

Ontwikkelingsproces De Beeck

ADVIES CONTRACTVORM AANBESTEDING EN ONTWIKKELINGSPROCES

Datum: 30 april 2018
Status: CONCEPT
Opgesteld door: SO
E-mail: info@straman.nl

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Conclusie en samenvatting	4
3.	De mogelijke contractvormen voor het ontwikkelingsproces	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	De contractvormen in kort bestek	6
3.2.1.	Traditioneel	6
3.2.1.	Engineer&Build (EB)	7
3.2.2.	Engineer, Build&Maintain (EBM)	7
3.2.3.	Design&Build (DB)	7
3.2.4.	Design, Build&Maintain (DBM)	7
4.	Traditioneel en EBM/DBM uitgelicht	8
4.1.	Traditioneel proces in detail	8
4.2.	Engineer, Build & Maintain (EBM) en Design, Build & Maintain proces in detail	9
5.	Invloed van de contractvormen traditioneel en EBM/DBM op het project	12
5.1.	Financiën	12
5.1.1.	Financiën in relatie tot de verschillende processen	12
5.1.2.	Marktwerving	13
5.2.	Planning	13
5.3.	Projectorganisatie	14
5.4.	Controleerbaarheid proces en juridische consequenties	15
5.5.	Invloed op de architectonische kwaliteit	15
5.6.	Onderhoud	16

1. Inleiding

Dit document gaat in op de mogelijkheden om het ontwikkelings- en aanbestedingsproces voor de herbouw van De Beeck in te richten, waarbij verschillende mogelijkheden in ogenschouw worden genomen. Dit varieert van een traditioneel aanbestedingsproces tot geïntegreerde processen zoals Engineer, Build & Maintain (EBM) tot Design, Build & Maintain (DBM). Hierbij worden de voor- en nadelen, kansen en beperkingen voor de gemeente Bergen beschreven.

Belangrijke aspecten die meegewogen zijn voor het ontwikkelings- en aanbestedingsproces hebben zijn:

- De locatie voor de herbouw staat vast. De bestaande locatie vergt geen bestemmingsplanwijziging.
- Bij de herbouw zullen de bestaande functies voor het (over)grote deel terugkomen. De omvang staat grotendeels vast.
- Het proces staat onder tijdsdruk. Er zijn harde deadlines voor start van de bouw op straffe van het verlies van de rechten op uitbetaling van verzekeringsgelden.
- De bouwmarkt staat onder grote druk, zowel wat betreft capaciteit als qua prijsontwikkeling. Zwembadbouw is een specifieke branche waarin deze ontwikkeling zich nog sterker manifesteert.
- Duurzaamheid in de breedste zin van het woord is een belangrijk aspect bij de herbouw van De Beeck.

Het resultaat is een samenvatting en maatwerk advies over welke manier van ontwikkelen voor De Beeck het beste aansluit bij bovenstaande uitgangspunten.

2. Conclusie en samenvatting

Gegeven de uitgangspunten, de huidige marktsituatie en de in dit rapport beschreven afwegingen adviseren wij de gemeente Bergen om het project herbouw De Beeck middels een integraal proces te ontwikkelen. Van de integrale processen sluit het **Design&Build (DB)** proces het best aan bij de situatie in Bergen.

De belangrijkste argumenten hiervoor zijn als volgt:

1. Er zijn in Nederland diverse gespecialiseerde marktpartijen actief die zich hebben toegelegd op het efficiënt en snel ontwikkelen en bouwen van kwalitatief hoogwaardige zwembaden middels een integraal proces. Door gebruik te maken van de kennis en ervaring van deze partijen met eigen adviseurs en ontwerpers is een belangrijk project als herbouw de Beeck in goede handen.
2. De gemeente Bergen stelt de voorwaarden vast en definieert het project qua functionaliteit en beschikbare middelen. Het bijbehorende ontwerp, de engineering en aansluitend realisatie gebeurt door specialisten voor wie dit dagelijks werk is. Hiermee worden risico's verkleind en is de aansprakelijkheidsstructuur met één contractpartij duidelijk. De gemeente Bergen hoeft geen separate aanbestedingen te houden voor de architect, adviseurs en aannemers maar brengt alles met één aanbesteding onder bij de marktpartij. De verantwoordelijkheden en juridische posities zijn duidelijk.
3. Het zal al in een vroeg stadium (na de aanbesteding op basis van een vraagspecificatie waaronder PvE) duidelijk zijn wat het project gaat kosten, en dit zal op dat moment contractueel vastgelegd worden. Dit biedt extra zekerheid voor de gemeente.
4. Eventueel kan het onderdeel Maintain toegevoegd worden (we spreken dan van een DBM aanbesteding) wat betekent dat partijen niet alleen verantwoordelijk zijn voor ontwerpkeuzes, maar dat men daarvan ook de gevolgen draagt. Dit stimuleert onderhoudsvriendelijk en duurzaam bouwen en werkt ontmoedigend voor partijen die voor snelle winst zouden willen gaan. Het werkt kwaliteitsverbetering en duurzame keuzes nog meer in de hand.
5. Aangezien marktpartijen reeds in de ontwerpfase weten dat zij het project ook dienen te bouwen, zien we in de praktijk vaak een aanzienlijke winst op het gebied van planning en kosten voor honoraria in vergelijking met een traditioneel proces.
6. Door de marktsituatie verlopen aanbestedingen op dit moment zeer moeizaam. De uitdaging bij veel aanbestedingen is om überhaupt een aannemer te kunnen krijgen. Het is handig de aannemer zo vroeg mogelijk in het proces aan boord te hebben.

Een DB proces heeft ook nadelen:

1. De invloed op de architectuur is buiten de stedenbouwkundige voorwaarden en beeldkwaliteitsplan enigszins beperkt. Marktpartijen zullen bij de aanbesteding namelijk een compleet plan als Voorlopig Ontwerp indienen.
2. Wijzigingen of voortschrijdend inzicht is lastiger te verwerken omdat de contractvorming al in een vroeg stadium plaatsvindt.

Op de volgende pagina zijn de voor- en nadelen schematisch weergegeven.

Integraal proces

Voordelen

- Vroeg in het proces zekerheid over financiën en ontwerp
- Lagere ontwikkelingskosten
- Snellere doorlooptijd (1 aanbesteding) vroeg in het proces
- Procesrisico beperkt en verantwoordelijkheden duidelijk bij 1 partij

Nadelen

- Invloed op architectuur is enigszins beperkt
- Verwerkbaarheid wijzigingen en voorstrijdend inzicht is lastiger

Traditioneel proces

Voordelen

- Invloed van gemeente Bergen op vlak van architectuur is groter
- Uitgebreide mogelijkheden om wijzigingen en voortschrijdend inzicht tijdens het proces door te voeren

Nadelen

- Zekerheid omtrent realisatie pas aan het einde van het ontwerptraject
- Hogere ontwikkelingskosten en bouwsoten, grotere kans op meerwerk
- Langere doorlooptijd (sowieso 2 aanbestedingen)
- Verantwoordelijkheden en aansprakelijkheidsstructuur is minder vanzelfsprekend
- Vereist intensieve aansturing vanuit de gemeente

3. De mogelijke contractvormen voor het ontwikkelingsproces

3.1. Algemeen

De gemeente Bergen kan bij de ontwikkeling van De Beeck kiezen uit diverse contractvormen.

Het traditionele proces is het meest bekend. Hierbij selecteert de gemeente zelf een architect en adviseurs waarmee zij een ontwerp tot stand brengen en dit ontwerp uitwerken tot aanbestedingstukken. Vervolgens selecteert men door middel van een Europese aanbesteding een aannemer die het werk realiseert.

De zogenaamde geïntegreerde processen, zoals Design&Build(DB); Engineer&Build (EB); Design, Build & Maintain (DBM); Engineer, Build&Maintain (EBM); Design, Build, Finance, Operate & Maintain (DBFMO) zijn de laatste jaren sterk in opmars geraakt. Bij sportaccommodaties zien we zelfs dat het de overhand heeft genomen.

Bij de geïntegreerde processen vindt er een integratie plaats van ontwerp, ontwikkeling en realisatie door één marktpartij. Dit kan uitgebreid worden met (deel)financiering, onderhoud en exploitatie van het project.

In dit rapport laten we eerst alle contractvormen in kort bestek de revue passeren, waarna we in hoofdstuk 4 dieper ingaan op de contractvormen die het meest in aanmerking komen voor de gemeente Bergen.

3.2. De contractvormen in kort bestek

3.2.1. Traditioneel

Het uitgangspunt wordt gevormd door een volledig uitgewerkt bestek, waarmee de opdrachtgever tot in detail bepaalt hoe het werk moet worden gerealiseerd. De ruimte voor inbreng van (innovatieve) ontwerpkenis en creativiteit door marktpartijen blijft in het algemeen beperkt tot logistieke zaken en slim/voordelig inkopen. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het ontwerp, de omissies daarin én de daarmee samenhangende raakvlakrisico's. Door een plan van aanpak te vragen in de aanbestedingsfase en gebruik te maken van kwaliteitscriteria (EMVI) bij de beoordeling kan een opdrachtgever meer inzicht krijgen in de aanpak van een marktpartij.

Deze vorm brengt de langste doorlooptijd met zich mee en brengt veelal hogere investeringskosten met zich mee. De invloedmogelijkheid op architectuurvlak en ontwerp is een groot voordeel van een traditioneel proces.

3.2.1. Engineer&Build (EB)

Een EB proces valt tussen een traditioneel en DB proces in. De opdrachtgever laat in eigen beheer een schetsontwerp maken. Op basis hiervan, en in aanvulling met een Programma van Eisen en verdere vraagspecificatie, wordt de aanbesteding georganiseerd. De marktpartij is verantwoordelijk voor het detailontwerp (het engineeren). De omissies in de technische ontwerpkeuzes zijn voor rekening en risico marktpartij. Deze vorm vergt aan de voorzijde een langere voorbereiding dan een DB(M) vorm, aangezien er meer ontwerpcapaciteit van de opdrachtgever aan de voorzijde wordt verlangd.

Deze vorm heeft een kortere doorlooptijd dat traditioneel maar langer dan DB. Verder combineert het de voordelen van traditioneel en DB. We zien met name de mogelijkheid om in grote mate invloed uit te oefenen op het ontwerp als groot voordeel in het kader van risicobeheersing. Dat terwijl de technische uitwerking aan de marktpartijen wordt overgelaten.

3.2.2. Engineer,Build&Maintain (EBM)

EBM is vergelijkbaar met EB, echter met uitbreiding van het Maintain component. Bij een EBM wordt optimaal gebruik gemaakt van de creativiteit van de markt. De aannemer is voor een langere termijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het complex na de oplevering. Door een volledig integrale aanpak wordt in de ontwerpfase optimaal gestuurd op minimale onderhoudskosten.

3.2.3. Design&Build (DB)

Bij een DB contract wordt volledig gebruik gemaakt van de ontwerp- en uitvoeringscreativiteit van de markt. De opdrachtgever houdt een aanbesteding op basis van prestatie-eisen verwoord in een Programma van Eisen en verdere vraagspecificatie. De uitvoerende aannemer is verantwoordelijk voor onverhoopte ontwerp-ommissies en raakvlakrisico's gedurende de uitvoering. Het is belangrijk om in het Programma van Eisen de juiste balans te vinden tussen functionaliteit, doelmatigheid en aantoonbaarheid van eisen aangezien de prijsvorming en contractering helemaal aan de voorzijde van het proces plaatsvindt.

Deze vorm biedt veel voordelen en wordt vaak toegepast bij sportaccommodaties. Het heeft echter een belangrijke beperking op het gebied van architectuur. De invloed daarop kan voornamelijk alleen met een beschrijving vóór de aanbesteding uitgeoefend worden.

3.2.4. Design,Build&Maintain (DBM)

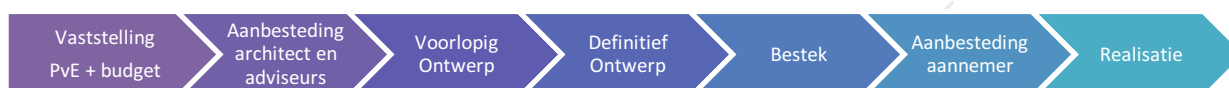
DBM is vergelijkbaar met DB, echter met uitbreiding van het Maintain component. Bij een DBM wordt optimaal gebruik gemaakt van de creativiteit van de markt. De aannemer is voor een langere termijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het complex na de oplevering. Door een volledig integrale aanpak wordt in de ontwerpfase optimaal gestuurd op minimale onderhoudskosten.

4. Traditioneel en EBM/DBM uitgelicht

4.1. Traditioneel proces in detail

Bij een traditioneel proces is de gemeente als opdrachtgever de spil in de projectorganisatie. Als opdrachtgever is ze verantwoordelijk voor sturing en bewaking van het proces op alle aspecten. Gedurende het hele traject dient de gemeente het werk aan te sturen en te controleren. Een traditioneel proces vergt intensieve aansturing door en participatie van de gemeente, en daarmee noodzaakt dit ook tot kennis en capaciteit op dit gebied.

Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:



- Vaststelling Programma van Eisen en budget
- Aanbesteding (Europees) architect, constructeur en installatieadviseur
- Uitwerken Voorlopig Ontwerp
- Uitwerken Definitief Ontwerp
- Uitwerken Bestek
- Aanbesteding (Europees) aannemer
- Realisatie
- Oplevering

Het begint met afronding van de definitiefase waarin de gemeente het PvE heeft vastgesteld en een betrouwbare budgetraming heeft behorende bij dit PvE. Hiermee zijn de belangrijkste projectinhoudelijke eisen en kaders vastgelegd en vormt dit de basis voor de architect en adviseurs om een ontwerp te gaan maken.

Voor aanvang van het ontwerptraject dienen eerst de architect, constructeur en adviseurs geselecteerd te worden. Conform de Europese richtlijn 2014/24/EU dient dit Europees aanbesteed te worden indien het te verwachten honorarium meer bedraagt dan € 209.000,- Bij herbouw van De Beeck zou een volledige opdracht aan de architect aan de orde zijn en komt deze grens in beeld. De Europese aanbesteding van architect en adviseurs zullen daarmee een doorlooptijd van circa 3 maanden hebben.

Het ontwerptraject bestaat uit 3 delen; Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Bestek. Deze onderdelen worden elke keer per fase getoetst en vastgelegd. De gemeente en eventueel ook gebruikers staan dicht bij het ontwerpproces en nemen deel aan de projectgroep en ontwerpgroep wat op regelmatige basis overleg voert. Het Voorlopig Ontwerp gaat over de verschijningsvorm en hoofdmaatvoering en indeling van het

gebouw, maar het ontwerp zal bij elke stap steeds gedetailleerder worden uitgewerkt. Het Bestek is het uiteindelijke resultaat en in deze tekeningen en geschreven stuk zal het gebouw tot op detailniveau zijn vastgelegd, inclusief materiaalgebruik en alle afwerkingen en vaste inrichting. Het Bestek is dusdanig gedetailleerd dat een aannemer op basis van deze stukken een nauwkeurige begroting kan maken van de bouwkosten. De verantwoordelijkheid voor de correctheid en compleetheid van deze stukken ligt bij de architect en adviseurs en daarmee indirect bij de gemeente die contractpartner van de aannemer zal gaan worden. Gedurende het ontwerptraject dient een bouwkostendeskundige te bewaken dat het vastgestelde budget niet overschreden wordt. Dit gebeurt middels begrotingen van de ontwerpstukken die gedurende het proces steeds nauwkeuriger worden. Het totale ontwerptraject heeft een doorlooptijd van naar schatting 8 maanden.

Conform de Europese richtlijn 2014/24/EU dient dit Europees aanbesteed te worden indien de te verwachten bouwsom meer bedraagt dan € 5.225.0000,- Bij De Beeck is dit aan de orde. De Europese aanbesteding van het werk zal een doorlooptijd van circa 4 maanden hebben.

Na ondertekening van de realisatieovereenkomst zal de aannemer na zijn voorbereidingsperiode aanvangen met de realisatie. Hierbij dient vanuit de gemeente bewaakt te worden (directievoering en toezicht) dat hetgeen contractueel is overeengekomen ook wordt gerealiseerd.

Na finale controle en oplevering middels een Proces Verbaal van Oplevering zal het gebouw worden overgedragen aan de gemeente en kan het in gebruik worden genomen.

4.2. Engineer, Build & Maintain (EBM) en Design, Build & Maintain proces in detail

Een EBM/DB proces wijkt in belangrijke mate af van een traditioneel proces. Bij dit proces is engineeren/ontwerpen en realiseren geïntegreerd en ligt de verantwoordelijkheid hiervoor volledig bij één partij. Het proces vereist een gedegen voorbereiding en is voor de gemeente intensief aan de 'voorkant' van het proces. Daarna is dit proces beduidend minder intensief voor de gemeente.

Het verschil tussen EBM en DBM zit hem feitelijk in de mate waarin de opdrachtgever zelf vooraf een ontwerp laat uitwerken. Gebeurt dit helemaal niet dan is er sprake van een zuivere DBM. Gebeurt dit wel tot een volledig VO dan is er sprake van een zuivere EBM. Daartussen is van alles mogelijk waarbij de scheidslijn tussen EBM/DBM vervaagt.

Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:



- Vaststelling Programma van Eisen (EBM/DBM specifiek) en budget
- Eventueel massastudie/schetsontwerp vanwege stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Europese aanbesteding EBM/DBM marktpartij
- Uitwerken van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp en Uitvoeringsgereed Ontwerp
- Realisatie
- Oplevering
- Onderhoud gedurende minimaal 10 tot maximaal 25 jaar

Ook dit proces begint met afronding van de uitgangspunten waarbij de gemeente Bergen het PvE met bijbehorende budgetraming vaststelt. Aansluitend volgt eventueel een schetsontwerp door een)architect die de gemeente inschakelt. Hiermee houdt de gemeente Bergen de regie over het ontwerp, voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en de verschijningsvorm, in eigen hand.

Het PvE vormt tezamen met de massastudie of schetsontwerp de vraagspecificatie. De vraagspecificatie vormt de basis voor de aanbesteding en daarmee prijsvorming en contractering. De vraagspecificatie beschrijft het product wat de marktpartij dient te ontwerpen/engineeren, realiseren en onderhouden op basis van prestatie eisen, normen en richtlijnen. De vraagspecificatie legt uitgangspunten, voorwaarden en procedures vast. Ze vormen daarmee bijzonder belangrijke documenten die zeer zorgvuldig opgesteld dienen te worden.

Bij een EBM/DB proces behoeven de adviseurs niet door de gemeente zelf gecontracteerd te worden. De inschrijvende partij regelt zelf (intern of extern) de inzet van adviseurs op alle noodzakelijke gebieden en dit wordt meegenomen bij de inschrijving. De inschrijving van de marktpartijen bestaat niet alleen uit een prijs maar ook uit onder meer een Voorlopig Ontwerp (VO), planning en Plan van Aanpak. Al deze onderdelen kunnen onderdeel zijn van de manier waarop de gemeente de inschrijvingen gaat beoordelen. Voor de aanbesteding dient een aanbestedingsleidraad met gunningcriteria, Algemene Voorwaarden (meestal op basis van de UAV-gc) en een model overeenkomst opgesteld te worden. In de model overeenkomst zijn bijvoorbeeld de toetsmomenten en ontbindingsclausules opgenomen. Hiermee is de vraagspecificatie compleet. De transparantie in het kader van de aanbesteding is daarmee gegarandeerd en de controleerbaarheid van het proces in de volgende fasen goed geregeld. Gezien de omvang van dit project is een Europese aanbesteding voor werken noodzakelijk. De EBM/DBM aanbesteding zal een totale doorlooptijd van circa 4 maanden kennen.

Na ondertekening van de overeenkomst is de marktpartij verantwoordelijk voor het verdere proces van ontwikkeling, en vervolgens realisatie. Dit betekent dat zij dus de aansturing van alle betrokkenen voor hun

rekening nemen. De gemeente heeft een toetsende taak en controleert regelmatig of aan de gestelde uitgangspunten recht wordt gedaan. Zij blijft controle houden op het proces. In de overeenkomst is geregeld dat het uitgewerkte ontwerp per fase ter controle en goedkeuring moet worden aangeboden. Dat schept voor de gemeente mogelijkheden om eventueel aanpassingen door te voeren.

De marktpartij heeft in principe tegelijk met het ontwikkelingstraject opdracht gekregen voor de realisatie, zij het met voorbehoud dat de gemeente dit stapsgewijs opdraagt. Hierdoor kan snel en efficiënt van ontwerptraject verder gegaan worden naar realisatie.

Na finale controle en oplevering middels een Proces Verbaal van Oplevering zal het gebouw worden overgedragen aan de gemeente en kan het in gebruik worden genomen.

5. Invloed van de contractvormen traditioneel en EBM/DBM op het project

In de vorige paragrafen zijn de verschillende processen reeds op hoofdlijnen beschreven en is stilgestaan bij het stappenplan die bij deze processen worden doorlopen. Hieronder gaan we verder in op de invloed van de proceskeuze op het project, en wel met betrekking tot de volgende aspecten:

1. Financiën
2. Planning
3. Projectorganisatie
4. Controleerbaarheid proces en juridische consequenties
5. Invloed op de architectonische kwaliteit
6. Onderhoud
7. Exploitatie

5.1. Financiën

5.1.1. Financiën in relatie tot de verschillende processen

De werkzaamheden die worden verricht tijdens de ontwikkeling en realisatie zijn bij beide procesvormen uiteindelijk gelijk. De wijze van organisatie en aansturing zijn echter wezenlijk verschillend. In de praktijk leidt dit tot verschillen in ontwikkelings- en realisatiekosten.

Veelal zien we bij EBM/DBM projecten een besparing op kosten oplopend tot 5%. De verklaring hiervoor moet gezocht worden in het volgende:

- Het ontwikkelingsproces kan efficiënter uitgevoerd worden doordat er sprake is van 1 intern ontwerpteam met ontwerpers en technisch adviseurs in dienst bij de marktpartij. De aansturing gaat vanwege de hiërarchische verhoudingen op een doeltreffende manier.
- Het ontwerp is geoptimaliseerd en gebaseerd op ervaring met reeds uitgevoerde zwembaden/sportcomplexen waardoor men sterk focust op een doelmatige bouwsystematiek. De integratie van ontwerp en realisatie zorgt er voor dat deze veelal gescheiden werelden worden verenigd. Ontwerper en bouwer communiceren intensiever met elkaar en er is geen sprake van eenrichtingsverkeer.
- De realisatie kan direct na vaststelling van het Uitvoeringsgereed Ontwerp plaatsvinden (men weet immers reeds ruim van tevoren dat zij het complex ook moeten realiseren) waarbij in het ontwerp reeds rekening is gehouden met de te hanteren bouwsystematiek. Hierbij is sprake van significante verbetering van de efficiëntie.

Meer- en minderwerk komt bij elk project voor. Hierbij is onderscheid te maken tussen prijsafwijkingen door extra wensen vanuit de opdrachtgever en prijsafwijkingen doordat het gewenste niet goed of volledig beschreven is in het bestek, of er hierbij sprake is van omstandigheden die op voorhand niet duidelijk waren. De regie op laatstgenoemde situatie is bij EBM/DBM strikter te voeren omdat we te maken hebben

met prestatie-eisen en de contractpartij een grotere verantwoordelijkheid heeft, ook in het ontwerptraject. Het is gebruikelijk hiervoor een post onvoorzien te reserveren bij bouwprojecten.

Wij adviseren grofweg de volgende percentages aan te houden:

Traditioneel: 7 - 10 % onvoorzien

EBM/DBM: 5 - 7 % onvoorzien

5.1.2. Marktwerking

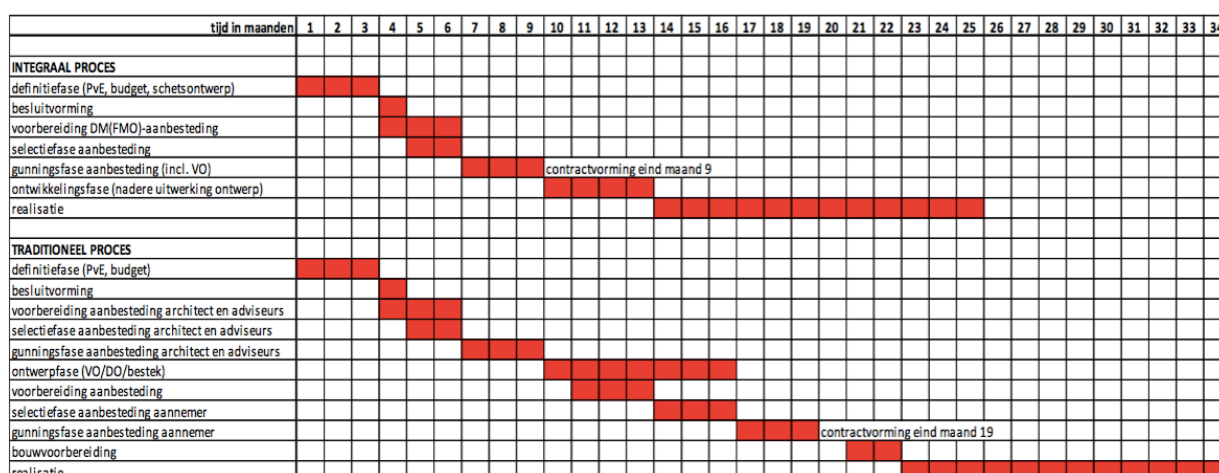
De bouwmarkt is uit een diep dal geklommen en inmiddels is er weer sprake van hoogconjunctuur. De crisis van 2008-2014 heeft er voor gezorgd dat veel bouwbedrijven sterk zijn gesaneerd of zelfs opgehouden zijn te bestaan. De overgebleven en gekrompen marktpartijen hebben het nu met de aangetrokken economie meteen druk. Dit heeft zijn weerslag op de belangstelling en prijsvorming bij aanbestedingen.

Volgens de verwachtingen van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB), wat geldt als een gerenommeerd instituut, zijn de bouwrijzen het afgelopen jaar met maar liefst 10 % gestegen, en verwacht het komende jaar nog eens een stijging van 6%. Hierop anticiperend kan niet anders geadviseerd worden dan de aanbesteding zo snel mogelijk in gang te zetten. Daarmee zijn ook kosten en planning onlosmakelijk verbonden geraakt.

Niemand kan garanderen dat het verloop van de prijsstijging werkelijk zo zal gaan verlopen. Volgens BDB wijzen de huidige indicatoren in die richting. Wij adviseren rekening te houden met de verwachting van BDB en zien een snelle aanbesteding als een kans, en een vertraagde aanbesteding als een bedreiging. Zonder hier harde bedragen aan te koppelen.

5.2. Planning

De planning van een traditioneel proces en een EBM/DB proces verschillen van elkaar in zowel totale doorlooptijd als fasering. De voorkant van het proces is bij EBM/DBM een stuk intensiever. Doordat er sprake is van slechts 1 aanbesteding, de uitwerking sneller gaat en de bouwvoorbereiding reeds tijdens de uitwerking kan plaatsvinden is het EBM/DB proces sneller. In onderstaand tabel zijn als voorbeeld 2 globale planningen opgenomen voor De Beek, met uitsluitend als doel de verschillen in proces te illustreren.



Bovenstaande indicatieve planning heeft tot doel het verschil in procesverloop tussen een traditioneel en EBM/DB proces inzichtelijk te maken. De individuele balken kunnen nog verschuiven door bijvoorbeeld procedurele en vergunningstechnische ontwikkelingen.

5.3. Projectorganisatie

De projectorganisatie is afhankelijk van de keuze voor een traditioneel of EBM/DB proces en sterk verschillend.

Bij een traditioneel proces heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en verplichtingen rondom de projectorganisatie. Er is meer inzet van personeel noodzakelijk om het project procesmatig en technisch inhoudelijk onder controle te houden. Op hoofdlijnen bestaat deze inzet uit de volgende disciplines:

- Procesmanagement (o.a. procedures, planning)
- Bouwkostenmanagement
- Projectmanagement (waaronder inhoudelijk technische begeleiding)

Bij een EBM/DB proces is met name aan de voorkant (voor de aanbesteding) intensieve inzet noodzakelijk. Op hoofdlijnen bestaat deze inzet uit de volgende disciplines:

- Contractmanagement
- Aanbestedingsrechtelijk (juridisch)
- Projectmanagement (organisatorisch)

De inzet bij EBM/DBM is geconcentreerd aan de voorkant en anders qua inhoud. Bij traditioneel is de inzet uitgesmeerd over het hele traject, en zal qua totale inzet en kosten voor honoraria hoger zijn.

5.4. Controleerbaarheid proces en juridische consequenties

In beginsel is dit project, onafhankelijk van het gekozen ontwikkelingsproces, prima te beheersen met een goede projectorganisatie, mensen met de juiste competenties en gedegen project- en bouwkostenmanagement. Beide type processen vergen wel een specifieke benadering en de juridische vorm is zoals eerder aangegeven verschillend.

De controleerbaarheid van een traditioneel proces is relatief eenvoudig en vereist gedurende lang tijd inzet. Het vergt inhoudelijke kennis van management, techniek en financiën om de architect, constructeur en installatie adviseurs aan te sturen en te controleren. Mogelijkheden voor wijzigingen zijn er voldoende en ook voortschrijdend is goed te verwerken. Bij een EBM/DB proces wordt de controleerbaarheid in zeer sterke mate geregeld aan de voorkant van het proces. Er dienen doordachte maatregelen genomen te worden om gedurende het hele traject op een goede manier controle uit te kunnen oefenen. Dit dient contractueel geregeld te worden in de EBM/DBM overeenkomst. De overeenkomst en prijsvorming vindt plaats op basis van de vraagspecificatie. Crux hierbij is om de prestatie-eisen te borgen en ook vast te leggen op welke manier controle, beïnvloeding en sturing zal plaatsvinden. Vaste toetsmomenten per fase, goedkeuringsverplichting vanuit de opdrachtgever en vooraf vastgestelde afkoopsommen bij onverhoopte ontbinding zijn bijvoorbeeld zaken die de invloed van de gemeente in stand houden, terwijl de primaire verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en realisatie bij de EBM/DBM partij ligt.

Bij een traditioneel proces heeft de gemeente te maken met meerdere onafhankelijke contractpartners. Architect, adviseurs en aannemer zijn aparte contractpartners van de gemeente maar dienen het werk met elkaar tot ontwikkeling te brengen. Hoewel de verantwoordelijkheden afgebakend zijn er in de praktijk soms grijze gebieden waar discussie over kan ontstaan als een project niet geheel naar wens loopt. Voor de opdrachtgever die meestal de coördinatie voert ontstaat dan een lastige situatie waarbij het moeilijk is een verantwoordelijke aan te wijzen en hierop bij te sturen.

Aangezien we bij een EBM/DBM overeenkomst te maken hebben met 1 contractpartij is dit in het kader van verantwoordelijkheden en verplichtingen duidelijker geregeld. De marktpartij heeft een prestatie verplichting en wordt gestuurd op eindresultaat. De marktpartij dient de aansturing, controle en afstemming met ontwerpers, adviseurs, aannemers of leveranciers als zelf te regelen. In geval van ongewenste situaties is dit juridisch een stuk eenvoudiger.

De Beek is op voorhand goed te definiëren. We hebben te maken met een zwembad/sporthal combinatie waarbij de vorm grotendeels een gevolg is van de functionaliteit. De functionaliteit is reeds duidelijk inzichtelijk gemaakt in het PvE en voor de verdere technische uitwerking kunnen de genormaliseerde richtlijnen van NOC*NSF prima als uitgangspunt dienen.

5.5. Invloed op de architectonische kwaliteit

De architectonische kwaliteit van een project hangt in grote mate af van de wensen en het beschikbare budget van de gemeente. De architect zelf heeft vanzelfsprekend een belangrijke invloed op de architectonische kwaliteit.

Bij een eventuele selectie van de architect (traditioneel proces) kan diens achtergrond, ervaring met vergelijkbare projecten en met name visie op deze opgave dan ook een belangrijke rol te spelen. Feit is wel dat een architect geselecteerd wordt op zijn referenties en visie op de opgave. Het ontwerp volgt daarna en is dus niet op voorhand met zekerheid te spiegelen aan referenties van de architect. De gemeente is als opdrachtgever nauw betrokken bij het ontwerpproces.

Bij EBM/DBM is een veel gehoorde opvatting dat je als opdrachtgever minder invloed hebt op het ontwerp. Je bent er als opdrachtgever in de VO fase in ieder geval veel minder bij betrokken. Er is ook geen sprake van een architectenselectie. De DBM marktpartij schrijft in met een VO. De keuze voor een EBM/DBM marktpartij en diens architect gebeurt dus reeds op basis van aangereikte ontwerpen. Meestal zijn dit vijf marktpartijen en dus vijf ontwerpen. De invloed aan de voorkant is te vergoten door het meegeven van goede uitgangspunten voor architectuur en het vooraf betrekken van gebruikers.

5.6. Onderhoud

Het onderhoudsaspect is een onderdeel waarvan wij te allen tijde zullen adviseren dit mee te nemen in het proces als dit mogelijk is. We zien hierin namelijk uitsluitend voordelen die we hieronder zullen toelichten. Het is echter niet bij alle processen mogelijk dit mee te nemen.

Bij EBM/DBM staat de laatste letter voor Maintain oftewel onderhoud en is dit een integraal onderdeel van de aanbesteding. Het betreft zogenaamd meerjaren onderhoud voor een periode naar keuze van 10 tot 25 jaar. Wij hebben de voorkeur voor een periode van 25 jaar. Dit biedt een aantal voordelen:

- De EBM/DBM marktpartij draagt de gevolgen van zijn eigen keuzes. Investeren in duurzame materialen komt terug in lagere onderhoudskosten voor een lange periode. Goedkoop bouwen voor 'snelle winst' is zinloos en wrekt zich in hogere onderhoudskosten op termijn. Het ontwerprisico qua materialisatie en detaillering ligt dus bij de marktpartij, niet bij de gemeente.
- De integraliteit zorgt voor meer betrokkenheid en verantwoordelijkheid bij alle partijen, het is één plan van één marktpartij.
- De aansprakelijkheidsstructuur is overzichtelijk: het ligt bij één marktpartij. Bij onverhoopte omissies is de gemeente geen onderdeel van eventuele onenigheid tussen architect, constructeur en adviseurs.

Bij een traditioneel proces kan het onderhoudsaspect niet geïntegreerd worden. Natuurlijk kan bij de aanbesteding van het werk aan de aannemer tevens een aanbieding worden gevraagd voor het onderhoud. Er is echter geen verband met het ontwerp en ontwikkelingsproces wat reeds heeft plaatsgevonden. De aannemer doet dan feitelijk niets anders dan het aangeleverde ontwerp per element afprijzen op onderhoudskosten. Geen van bovengenoemde voordelen zijn aan de orde.