

Zijn integrale contracten en ketenintegratie een hype?

22-01-2016 10:17

Deze vraag leeft op dit moment in de hele bouwsector bij opdrachtnemers en opdrachtgevers. Niemand wil een vechcontract, maar liever een soepele samenwerking en een goed gebouw voor een realistische prijs.

Bij elk project ligt de uitdaging ver aan de voorkant van het ontwikkelproces. Om tot het beste resultaat te komen is het van belang om samen met de huurder en/of eindgebruiker goed na te denken over de gezamenlijke ambitie en de beste vorm van marktbenadering. Daarom heeft de gemeente Rotterdam in 2013 voor het eerst de stap gezet om de renovatie van het Rudolf Steiner College in Rotterdam als Design & Build contract in de markt te zetten. Het resultaat is een verrassend gebouw waar deze vrije school zich sinds de zomer van 2015 thuisvoelt.

Het bleef niet bij één experiment. De vervangende nieuwbouw van de Zalmplaatschool in Hoogvliet met Dura Vermeer volgt begin 2016. Maar ook de WijkSportVoorziening in Pernis zal in 2016 volgens dit principe worden ontwikkeld en gebouwd.

Contracten zijn gereedschappen

Een integraal contract als basis voor elk project? Volgens Remco Berghuis, vastgoedontwikkelaar bij de gemeente Rotterdam, kun je dat niet zo stellen: "Integrale contracten, zoals bijvoorbeeld Design & Build, of Design & Build & Maintenance, zijn gereedschappen. Voor iedere 'klus' moet je kritisch kijken welk gereedschap het best geschikt is. Ook met traditionele aanbestedingen en contracten kan er ruimte worden gegeven aan inschrijvers om zich te onderscheiden op gebied van kwaliteit en prestaties. Zeker wanneer het plafondbudget bij een aanbesteding vooraf bekend is gemaakt en de invloed van de inschrijfsom binnen de gunningscriteria nihil wordt gemaakt."

Dit vraagt lef van de opdrachtgever maar ook van de politiek. Critici stellen dat je als opdrachtgever een vrijbrief geeft aan opdrachtnemers om het plafondbudget op te maken. Maar volgens Berghuis ligt dat in werkelijkheid toch genuanceerder: "Door de inschrijfsom ondergeschikt te maken aan de kwaliteit, krijg je een duurzamere, energiezuinigere aanbidding. En waarom zou een opdrachtnemer er geen goede boterham mee mogen verdienen? Zeker als je er iets duurzaam voor terugkrijgt. Een huurder of eindgebruiker heeft baat bij een duurzame lage exploitatielast. Vooral bij maatschappelijke voorzieningen met buurthuizen of verenigingen als huurder of eindgebruiker. Zij krijgen hun exploitatievergoeding vaak als subsidie via diezelfde gemeente."

Aanbesteden is de sleutel

Zijn integrale contracten en ketenintegratie de toekomst? Volgens Berghuis in grote lijnen wel: "Opdrachtgevers en opdrachtnemers willen beide af van onderling geruzie over geld. Dat gaat ten gevolge van de kwaliteit, proces, samenwerking en vertrouwen. Integrale contracten kunnen hierbij positief helpen, maar de sleutel ligt bij het aanbesteden. Durf bij de aanbesteding de inschrijfsom ondergeschikt te maken aan gunningsaspecten zoals de kwaliteit, duurzaamheid en proces. Objectieve middelen, zoals een GPR-berekening en onderhoudsplanung bij ontwerp, helpen prima bij de beoordeling. En een goed gesprek wordt door alle partijen gewaardeerd. De uitdaging bij de opdrachtgever is om te zorgen voor een goede visie, sterk programma van eisen, helder contract en een duidelijke risicoverdeling voor het project, met de risico's daar waar ze wettelijk en logischerwijs ook thuishoren."

Een bijdrage van de [gemeente Rotterdam](#).

Foto's: Rudolf Steiner College in Rotterdam, fotograaf: Peter Schmidt

VASTGOED JOURNAAL