

Aanbesteden op maat

Flexibele bouworganisatie succesvol voor Stedelijk College Eindhoven

Een nieuw schoolgebouw dat jarenlang zorgeloos kan worden gebruikt... Dat klinkt geweldig, maar hoe is dat in de praktijk te realiseren met krappe onderhoudsbudgetten? En hoe wordt geborgd dat alle betrokken partijen hun expertise zo goed mogelijk inzetten? Bij de nieuwbouw van het vmbo Stedelijk College Eindhoven (SCE) is een 'maatpak' gecreëerd waarin samenwerking tussen alle partners tot een fraai resultaat heeft geleid. Tegelijkertijd met de nieuwbouw zijn namelijk ook het onderhoud en de schoonmaak aanbesteed.

Tekst Winifred van den Bosch (HEVO) Foto's: Michel Kievits

In ieder bouwproces is de keuze voor het type bouworganisatie zeer belangrijk. Sommige vormen passen nu eenmaal beter bij een project of opdrachtgever dan andere. Bij de start van de ontwerpfase van het nieuwe gebouw voor het SCE in 2010 werd gekozen voor een ontwerptraject met een total engineer waaronder de architect en adviseurs vallen. Belangrijke voordelen voor de opdrachtgever zijn dat er één contractpartij is die verantwoordelijk is en dat de afstemming tussen alle ontwerpende disciplines optimaal plaatsvindt.

Ontwerpfase

Vanaf de start van het project is in een creatief proces met de opdrachtgever samengewerkt om een goed te exploiteren gebouw te realiseren. Bij de afronding van het Definitief Ontwerp gaf de opdrachtgever aan om zowel het onderhoud voor 20 jaar als de schoonmaak voor 10 jaar tegelijkertijd met de realisatie aan te willen besteden. Het beoogde doel was om bij de aanbesteding een integrale afweging te krijgen tussen stichtingskosten en exploitatiekosten. Ondanks dat dit vrij laat in het proces werd aangegeven, was de bouworganisatievorm flexibel genoeg om daarop in te spelen.

Aanbesteding realisatie en exploitatie

Bij de aanbesteding is aan de uitvoerende partijen gevraagd om, binnen de omschreven prestaties, opti-

malisatievoorstellen in te dienen voor de exploitatie zodat deze het meeste voordeel voor opdrachtgever en uitvoerende partij oplevert (Best Value Procurement). In individuele dialoogsessies en plenaire bijeenkomsten leerden opdrachtgever en toekomstige opdrachtnemers elkaar kennen. De opdrachtgever kreeg zo een kijkje in de keuken van de uitvoerende partijen, en de uitvoerende partijen hadden meer mogelijkheden om te ontdekken wat de opdrachtgever echt belangrijk vindt. Alle voorstellen werden objectief en voorafgaand aan de aanbesteding beoordeeld. De toekenning werd vooraf kenbaar gemaakt aan de betreffende partijen.

Omwille van de integrale benadering is ervoor gekozen om de uitvoerende partijen niet traditioneel op laagste prijs te selecteren. De uitvoerende partijen moesten aantonen hoe zij een goed te exploiteren gebouw zouden realiseren. Om te borgen dat niet alleen realisatiekosten maar ook de onderhouds- en de schoonmaakkosten marktconform werden, zijn al deze kosten door middel van een verdeelsleutel opgeteld om de score voor het onderdeel prijs te bepalen.

Succesvolle gezamenlijke visie

De school en de gemeente hadden het lef om gezamenlijk de realisatie en de exploitatie aan te besteden,

"De uitvoerende partijen moesten aantonen hoe zij een goed te exploiteren gebouw zouden realiseren."



ondanks dat beide partijen een ander deel financieren. Bij de aanbesteding bleek dat de aanpak om realisatie en exploitatie te koppelen succesvol was.

Andere organisatievormen met focus op exploitatie

Om nog meer interactie tussen ontwerp, uitvoering en exploitatie mogelijk te maken kan ook gekozen worden voor een Design, Build, Maintain-organisatie, waarbij op basis van een Programma van Eisen (PvE) wordt aanbesteed. Hierbij worden vroegtijdig langjarige contractuele verplichtingen aangegaan. Dit is niet gewenst als er nog grote wijzigingen in het programma kunnen optreden. Een Engineer, Build, Maintain-organisatievorm (EBM) zou dit wel mogelijk hebben gemaakt aangezien daarbij op basis van een VO of DO wordt aanbesteed. Het voordeel daarvan is dat de vertaling van een PvE naar een ontwerp door een onafhankelijk ontwerpteam plaatsvindt. Hierbij vindt een intensieve dialoog plaats met de opdrachtgever om te komen tot het beste functionele ontwerp. Vervolgens wordt dan de partij geselecteerd die het meest geschikt is om het plan verder uit te werken, uit te voeren en te onderhouden. Een dergelijk EBM-contract heeft HEVO toegepast bij het Carmel College Salland in Raalte.

Naast een mooi gebouw met lage onderhoudskosten heeft het tegelijkertijd aanbesteden van realisatie en exploitatie ook andere voordelen. Doordat de bouwers verantwoordelijk zijn voor het langjarig optimaal functioneren van het gebouw en de installaties, kijken ze veel scherper naar de details en keuze van componenten. Hierdoor krijgt de opdrachtgever aantoonbaar een beter gebouw met minder problemen.

Duurzaam en goed te exploiteren

De nieuwbouw van het SCE is bij aanvang van het schooljaar 2014-2015 in gebruik genomen. Het pand omvat een sportaccommodatie, een groot en licht atrium, speciale praktijklokalen, en praktijkpleinen voor Techniek, Economie en Zorg & Welzijn. Het gebouw is voorzien van vele duurzame maatregelen om een goed binnenklimaat te creëren en het energieverbruik beperkt te houden. De opdrachtgever is jaren verzekerd van lage kosten voor onderhoud en schoonmaak binnen de exploitatievergoeding die de school ontvangt. Het ontwerpen van een bouworganisatievorm en aanbesteding op maat geeft een enorme meerwaarde en is een middel dat veel vaker zou moeten worden ingezet in projecten. ◀

Voor meer informatie surf u naar www.hevo.nl.