



Aanbesteden kan ook leuk zijn



De Selectie > Tekst: Michel Geertse en Bram Talman > Beeld: TRAJECT Vastgoed Advies Groep

Aan het eind van de zomer wees een architect, nota bene niet de winnaar, het Steunpunt Architectuuropdrachten & Ontwerpwedstrijden op de bijzonderheid van een aanbesteding waaraan hij had deelgenomen. Deze aanbesteding voor een nieuwbouw brede school in de nieuwbouwwijk Nieuw-Rhijnegeest te Oegstgeest was het Steunpunt al eerder in positieve zin opgevallen tijdens haar inventarisatie van alle aanbestedingen van architectuuropdrachten. Reden om Johan van der Lans (JL) en Paul de Gorter (PG) van TRAJECT Vastgoed Advies Groep, het bouwmanagementbureau dat de procedure begeleidde, te bevragen over de bijzonderheden en achtergronden van deze bijzondere aanbesteding.

Een goede aanbesteding valt of staat met een goede voorbereiding. Hoe is de voorbereiding voor de brede school te Oegstgeest verlopen?

JL: 'De opdracht was een gezamenlijk initiatief van de school ABS Nieuw-Rhijnegeest, kinderopvang SKO en de gemeente Oegstgeest. De school trad op als bouwheer. De school had uitgesproken ideeën over de invulling van haar bouwheerschap. School-directeur Jan van Iersel, ook directeur van het Rotterdamse architectenbureau broekbakema, vond dat architecten niet goed behandeld worden in aanbestedingen. Volgens hem moest een principiële keuze gemaakt worden tussen een 'echte' prijsvraag en een aanbesteding. Bij een prijsvraag kies je een ontwerp of visie, bij een aanbesteding een architect. Vanwege het budget is er gekozen voor een aanbesteding, met als consequentie dat er niet naar een ontwerp of visie gevraagd zou worden.'

PG: 'Het was de bedoeling om een groep ontwerpers te selecteren, die bij te praten en hen vervolgens in teamverband aan een ontwerp te laten werken. We wilden voorkomen dat één ontwerpende partij - de architect - een voorsprong zou hebben in het team omdat deze al in de selectie een ontwerp heeft moeten maken.'

JL: 'Normaal zouden we de vraag van de opdrachtgever vertalen in onze standaard leidraad die we ook vaak gebruiken voor de Rijksgebouwendienst.

Maar Jan van Iersel kwam aanzetten met *KOMPAS light*. Uiteindelijk hebben we *KOMPAS light* gebruikt voor de basis van de selectieleidraad, maar hebben we een maatwerkoplossing ontwikkeld, die beter aansloot op de wensen van de opdrachtgever.'

Gezien de voorbereiding, moet het gewenste profiel van de architect een belangrijke rol gespeeld hebben. Hoe zag dit profiel eruit?

JL: 'We wilden niet iemand die het ontwerp van de school als een routineklus zou zien. We zochten een 'vrije denker', een architect die buiten de gebaande paden kan stappen om in samenspel tot bijzondere, slimme en innovatieve ontwerp oplossingen te komen. Wij zochten een architect die goed is in het mengen van functies in een slim ontwerp, die goed kan communiceren en in staat is aansprekende architectuur te ontwerpen.'

Het vertalen van het profiel naar een selectieprocedure is lastig. Wat was de balans tussen zekerheid en creativiteit?

JL: 'De financiële eisen, met name de omzetsis, zijn zorgvuldig afgewogen binnen de werkgroep. Een te hoge omzetsis zou geschikte kleinere bureaus kansloos maken. Maar we wilden wel de zekerheid dat de geselecteerde architect de opdracht aankan. Daarom hebben wij uiteindelijk gekozen voor een

omzetverklaring in combinatie met een bankverklaring en bewijs van verzekering.'

PG: 'Deze eisen waren volgens ons ook voor kleine bureaus goed te doen. Kleine bureaus kunnen een combinatie vormen om aan de omzetsis te voldoen. Kleine ondernemingen hebben slechts een beperkte jaarrekeningverplichting, wat het lastig maakt om de financiële situatie te controleren. Een bankverklaring vertegenwoordigt een minimale administratieve last, verschaft wel de gewenste financiële zekerheid, en is daarom voor beide partijen acceptabel.'

Hoe hebt u het aantal geschikte architecten teruggebracht naar vijf?

JL: 'Voor de nadere selectie hebben we gevraagd om een drietal referentieprojecten en de CV's van de beoogde projectarchitect en projectleider. Twee

'We vonden het erg belangrijk dat de architecten zich op hun gemak zouden voelen.'

referenties moesten zoveel mogelijk raakvlakken met de onderhavige opgave hebben; daarnaast mochten de architecten één vrije referentie indienen om te laten zien waar het bureau trots op is en waar het voor staat. De referenties zijn niet afzonderlijk beoordeeld. We hebben per criterium (creativiteit, technische vaardigheid, ervaring en duurzaamheid) de drie referenties naast elkaar gelegd en daar 'dwars doorheen' gekeken, zodat er een totaalbeeld ontstaat. Dit totaalbeeld hebben we per criterium met punten beoordeeld. Deze systematiek hebben we ook gehanteerd voor de beoordeling van de CV's. De vijf bureaus met de meeste punten zijn uitgenodigd voor de gunningsfase.'

In de aanbesteding wilde u niet om een ontwerp of visie vragen. Wat hebt u dan gevraagd in de gunningsfase? Hoe hebt u de economisch meest voordelige inschrijving vastgesteld?

JL: 'De uitgenodigde architectenbureaus ontvingen een uitgebreide taakbeschrijving op basis waarvan zij een honorariumaanbieding moesten doen. De

opgegeven prijs woog slechts 10% in de beoordeling van de inschrijving. De kwaliteit van de inschrijvingen werd beoordeeld aan de hand van een presentatie op locatie. We vonden het erg belangrijk dat de architecten zich op hun gemak zouden voelen. Daarom mochten ze zelf kiezen of de presentatie voor de beoordelingscommissie gehouden zou worden bij hen op kantoor of bij een door hen te benoemen referentieproject. De inschrijvers moesten hun bureau en het beoogde projectteam nader presenteren. Deze presentatie werd beoordeeld met dezelfde criteria als in de eerste ronde. Daarnaast waren er bonuspunten te verdienen op de aspecten architectuur, duurzaamheid, samenwerken en multifunctionele inrichting.'

PG: 'Het is een misverstand dat je in de gunningsfase om een ontwerp of visie op de opgave moet vragen. De insteek in onderhavige procedure komt tegemoet aan de wensen van alle betrokken partijen en past binnen de kaders van de Europese aanbestedingsregels.'

Hoe kijkt u terug op de aanbesteding?

JL: 'Als je voor een goed resultaat gaat moet je vanuit de vraag werken. Een Europese aanbesteding is niet eng; het biedt juist kansen om nieuwe, creatieve ontwerpers te leren kennen. Zorg dat je de juiste vraag stelt, zodat je ook de juiste architect vindt. Denk buiten de gangbare kaders zodat je ook daadwerkelijk krijgt wat je zoekt. Realiseer je dat het selecteren van een architect ook iets bijzonders, leuk en uitdagend kan zijn. Een opdrachtgever selecteert niet iedere dag een architect voor een project. Wij hebben samen met de beoordelingscommissie ontzettend veel plezier gehad in de speurtocht naar de juiste architect. Uiteindelijk is er in de persoon van Paul de Ruiter een goede architect gekozen, die ook in de smaak viel bij de opdrachtgever. Maar eigenlijk waren alle vijf voor de gunningsfase geselecteerde bureaus geschikt. De selectiemethode heeft dus gewerkt. Wat ons betreft, is de aanpak van de architectenselectie voor de brede school voor herhaling

vatbaar, maar natuurlijk zullen voor ons altijd de opdrachtgever en diens ambities doorslaggevend zijn.'

Informatie

Het Steunpunt Architectuuropdrachten & Ontwerpwedstrijden is de onafhankelijke, niet-commerciële helpdesk voor uitschrijvers van aanbestedingen en prijsvragen in Nederland. Hiermee wordt beoogd bij te dragen aan professionalisering van het opdrachtgeverschap en aan een gezonde bouwcultuur in Nederland. Het Steunpunt biedt ondersteuning aan alle opdrachtgevers. Om hen behulpzaam te zijn bij het opstellen van een goede (Europese) aanbestedingsprocedure voor architectendiensten heeft Architectuur Lokaal, samen met de Rijksbouwmeester, VNG, BNA, NEPROM en PIANOo KOMPAS licht ontwikkeld, een digitale standaard die voor alle partijen de nodige vereenvoudiging en transparantie biedt. KOMPAS light is te vinden op www.ontwerpwedstrijden.nl

De Halve Wereld Initiatief van onderop

Terugblik > Tekst: Dirk Bergvelt > Beeld: Marijke Storm

De Halve Wereld bestaat uit 118 huurwoningen in het hart van Amsterdam. De aanleg van de eerste metrolijn stuitte hier op fel verzet. Nieuwbouw bovenop de metrobuus symboliseerde dat bewoners de buurt heroverden. Daarbij paste een radicale vorm van zelfbestuur. De huurders namen het beheer van De Halve Wereld in eigen hand, inclusief huurinning, onderhoud en woningtoewijzing. Na 25 jaar functioneert het nog steeds en is zelfwerkzaamheid van bewoners opnieuw actueel.

In een kwart eeuw kan veel veranderen. Het centrum van Amsterdam verwerkt een veelvoud aan buitenlandse toeristen, studenten en andere feestvierders. De terrassen die nu bij mooi weer het straatbeeld bepalen, waren nog vrijwel onbekend. Stedelijk wonen werd beschouwd als iets uit het verleden, maar het hoort er weer helemaal bij. Het stadscentrum is een snelkookpan en de vraag is hoe je hier een prettig leefklimaat krijgt. De huurders, woningcorporatie Ymere en de gemeente Amsterdam zijn unaniem in hun antwoord: door bewoners samen verantwoordelijkheid te laten nemen. Maar het werkt alleen als het initiatief van onderop komt.

Rond 1980 begon men in de volkshuisvesting afscheid te nemen van de naoorlogse planeconomie. Woningcorporaties moesten zelfstandig worden om weer dicht bij hun bewoners te kunnen staan.

Niemand wist hoe de nieuwe volkshuisvesting eruit moest zien, maar het gevoel was wel dat het allemaal anders moest. Financiële overwegingen speelden een rol, maar ook onvrede over de bouwproductie.

In de jaren 60 en 70 waren allerlei hoogbouw wijken verzezen waar niemand tevreden over was. Wat was er fout gegaan? Hoe moest het anders? Eerst waren er vormexperimenten waarvan de paal- en kubuswoningen van architect Piet Blom een goed voorbeeld zijn. In de loop van de jaren 80 verschoof de aandacht naar de sociale kant. Tevredenheid van bewoners werd maar gedeeltelijk verklaard door de vorm van hun woongebouw. Het was ook belangrijk dat ze zich betrokken voelden bij hun woning en bij elkaar. Om dat te bereiken moest er zelfbeheer komen. De Halve Wereld was het eerste grote experiment op dit terrein. Het ideaal was de moeder-dochter-constructie: een professioneel woningbedrijf als moeder en daaronder een familie van grotendeels zelfstandige dochters waar de huurders het voor het zeggen hadden. De Halve Wereld was de pionier, met in het kielzog een paar verwante initiatieven.

Het zat allemaal in de lucht, maar toch is de moeder-dochter-constructie in de jaren 80 niet echt van de grond gekomen. Waarom niet? Dat is een verhaal apart. In ieder geval wordt 25 jaar later opnieuw vastgesteld dat bewoners weinig te zeggen hebben. Momenteel leidt dat vooral tot actie in de koopsector. In de huidige aandacht voor particulier opdrachtgeverschap gaat het niet alleen over individuele woningen, maar ook over collectief opdrachtgeverschap waar mensen in bouwgroepen samen een deel van de stad invullen. Dat is geen rechtstreeks gevolg van experimenten als De Halve Wereld, maar de idealen zijn vergelijkbaar.

Bij de Halve wereld begon de invloed van bewoners al in de bouwvoorbereiding begin jaren 80. Het ontwerp werd een co-productie van de bureaus van Sytze Visser en Hein van Meer (waar Mino Bonin projectarchitect was). De architecten hebben veelvuldig overlegd met de toekomstige bewoners over verschillende varianten om de bouwlocatie in te vullen en over de grote diversiteit aan woningtypen:

van studentenkamers via appartementen voor gezinnen tot groepswoningen. De kinderen die hier middenin de grote stad werden geboren, hadden een veilige speelplek op het binnenterrein. Een deel van hen heeft inmiddels een eigen woonruimte. Sytze Visser is nog vaak teruggeweest. Bijvoorbeeld voor aanpassingen aan de buitengevel die nodig werden toen de drugsoverlast toenam. Zo bleef het gebouw in beweging.

De huidige eigenaar van de Halve Wereld is Ymere. Tien jaar geleden was er een dip in de relatie tussen moeder en dochter. Ruzie komt in de beste families voor. Onlangs is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst van kracht geworden onder het motto: partners in beheer. Tekenend voor de huidige goede sfeer is de recente oplevering van de nieuwe dakbedekking: de Halve Wereld kreeg met financiële steun van Ymere het grootste groene dak van de Amsterdamse binnenstad. De bewonersvereniging werkt ook op andere manieren aan de toekomst. Het plan is om binnen een paar jaar de teugels over te dragen aan de jeugd. Inmiddels heeft de gemeente Amsterdam De Halve Wereld weer ontdekt als inspiratiebron voor een leefbare binnenstad. Op naar de volgende 25 jaar.

Informatie

www.dehalvewereld.nl

