

VERSLAG COMMUNITY OF PRACTICE CIRCULAIR AANBESTEDEN, VAN DRAAGVLAK NAAR AANGEPASTE VRAAG

In deze community of practice buigen we ons over het aanbesteden van circulaire bouwprojecten. Voor de sessie van vandaag gaan we dieper in op 3 praktijkcases, die we vervolgens bespreken met de OASE-methode in kleinere break-out rooms.

1. **Poortgebouw – Pom Limburg:** Hoe werken met bouwteam? (Rob Cornelissen, Marijke Gorissen, Roos Servaes)

2. **Natuureducatiecentrum – Provincie Oost-Vlaanderen:** Keuze van procedure en criteria (Veerle Van Eeckhout, An De Schyver, Veerle Labeeuw)

3. **Natuureducatiecentrum – Circubestek:** Technisch gedeelte bestek zo neutraal mogelijk voorschrijven en daarbij voldoende aanbieders bereiken voor innovatieve oplossingen (Stijn Brancart, Rik Neven, Danielle Dewickere)

Hieronder geven we een oplist van de belangrijkste takeaways van de break-out sessies:

- We moeten waakzaam zijn dat we niet te breed **voorschrijven**. Dit zou als effect hebben dat elke aanbieder als circulair kan beschouwd worden of net dat geen enkele aanbieder aan de circulaire eis kan voldoen. We kunnen een aantal gradaties voorstellen zodat je kan aangeven welk % circulariteit je wenst voor welk element uit je bestek.
- In plaats van een bepaald label in zijn totaliteit te vragen, kunnen we gedeeltelijk **criteria** uit bestaande labels gebruiken als vereisten voor in het bestek.
- Een interessant criterium dat gemakkelijk gewogen kan worden, is het **lokale aspect**, namelijk de afstand die materiaal moet afleggen tussen de producent en de werf.
- Het werken met **scenario's** in een bestek kan flexibiliteit bieden voor multifunctionele gebouwen. Bij functie-wissels moet er dan wel rekening gehouden worden met verschillende vereisten op vlak van veiligheid, draagkracht, enzovoort.
- Omdat er allicht niet veel bouwteams zijn die uitgebreide **referenties** kunnen voorleggen, is het minder zinvol om hier naar te vragen. Voorbeeldprojecten, een reflectie of plan van aanpak kunnen een alternatief zijn.
- **Gro** is een goed instrument om het ontwerp vrij te laten maar toch de nodige ambities duidelijk vast te leggen.
- Het is aan te raden om de **aannemer** in een vroeg stadium te betrekken zodat ze hun ervaring kunnen inbrengen in het bouwteam.
- Er is een behoefte om **voorbeeldprojecten** ergens te bundelen zodat ze raadpleegbaar zijn.
- Toekomstgericht denken is belangrijk: wat zijn de mogelijkheden bij **afbraak** van het gebouw?
- Naast timing en budget, kan je ook de **milieuvoetafdruk** van het gebouw meenemen (door CO2-prestatieladder).

Tot slot laten we Jan Van Reusel vanuit de praktijk aan het woord over 'Design en Build' en het werken met een 'bouwteam'.

Juridisch kader bouwteamwerking:

- Mededinging met onderhandeling, motivering keuze procedure is nodig
- 2 fasen procedure: selectieleidraad > gunningsbestek > onderhandeling
- Voorbeeld van bouwteam- en aannemingsovereenkomst worden meegestuurd met het gunningsbestek, hier kunnen opmerkingen op gegeven worden – dit is ook onderdeel van de evaluatie. Hier wordt ook melding gemaakt van het breekpunt (zie lager).
- Bij de selectie wordt een infomoment voorzien om duidelijkheid te creëren
- Cost + fee in open boekhouding (transparantie) is aan te raden
- Transparantie is in heel de procedure zeer belangrijk

Plan van eisen

In zijn projecten duidde Jan steeds op voorhand al een ontwerper die al aan de slag gaat om een zeer summier plan van eisen op te maken vooraleer een aannemer wordt gezocht volgens de 2 fasen procedure. Meestal worden 3-5 partijen geselecteerd voor de 2e fase en daarna wordt een rangschikingsverslag gemaakt en wordt gekozen om met 1-2 aannemers te onderhandelen. Er wordt afgesproken hoe onderaannemers kunnen worden aangeduid en geëvalueerd door het bouwteam. Bij de evaluatie van de aannemers worden ook de ontwerpers betrokken, in het bijzonder voor de referenties.

Bouwteam vs. Design & Build

Verschil bouwteam vs. Design & Build zit in mindset waarbinnen gewerkt wordt. Studiebureau en aannemer gaan binnen een vastgelegde context (Design) aan de slag met het stuk dat nog open ligt en het project te optimaliseren op een manier waar alle stakeholders zich goed bij voelen. Daarna kan de bouwteamovereenkomst overgaan in een aannemingsovereenkomst.

Breekpunt in gunningsbestek

Er wordt een breekpunt voorzien in het gunningsbestek: als er na de bouwteamwerking geen akkoord is, kan het project nog worden stopgezet. Dit is uiteraard voor niemand een wenselijke uitkomst > gemeenschappelijk belang. Ook voor wanneer er een conflict ontstaat in het bouwteam is er contractueel voorzien wie er bij elkaar moet komen om beslissingen te nemen.

Rol van bouwheer

Rol van de bouwheer: mindset rond de tafel op niveau houden, goede verstandhouding met aannemer bewaken, kritisch zijn, beslissingen durven nemen, expertise van aanwezigen benutten, evenwaardigheid tussen partijen bewaken, no-claim cultuur.

Geleerde lessen

- Voorontwerpfase is zeer belangrijk
- Vertrouwen is sleutel tot succes (dit gaat al van start bij opmaak selectieleidraad, gunningsbestek en onderhandelingen)
- Spanningsveld tussen ontwerper en aannemer blijft, dit kan een meerwaarde zijn – ontwerper blijft een onafhankelijke partij aangesteld door bouwheer. Vinden van het evenwicht is een meerwaarde
- Nog meer expertise rond de tafel krijgen is een uitdaging maar ook meerwaarde. Bvb. van onderaannemers
- Dingen in vraag durven stellen als bouwheer, mensen triggeren
- Doelgericht blijven werken en beslissingen nemen als bouwheer
- Bouwteamwerking > aanneming: blijf ook hier mee aan de tafel zitten en zaken kenbaar maken, blijf in dialoog gaan

Valkuilen

- Eigen geloof in bouwteamformule als manier van werken moet er absoluut zijn
- Steun van de directie van de organisatie
- Vertrouwen kunnen geven
- Bestuurlijke context – geloof in de formule moet er zijn!
- Bouwteamwerking = respect + evenwicht, juiste instelling en geloof is belangrijk

DBM Formule

DBM formule heeft soms uitgebreidere of grotere contracten, soms zeer uitgebreid en moeilijk concreet te begrijpen. Dit zou een nadeel kunnen zijn t.o.v. Design en Build, maar dit is ook zeker afhankelijk van de bestuurlijke context. Ook het vertrouwen in het team is belangrijk – mindset.

Kostenplaatje

In de ervaring van Jan is een bouwteamwerking niet altijd goedkoper wat bouwkost betreft. Nevenkosten kunnen gemiddeld wel lager worden gehouden, globale hinder op de campus ligt lager, proces om tot resultaat te komen loopt vlotter en finaal is het gebouw kwaliteitsvoller. De context is steeds belangrijk hierbij. Hoe kunnen we binnen een plafondbudget het proces optimaliseren om een zo goed mogelijk resultaat te geven aan de gebruiker? Hier scoort een bouwteamwerking wel heel hoog op efficiëntie en rendement. Belangrijk om ook exploitatiekosten ook in rekening te brengen – duurzaamheid, circulariteit.