VASTGOED JOURNAAL

Duurzaam ontwikkelen hoeft niet duur en langzaam te zijn: Best practices toegelicht

15-06-2016 10:48

Wat zijn de succesfactoren voor de opdrachtgever bij de ontwikkeling van duurzame gebouwen? Jeroen de Jongh, Consultant Real Estate & Asset Management van AT Osborne, legt u aan de hand van een actuele casus een aantal 'best practises' voor.

Bij de Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) ontstond medio 2014 de behoefte een nieuw Gezondheidszorgcentrum te ontwikkelen voor de huisvesting van de polikliniek en kantoorfuncties. In januari 2015 is de Design & Build opdracht voor dit gebouw op basis van duurzame gunningscriteria en een budgetplafond gegund. Sneller dan gepland levert de BAM het door Studio WA en BAM ontworpen energie neutrale gebouw over enkele maanden op. Welke best practises stonden aan de basis voor dit succes?

Best practise 1: Opdracht geven begint met heldere eisen en wensen
Tijdens intensieve overlegsessies waar alle onderwerpen waren geagendeerd, heeft opdrachtgever SEIN samen met AT Osborne, Bureau de Bont en Dolmans Budé Legal de aanbesteding voorbereid. AT Osborne en Bureau de Bont hebben functioneel ruimtelijke-, technische en inrichtingseisen en wensen gespecificeerd. SEIN zorgde zelf voor specificaties van de inrichting, de bouwkavel en de ondergrondse infrastructuur. Uit een verkenning van de kavel en de ruimtelijke eisen kwam naar voren dat polikliniekfuncties op de begane grond en kantoren op de eerste verdieping konden worden gehuisvest. Omdat SEIN niet zeker was over haar toekomstige huisvestingsbehoefte is een tweede verdieping als casco optie in de aanbesteding meegenomen.

De technische en duurzame eisen en wensen heeft AT Osborne geformuleerd als BREEAM-eisen. Duurzame wensen waren ondermeer: een beter dan wettelijke energieprestatie, beperking van het gevraagde koelvermogen in verband met de beschikbare capaciteit van de bestaande centrale warmte koude opslag zonder concessies aan comfort te doen en minder milieubelasting door minder en milieuvriendelijkere materialen. Deze goed meetbare duurzame wensen heeft AT Osborne met Dolmans Budé Legal vertaald in gunningscriteria.

De voortgang van ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden en de coördinatie van de inrichting is in een door AT Osborne ontwikkeld acceptatieplan beschreven en de contractplanning was ook een inschrijfdocument.

Best practise 2: Ondersteun de aanbesteding met een duidelijke dialoog
Natuurlijk vroegen we veel en één van de inschrijvers bedankte medio oktober. Dit vergrootte de kansen voor de andere 2 inschrijvers. Bij de 3 dialogen hield de vooraf goed doordachte aanbesteding zowel opdrachtgever als inschrijvers bij de les en kon de aandacht uitgaan naar het belangrijkste: zijn de inschrijvers in staat op tijd een passende aanbieding en in het bijzonder een passend aanbiedingsontwerp te maken? Beide inschrijvers benutten de dialoog door goed te luisteren naar de eindgebruiker SEIN. Hierdoor waren zij in staat om dilemma's die bij het uitwerken van de functionele eisen ontstonden te vertalen in een passend aanbiedingsontwerp.

Toch kon een duidelijke winnaar worden gekozen: het aanbiedingsontwerp van BAM / WA studio's was veel duurzamer dan de andere inschrijver. En dus verstrekte SEIN in januari de opdracht waarin ook de optie voor een casco te ontwikkelen 2e verdieping is meegenomen.

Best practise 3: Blijf tijdens het ontwerp tegen eisen toetsen
Vanaf januari tot en met augustus 2015 hebben BAM en Studio WA het aanbiedingsontwerp uitgewerkt tot een

Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp. Conform het acceptatieplan organiseerde BAM ontwerpbijeenkomsten waar zij ontwerpoplossingen en dilemma's aan AT Osborne, Bureau de Bont en SEIN presenteerde. Die gaven vaak al tijdens de bijeenkomsten hun eerste bevindingen. Juist deze bijeenkomsten zorgden ervoor dat de duurzame BREEAM-eisen in tact bleven. Natuurlijk ontstonden ook afwijkingen en wijzigingen op de oorspronkelijke specificatie. SEIN heeft het Technisch Ontwerp onder voorwaarden geaccepteerd om de start van de bouw in augustus 2015 niet te belemmeren.

Best practise 4: Ontwerp, eisen én afspraken moeten worden gerealiseerd
Een van de voorwaarden was het risico dat de stuc gevelafwerking kwalitatief niet zou voldoen. Als beheersmaatregel heeft BAM referentiebezoeken van leverancier en in te schakelen montagepersoneel georganiseerd. Later zijn de werk- en keuringsplannen van de gevel door SEIN en AT Osborne met BAM, de stuc leverancier en de onderaannemer getoetst. Ook werk- en keuringsplannen van de regeltechnische installatie zijn getoetst.

BAM heeft met haar onderaannemers in lean sessies de contractplanning versneld. Recent is het inbouwpakket voor bedrijfsrestaurant en flexibel kantoor op de 2e verdieping opgedragen. Ook hier zijn goede ontwerpen van WA Studio en BAM techniek door AT Osborne en Bureau de Bont getoetst.

Per medio april 2016 oogt het gebouw als een echt kunstwerk van Christo.



Best practise 5: Opleveren is belangrijkste toetsmoment
Natuurlijk kent ook dit project zijn laatste loodjes: inbedrijfstellen en inregelen van installaties, inrichten en inhuizen door SEIN. Gelukkig stelt BAM het gebouw ruim op tijd beschikbaar zodat er voldoende tijd is voor het toetsen van de gerealiseerde kwaliteit en waar nodig het uitvoeren van herstelwerkzaamheden. Door samen te werken en elkaar blijvend aan te spreken op de overeengekomen kwaliteit ontstond uiteindelijk een mooi en

VASTGOED JOURNAAL

duurzaam Gezondheidszorgcentrum!

Jeroen de Jongh