

Langlopende contracten bieden meer vrijheid

Langdurige huisvestingscontracten: veel schoolbesturen schrikken er voor terug. De angst om vast te zitten aan een partij of leverancier is begrijpelijk. Toch geven inclusieve, langlopende contracten soms meer vrijheid om de school te bouwen die je wilt. Dat is de les van de succesvolle DDBME-aanbesteding van multifunctioneel centrum Atria in Leusden.

Het nieuw gebouwde MFC Atria biedt sinds 2017 onderdak aan twee basisscholen, een buitenschoolse opvang en een gymzaal in een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dat is opmerkelijk, want nieuwbouw voor primair onderwijs levert per definitie een financieel spanningsveld op door de bijzondere bekostigingsstructuur en strakke financiële kaders. Dit geldt nog nadrukkelijker bij de wens om BENG te bouwen, zoals bij MFC Atria.

Daarnaast was er de duidelijke opdracht om de bouw en exploitatierisico's voor een lange looptijd te minimaliseren. Reden om voor de nieuwbouw een Europese DDBME-aanbesteding (Design, Demolish, Build, Maintain, Energy) met een looptijd van 20 jaar uit te schrijven. Bouwbedrijf Pellikaan nam samen met onder andere Bureau Bos de verantwoordelijkheid op zich voor de duurzaamheid en de prestaties van het gebouw.



HET NIEUW GEBOUWDE MFC ATRIA BIEDT ONDERDAK AAN TWEE BASISCHOLEN, EEN BUITENSCHOOLSE OPVANG EN EEN GYMZAAL.



HET TWEELAAGSE BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW HEEFT EEN BRUTO VLOEROPPERVLAK VAN 2697 M2 EN VOLDOET AAN FRISSE SCHOLEN KLASSE B.



WILLEM ADRIAANSSEN,
partner bij HEVO.

MEERWAARDE VAN INTEGRALE OPDRACHT

De keuze om vanaf het begin over een lange periode te sturen op Total Cost of Ownership (TCO) is ongebruikelijk maar erg slim. Te vaak sturen een schoolbestuur en gemeente bij renovatie en (ver) nieuwbouw van onderwijsvastgoed vrijwel alleen op de bouwkosten. Maar juist de exploitatiekosten zouden van meet af aan ook nadrukkelijk ter tafel moeten komen. Die spelen namelijk een hoofdrol in het betaalbaar houden van onderwijsvastgoed op lange termijn en het voorkomen van onnodige (incidentele) kosten. Binnen de onderwijs- en bouwwereld is relatief onbekend dat DDBME financiële zekerheid in de sloop, bouw en exploitatiefase geeft, risico's beheersbaar maakt en zekerheid biedt in facility management en gebouwprestaties, zoals het energieverbruik en het technisch onderhoud.

EXTRA WINSTPUNT

Bij MFC Atria in Leusden is sprake van een langlopend contract van ontwerp en bouw met een exploitatieperiode van 20 jaar. Veel organisaties deinzen terug voor zo'n langdurig contract. Maar juist de lange looptijd geeft meer vrijheid in de realisatie van nieuwbouw. Je kunt dan out of the box bedenken hoe je met de Trias Energetica een integraal duurzaam gebouw kunt realiseren. Het dwingt alle partijen – zoals opdrachtgever, architect, bouwkundige en installatiebeheerders – te bedenken hoe ze op korte en lange termijn de energie- en exploitatiekosten beheersbaar houden. Naast de bekende 'quick wins', zoals goede isolatie en energiezuinige installaties, leidde dat bij Atria in Leusden tot een verrassende bonus. Toen duidelijk werd dat in de gereserveerde exploitatiekosten voor onderhoud een overschot

'Transparantie, eerlijkheid en bereidheid om kennis te delen zijn voorwaarden om een DDBME-project te laten slagen'

MFC ATRIA IN VOGELVLUCHT

Multifunctioneel centrum Atria in Leusden biedt onderdak aan twee basisscholen, een buitenschoolse opvang en een gymzaal. De nieuwbouw is op basis van een DDBME-aanbesteding met een looptijd van 20 jaar gerealiseerd. Het tweelaagse Bijna Energie Neutrale Gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 2697 m2 en voldoet aan Frisse Scholen klasse B.

Vastgoedexpert HEVO uit 's-Hertogenbosch heeft de DDBME-aanpak bedacht, de integrale aanbesteding georganiseerd en vanuit de opdrachtgeverszijde het complete bouwproject begeleid.



MFC ATRIA. HEEFT GEPROFITEERD VAN DE LAAGCONJUNCTUUR. DOOR STIJGENDE TARIEVEN IN DE BOUWERELD ZIJN DE VOORDELEN NU MINDER GROOT.

aanwezig was, besloot bouwbedrijf Pelikaan het surplus te investeren in zonnepanelen. Daardoor wordt meer energie duurzaam opgewekt en passen de totale energiekosten binnen het energiebudget van een school in het primair onderwijs.

SUCCEFACTOREN

Marktpartijen kunnen dus op basis van beschikbare budgetten voor sloop, investering, onderhoud en energieverbruik hun TCO optimaliseren. Al gebiedt de waarheid te zeggen dat Atria daarbij duidelijk heeft geprofiteerd van de laagconjunctuur in de

bouwwereld. Door stijgende tarieven in de huidige markt zullen niet dezelfde financiële voordelen te behalen zijn. Een tussenoplossing is om te kiezen voor middellange contracten, van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, om toch de zekerheden en voordelen van DDBME te benutten en een overzienbare contracttermijn. De opdrachtnemer blijft dan immers verantwoordelijk voor langdurige optimale prestaties en daarmee voor het gebruikerscomfort van een gebouw. Door een Service Level Agreement af te sluiten, voorkom je dat je in de exploitatie moet sturen op kostbare incidenten.



DE GYMZAAL VAN MFC ATRIA.



BIJ MFC ATRIA. IS SPRAKE VAN EEN LANGLOPEND CONTRACT VAN ONTWERP EN BOUW MET EEN EXPLOITATIEPERIODE VAN 20 JAAR.


Maar het succes van een DDBME-aanbesteding hangt af van meer factoren:

- aanbesteding op basis van Best Value Procurement, waarbij de selectie van opdrachtnemers wordt gebaseerd op kwaliteit van de plannen, samenwerking, duurzaamheid en TCO;
- het met de gebruikers maken van een gedragen structuurontwerp (bij MFC Atria door DMV-architecten) als belangrijke input voor de aanbesteding;
- intensief overleg, innige samenwerking en kruisbestuiving tussen partijen, met name architecten en installateurs;
- extra aandacht voor de integrale vraagspecificatie en de wijze waarop het kwaliteitsmanagement wordt georganiseerd;
- intensieve samenwerking waarbij de deelnemers elkaar als complementaire partners zien en vanaf het begin samen tot een goed ontwerp en goede uitvoering komen;
- goed opdrachtgeverschap, waarbij de opdrachtgever zijn eigen grenzen kent en openstaat voor professioneel advies van en begeleiding door experts;
- constante focus op het einddoel met behulp van integrale afspraken helpt om vanaf het begin duidelijke keuzes te maken en kaders te stellen.

GOEDE LEERSCHOOL

MFC Atria in Leusden is het succesvolle voorbeeld dat DDBME-aanbestedingen scholen meer ruimte geven om toekomstbestendig onderwijs in een comfortabel gebouw te bieden. Voor alle deelnemers was dit project een goede leerschool. Zo werd duidelijk dat echte dialoog tussen partijen niet vanzelf komt en dat je samen aan vertrouwen moet bouwen. Transparantie, eerlijkheid en bereidheid om kennis te delen zijn voorwaarden om een DDBME-project te laten slagen. Daarom zijn tijdens het aanbestedingstraject extra dialoogrondes ingebouwd en kregen de inschrijvers voldoende tijd, ruimte en middelen om aan de slag te gaan. Maar de belangrijkste les was wel dat met gezamenlijk enthousiasme en de juiste strategie veel meer mogelijk is dan je denkt.

‘Het overschot in de reservering voor onderhoud investeerde het bouwbedrijf in zonnepanelen’

 willem.adriaanssen@hevo.nl
www.hevo.nl
www.rpmbbyhevo.nl