper een onderdeel is van een consortium. Dit kan een ontwerpteam zijn met andere adviseurs of een Design and Build overeenkomst met een bouwende partij. Ook dan is een selectie waarin ruimtelijke kwaliteit een voornaam onderdeel is, waarmee de stad voor de komende 60 jaar wordt vormgegeven, noodzakelijk.

Scope

Bij aanvang is het noodzakelijk om vast te stellen voor welke projecten dit stramien van toepassing is. Dit stramien is van toepassing voor door de gemeente bekostigde projecten met maatschappelijk gebruik.
Het stramien richt zich op maatschappelijk vastgoedprojecten die deels door de gemeente en deels in samenwerking met partners zoals de schoolbesturen en het sportbedrijf worden ontwikkeld. Het maatschappelijk gebruik richt zich op sportfaciliteiten, primair en voortgezet onderwijs, cultuurvoorzieningen, welzijnsplekken, zorgvastgoed (gemeentelijk eigendom), parkeervoorzieningen en gemeentelijke huisvesting.

Als gemeente Rotterdam staan we achter het stramien en dragen we het uit. Het kan een inspiratie zijn voor andere gemeentelijke opgaves zoals openbare ruimte, kunstwerken of stedenbouwkundige studies voor gebiedsontwikkelingen. Maar deze vallen nu nog buiten de scope van het stramien. Het Protocol voor Ontwerperselectie is hier onverminderd van toepassing. Ten slotte hopen we met deze handleiding niet-gemeentelijke opdrachtgevers die werken aan de stad Rotterdam te inspireren, zoals bijvoorbeeld hogere onderwijsinstellingen, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties.
Ook zij geven de publieke ruimte vorm en is een transparante selectie op basis van criteria gewenst.

As 1 - Ontwerperspoule

Gemeente Rotterdam

In 2024 is er een poule gelanceerd voor kleine maatschappelijke vastgoed ontwerpopgaven. De poule is ingedeeld in twee boekenplanken. Er is een plank voor de initiatieffase, om de opgave te onderzoeken. En er is een plank voor de uitwerking van projecten van ontwerp tot bouw. De opgaven zijn allemaal ontwerpopdrachten onder de Europese drempel.

De poule werkt als een doorlopend systeem, waarbij partijen zich drie keer per jaar kunnen aanmelden. Als je eenmaal op de plank staat, hoef je je niet meer aan te melden. Inmiddels is de poule ingericht en in gebruik. Het gunnen van opdrachten aan de ontwerpers loopt continu door. De poule blijft in de huidige vorm minimaal 2 jaar bestaan. Na een positieve evaluatie in samenwerking met de deelnemers kan de werkwijze, met eventuele aanpassingen, worden voortgezet.

De poule is opgericht om op een openbare, transparante en snelle manier opdrachten aan ontwerpbureau te kunnen gunnen. Het is openbaar en doordat iedereen zich kan aanmelden voor de poule. Het is transparant doordat de selectie voor de poule wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie die de beoordeling op criteria toetst. De gunning is transparant doordat deze bestaat uit een loting in combinatie met een beoordelingscommissie. Daarnaast biedt het een gestructureerde manier om ontwerpers te selecteren, zonder dat iedere opgave gepubliceerd hoeft te worden.

Initiatieffase

De poule voor de initiatieffase bestaat uit een deel voor analyses op gebouwniveau en een deel voor analyses op gebiedsniveau. Om toegelaten te worden tot de poule van de initiatieffase zijn selectiecriteria toegevoegd. In deze poule zijn alle partijen van voldoende kwaliteit om de gevraagde werkzaamheden te verrichten.

Om toegelaten te worden tot de poule worden eisen gesteld aan de technische en beroepsbekwaamheid van de ontwerpers. Om de poule toegankelijk te houden zijn deze kerncompetenties laag gehouden. Dit zijn:

- Voor de initiatieffase op gebouwniveau: Ontwerpervaring op gebouwniveau van een niet –woningbouw functie. Bijvoorbeeld een studie op VO-niveau of prijsvraagontwerp. De minimale gebouwgrootte dient 500m2 BVO te bedragen

- Voor de initiatieffase op gebiedsniveau: Ontwerpervaring met het inpassen van een niet- woningbouw functie in een gebied door een scenariostudie. Bijvoorbeeld een studie op VO-niveau of prijsvraagontwerp. De minimale omvang van de functie dient 500m2 te bedragen.

Om toegelaten te worden tot de poule worden de inzendingen beoordeeld op drie selectiecriteria:

1. Visualisatiekracht bij het ontwerpen van de opgave (ipv de uitwerking),
2. Affiniteit met de ontwikkeling van Rotterdams maatschappelijk vastgoed,
3. Visie op proces met stakeholders

Om de opgave te koppelen aan een ontwerper worden de volgende stappen doorlopen:

1. Er worden zes partijen geloot,
2. Deze zes partijen wordt een korte visie op de opgave gevraagd. Met de onderbouwing van ca. 1A4 geeft de ontwerper blijk van interesse in en affiniteit met de specifieke eigenschappen van de opgave.
3. Indien er van de zes gelote partijen minder dan vier een motivatie indienen, zal aanvullend worden geloot totdat er tenminste vier partijen een motivatie hebben ingediend.
4. Een beoordelingscommissie beoordeelt deze visies, waarna de drie partijen met de best passende visie uitgenodigd worden voor een gesprek.
5. Op basis van de visie en het gesprek onderbouwt de beoordelingscommissie de gunning aan de meest geschikte partij.

Kleine projecten

De poule voor kleine projecten bestaat uit een deel voor nieuwbouwopgaves en een deel voor renovatieopgaves. Om toegelaten te worden tot de poule worden eisen gesteld aan de technische en beroepsbekwaamheid van de ontwerpers. Deze eisen richten zich op de uitwerking van kleine opgaven. In tegenstelling tot de poule voor de initiatieffase zijn er geen selectiecriteria toegevoegd. De projectteams zullen met de geselecteerde partijen uit de poule een traject organiseren om tot gunning over te gaan. Om de poule toegankelijk te houden zijn deze kerncompetenties laag gehouden.

Om tot de poule voor de nieuwbouwopgave toegelaten te worden is het noodzakelijk om een referentie in te dienen die voldoet aan een aantal criteria:

1. Het DO of de indiening voor de omgevingsvergunning moet zijn afgerond,
2. De referentie mag niet ouder zijn dan 10 jaar,
3. Omvang van de referentieopdracht dient minimaal 300m2 BVO te zijn,
4. Het referentieproject betreft nieuwbouw
5. De functie van het referentieproject betreft niet een woonfunctie

Om tot de poule voor de renovatie opgaves toegelaten te worden is het noodzakelijk om een referentie in te dienen die voldoet aan een aantal criteria:

1. Het DO of de indiening voor de omgevingsvergunning moet zijn afgerond,
2. De referentie mag niet ouder zijn dan 10 jaar,
3. Omvang van de referentieopdracht dient minimaal 300m2 BVO te zijn
4. Het referentieproject betreft hoofdzakelijk een renovatie,
5. De functie van het referentieproject betreft niet een woonfunctie

Om de opgave te koppelen aan een ontwerper worden de volgende stappen doorlopen:

1. Er worden zes partijen geloot.
2. Deze zes partijen wordt een korte visie op de opgave gevraagd. Met de onderbouwing van ca. 1A4 geeft de ontwerper blijk van interesse in en affiniteit met de specifieke eigenschappen van de opgave.
3. Indien er van de zes gelote partijen minder dan vier een motivatie indienen, zal aanvullend worden geloot totdat er vier partijen een motivatie hebben ingediend.
4. Een beoordelingscommissie beoordeelt deze visies, waarna de drie partijen met de best passende visie uitgenodigd worden om een inschrijving te doen op basis van een nadere uitvraag.

Het proces vanuit de poule leidt tot een selectie van drie partijen. Op basis van een nadere uitvraag van deze meervoudig onderhandse aanbesteding die specifiek voor de opgave wordt opgesteld wordt een partij de opgave gegund. Deze uitvraag dient te voldoen aan de principes van as 2 van dit stramien voor aanbestedingen met voorselectie.

As 2 - Stramien voor aanbesteding met voorselectie

Gemeente Rotterdam

1

Inhoudelijk is de opgave bekend

Om in de aanbesteding tot een waardevolle uitwerking te komen voor de opgave is het van belang dat voorstudies zijn verricht en dat de omvang van de ontwerpopgave gekend is.

Om een voor de opdrachtgever waardevolle selectie te kunnen uitvoeren waarin mogelijke oplossingen worden onderzocht is het van belang dat de opgave zorgvuldig wordt voorbereid. En dat de voorstudies worden verstrekt bij aanvang van het proces. Op deze manier krijgen de ontwerpende partijen inzicht in de opgave, zodat men kan bepalen of de opgave bij hen past. Een voorstudie bestaat uit een haalbaarheidsstudie met bijvoorbeeld een constructief en asbest onderzoek, cultuurhistorische waardestelling, een concept Nota van Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inpassingsvereisten en een budgetonderbouwing.

Naast de voorstudies wordt de omvang van de opgave aangegeven. De gemeente Rotterdam hecht waarde aan de technische betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de ontwerper om met de opdrachtgever binnen de kaders tot een zorgvuldige uitwerking te komen. In veruit de meeste Rotterdamse projecten vervaardigt de ontwerper de Technisch Ontwerp stukken, eventueel in samenwerking met een bouwende partij in een bouwteam. De opdracht wordt echter per fase verstrekt. In de uitvraag wordt vermeld wat op dat moment nog voor de opdrachtgever de mogelijke taken van de ontwerper zijn tot en met de uitvoering, op basis van de DNR-STB.

Voorstudies worden verstrekt bij aanvang van het aanbestedingsproces, daarnaast wordt de omvang van de ontwerpopdracht opgegeven.

2

De uitvraag is toegankelijk

Als publieke opdrachtgever van een omvangrijke hoeveelheid opgaven zijn we gebaat bij toegankelijke uitvragen. Door de opgaves toegankelijk te maken voor een grotere groep van ontwerpers wordt de branche in de breedte versterkt. In een tijd van arbeidsschaarste essentieel voor de omvangrijke vernieuwingsopgave in Rotterdam en daarbuiten. Toegankelijke uitvragen zijn daarnaast essentieel om de diversiteit aan bureaus te versterken.

Naast het bewijs van een verzekering tegen beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsrisico's, worden er geen geschiktheidseisen gesteld ten aanzien van de financiële en economische draagkracht. Ten aanzien van de kerncompetenties die de technische bekwaamheid aantonen geldt dat:

- De omvang van referentieproject is tussen 30 en 50% van het oppervlak van de opdracht
- De functie van het referentieproject is algemener dan de opdracht. Het referentieproject voor de maatschappelijke vastgoedopgave betreft een publieke functie, niet zijnde woningbouw en commerciële ruimtes. Voor specifieke functies kan een Onderwijs of Sportfunctie referentie worden vereist, maar niet specifiek een primair onderwijs of zwembad.
- Voor referenties geldt dat de werkzaamheden de laatste 10 jaar uitgevoerd moeten zijn, maximaal een DO uitgewerkt moet zijn. Referenties bij andere werkgevers zijn valide indien aangetoond wordt dat de gewenste werkzaamheden ook werkelijk als projectarchitect verricht zijn.

3 Het proces van selectie en gunning is bekend

De wijze van selectie en gunning is bekend bij het moment van uitvraag. Op deze manier weten de opdrachtgever en ontwerpende partijen welke producten geleverd moeten worden en hoe hierop gejureerd wordt. De Rotterdamse selecties zijn altijd op basis van de niet-openbare procedure met voorselecties.

Voor zowel de opdrachtgever als de ontwerpende partijen is een selectie een intensieve periode. Duidelijkheid over de manier van selecteren en gunnen bij aanvang maakt een afweging van de ontwerpende partijen mogelijk om deel te nemen aan een aanbesteding.

De gemeente Rotterdam hanteert een procedure in twee stappen. Bij de start van de procedure zijn de selectiecriteria geheel uitgewerkt en de gunningscriteria op hoofdlijnen bekend. De gunningscriteria zijn inclusief weging bekend. De samenstelling van de beoordelingscommissie is bekend, waarbij het gaat over de disciplines en niet de personen.

4 Voldoende tijd voor het selectie- en gunningsproces

Voor de kwaliteit van het proces en het eindresultaat is het van belang dat er voldoende tijd voor zowel de inschrijvende partijen als jurering is. In zowel de selectie als gunningsfase moet er afdoende tijd zijn om kennis te nemen van de voorstudies om een voorstel te maken. Eventueel kunnen geselecteerde partijen betrokken zijn bij eventuele voorstudies, in dat geval is voldoende tijd voor alle deelnemers benodigd om de kennisachterstand in te kunnen halen en een ´level playing field´ te realiseren. Onderstaand het schema voor doorlooptijden van gunning op basis van een Visie.

Bij gunning op basis van een Structuurontwerp is een dialoogfase verplicht (mededingingsprocedure met onderhandeling). Na het opstellen van de (1e) inschrijving volgt een

- Uitnodiging tot deelneming aan de dialoog
- Bezwaarperiode afhankelijk van de procedure
- Dialoog
- Vastleggen van de wijzigingen in de aanbestedingsstukken, inclusief het herkenbaar maken van deze wijzigingen
- Uitnodiging tot deelname aan de inschrijvingsfase

Algemeen tijdsschema		
Opstellen aanmelding	6 wk	ontwerper
Beoordeling en verslag selectiefase	4 wk	opdrachtgever
Selectie en bezwaarprocedure	3 wk	
Opstellen inschrijving*	6-9 wk	ontwerper
Presentatie	2 wk	ontwerper (na indiening)
Beoordeling	2 wk	opdrachtgever (na indiening)
Opstellen gunningsbeslissing	2 wk	opdrachtgever
Gunning en bezwaarprocedure	3 wk	

* Inclusief locatiebezoek

5 Het gevraagde uitwerkingsniveau past bij de stand van het project

De gevraagde uitwerking waarop gegund wordt, moet passen bij de mate waarin de opgave is voorbereid vanuit de opdrachtgever. Daarnaast moet de vraag beantwoord worden of de opgave al uitgewerkt moet worden. Wordt er gezocht naar een oplossing voor een ontwerpvraagstuk of een ontwerper die het ontwerpvraagstuk na de selectie uitwerkt? In Rotterdam worden geen uitvragen gedaan waarbij de gunning wordt gedaan op basis van een Voorlopig Ontwerp.

Het heeft de voorkeur om te gunnen op basis van een Visie. Deze wijze van gunnen doet recht aan de prille fase van het project waarbij nog participatie dient plaats te vinden en afstemming met de commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed. Anderzijds is de opgave met behulp van ontwerpkracht (vanuit As 1: de poule) voorbereid waardoor het uitwerken van een Schetsontwerp, met een intensieve dialoogfase, geen vereiste is om te ondervinden of een opgave mogelijk is.

Een gunning op Visie biedt de mogelijkheid om een ontwerper te selecteren waarmee de opgave verder wordt uitgewerkt op basis van een ontwerprichting. De visiepresentatie geeft inzicht in de werkwijze en het kennisniveau van de architect in relatie tot de opgave. Het geeft ook antwoord op de vraag hoe de architect de opdrachtgever betrekt in het ontwerpproces. Omdat de ideeën pril en globaal zijn bij deze uitvraag, hebben opdrachtgever en architect nog ruimte voor interactie tijdens het ontwerpproces dat volgt op de aanbesteding.

Een aanbesteding op Structuurontwerp (SO) resulteert in de gunning van de opgave aan een ontwerper gekoppeld aan de ontwerpoplossing. Deze wijze van gunnen vergt meer uitwerking van de bureaus. Doordat er een uitgebreidere uitwerking gevraagd wordt, waar de opdrachtgever zich aan committeert, wordt een gunning op basis van SO enkel toegepast in combinatie met een dialoogfase. Op deze manier is de kans groter dat er een voorstel wordt uitgewerkt dat werkelijk tot uitvoering gebracht kan worden.

Bij de uitvragen wordt een beeldboek opgenomen van voorbeelden van een uitwerking van een Visie en een SO toegevoegd om een impressie te geven van het gewenste niveau van uitwerking. Om op deze manier te voorkomen dat de mate van uitwerking verschilt tussen de inschrijvende partijen. De opdrachtgever zal producten die het gevraagde overstijgen buiten beschouwing laten.

Een selectie op basis van Visie heeft de voorkeur doordat het recht doet aan de prille fase van het project. Een selectie op structuurontwerp wordt gecombineerd met een dialoogfase. Gunning op Voorlopig Ontwerp past de gemeente Rotterdam niet toe.

Selectie: op basis van een compacte nota

6

In de selectiefase voor een Visie (zonder dialoog) worden vijf bureaus, in een Europese niet-openbare procedure, geselecteerd om deel te nemen aan de gunningsfase. In de selectiefase voor een SO (met dialoog) worden er in plaats van vijf bureaus, drie bureaus geselecteerd. De bureaus worden geselecteerd op basis van geschiktheidseisen in combinatie met selectiecriteria. De geschiktheidseisen bestaan alleen uit technische bekwaamheidseisen. Bij een selectie van een ontwerpteam worden er eventueel geschiktheidseisen gesteld aan de verschillende disciplines van het ontwerpteam. De selectiecriteria zijn echter overeenkomstig de selectie van alleen een ontwerper.

De selectie vindt plaats op basis van een compacte nota waarin de affiniteit met de opgave wordt gemotiveerd. Dit is nadrukkelijk geen visie op de opgave. In de selectiefase is het om de inzet van ontwerpbureaus te beperken, niet toegestaan om uitwerkingen voor de opgave te vereisen. Een compacte nota geeft de mogelijkheid om te beoordelen of de kennis en ervaring van het bureau goed aansluit op de opgave, zonder dat die kennis en ervaring in een beperkt aantal referentieprojecten hoeft te zijn opgedaan. Ook kan meer recht gedaan worden aan de verscheidenheid van relevante kennis en ervaring van verschillende bureaus, om zo de breedte van de opgave te onderzoeken.

De technische geschiktheidseisen vertegenwoordigen de technische en of ontwerptechnische vraag. Er worden maximaal 3 geschiktheidseisen gesteld voor de ontwerpende discipline (en vanuit de regelgeving al maximaal 1 referentie per geschiktheidseis). De selectie vindt plaats op basis van een nota van twee A4 tot maximaal vijf A4 inclusief beelden waarin door middel van de referenties, werkzaamheden, aanpak van het eigen bureau wordt beoordeeld aan de hand van vooraf gegeven criteria.

7

Gunning: eenduidige criteria met focus op ontwerpvaardigheid

Om de kwaliteit van de ontwerper centraal te stellen worden de gunningscriteria hierop toegespitst. De gunning vindt plaatst op de vier criteria; bruikbaarheid, inpassing in de omgeving, toekomstbestendigheid en haalbaarheid.

De bruikbaarheid gaat over de mate waarop het gebouw de gebruikswaarde van de gevraagde functie weerspiegeld. Zie hiervoor ook bouwsteen 2 – bouwwerk van de welstandsnota. Inpassing in de omgeving gaat over de uitstraling van het gebouw, de inpassing in de stedenbouwkundige context, de aansluiting van gebouw, perceel en openbare ruimte. Zie hiervoor ook bouwsteen 1 – omgeving, van de welstandsnota. Toekomstbestendigheid gaat over het bouwen voor de toekomst ten aanzien van het brede duurzaamheidskader. Dit zijn technische aspecten als energiezuinig, circulariteit en ruimtelijke aspecten als robuustheid, aanpasbaarheid en omgaan met de cultuurhistorische waarde. Haalbaarheid gaat over de brede haalbaarheid, financieel maar ook procesmatig. Afhankelijk van de opgave kunnen de vier criteria worden uitgewerkt.

Bij een aanbesteding van een ontwerpteam worden de identieke criteria gehanteerd. De gedachte achter een ontwerpteam is dat bij aanvang een meer geïntegreerd voorstel wordt ingediend. Het geïntegreerde voorstel kan op dezelfde kwaliteiten beoordeeld worden.

De beoordelingscommissie bestaat uit een evenredige vertegenwoordiging van de vier afzonderlijke criteria. Om de kwaliteit van de commissie te versterken wordt deze aangevuld met een externe ontwerper en een lid uit vertegenwoordiging van de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit. De externe ontwerper is een onafhankelijk lid en is van waarde om ontwerpvoorstellen beter te doorgronden. Het lid vanuit de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit zit voor en heeft geen stem, maar modereert het gesprek zodat beoordelingen zuiver en op basis van kwalitatieve argumenten plaatsvinden. De beoordelingscommissie is in de selectie en gunningsfase gelijk van samenstelling.

De externe ontwerper wordt in overleg binnen de commissie op voorstel van het lid van de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit gevraagd op basis van affiniteit met Rotterdamse stedelijke ontwikkeling, ervaring in ontwikkeling en uitvoering van maatschappelijk vastgoed, diversiteit en onafhankelijkheid van de opgave en architectonische opvatting.

Beoordeling in de gunningfase van de ontwerper vindt plaats op de volgende vier criteria met ieder een gelijk aandeel:
1. Bruikbaarheid
2. Inpassing in de omgeving
3. Toekomstbestendigheid
4. Haalbaarheid

De beoordelingscommissie is een evenredige vertegenwoordiging van deze criteria aangevuld met een externe ontwerper en een lid van de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit.

Eerlijke vergoeding gunningsfase

8

De uitwerking van een Visie of een SO is een volgende stap in het ontwikkelproces. Bij een goede aanbesteding wordt de breedte van opgave verkend, op basis waarop richting voor de uitwerking wordt gekozen. Een vergoeding aan de geselecteerde partijen, ongeacht of deze het werk gegund krijgen is hierdoor op zijn plaats. De vergoeding is afhankelijk van de omvang van de opgave en of een Visie of SO wordt uitgevraagd, de hoogte wordt afgestemd met de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit. Een richtlijn a 2025 is:

Type selectie	Type opgave	bouwsom	Vergoeding
Visie	Klein (gymzaal – huis van de wijk)	Ca. 2mln	€ 3.000 (excl BTW)
	Middel (basisschool)	Ca. 5mln	€ 5.000
	Groot (vo-school)	Ca. 12mln	€ 7.000
	Special		maatwerk
Schetsontwerp	Klein (gymzaal – huis van de wijk)	Ca. 2mln	€ 6.000
	Middel (basisschool)	Ca. 5mln	€ 9.000
	Groot (vo-school)	Ca. 12mln	min € 12.000
	Special		maatwerk

Eerlijk en vast honorarium voor de uitvoering van het project

9

Er wordt een vast honorarium vastgelegd in de uitvraag. Hiermee is het honorarium geen onderdeel van de gunningscriteria. Bij de uitvraag wordt het honorarium vastgesteld op basis van een ingevulde DNR kruisjeslijst. In de Nota van Inlichtingen kunnen eventuele onduidelijkheden worden aangevuld. Bij aanvang van de opgave wordt het honorarium vastgesteld. Bij scopewijzigingen wordt het honorarium bijgesteld in overleg met de opdrachtgever.

Basis van de honorariumberekening is de SR97, waarbij op basis van type gebouwen en de complexiteit van het gebouw, de prijsindex en de kostprijs het honorarium voor de architect vastgesteld wordt.

Uitvoeringsparagraaf

1. Ontwerperspoule poule

In 2024 is de ontwerperspoule opgericht voor ontwerpopgaves met een omvang onder de Europese drempel. Dit zijn verkenningen van opgaves en volledige ontwerptrajecten voor kleinere projecten. De poule is een instrument om openbaar, transparant en efficiënt te komen tot een selectie van ontwerpers voor kleinere opgaves.

Op dit moment wordt de poule voor verkenningen regelmatig ingezet. Door gebruik wordt de meerwaarde zichtbaar. Het blijkt lastig om de poule in te zetten voor ontwerpopdrachten van ontwerp tot en met uitvoering. Enerzijds doordat dit type opgave gering in aantal is, anderzijds wordt het nog niet ingezet voor mogelijke opgaven. Het is een verantwoordelijkheid van de ambtelijk opdrachtgevers om de poule in te zetten bij opgaves die zich hiervoor lenen.

In 2026 zal de werking van de poule worden geëvalueerd samen met de ontwerpers in de poule.

2. Uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit

De uitwerking van de aanbestedingen wordt verzorgd door de wisselende projectteams bestaande uit de projectmanager, de stedenbouwkundige en de gebruiker.
Of in plaats van een projectmanager de externe ontwikkelaar zoals het Sportbedrijf of schoolbesturen. Soms aangevuld met een adviseur duurzaamheid of erfgoed.
Daarnaast is de afdeling Inkoop de continue factor in aanbestedingen. Om de selecties sterker vanuit een kwalitatief perspectief vorm te geven, wordt:

a. Een uitvoeringsgroep samen met de afdeling inkoop samengesteld om de selectie met het projectteam op te stellen
b. Vindt toetsing van het eindproduct plaats op basis van de criteria in deze leidraad voor publicatie

In de uitvoeringsgroep zit per project minimaal een afvaardiging van Inkoop en een afvaardiging vanuit uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit. De afvaardiging vanuit de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit heeft kennis van inkoopprocedures, ontwerpprocessen en projectmanagement.

3. Externe leden beoordelingscommissie

In de aanbestedingen met voorselecties wordt gebruik gemaakt van een externe lid in de beoordelingscommissie vanuit de architectuurdiscipline. De externe ontwerper is een onafhankelijk lid van de beoordelingscommissie en is van waarde om ontwerpen beter te doorgronden.
De aanstelling vindt plaats op basis van affiniteit met Rotterdamse stedelijke ontwikkeling, ervaring in ontwikkeling en uitvoering van maatschappelijk vastgoed, diversiteit en onafhankelijkheid van de opgave en architectonische opvatting. De uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit stelt een extern beoordelingslid voor, die op dat moment zich niet kan inschrijven voor de opgave.

4. Stimuleren ontwerpcultuur door publicatie

Om de Rotterdamse ontwerpcultuur te versterken worden ontwerpen van verkenningen en de gunningsfase gepubliceerd op een platform vanuit de gemeente Rotterdam. Door het openbaar maken van de resultaten van de verkenningen vanuit de ontwerperspoule wordt voor de deelnemers van de poule inzichtelijk welke verkenningen worden uitgevoerd, dus hoe vaak de poule wordt gebruikt. En wat er wordt uitgevoerd. Door het openbaar maken van de ontwerpen van de gunningsfase is inzichtelijk welke oplossingen zijn verkend en wordt de keuze gemotiveerd. Dit stimuleert het leereffect voor de ontwerpsector doordat het inzicht geeft in de uitwerkingen van de voorgaande aanbestedingen.

Het kan zijn dat vanwege geheimhouding van de opgave publicatie van de uitwerking nog niet mogelijk is. Bij de uitvraag aan de bureaus zal hier aandacht aan moeten worden besteed. Om de selecties eenvoudig te publiceren wordt bij uitvraag aan de ontwerper gevraagd drie beelden aan te leveren met een tekst van maximaal 200 woorden.

5. Omgaan met geïntegreerde contracten

De keuze van de ontwerper is cruciaal in de ruimtelijke uitwerking van de projecten. Het is hierdoor onafhankelijk van de marktbendering van belang dat de keuze van ontwerprichting voornamelijk wordt gedaan op ruimtelijke kwaliteit. Ondanks dat de ontwerper onderdeel kan zijn van een consortium. Bijvoorbeeld met andere adviseurs, in een ontwerpteam. Of met een ontwikkelende / bouwende partij in een Design & Build (D&B).

Doordat het gevaar is dat de keuze van de ontwerpende partij niet vanuit kwaliteit van het ontwerp en ontwerper wordt gedaan, is het gewenst om de randvoorwaarden voor selecties en gunning vanuit ruimtelijke kwaliteit te handhaven.

De gedachte achter een ontwerpteam is dat bij aanvang een meer geïntegreerd voorstel wordt ingediend. Doordat de disciplines onderdeel zijn van het ontwerpvoorstel heeft het geen meerwaarde om afzonderlijke selectie of gunningscriteria te voorzien voor de technische adviseurs. Bij het selecteren van een ontwerpteam worden er aan de technische adviseurs alleen geschiktheidseisen gesteld. De selectiecriteria worden volledig toegespitst op de kwaliteit van de ontwerper. De gunningscriteria worden op basis van vier criteria (zie punt 7) uitgewerkt.

Bij maatschappelijke vastgoedprojecten die onderdeel zijn van een gebiedsontwikkeling (met woningbouw en andere functies waarvan de gemeente geen eigenaar wordt) met is D&B een logische constructie. Ruimtelijke kwaliteit dient een voorname positie te hebben in aanbestedingen voor de ontwikkelaar/bouwer. Bij een ontwikkeling vanuit een gemeentelijke grondpositie is de gemeente sturend in de selectie. Aanbevelingen vanuit ruimtelijke kwaliteit is dat

1. De ontwikkelaar / bouwer na het Voorlopig Ontwerp wordt geselecteerd. De ontwerper kan dan afzonderlijk geselecteerd worden.
2. De gunningscriteria vanuit dit stramien bepalend zijn in het gewogen gemiddelde voor de selectie van de D&B-partner
3. Te vereisen dat de ontwerper in uitwerking betrokken blijft

Dit stramien voor ontwerperselecties voor maatschappelijk vastgoed dient als leidraad om effectiever te komen tot kwalitatieve selecties. Als aanvulling op het Protocol Ontwerperselecties biedt dit Stramien meer houvast en geleiding. Voor veruit de meeste maatschappelijke vastgoedprojecten is dit Stramien direct bruikbaar. Voor zeer specifieke projecten kan in overleg met de uitvoeringsgroep ruimtelijke kwaliteit afgeweken worden van dit stramien.

Colofon

Stramien ontwerperselectie maatschappelijk vastgoed

Contactpersonen:
Jetske Tamboezer
Afdeling Inkoop

Melany van Twuijver
Afdeling Ruimte Wonen & Milieu

Teun van der Meulen
Afdeling Vastgoed

Tekstredactie:
Henk Dekkers

Gemeente Rotterdam
2025

Gemeente Rotterdam