**Aan
de Gemeenteraad**

Nr. PM/2008/1 154

Datum 2 juni 2008

Onderwerp uitbreiding en renovatie Dordrechts Museum**Begrotingsprogramma
en thema** Sociale infrastructuur
Cultuurvoorzieningen

In december 2005 heeft de raad de planexploitatie Hofkwartier besproken en vastgesteld. Het plan Hofkwartier heeft als hoofddoel om historisch Dordrecht nationaal op de kaart te zetten. Er worden functies gehuisvest die in samenhang met elkaar voor de nodige synergie en economische spin/off moeten zorgen op het gebied van kunst en cultuur, geschiedenis, wetenschap, toerisme en vrije tijd. Het plan Hofkwartier bestaat uit de deelprojecten: Kloostertuin, Museum, Nieuwstraat 60-62, DiEP, Kunstkerk, Hof, Vest en Openbare ruimte.

De portefeuillehouder heeft uw raad onlangs op hoofdlijnen geïnformeerd over de voortgang van het Hofkwartier en gemeld dat zowel financieel als planningstechnisch de voortgang niet verloopt zoals oorspronkelijk gedacht. Direct na het zomerreces wordt uw raad geïnformeerd over de totale stand van zaken van het project Hofkwartier en over eventuele bijstellingen met betrekking tot de resterende deelprojecten.

Het Dordrechts Museum, één van de oudste gemeentelijke musea van ons land, heeft zich de afgelopen jaren op dynamische wijze een eigen plaats verworven in het rijkgeschakeerde culturele landschap van ons land. Collectie, gebouw en tuin worden alomtorekend genoemd. Het fraaie museum mag zich verheugen in een jaarlijks toenemend aantal bezoekers, zowel uit stad en regio, als het land. Door de activiteiten, waaronder de semi-permanente opstelling, de tentoonstellingen, de publicaties en de educatieve projecten heeft dit middelgrote museum een reputatie opgebouwd die zich kenmerkt door kwaliteit, eigenheid en inspiratie. Het Dordrechts Museum wil deze reputatie niet alleen vasthouden, maar de komende jaren verder uitbreiden. Het museum heeft immers alles in zich om een nog interessantere, aantrekkelijker en meer veelzijdige instelling te zijn. Om dat te bereiken heeft uw raad in 2006 architect Dirk Jan Postel van het Rotterdamse bureau Kraaijvanger Urbis de opdracht gegeven voor een ontwerp van de verbouwing en uitbreiding van het Dordrechts Museum. Het museum krijgt onder andere een nieuwe ruimte voor tijdelijke exposities, een educatief atelier en een auditorium. Hierdoor komt er in het bestaande gebouw meer plaats voor de eigen collectie. De entree wordt verplaatst naar de tuin, waar de ingang zich oorspronkelijk ook bevond. Door de uitbreiding wordt het museum een stuk groter. Het aantal vierkante meters expositieruimte neemt fors toe; er zal straks dan ook veel meer te zien zijn en vooral ook: meer te kiezen. Zo wordt recht gedaan aan de Dordtenaar, de kunstliefhebber, de cultuurtoerist en niet in de laatste plaats aan de rijke collectie van het Dordrechts Museum.

In juni 2007 is op basis van het ontwerp van Kraaijvanger Urbis gestart met de aanbesteding. In uw raad van 12 december 2007 is een toelichting gegeven over de stand van zaken in het Hofkwartier. Tevens heeft de portefeuillehouder - in vertrouwelijkheid - uitleg gegeven over het verloop van de aanbesteding van het Dordrechts Museum en is het nog te volgen traject en het eraan verbonden tijdspad toegelicht. Op dat moment tekende zich al af dat de reactie uit de markt zeer beperkt zou zijn.

Inmiddels is het aanbestedingsresultaat bekend en vragen wij uw raad een besluit op basis van de voorliggende aanbestedingsresultaten. Bij een positief besluit kunnen de voorbereidende

werkzaamheden nu snel worden opgestart en kan de daadwerkelijke bouw direct na de bouwvakantie beginnen.

De bouw zal circa 14 maanden in beslag nemen. Vervolgens moet de klimaatinstallatie worden ingeregeld en het museum opnieuw worden ingericht. Verwacht wordt dat het museum in het voorjaar van 2010 de deuren weer kan openen voor het publiek.

Benodigd krediet

Aanbestedingen

De volgende werkzaamheden zijn aanbesteed:

Aanbesteding	Bedrag in €	Totaal in €
Werktuigbouwkundig	2.070.000	
Elektrotechnisch	2.170.000	
Bouwkundig	10.890.000	
Bezuiniging	-340.000	
Totaal aanbesteding		14.790.000

In juni 2007 is reeds gestart met de aanbesteding van het bouwkundig deel middels een openbare bekendmaking. De aanbesteding is conform de Europese richtlijnen uitgevoerd. De gemeente werd hierin ondersteund door het externe bureau BOAG. Zoals al in december door de toenmalige portefeuillehouder aangegeven heeft de gevoerde aanbesteding weinig kandidaten opgeleverd en is de selectie van kandidaten tweemaal gevoerd (de notitie, welke als onderlegger diende voor de toelichting van de portefeuillehouder aan uw raad in december 2007 is als bijlage toegevoegd).

Vervolgens heeft het onderhandelingstraject de nodige tijd gekost.

Deze onderhandelingen hebben echter ook het nodige opgeleverd.

De inschrijving voor het bouwkundige deel bedroeg € 14,4 miljoen. Na onderhandeling is dit bedrag terug gebracht naar € 10,9 miljoen.

Bovendien zijn ook enkele bezuinigingen doorgevoerd die beperkt de kwaliteit van het ontwerp verminderen en de functionaliteit in tact laten. Dit heeft een bezuiniging opgeleverd van € 340.000,--.

Met de aannemer is een gestanddoeningstermijn afgesproken welke 15 juli afloopt. Daarna verloopt de termijn waarbinnen het aanbod van de aannemer en de genoemde prijzen gelden. Besluitvorming van de raad na deze datum zal waarschijnlijk betekenen dat opnieuw met de aannemer onderhandeld moet worden.

Overige kosten

De volgende overige kosten zijn te onderscheiden:

Overige kosten	Bedrag in €	Totaal in €
Woon/bouwrijp maken	180.000	
Leges	110.000	
Aankoop panden	560.000	
Bijkomende kosten	530.000	
Onvoorzien	550.000	
Vorbereidingskosten	175.000	
Reeds gemaakte meerkosten	102.000	
Totaal overige kosten		2.207.000

De kosten woon- en bouwrijp maken zijn ten opzichte van de planexploitatie enigszins naar beneden bijgesteld. Met de aankoop panden wordt bedoeld de 2 woningen direct naast het museum gelegen, welke zullen worden ingezet ten behoeve van het museum. Oorspronkelijk zou het pand Vest 119 (op dit moment in gebruik door Centraal Bureau Cultuur) door het museum in gebruik worden genomen. Dit pand zal nu worden verkocht.

De genoemde bijkomende kosten zijn gerelateerd aan de aanneemsom. Daar de aanneemsom hoger is uitgevallen zijn de bijkomende kosten (zoals architectenkosten) ook hoger.

Bij een project is sprake van onvoorzien, het advies was hiervoor 6% op te nemen. In de planexploitatie zoals vastgesteld door uw raad in december 2005 is 2,3% onvoorzien opgenomen. Dit lage percentage onvoorzien werd in de planexploitatie als risico genoemd. Wij kiezen er nu voor dit percentage naar 5% te brengen. Dit percentage is alleen op de investeringskosten toegepast. Voor de verbouwing van het Dordrechts Museum heeft uw raad op 10 december 2007 een krediet beschikbaar gesteld van € 1.000.000,--. De uitgaven ten laste van dit krediet bedragen momenteel € 1.102.000,--. Het gaat hier om uitgaven met betrekking tot planontwikkeling, onderzoek en begeleiding.

Nog te dekken kosten

Het totaal aan nog te dekken kosten bedragen hiermee € 14.790.000,-- + € 2.207.000,-- = € 16.997.000,--.

Dekking

Reserveringen SI

Voor het museum zijn (naast de inrichtingskosten) de volgende reserveringen binnen het SI gemaakt:

Datum	Bedrag in €	Omschrijving
06-12-2005	7.764.500	Dordrechts Museum
10-07-2007	4.382.000	Klimaatinstallatie
10-07-2007	-1.000.000	Verleend krediet
Nog beschikbaar	11.146.500	

Indexatie

Bij vaststelling van de planexploitatie Hofkwartier is door uw raad ten aanzien van indexatie besloten: "op de planexploitatie Hofkwartier jaarlijks een inflatiecorrectie toepassen, een en ander overeenkomstig nader vast te stellen beleidslijn grote projecten met betrekking tot loon-/prijscompensatie."

Investerings mogen worden geïndexeerd.

De Indexatie van de reservering tot 01-01-2008 is bepaald op € 1.350.000,-- (dec. 2005 = 106,14 jan. 2008 = 117,81). Feitelijk betreft dit niet de gehele prijscompensatie. Immers het bedrag is uitgerekend tot 01-01-2008 terwijl de aannemer rekent met een prijspeil tot einde werk. Dit betekent dat nog een aanzienlijk bedrag tot de indexatie gerekend zou moeten worden.

Voorgesteld wordt het bedrag van € 1.350.000,-- te dekken vanuit de *Ste/post Indexering SI*.

Overige dekking

Naast bovenvermelde reserveringen wordt voorgesteld de volgende posten als dekking aan te wenden:

- Post uitgesteld onderhoud Museum
Het Museum heeft - met het oog op de vernieuwbouw - in de afgelopen jaren het onderhoud zo veel mogelijk uitgesteld. Deze bedragen kunnen nu vrijvallen voor de renovatie en nieuwbouw. Het gaat hierbij om een bedrag van € 377.200,--.
- Verkoop Vest 119
In plaats van het betrekken van Vest 119 bij de plannen van het museum zijn de naastgelegen woningen aan de Museumstraat aangekocht en bij de ontwikkeling betrokken. Hierdoor kan het pand Vest 119 worden verkocht. Het gaat hierbij om een (getaxeerd) bedrag van € 570.000,--.

Dekkingstekort

Gezien bovenstaande is er een dekkingstekort van:

Dekkingstekort	Bedrag in €	Totaal in €
Te dekken kosten		16.997.000
Beschikbare reservering SI	11.146.500	

Dekkingstekort	Bedrag in €	Totaal in €
Stelpost Indexering SI	1.350.000	
Uitgesteld onderhoud Museum	377.200	
Verkoop pand Vest	570.000	
Beschikbare dekking		-13.443.700
Dekkingstekort		3.553.300

Het dekkingstekort is met name een gevolg van een hoger uitvallende aanbesteding. Uiteraard betekent het aanbestedingsresultaat automatisch dat de 10% aanbestedingsvoordeel (ad € 818.200,--) zoals opgenomen in de planexploitatie niet gehaald is en op dit moment ook niet realistisch is. Zoals in bovenstaande gemeld zijn tevens de bijkomende kosten hierdoor gestegen.

Voor het dekkingstekort wordt nu een extra claim ingediend voor het Dordrechts Museum. Voorgesteld wordt dit te financieren uit het rekeningsresultaat 2007.

Voor de daadwerkelijke verbouwing van het Dordrechts Museum moet de restant reservering en de claim hierop worden omgezet in een krediet.

Resumé

In het voorstel is sprake van de volgende kosten en voorgestelde dekking:

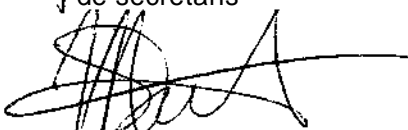
Kosten	Bedrag in €	Voorgestelde dekking	Bedrag in €
Aanbesteding	14.790.000	Restant reservering SI	11.146.500
Overige kosten	2.207.000	Claim <i>Ste/post indexering SI</i>	1.350.000
		Vrijval onderhoudsbudget Vastgoed bedrijf	377.200
		Verkoop pand Vest 119	570.000
		Extra claim <i>vrije ruimte SI</i>	3.553.300
Totaal	16.997.000		16.997.000

Gevraagd besluit


Wij stellen u voor:

1. een krediet groot € 16.997.000,-- toe te kennen ten behoeve van de renovatie en uitbreiding van het Dordrechts Museum;
2. dit krediet te dekken voor een bedrag van:
 - € 11.146.500,-- uit SI onderdeel B10;
 - € 1.350.000,-- uit de "stelpost indexering SI";
 - € 3.553.300,-- uit vrije ruimte SI;
 - € 377.200,-- uit het onderhoudsbudget van het Vastgoedbedrijf;
 - € 570.000,-- uit de verwachte verkoopopbrengst van het pand Vest 119;
3. in te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris de burgemeester



M.R. Schurink i.s.

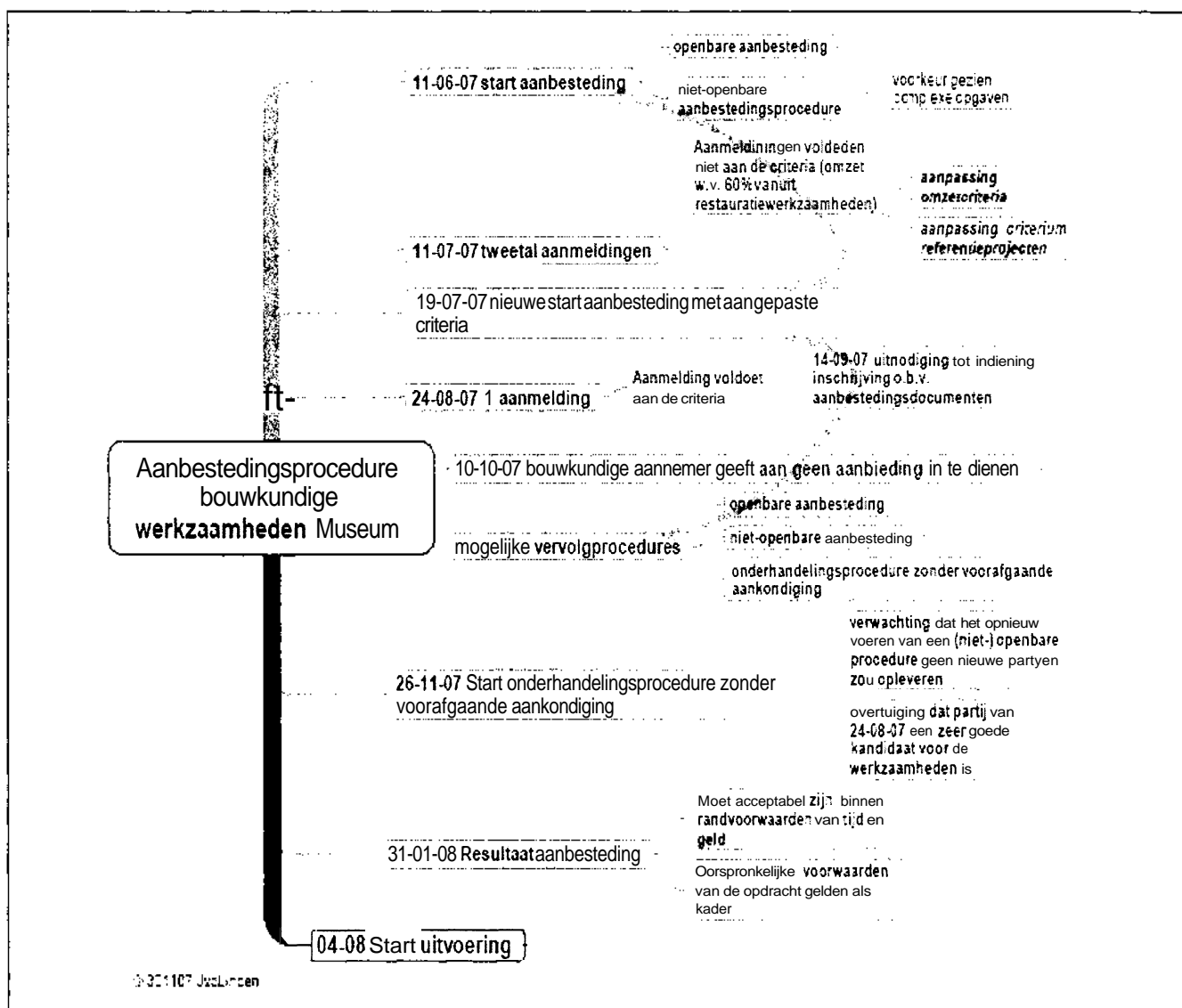


R.J.G. Bandell

Geacht college,

Onderstaand wordt schematisch de genomen stappen aangegeven van de aanbestedingsprocedure van de bouwkundige werkzaamheden voor het Museum tot op heden. Daarnaast wordt ingegaan op de richtlijnen waarbinnen de aanbesteding plaats vindt.

Genomen en te nemen stappen:



Toelichting op de genomen stappen

Op 11 juni 2007 is openbaar bekend gemaakt dat de bouwkundige werkzaamheden voor de uitbreiding en restauratie van het Dordrechts Museum te Dordrecht worden aanbesteed volgens de niet-openbare procedure conform de Europese Richtlijn 2004/18/EG¹.

¹ D/t betekent een openbare procedure met voorafgaande selectie. Ofwel iedereen kan inschrijven. Op basis van (kwaliteits)criteria worden maximaal 5 partijen geselecteerd en uitgenodigd om op basis van de aanbestedingsdocumenten (bestek, tekeningen, etc) een inschrijving in te dienen. Dit zorgt er voor dat slechts de partijen die op basis van de criteria ook geschikt worden geacht voor het werk deze complexe opgave moeten doorrekenen.

Voor deze selectie hadden zich een tweetal bouwkundige aannemers aangemeld en een selectiemap ingediend op 11 juli 2007. Bij de beoordeling bleek dat geen van de gegadigden voldeed aan de gestelde totale jaaromzet, waarvan 60% aantoonbaar, gerealiseerd diende te zijn d.m.v. restauratiewerkzaamheden aan Rijks- en gemeentelijke monumentale panden. Zodoende is besloten een nieuwe procedure te starten met gewijzigde criteria. De wijzigingen betroffen bovenstaande criteria en de eisen met betrekking tot de referentieprojecten. Aanvullend aan het (wederom) openbaar bekend maken van de aanbesteding zijn - door de architect van het project - aannemers gewezen op de aanbesteding.

Op 24 augustus 2007 meldt zich vervolgens slechts 1 gegadigde (degene die zich ook al eerder had aangemeld). Deze bouwkundig aannemer voldeed (nu wel) aan alle gestelde eisen en is op 14 september 2007 uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving op basis van de aanbestedingsdocumenten.

Deze bouwkundig aannemer heeft op 10 oktober 2007 een brief gezonden waarin werd aangegeven dat geen aanbieding zou worden ingediend. De aangegeven reden was dat de werkvoorraad in combinatie met de geplande uitvoeringsperiode van het museum project, niet de mogelijkheid gaf een geschikt projectteam vrij te maken.

Na deze afzegging zijn er drie mogelijke vervolgpcedures die kunnen worden opgestart:

- wederom een niet-openbare aanbestedingsprocedure opstarten
- een openbare aanbestedingsprocedure starten
- onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging

Het ontwerpteam (museumdirecteur, architect, projectmanager, adviseurs) en de externe begeleider van de aanbesteding (BOAG) waren het er over eens dat gekozen moest worden voor de derde optie.

Immers de niet-openbare aanbestedingsprocedure was al twee keer gedaan en ook bij een openbare aanbestedingsprocedure (waarbij er altijd eisen zullen worden gesteld aan de kwaliteit van de aannemer) zijn niet meer kandidaten te verwachten dan zich al hadden gemeld.

Een belangrijke reden was ook dat eenieder ervan overtuigd is dat de aannemer die zich had aangemeld een geschikte kandidaat voor de werkzaamheden is. Daarnaast zou het - uiteraard als de onderhandeling goed uitpakt - wat betreft planning gunstiger kunnen uitpakken.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging

Op de gevoerde aanbesteding is de ARW 2005 van toepassing, alsmede de Algemene Richtlijn (2004/18/EG) en daarmee het Besluit Aanbesteding Overheidsopdrachten (BAO).

Overeenkomstig art. 30 lid 1a, art. 30 lid 2, alsmede art. 31 lid 1a en art. 31 lid 2 BAO wordt slechts de inschrijver uitgenodigd die in de voorafgaande niet-openbare procedure een uitnodiging tot inschrijving heeft ontvangen. De onderhandelingsprocedure vindt plaats conform de Richtlijn, ARW 2005 en BOA.

De onderhandelingsprocedure is gericht op het verkrijgen van een acceptabele inschrijving passend binnen de randvoorwaarden (tijd en geld) van het project.

Als kader geldt dat de oorspronkelijke voorwaarden van de opdracht niet mogen wijzigen (overeenkomstig het BOA). Hierbij worden de algemene voorschriften ten aanzien van transparantie en objectiviteit in acht genomen.

Het eerste gesprek heeft op 26-11-07 plaats gevonden.

Te nemen stappen

Wat betreft de planning van de uitvoering heeft de aannemer aangegeven te willen starten in april 2008.

De inschrijving dient plaats te vinden op 31 januari 2008. Dat betekent dat er dan helderheid is over de prijs / uitkomst van de aanbesteding.

In februari 2008 zal aan u worden gerapporteerd over de resultaten van deze aanbesteding.