

# DE NIEUWE WELLE

financiële risico's en opties



DRACHTEN, JANUARI 2022

## **INHOUDSOPGAVE**

- I. VOORWOORD – NLEIDING
- II. UAV
- III. UAV-C
- IV. AANBEVELING ENGINEERING + BUILD
- V. VOLITALITEIT: BEWEEGLIJKHEID IN LONEN EN MATERIALEN IN DE BOUW
- VI. OVERIGE AANBEVELINGEN
- VII. VRAGEN ELP

## I. VOORWOORD – INLEIDING

Eindelijk krijgen we een nieuw zwembad. De meerderheid van de raad heeft gekozen voor de Sportlaan. Dit raadsbesluit respecteert ELP natuurlijk en dan nu in volle vaart naar een zwembad aan de Sportlaan.

Een zwembad waar onze inwoners trots op moeten kunnen zijn, een zwembad met regionale functie en Olympische status. De gemeenteraad heeft hiervoor dan ook maar liefst 34 miljoen euro voor beschikbaar gesteld.

Ook nu weer ziet ELP haar controlerende taak, want eerlijk is eerlijk: Smallingerland is, om het maar eufemistisch uit te drukken, niet echt gelukkig geweest met de financiële afloop van grote projecten (Drachtstervaart, de Lawei).

Met het project Nieuwe Welle blijkt, dat Smallingerland opnieuw niet gaat voor ‘een middenklasse auto’, maar weer eentje uit ‘het topsegment’. Bij de aankoop van een auto worden de opties later toevoegt. Bij de auto van het merk “Zwembad” lijken alle, maar dan ook alle mogelijke opties al gelijk te zijn toegevoegd.

Bij de huidige marktontwikkelingen, van zowel materiaal als loonkosten, lijkt het ons verstandig om alle mogelijke opties in kaart te brengen zodat de gemeenteraad nog keuzemogelijkheid heeft, om te voorkomen dat Smallingerland weer financieel de bietenbrug op gaat.

Ook de afwikkeling van alle verkeersbewegingen moet vooraf goed in kaart worden gebracht, met de daar bijbehorende oplossingen. Vooral als het gaat om het

- 1.) fietsverkeer van en naar de fietsbrug;
- 2.) oversteek Eikesingel;
- 3.) aansluiting van het autoverkeer van Eikesingel op de rotonde Zuiderhogeweg.

Met deze notitie willen wij aandacht vragen voor en wijzen op de risico’s van dit grote project, een aantal uitgangspunten verhelderd krijgen en scherper te stellen.

Namens de ELP-fractie



*Afslag Eikesingel – Sportlaan, knooppunt voor voetgangers, fietsers, bussen en auto*

## II. UAV

Als ELP zoomen we in op de Welle en gaan we in onze redenering ervan uit dat er nog niet is aanbesteed richting aannemers, installateurs enz. Met een juiste mix van maatregelen (risicomanagement) kan de gemeente Smallingerland met bovengenoemde aspecten om gaan. Wij gaan hierna in op de contractvormen, omdat wij daarin de grootste kans zien om de risico's te 'handelen' en noemen een aantal opties op in het nu lopende traject.

Waar er eerder niet is gekozen voor Turn-key, zijn er volgens ELP bij het aanbesteden van een dergelijk werk nog ruwweg 2 keuzes te maken: traditioneel en innovatief. Bij de traditionele insteek (waar Smallingerland voor heeft gekozen, UAV-contract) draag je als opdrachtgever (de gemeente) een grotere verantwoordelijkheid in het ontwerp en engineering. Bij fouten in onderliggende stukken (bijvoorbeeld in het bestek, tekening, constructie, brandveiligheid enz.) blijf je als opdrachtgever verantwoordelijk en stel je je bloot aan verrekening met opdrachtnemer. Iets waarvan we de grote financiële gevolgen bij debacle verbouw de Lawei hebben gezien.

Ook moet je dan de gevolgen die dit eventueel op de planning heeft accepteren. Met een grotere betrokkenheid en risico voor de opdrachtgever stelt zij ook in toenemende mate bloot aan financiële risico's als gevolg van indexering of aan voorgeschreven specifieke bouwsysteem gebonden loon- en prijswijzigingen of beschikbaarheid van materialen. Het verleggen van risico's naar de markt lijkt kansrijk, maar leidt veelal tot het niet beantwoorden van de aanbesteding (de aanbesteding mislukt) of hoge inschrijfsommen (budget niet toereikend).



### III. UAV-C

Een alternatief voor het UAV-contract kan de meer innovatieve vorm, ook wel aangeduid met UAV-C (UAV- General Contracting), design & build (ontwerp én realisatie) zijn. Dit betreft een vorm waarbij juist opdrachtnemer een grotere verantwoordelijkheid draagt. Zo is opdrachtnemer verantwoordelijk voor het integrale ontwerp en engineering (incl. constructies, bouwfysica, installaties). Daarmee word je als opdrachtgever niet alleen nagenoeg volledig ontzorgt, maar maak je ook maximaal gebruik van kennis uit de markt op het gebied van budget, planning en techniek, zonder daarbij afbreuk te doen aan de doelstelling of verschijningsvorm van het bouwplan.

In deze contractvorm heeft opdrachtnemer wel meer vrijheid in hoe de uitgevraagde prestatie gehaald wordt, maar uiteraard wel binnen strikte normen en wetten die gelden voor zwembadopgaven. Ook heb je als opdrachtgever heel duidelijk een vinger aan de pols, omdat de opdrachtnemer per bouwdeel of werkpakket moet aantonen dat de prestatie voldoet aan de eisen. Bij geen akkoord volgt ook geen stap naar de volgende fase waarbij er voor de opdrachtnemer veel aan gelegen is om een akkoord te krijgen om geen kostbare tijd te verliezen.

Wij als ELP beseffen, dat ook deze contractvorm geen oplossing biedt voor marktontwikkelingen, maar nu wordt opdrachtnemer wel maximaal in de gelegenheid gesteld om de negatieve effecten het hoofd te bieden al of niet door het selecteren van alternatieve bouwsystemen en techniek op basis van financiële haalbaarheid, prestatie en beschikbaarheid. Het is daarom in beginsel ook minder bezwaarlijk om risico 's voor marktontwikkelingen te verleggen naar de inschrijvende partijen.

Uit onderzoek dat ELP heeft laten doen blijkt, dat beide contractvormen gebruikelijk zijn. Bij de ene vorm (UAV) ligt er een grotere verantwoordelijkheid bij de gemeente en bij de andere (UAV-GC) leun je meer op de kennis van de markt.

#### IV. ENGINEERING + BUILD

De reden voor ELP om dit aan te stippen is, omdat de gemeente ook in deze fase nog voor een tussenvorm zou kunnen kiezen namelijk technisch ontwerp én realisatie aanbesteden. Daarmee wordt het huidige ontwerp aanbesteed, maar krijg je als inschrijver tóch nog de mogelijkheid om voor alternatieve uitvoeringsmethoden en materialen te kiezen en integrale optimalisaties.

Engineering + build houdt praktisch een beetje het midden tussen beide eerdergenoemde contractvormen, omdat het ontwerp volledig onder regie van de opdrachtnemer wordt opgesteld. Toch behoort Engineering + Build volwaardig tot de UAV-GC contractvormen, omdat het technische ontwerp, de financiële- en planning-technische verantwoordelijkheden volledig aan de markt worden toebedeeld. Voor de markt is dat geen belemmerende voorwaarde, omdat zij maximaal invloed mag uitoefenen op de te kiezen bouwsystemen en techniek en daardoor volledig bekend zijn met de te kiezen werkwijze en daarbij behorende risico's.

ELP denkt dat de gemeente met een dergelijke keuze de meeste invloed heeft op een voorspelbare uitkomst. Voordeel is ook dat juist het team van specialisten, zoals door gemeente geselecteerd, hun rol kan blijven vervullen.



## V. VOLATILITEIT, BEWEEGLIJKHEID IN LONEN EN MATERIALEN IN DE BOUW

ELP ziet dat er sprake is van 'volatiliteit'. Dit betekent dat snelle prijsveranderingen en hoge handelsvolumes aan de orde van de dag zijn. Ook zien wij als ELP dat de markt deze beweging versterkt doordat, zoals in het laatste kwartaal van vorig jaar, grote voorraden zijn aangelegd, waarmee dus actief krapte werd gecreëerd. De prijsveranderingen hoeven dan ook niet een structurele prijsstijging, zoals wij dat de afgelopen maanden hebben gezien te betekenen. We zien dat prijzen van bijvoorbeeld staal alweer iets normaliseren.

Ook het aspect van (arbeids- en capaciteits-) krapte onderkennen wij als ELP. Ook dit werkt prijsverhogend. In onze ogen is dus zorg over prijsontwikkeling en capaciteit terecht en kortom een probleem/risico.



*File op de Sportlaan*

## VI. OVERIGE AANBEVELINGEN

Overige aanbevelingen van ELP binnen de huidige opzet zijn:

1. Een aantal elementen (denk aan glijbaan, peuterbad, (2) extra zwembanen, beweegbare vloeren, afscheidingen in baden, fitnessruimte enz. enz. enz.) uitvragen als optie. Daarmee kun je als opdrachtgever en gemeenteraad er nog voor kiezen om hiervan (voorlopig) af te zien.  
Het is daarbij wel van belang te kiezen voor een beoordelingssystematiek opdat de markt geprikkeld blijft om maximaal te leveren. Te denken valt aan een “fictieve” aftrek op de inschrijfsom.
2. ELP kan zich voorstellen dat het slim is om niet prijs vast einde werk uit te vragen, maar de index voor risico aan gemeente te houden. Daarmee haal je een angel uit de vraag. Inschrijvers gaan dit namelijk als risico incalculeren (en bij de huidige prijsstijgingen -maar meer nog ‘de goed gevulde orderportefeuilles’ zullen alle risico’s ruim worden ingecalculeerd bij aanbesteding). Bij een verder normaliserende markt betaalt de gemeente dan te veel. Als de gemeente staat voor de index, betaalt ze de werkelijke prijs en geeft ze een impuls aan partijen om in te schrijven door dit risico te mitigeren. ELP realiseert zich dat een en ander afhankelijk is van de te kiezen aanbesteding- en contractvorm.
3. Variatie in energieprestatie, bijvoorbeeld een prijsopgaaf voor energieneutraal en voor nul op meter. De gemeente kan dan een afweging maken tussen directe kosten en exploitatiekosten. Het is daarbij wederom van belang te kiezen voor een beoordelingssystematiek, opdat de markt geprikkeld blijft om maximaal te leveren. Te denken valt aan een ‘fictieve’ aftrek op de inschrijfsom.
4. ELP zou ook meerjarig onderhoud toevoegen aan de uitvraag. Door marktpartijen meer continuïteit te bieden zijn zij veelal genegen om zich maximaal in te spannen voor het onderwerp van aanbesteding. Dit aspect is duidelijk ook in het belang van opdrachtgevers. Zeker bij een complex bouwwerk zoals een zwembad is operationele continuïteit van de accommodatie van majeur belang. Wanneer de marktpartij ook nog gelegenheid wordt geboden zelf invloed uit te oefenen op de te kiezen bouw- en installatietechniek wordt een toekomstbestendige exploitatie maximaal geborgd.

## VII. VRAGEN ELP

Graag willen we de verschillende mogelijkheden financieel in beeld hebben, om indien nodig kostenoverschrijding te voorkomen. We kunnen immers niet uitgeven wat we niet hebben. Daarom heeft ELP nog de volgende vragen:

1. Welke leermomenten uit de enquête van de Lawei zijn concreet meegenomen in dit project?
2. Wie is bij dit project de opdrachtgever en de risicodragers?
3. Welk bedrag/percentage voor meerwerk is meegenomen?
4. En welk percentage is in de begroting meegenomen voor;
  - a) prijsstijgingen?
  - b) loonkostenstijging?
5. Wat zijn de kosten van de hieronder als optie uitgelichte willekeurige voorzieningen (niet rekening houdend met gebruikersaantallen) en de gevolgen kwalitatief gesproken bij het vervallen ervan?
  - a) Twee extra zwembanen €?
  - b) Glijbanen?
  - c) Peuterbad inclusief zuiveringsinstallatie?
  - d) Beweegbare vloer(en)?
  - e) Afscheiding in baden?
  - f) Fitnessruimte met inrichting?
  - g) Massageruimte met inrichting?
  - h) Spraypark €?
  - i) Grote parkeerterrein in fases uit te voeren naar gelang behoefte(groei)?
  - j) Buitenvoorzieningen?
  - k) Andere niet genoemde voorzieningen die in aanmerking komen?
6. Beschikt de gemeentelijke organisatie over expertise/fte om de aanbestedingen te controleren, of ligt dit bij OLCO of mogelijk nog een andere partij?
7. Welke maatregelen gaat u treffen als het gaat om veiligheid van:
  - a) Fietsverkeer van en naar de fietsbrug
  - b) Oversteek Eikesingel
  - c) Aansluiting van het autoverkeer van Eikesingel op de rotonde Zuiderhogeweg?