

GRIP OP VASTGOEDONTWIKKELING: IN CONTROL ZONDER ZWEETDRUPPELS

Bij de ontwikkeling en realisatie van vastgoed is de inzet van diverse partijen benodigd. Denk aan een architect, diverse technisch adviseurs en een aannemer. Als opdrachtgever kunt u in de basis kiezen uit een tweetal stelsels om deze partijen te contracteren: de traditionele contractering en de geïntegreerde contractering.

Bij traditionele contractering werkt u als opdrachtgever – samen met uw extern adviseurs – het ontwerp uit tot bestek en tekeningen. Vervolgens wordt het werk aanbesteedt, waarbij de winnende aannemer het werk realiseert. Bij geïntegreerde contractvorming¹ werkt de aannemer het Programma van Eisen (PvE) van de opdrachtgever uit tot een ontwerp en draagt zorg voor realisatie daarvan. Beide stelsels hebben zo hun eigen kenmerken (**tabel 1**).

<i>Traditionele contractering</i>	<i>Geïntegreerde contractering</i>
Opdrachtgever verantwoordelijk voor ontwerp t/m bestek en tekeningen.	Opdrachtgever stelt PvE op.
Aannemer verantwoordelijk voor uitvoering.	Combinatie van ontwerp en uitvoering ligt bij 1 partij, de aannemer.
Gedetailleerde specificaties.	Functionele specificaties.
Ontwerprisico bij opdrachtgever.	Ontwerprisico bij aannemer.
Opdrachtgever nauw betrokken.	Opdrachtgever op afstand.
UAV-gebaseerd	UAVgc-gebaseerd

Tabel 1 – de twee stelsels van contracteren

Opdrachtgevers spreekt de geïntegreerde contractvorming aan vanwege de verschuiving van risico's naar de opdrachtnemer en de meer afstandelijke aansturing van het project. Die afstandelijke aansturing blijkt in de praktijk echter lastig overeind te houden. De opdrachtgever blijft in veel gevallen meekijken, meedenken en brengt gaandeweg het proces nieuwe inzichten in.

Als dit gebeurt, verschuiven verantwoordelijkheden en gaan risico's terug naar de opdrachtgever. De geïntegreerde contractvorming kent weinig flexibiliteit. Wijzigingen hebben aanzienlijke gevolgen, die meestal bij de opdrachtgever terechtkomen.

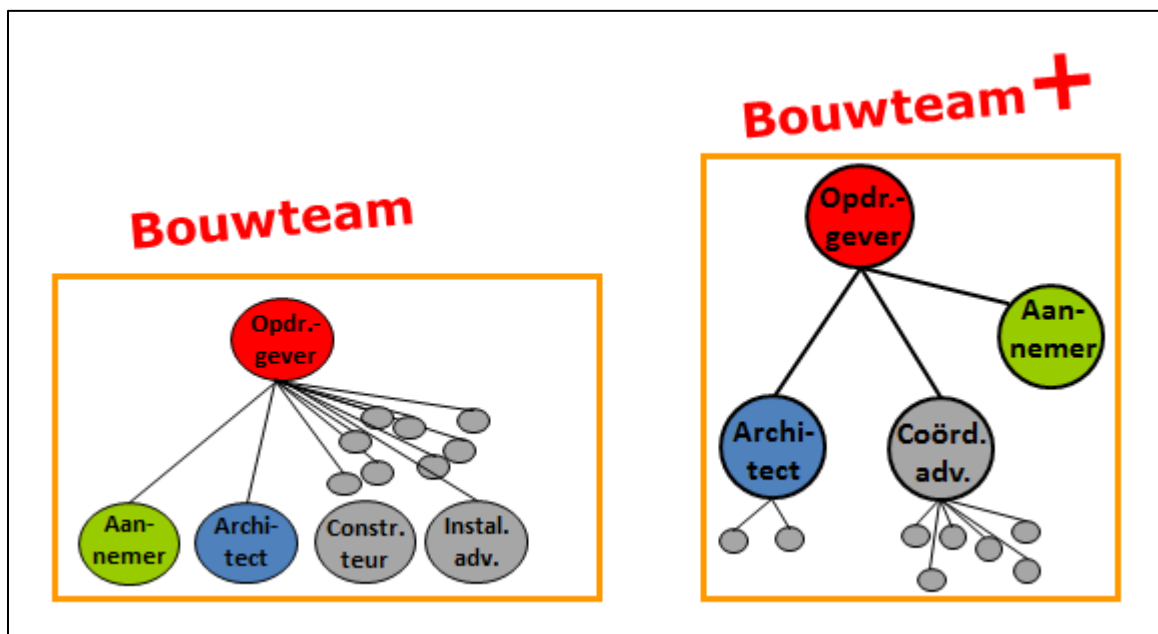
In deze blog wordt een hybride contractvorm gepresenteerd, met voordelen van beide stelsels. Deze 'best-of-both-worlds'-oplossing biedt u als opdrachtgever met een relatief eenvoudige sturing toch voldoende grip op uw project. Deze hybride contractvorm bevindt zich in het spectrum tussen de traditionele en geïntegreerde contractvorming in (**bijlage 1**).

De voorgestelde contractvorm gaat een stap verder dan het welbekende en bewezen bouwteammodel. In een bouwteam hebben – naast de opdrachtgever en architect – een aannemer en diverse technisch adviseurs zitting. Het bouwteam wordt aangestuurd door de opdrachtgever. Door de vele disciplines heeft de opdrachtgever veel aansturinglijnen en daarmee een grote 'span of

¹ De geïntegreerde contractering kent diverse vormen, van turnkey tot DBFMO (Design, Build, Finance, Maintenance & Operate). In deze blog beperkt het geïntegreerde contract zich tot de onderdelen Design & Build.

control' (**figuur 1**). Om al het werk van deze disciplines te contracteren, te coördineren en te zorgen dat er een integraal ontwerp² tot stand komt, is een intensieve aansturing vanuit de opdrachtgever benodigd.

De opdrachtgever heeft niet alleen het creatieve proces van de architect te sturen, de uitvoeringsdeskundigheid van de aannemer te betrekken, maar is tevens verantwoordelijk voor het binnenhalen en coördineren van alle technische adviezen die bij de ontwikkeling van vastgoed benodigd zijn. Daartoe behoren naast constructief en installatietechnisch advies tevens specifieke adviezen, van bronbemalingsadvies tot advies aangaande brandweereisen en energieprestatieberekeningen.



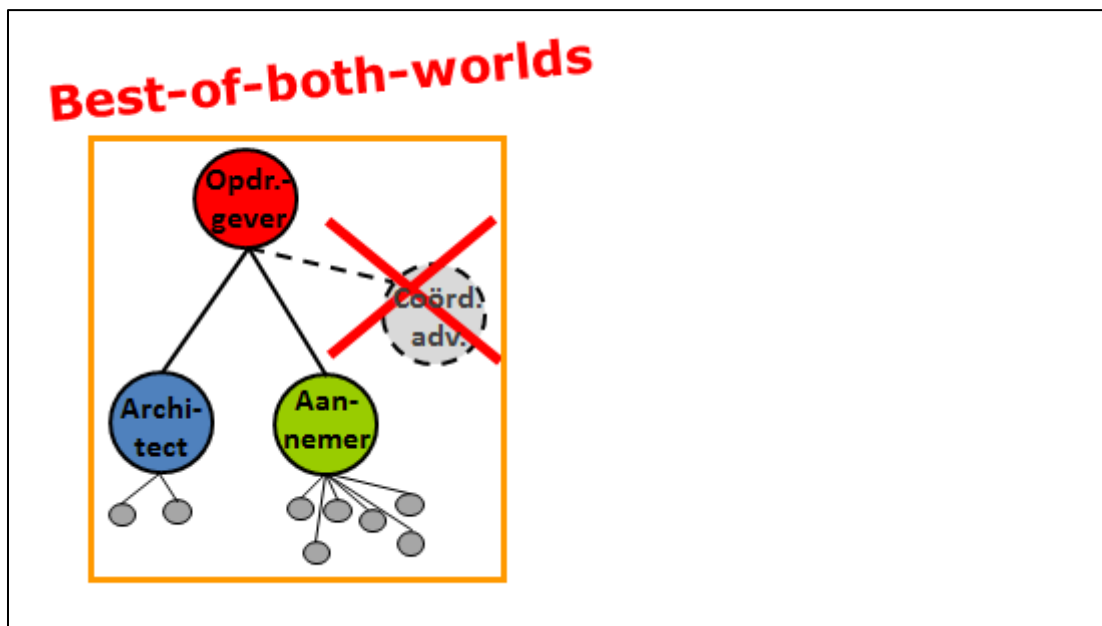
Figuur 1 – model *Bouwteam* & *Bouwteam+*

Om de aansturingsbelasting van de opdrachtgever te verminderen is het mogelijk het bouwteammodel door te ontwikkelen. In dit 'bouwteam-plus-model' wordt een van de adviseurs als 'coördinerend adviseur' benoemd. Deze adviseur is verantwoordelijk voor de coördinatie van alle benodigde technische adviezen. De opdrachtgever heeft in dit model nog 'maar' drie aansturingslijnen: de architect, de coördinerend adviseur en de aannemer. De architect is verantwoordelijk voor de totstandkoming van het integraal ontwerp. De adviseur heeft een tweeledige rol: (1) het geven van advies aan de architect en (2) het toetsen van het integraal ontwerp. De aannemer brengt zijn uitvoeringsdeskundigheid in.

De contractvorm 'best-of-both-worlds' gaat nog een stap verder (**figuur 2**). De rol van de coördinerend adviseur vervalt. Alle benodigde adviezen worden geleverd door de architect en de aannemer. De adviezen worden op die manier verdeeld dat deze het beste passen bij ieders signatuur. De bouwbesluittoets en het uitvoeren van een bezonningsstudie worden bijvoorbeeld

² Een ontwerp dat zowel qua functionaliteit en esthetica als qua constructieve, installatietechnische en overige technische aspecten één geheel vormt, passend binnen de financiële kaders.

ondergebracht bij de architect. Constructief en installatietechnisch advies worden bijvoorbeeld ondergebracht bij de aannemer.



Figuur 2 – model 'best-of-both-worlds'

De opdrachtgever heeft in dit model nog slechts twee aansturinglijnen: de architect en de aannemer. De architect is verantwoordelijk voor de totstandkoming van het integraal ontwerp. De aannemer heeft een tweeledige rol: (1) het geven van advies aan de architect en (2) het toetsen van het integraal ontwerp. Beide rollen van de aannemer zijn gericht op het toezien dat een optimale uitvoering van het project mogelijk wordt (in termen van Tijd, Geld & Kwaliteit).

Door de beperkte aansturingsbelasting kan de opdrachtgever zich maximaal richten op zijn belangrijkste doel: zorgen dat zijn PvE op een juiste wijze vertaald wordt in een functioneel en esthetisch ontwerp, passend binnen planning en budget.

Voortschrijdende inzichten bij de opdrachtgever kunnen tijdens de ontwikkeling van het project doorgevoerd worden³. Het openbreken van de contracten met de aannemer en de architect is daarbij niet nodig. De 'best-of-both-worlds-oplossing' is namelijk UAV-gebaseerd. Groot voordeel daarvan is dat de aannemer pas vlak voor de realisatie van het vastgoed gecontracteerd wordt voor de uitvoeringsfase. Dit in tegenstelling tot een geïntegreerde contractvorm waarbij de aannemer reeds voorafgaand aan de ontwerpfase gecontracteerd wordt.

Voor het werk van de aannemer in de ontwerpfase wordt een – specifiek voor dit model opgestelde – bouwteamovereenkomst afgesloten. De contracten die de opdrachtgever sluit met de architect en aannemer zijn weergegeven in een contractschema (**bijlage 2**). Belangrijke bijlage bij al deze contractstukken is de demarcatielijst. In elke fase van het project worden daarin minutieus de

³ Afhankelijk van de mate van wijzigingen heeft dit consequenties voor planning en budget.

verantwoordelijkheden tussen de opdrachtgever, architect en aannemer beschreven. Een uitsnede van de demarcatielijst is weergegeven in **bijlage 3**.

De belangrijkste voordelen van het 'best-of-both-worlds'-model samengevat:

- De opdrachtgever blijft 'in control' gedurende het gehele traject.
- De opdrachtgever stuurt met beperkte inspanning het project tot het gewenste resultaat.

In onze komende blog zullen wij dieper ingaan op de juridische aspecten van de verschillende contractvormen. Wordt vervolgd...

Bijlagen:

1. Contractvormen: van traditioneel tot geïntegreerd
2. Contractschema bij hybride vorm 'best-of-both-worlds'
2. Demarcatielijst bij hybride contractvorm 'best-of-both-worlds'

Over de auteurs:

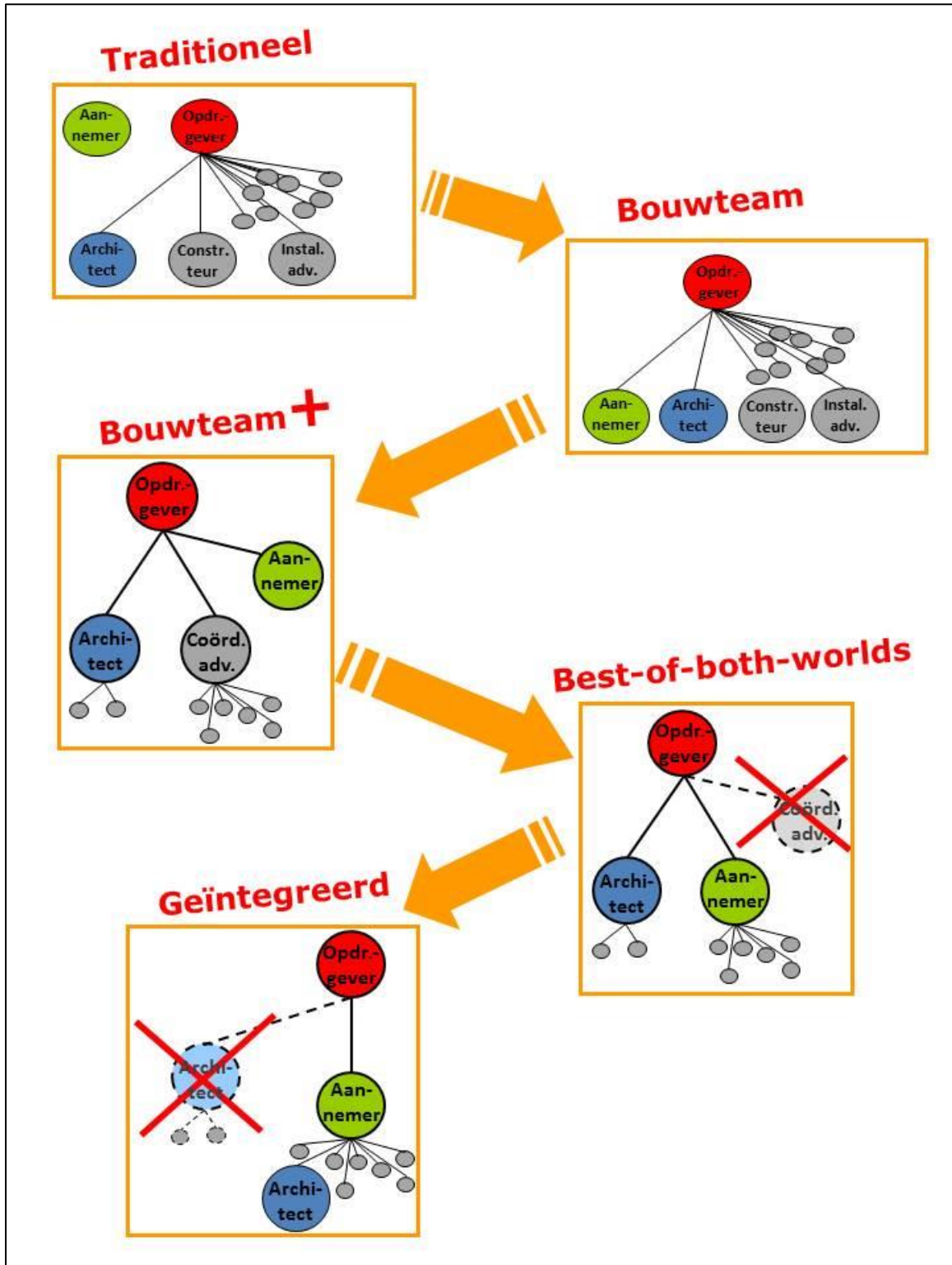
Robert Rijpstra is advocaat bij Dirkzwager advocaten & notarissen en gespecialiseerd in contractvorming bij de ontwikkeling en realisatie van vastgoed.

(<http://www.dirkzwager.nl/mensen/robert-rijpstra-mrics/>)

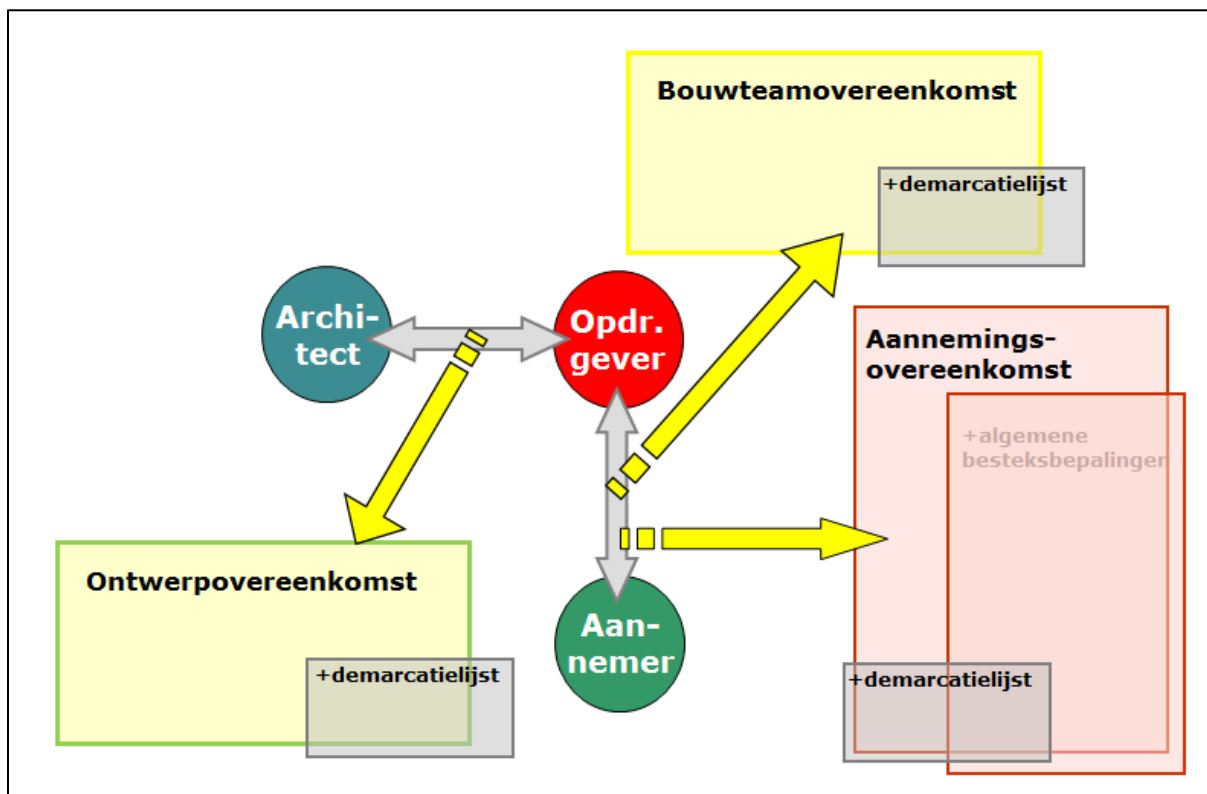
Arnoud Spithoven is vastgoedspecialist bij AS-Vastgoed B.V. en helpt maatschappelijke organisaties bij het optimaliseren van hun vastgoedkeuzes.

(<http://www.as-vastgoed.nl/contact.html>)

Bijlage 1 – contractvormen: van traditioneel tot geïntegreerd



Bijlage 2 – contractschema bij hybride vorm 'best-of-both-worlds'



Bijlage 3 – uitsnede demarcatielijst bij hybride contractvorm ‘best-of-both-worlds’

DEMARCATIELIJST (bijlage bij overeenkomsten tussen Opdrachtgever en Architect en Opdrachtgever en Aannemer)				
■	=initiator/trekker			
■	=bijdrage leverend			
		Opdracht- gever	Architect	Aannemer
Voorlopig Ontwerp				
<i>kwaliteit</i>				
<i>architectonisch</i>				
	architectonisch supervisorschap		■	
	controleren bouwkundig tekenwerk			■
<i>bouwkundig</i>				
	schematische ontwerp		■	■
	situatieschets (1:500): voorlopige bouwblokgrenzen, terreinindeling en ontsluiting		■	■
	plattegronden (1:200 / 1:100): ruimteplan, globale aanduiding van de indeling		■	■
	gevels en doorsneden (1:200 / 1:100): globale aanduiding van indeling en verschijningsvorm		■	■
	perspectief / artist impression		■	■
	ruimtelijke reservering voor hoofdconstructies		■	■
	ruimtelijke reservering voor W- en E-installaties		■	■
	oppervlakte- en inhoudsbepaling van het ontwerp conform NEN2580		■	■
<i>constructies</i>				
	plattegronden en doorsneden hoofdopzet draagstructuur inclusief funderingsprincipes		■	■
	basisprincipe aansluitingen draagconstructies		■	■
	globale berekening/dimensionering hoofdconstructies		■	■
	het opstellen van een technische toelichting op het constructief voorlopig ontwerp		■	■
<i>installaties</i>				
	verrichten onderzoek naar energievoorzieningsconcepten		■	■
	hoofdopzet W- en E-installaties (inclusief transport installaties)		■	■
	basisprincipe aansluitingen installatietechnisch werk		■	■
	globale capaciteitsberekeningen installaties		■	■
	het opstellen van een technische toelichting op voorlopig ontwerp installaties		■	■
<i>overig</i>				
	adviseren over bouwfysische aspecten en zorgen dat voldaan wordt aan alle gestelde eisen (inclusief alle benodigde berekeningen)		■	■
	adviseren over akoestische aspecten en zorgen dat voldaan wordt aan alle gestelde eisen (inclusief alle benodigde berekeningen)		■	■
	toetsing aan brandveerisen (inclusief alle benodigde berekeningen en adviezen om te voldoen aan alle gestelde eisen)		■	■
	toetsing aan bouwbesluit (inclusief alle benodigde berekeningen en adviezen om te voldoen aan alle gestelde eisen vanuit het bouwbesluit)		■	■
	toetsing EPN en maken EPC-berekeningen (inclusief alle benodigde berekeningen en adviezen om te voldoen aan alle gestelde eisen)		■	■
	maken GPR-berekeningen (inclusief alle benodigde berekeningen en adviezen om te voldoen aan alle gestelde eisen)		■	■
	toetsing eisen nutsbedrijven (inclusief alle benodigde berekeningen en adviezen om te voldoen aan alle gestelde eisen)		■	■
	identificatie van effecten op milieu en sociale veiligheid en te treffen maatregelen		■	■
	sonderingsadvies, funderingsadvies, maaiveldhoogte, grondwaterpeil, bemalingsadvies		■	■
	opstellen rapportage met vergelijking tussen het PvE van de Opdrachtgever en het integraal voorlopig ontwerp (kwaliteit/tijd/geld)		■	■
<i>tijd</i>				
	opstellen tekeningenplanning	■	■	■
	toetsing tekeningenplanning	■	■	■
<i>geld</i>				
	raming bouwkosten op basis van kengetallen (inclusief inzichtelijk maken percentages staartkosten en overige opslagen)	■	■	■
	raming kosten hoofdopzet W- en E-installaties (inclusief inzichtelijk maken percentages staartkosten en overige opslagen)	■	■	■
	meedenken en aandragen van alternatieven binnen het integraal voorlopig ontwerp t.a.v. kosten en kwaliteit	■	■	■
	raming investeringskosten	■	■	■
<i>organisatie</i>				
	go-/no-go-besluit tot start onderdeel 'Voorlopig Ontwerp'	■	■	■
	voeren van overleg met instanties t.b.v. aanvraag bouwvergunning en alle overig benodigde vergunningen	■	■	■
	voeren van overleg met nutsbedrijven en overheid inzake aansluitingen op voorzieningen	■	■	■
	voeren van overleg met extern specialisten	■	■	■
	uitvoeren V&G-coördinatie voor het integraal voorlopig ontwerp resulterend in een integraal V&G-plan en -dossier	■	■	■
	participatie ontwerpteam	■	■	■
	coördinatie van de individuele werkzaamheden en producten van de verschillende leden van het ontwerpteam	■	■	■
	participatie - indien opgericht - bouwteam	■	■	■
	coördinatie van de individuele werkzaamheden en producten van de verschillende leden van het - indien opgericht - bouwteam	■	■	■
	integreren deelontwerpen en -adviezen in integraal voorlopig ontwerp	■	■	■
	participatie overige overleggenia en voorlichtingsbijeenkomsten	■	■	■
	go-/no-go-besluit tot afronding onderdeel 'Voorlopig Ontwerp'	■	■	■
<i>informatie</i>				
	verslaglegging vergaderingen ontwerpteam	■	■	■
	verslaglegging vergaderingen - indien opgericht - bouwteam	■	■	■
	presentaties houden op voorlichtings- en inspraakbijeenkomsten t.b.v. bewoners/gebruikers/etc.	■	■	■
	bijhouden overzicht met geaccodeerde wijzigingen t.o.v. het oorspronkelijk PvE van de Opdrachtgever	■	■	■
	goedkeuring voorlopig ontwerp	■	■	■
Definitief Ontwerp				
<i>kwaliteit</i>				
<i>architectonisch</i>				
	architectonisch supervisorschap		■	
	controleren bouwkundig tekenwerk			■
<i>bouwkundig</i>				
	situatie (1:500): definitieve bouwblokgrenzen, ontsluiting, terreinindeling en functie, plaats en afmeting van vaste inrichtingselementen		■	■
	plattegronden (1:200 / 1:100): definitieve ruimte-indeling en vaste inrichtingselementen, plaats en afmeting van bouwdelen		■	■