

COARE Realisatie B.V.  
T.a.v. de heer R. Oomen  
Mokerstraat 10  
1021 KC Amsterdam

**verzendinggegevens**

datum : 24 februari 2017  
kenmerk : AU17.01371  
bijlagen :

**onderwerp**

Gunning projectmanagement – renovatie stadhuis Den Helder

**behandeld door**

Ruimte en Economie  
dhr. J. Westrik  
telefoon (0223) 67 8896

**uw gegevens**

brief van :  
kenmerk :

Geachte heer Oomen,

Als onderdeel van de inkoopprocedure voor het uitvoeren van het projectmanagement van ontwerpfase tot en met de afronding van de realisatie-/nazorgfase, ten behoeve van de renovatie van het stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder, heeft inmiddels een beoordeling van de door u uitgebrachte aanbieding plaatsgevonden.

Uw onderneming is na beoordeling van uw offerte geselecteerd voor de opdracht met betrekking tot het uitvoeren van het projectmanagement ten behoeve van het renovatieproject stadhuis Den Helder, waarbij hieronder de van toepassing zijnde voorwaarden en condities zijn vermeld.

**Resultaatverplichting**

Als resultaatverplichting voor de opdracht geldt:

- dat de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door COARE Realisatie opgestelde planning zodat op 8 januari 2018 met de realisatie kan worden gestart.
- dat de ontwerpen voldoen aan het programma van eisen (november, 2016);
- Het taakstellend investeringsbudget van € 9 miljoen euro niet wordt overschreden. Het taakstellend budget bevat de kosten voor:
  - o voorbereidingskosten (bijkomende kosten)<sup>1</sup>;
  - o de terreininrichting;
  - o bouw (bouwkundig, constructief, installaties en vaste inrichting);
  - o de huisvesting tijdens de realisatie.

Conform gesteld in uw offerte wordt gedurende de opdracht getoetst aan deze resultaatverplichting. COARE Realisatie draagt daarbij het volledige risico voor realisatie binnen het budget van € 9 miljoen. COARE Realisatie vergoedt de schade indien overschrijding van het budget plaatsvindt, ongeacht de reden van overschrijding (tenzij de gemeente Den Helder met de overschrijding instemt).

**Opdrachtschrijving**

De volgende werkzaamheden zijn onderdeel van de opdracht, het projectmanagement:

- Uitwerken programma van eisen en werkplekconcept in samenwerking met de architect in een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.
- Opstellen van een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en technisch ontwerp op basis van het programma van eisen, waarbij inhoudelijk aangesloten wordt bij de DNR 2011 (herzien juli 2013). De benodigde inhoudelijke expertise van de architect is voorzien in de offerte vanuit COARE Realisatie, voor deze offerte betreft het projectmanagement en verantwoordelijkheid.

<sup>1</sup> Inmiddels is reeds € 78.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten én is € 80.000,- gereserveerd voor interne advisering. Beide bedragen dienen in mindering gebracht worden op het taakstellende investeringsbudget van € 9 miljoen.

- Het creëren van draagvlak in de organisatie door frequent en tijdig personeel te betrekken, waarbij de nadruk op de ontwerpfase ligt én de uitwerking van de huisvestingsscenario's tijdens de realisatiefase.
- Het uitwerken van diverse (minimaal 2) huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing waarin expliciet ingegaan wordt op de consequenties voor personeel, burgers en omwonenden van de gemeente. Resultaat is een plan dat kan rekenen op draagvlak binnen de organisatie, het college en de raad met een minimale overlast en geen risico voor de hiervoor genoemde partijen. Beide scenario's, tijdelijke huisvesting en gefaseerd bouwen, dienen in een vroeg stadium uitgewerkt worden, waarbij de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt worden en alsmede inzichtelijk wordt op welke wijze dit meegenomen wordt in de aanbesteding van de realisatie.
- Het uitwerken/opstellen van een financiële begroting inzake niet gebouwgebonden kosten, zoals facilitaire zaken en inventaris, waarbij de niet gebouwgebonden kosten voor de gemeente worden begroot en in overleg met de projectorganisatie wordt bepaald welk deel van de niet gebouwgebonden kosten binnen het taakstellend budget valt en welk deel van de niet gebouwgebonden kosten buiten taakstellend budget vallen.
- Uitwerken, opstarten en volledig uitvoeren begeleiden van de aanbestedingsprocedure voor het proces na de ontwerpfase (realisatiefase en nazorg). Inclusief alle stappen in het aanbestedingsproces én volledige afronding van de aanbesteding en contractering.
- Bestuurlijke begeleiding en advisering gedurende het gehele proces, waarbij COARE Realisatie verantwoordelijkheid neemt dat de raad actief betrokken en geïnformeerd wordt.
- De producten, werkzaamheden en resultaten controleren/beoordelen die onder verantwoordelijkheid van de gecontracteerde partij (na aanbesteding) worden opgesteld.
- Coördinatie en projectleiding gedurende de realisatiefase van gebruikerszaken.
- Opstellen proces-verbaal van oplevering en het controleren/beoordelen van de revisiedocumentatie en nazorg.

#### *Evaluatie*

Na elk projectstadium vindt een evaluatie plaats, waarbij getoetst wordt of voldaan is aan de resultaatverplichting, hiervoor levert COARE Realisatie B.V. de bewijsdocumenten aan, desgewenst aangevuld door de gemeente Den Helder. Indien niet aan de resultaatverplichting wordt voldaan, dan behoudt de gemeente Den Helder het recht om de opdracht per direct te beëindigen. Daarnaast heeft de gemeente Den Helder altijd het recht om deze overeenkomst op te zeggen zoals opgenomen in de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Den Helder, met in acht neming van een opzegtermijn van een maand.

Aan het eind van de volgende stadia vindt een evaluatie plaats:

- Schetsontwerpfase;
- Voorlopig ontwerpfase;
- Definitief ontwerpfase;
- Technische ontwerpfase;
- Aanbestedingsfase;
- Realisatiefase.

#### *Opdrachtverstrekking*

De gemeente Den Helder draagt op aan COARE Realisatie de opdracht met betrekking tot de werkzaamheden behorende tot en met de schetsontwerpfase. De deelopdrachten tot het verrichten van de werkzaamheden behorende tot de fasen volgend op de schetsontwerpfase, tot en met de realisatiefase worden per fase schriftelijk door de gemeente Den Helder aan COARE Realisatie verstrekt.

Het is de intentie van de gemeente alle werkzaamheden per fase tot en met de realisatiefase aan COARE Realisatie op te dragen. Opdrachtgever is echter nimmer gehouden een (op de schetsontwerpfase) volgende fase op te dragen. COARE Realisatie heeft zich met zijn offerte verbonden de opdracht uit te voeren voor zover deze aan hem is opgedragen door de gemeente. Het staat de gemeente volledig vrij per fase te bepalen welke voor die fase onderscheiden werkzaamheden dienen te worden verricht door COARE Realisatie.

#### *Opdrachtsom en facturatie*

De werkzaamheden worden verzorgd voor een vast totaalbedrag van € 198.000,-- exclusief BTW en inclusief bijkomende kosten. De advieskosten zijn prijsvast tot en met eindoplevering van het project. Aanpassing/indexatie vindt derhalve niet plaats. Een eventuele verhoging van het bouwbudget leidt niet tot prijsaanpassing. Onder bijkomende kosten wordt verstaan:

- a. reis- en verblijfkosten;
- b. reproductiekosten;
- c. lichtdrukkosten/print- en plotkosten;
- d. porti-, telefoon- en telefaxkosten.

Facturatie vindt plaats op basis van onderstaand schema:

- 5% na schriftelijke opdrachtverstrekking;
- 90% gefaseerd tijdens de voortgang van de werkzaamheden, opgesplitst in 9 termijnen van telkens 10%, waarbij voor het bepalen van de termijnen de door u aangeleverde planning wordt gehanteerd, tenzij er na wederzijds goedkeuren een andere planning tot stand komt;
- 5% na afhandeling van eventuele restpunten.

De facturen kunt u zenden aan:  
Gemeente Den Helder  
t.a.v. Crediteurenadministratie  
Postbus 36  
1780 AA Den Helder  
Of [crediteuren@denhelder.nl](mailto:crediteuren@denhelder.nl)

U dient op uw factuur de volgende gegevens op te nemen:

- budgetnummer 1357.6299.100
- afdeling Ruimte & Economie
- naam medewerker R. Rijnsburger

Wanneer de gevraagde gegevens onvolledig of onjuist worden vermeld, loopt de afwikkeling van de factuur onnodig vertraging op.

Meerkosten worden niet geaccepteerd, tenzij hiermee vooraf schriftelijk is ingestemd én het Europese drempelbedrag van € 209.000,-- niet wordt overschreden.

#### *Voorwaarden*

Onder uitsluiting van uw of andere standaardvoorwaarden is op deze order uitsluitend het VNG model algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Den Helder, welke is vastgesteld op 10 februari 2015, van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden van de website van de gemeente Den Helder.

De gemeente Den Helder heeft het besluit genomen om deze opdracht 1-op-1 te gunnen aan COARE Realisatie. Hiermee wijkt de gemeente Den Helder af van het inkoopbeleid, hetgeen toegestaan is mits daarvoor conform de inkoopmatrix een gemotiveerd besluit is genomen. De gemeente Den Helder wijkt hiermee rechtmatig af van het inkoopbeleid en kan nimmer door COARE Realisatie aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade, volgend uit een gerechtelijke uitspraak die tot gevolg heeft dat deze opdracht beëindigd wordt. Op basis van bovenstaande betalingsfasering wordt in dit geval het termijnbedrag naar rato uitbetaald aan COARE Realisatie, waarna partijen geen verplichtingen meer kennen naar elkaar toe.

Daarnaast behoudt de gemeente Den Helder zich te allen tijde het recht om de opdracht kosteloos te beëindigen indien er een besluit door het college en/of de gemeenteraad is genomen om de opdracht niet te continueren. Het termijnbedrag wordt op basis van het in deze brief genoemde betalingsschema dan naar rato uitbetaald aan COARE Realisatie.

#### *Planning*

Eerste stap in het proces is met de gemeente Den Helder een detailplanning op te stellen waarin rekening wordt gehouden met de beslissende organen, zoals de ondernemingsraad, het college en de gemeenteraad.

#### *Rangorde*

Voor de van toepassing zijnde regelgeving/ contractdocumenten geldt de volgende rangorde:

- alle dwingendrechtelijke bepalingen van overheidswege alsmede van lagere publiekrechtelijke instellingen en nutssectoren, die op deze overeenkomst van toepassing zijn.
- Tussen de gemeente Den Helder en COARE Realisatie schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of uitbreidingen van deze overeenkomst.
- Deze opdrachtbrief.
- De Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Den Helder.
- Aanbieding COARE Realisatie.

Mocht op basis van de inhoud van deze gunningsbeslissing niet tot volledige overeenstemming worden gekomen, dan verzoeken we u uiterlijk binnen 10 werkdagen een schriftelijke reactie te versturen. Wij verzoeken u deze brief voor akkoord te ondertekenen, alvorens gestart kan worden met de werkzaamheden.

Aldus overeengekomen en ondertekend,

Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Den Helder



burgemeester  
Koen Schulling



Secretaris  
Robert Reus

Den Helder, 27-2-2017 (datum)

COARE Realisatie,



Datum  
Plaats

Amsterdam  
1-3-2017