

Aan Provinciale Staten
t.b.v statencommissie BEM
10 september 2007

Datum : 3 september 2007
Uw Kenmerk : **2007BEM 49**
Ons kenmerk : 2007INT201571
Contactpersoon : E. Verkerk-Dodd/
M. Bekkenkamp
E-mail :
erica.verkerk-dodd@provincie-utrecht.nl
marijke.bekkenkamp@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2582642

Onderwerp: Aankondiging besluit Design&Build geïntegreerd contract

Het uitgangspunt voor het nieuwbouw project NOVA was om de opdracht te gunnen aan een architect-aannemer combinatie op basis van Design&Build (DB).

In de PS vergadering van 29 mei 2007 heeft PS een memo ingediend om het geïntegreerde contract van Design&Build uit te breiden met Maintain (DBM). PS heeft de opdracht aan GS gegeven om de voor- en nadelen hiervan uit te laten zoeken en het besluit tussen DB of DBM te nemen.

Intussen is het onderzoek uitgevoerd en het besluit van GS in de vergadering van 21-08-2007 luidt als volgt:

Gedeputeerde staten besluiten:

1. Tot een Europese aanbesteding een geïntegreerd contract met een architect-aannemercombinatie op basis van Design & Build (DB), zonder daarin beheer en onderhoud op te nemen;

Achtergrond en onderzoek

Al eerder hebben GS besloten de nieuwbouw innovatief aan te besteden volgens het Design&Build principe (DB). Dat wil zeggen dat er een geïntegreerd contract met een architect en een aannemer wordt gesloten, waarbij de ontwerprisico's bij de combinatie komen te liggen. In de vergadering van PS op 29 mei 2007 is hieraan de vraag toegevoegd of het mogelijk is om ook een onderhoudsverplichting in het contract op te nemen, waardoor een Design, Build & Maintain-contract (DBM) zou ontstaan. De finale keuze hieromtrent is neergelegd bij GS.

Na onderzoek blijkt dat er wat betreft het beheer en onderhoud van de nieuwbouw drie mogelijkheden zijn:

- a. beheer en onderhoud voor alleen de nieuwbouw wordt meegenomen; nadeel is dat er dan twee verschillende behevormen zijn voor met elkaar verbonden gebouwen (nieuwbouw en toren), die bovendien installaties zullen delen, zoals bijvoorbeeld de sprinklerinstallatie.

b. beheer en onderhoud wordt zowel voor de nieuwbouw als voor de toren meegenomen; nadeel daarvan is dat voor het beheer en onderhoud van de toren al een contract moet worden gesloten, terwijl nog niet bekend is wie het groot onderhoud van de toren (aparte aanbesteding) gaat uitvoeren en op welke wijze. Om de risico's die hierdoor ontstaan, te ondervangen, zal een consortium een buitensporig hoge prijs moeten vragen of slechts geringe dekking bieden.

c. na oplevering van de nieuwbouw en groot onderhoud aan de toren wordt voor alle panden van de provincie Utrecht, gekeken naar een mogelijk beheer- en onderhoudcontract.

De projectleiding adviseert, daarin ondersteund door de RGD en andere adviseurs, om de derde mogelijkheid te kiezen.

Achter de wens beheer en onderhoud mee te nemen, ligt de zorg om de kwaliteit van de te gebruiken materialen. Deze zorg krijgt op drie manieren de nodige aandacht in de loop van het project: 1) in het programma van eisen worden eisen gesteld aan de kwaliteit en onderhoudsmogelijkheden van materialen en constructies; 2) aandacht voor duurzaam materiaal en efficiënt onderhoud is ingebed in diverse gunningcriteria om tot een definitieve architect-aannemer combinatie te komen; 3) middels controle door de aan te stellen bouwmanager tijdens bouw en oplevering en middels garantiebepalingen, kan de kwaliteit voldoende gewaarborgd worden.

Voor de volledigheid dient ook nog teruggekomen te worden op de mogelijkheid niet alleen Design&Build aan te besteden, maar ook Finance. De financiering van het project kan op diverse manieren in het contract geïntegreerd worden. De meest complete vorm is de overdracht van het eigendom, waardoor de provincie het pand vervolgens gaat huren. Deze vorm lijkt geen optie. Ook kan een financier voor het project worden ingeschakeld, die als extra belanghebbende partij invloed uitoefent op de architect-aannemer. Omdat echter de marktrente hoger is dan de interne rente, is ook dit voor de provincie geen aantrekkelijke mogelijkheid. Beter is om de controle op de realisatie middels contractvoorwaarden te regelen, bijvoorbeeld door slechts aan de hand van geleverde resultaten betalingen te verrichten.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,
De voorzitter, R.C. Robbertsen
De secretaris, drs. H.H. Sietsma