

RISICOMIJDEND BOUWEN door middel van een KWALITEITSPLAN

Projectvoorbereiding opnieuw gedefinieerd

RDBM Architecten&Adviseurs is van mening dat het voorbereidingsproces om te komen tot een bouwwerk het beste resultaat geeft wanneer het proces wordt gesplitst in twee fasen: ONDERZOEKSFASE en ONTWERPFASE. De onderzoeksfase bepaalt in hoge mate de latere gebruikerstevredenheid en definieert ruim 70% van de kosten. Toch blijft deze fase bij de meeste bureaus vaak onderbelicht en wordt er veel te vroeg gestart met de Ontwerpfase.

Uiteraard vinden wij architectuur ook erg belangrijk. Toch komt in de Onderzoeksfase die architectuur maar beperkt aan de orde. Wel worden er al keuzes gemaakt op het gebied van het gewenste architectuurniveau en wordt een Voorlopig ontwerp gemaakt, maar dit is nog globaal en nog niet uitgewerkt. We gaan pas echt met architectuur aan de slag wanneer alle rationele en economische aspecten eenduidig zijn gedefinieerd en in het Kwaliteitsplan vastliggen.

Het is de bedoeling in de Onderzoeksfase zo rationeel mogelijk naar het project te kijken en na te denken over alles waaraan het gebouw moet voldoen. Hoe moet het gebouw onmiddellijk- en in de toekomst presteren en wat het mag kosten. Pas nadat de Onderzoeksfase is afgesloten en het resultaat daarvan, het Kwaliteitsplan is aanbesteed, ontwerpen onze architecten op basis van de vastgelegde uitgangspunten een functioneel en eigentijds gebouw. Door deze werkwijze ontstaat de zekerheid dat, wat we ontwerpen past bij hetgeen we er in prestaties en kosten van verwachten.

Een misvatting is dat de onderzoeksfase het proces zou vertragen. Het tegendeel is waar. Doordat het project goed is voorbereid, gaat de ontwerpfase daarna sneller en is er consensus tussen alle betrokkenen. Omdat zowel opdrachtgever als gebruikers bij het definiëren van het project betrokken zijn en hun keuzes hebben kunnen maken, staan alle neuzen immers in dezelfde richting.

Onderschatten van het belang van de onderzoeksfase leidt vaak tot faalverliezen met alle gevolgen van dien. Om dat te voorkomen is de methode van RISICOMIJDEND BOUWEN op basis van een KWALITEITSPLAN ontwikkeld.



Risicomijdend bouwen

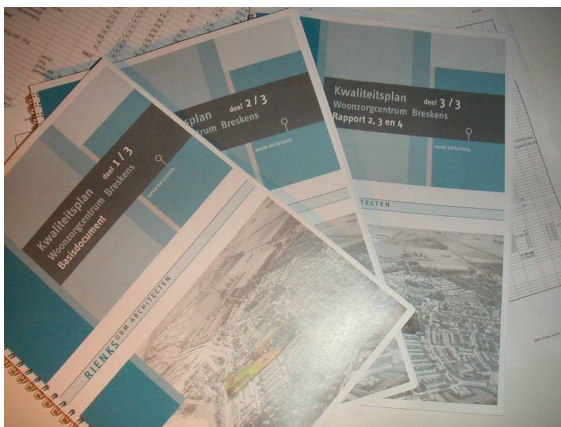
RISICOMIJDEND BOUWEN op basis van een KWALITEITSPLAN is een door RDBM ARCHITECTEN&ADVISEURS ontwikkelde innovatieve manier van projectvoorbereiding die gebruik maakt van de "weegschaalmethode". Door toepassing van RISICOMIJDEND BOUWEN wordt het planontwikkelrisico aanzienlijk beperkt en komt een naadloze aansluiting tot stand tussen de voorbereidings- de ontwerp- en de realisatiefase. Een belangrijk kenmerk van de methode is het feit dat het contractmoment vroeg in het voorbereidingstraject ligt.

Als resultaat van de gesprekken van onze adviseurs met opdrachtgever en gebruikers, wordt een Kwaliteitsplan opgesteld, op basis waarvan de aanbesteding plaats vindt. Dit gebeurt niet zoals in het traditioneel aanbestedingsmodel door calculatie door de aannemer van uitgewerkte plannen, maar in dit geval wordt de aannemer als aanbestedingsdocument het Kwaliteitsplan voorgelegd. In dit Kwaliteitsplan is

ook het vooraf gewogen en voor het project beschikbare budget opgenomen. Door middel van de weegschaalmethodiek is vooraf evenwicht gebracht tussen de wensen en verlangens van opdrachtgever en gebruikers en dit budget.

Integraal contracteren

De aanpak van RISICOMIJDEND BOUWEN vraagt om een integrale benadering vanuit meerdere disciplines. Om dat mogelijk te maken brengt RDBM onder één integraal contract alle voor het project wenselijke specialisten aan tafel. Afhankelijk van het project kunnen dat bijvoorbeeld zijn: huisvestingsadviseur, vastgoed adviseur, bouwkostendeskundige, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, architect en interieur architect. Voor het formuleren van de technische prestatie eisen worden zogenaamde 'superviserende' installatie adviseurs betrokken. Zij leveren in de Onderzoeksfase de deskundige inbreng en definiëren de prestatie eisen van de installaties. Omdat het de bedoeling is dat de aannemer na de aanbesteding zelf (met behulp van zijn installatie- aannemers of installatie adviseurs) de prestatiespecificaties uitwerkt, zullen deze superviserende installatie adviseurs in de uitwerkingsfase toezien op een juiste vertaling van de prestatie eisen tot de gewenste oplossingen.



Kwaliteitsplan

Een kwaliteitsplan is een integraal benaderd eisenprogramma op prestatieniveau. Het wordt opgesteld in de Onderzoeksfase van de projectvoorbereiding en is het resultaat van gewogen beslissingen die door onze adviseurs, samen met de opdrachtgever en gebruikers worden genomen. Het beschrijft het gebouw in al zijn facetten. De opbouw bestaat uit vijf vaste onderdelen. Deel A beschrijft de benodigde ruimten en hun relaties. Deze worden in een database opgenomen. Deel B omschrijft de gewenste prestaties van de diverse onderdelen. In deel C wordt de beeldverwachting beschreven. Hieraan wordt een Voorlopig ontwerp toegevoegd dat moet dienen om de deelnemers aan de aanbesteding een duidelijk beeld te geven van het gewenste architectonische ambitieniveau. In deel D staan de interne voorwaarden omschreven, waaronder tijd en kosten. Hierin wordt het budget opgenomen dat de opdrachtgever voor het project op basis van de beschreven specificaties beschikbaar stelt. Tenslotte beschrijft deel E de externe voorwaarden, zoals wet- en regelgeving.

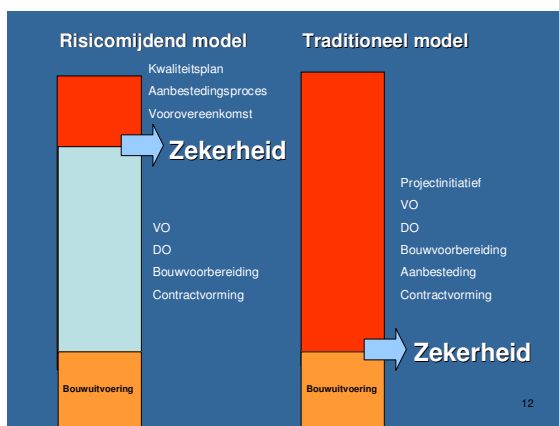


Prijsvorming

- Geen bouwplan aanbesteden maar een boekwerk....., het **KWALITEITSPLAN**
- Aanbesteding niet op basis van een aannemers calculatie van een uitgewerkt bouwplan, maar op basis van het **TAAKSTELLEND BUDGET**

Budget versus kosten

Door de inhoud van het kwaliteitsplan voortdurend te koppelen aan een rekenmodel wordt door de bouwkostenadviseur in elke fase van de projectvoorbereiding inzichtelijk gemaakt wat de financiële consequenties zijn van de verschillende wensen en eisen. Hierdoor wordt ook voor de gebruikers duidelijk wat het belang is van hun wensen en keuzes en is het mogelijk een concept te ontwikkelen waarin de beschikbare middelen optimaal worden ingezet. Het leidende principe is dat de weegschaal altijd in evenwicht moet zijn. Het geld kan natuurlijk maar één keer worden uitgegeven. De adviseurs zullen voortdurend aangeven wat de invloed van de wensen is op het beschikbare budget, bijvoorbeeld de invloed van een bepaald architectuurniveau, een hoger of lager kwaliteitsniveau en van de wens voor meer of minder ruimte. Door deze aanpak valt er binnen de budgettaire mogelijkheden voor de gebruikers écht wat te kiezen.



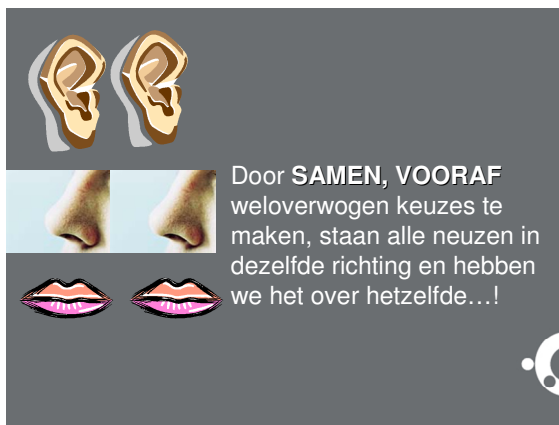
Marktwerking-Aanbesteding

Wij zijn van mening dat het uitsluitend sturen van projecten op de laagste prijs, de kwaliteit van het project niet ten goede komt. Binnen de methode van Risicomijdend bouwen is het doel, de beste verhouding te vinden tussen prijs enerzijds en kwaliteit anderzijds. In het Kwaliteitsplan staat beschreven wat nodig is om het bouwplan te kunnen ontwerpen en uit te voeren met daaraan gekoppeld het beschikbare budget. Het Kwaliteitsplan is het document waarop wordt aanbesteed. Omdat daarin alleen de gewenste prestatie- en kwaliteitsspecificaties worden omschreven en geen oplossingen, geeft dat de aannemer ruimte om de meest economische oplossing voor te stellen. Hierdoor ontstaat economische ruimte die ten goede komt aan het project. Omdat het beschikbare budget is aangegeven, vraagt dit een andere aanpak om toch marktwerking te garanderen. Afhankelijk van het project en de wens van de opdrachtgever, wordt er gekozen voor de bij het project best passende aanbestedingsmethode. Ook Europese aanbestedingen zijn binnen de methodiek toegepast. Er vindt voorafgaand aan de aanbesteding steeds een préselectie plaats van aannemers van wie verwacht wordt dat

ze een proactieve inbreng kunnen leveren. Zij moeten immers samen met de architect en de (superviserende) adviseurs het Voorlopig ontwerp gaan uitwerken tot een compleet bouwplan en er wordt van hen verwacht dat ze daarbij een praktijkgerichte inbreng kunnen leveren.

In de aanbestedingsfase worden de geselecteerd aannemers gevraagd of ze bereid zijn het project te bouwen op basis van de prestatie-eisen en voorwaarden die zijn vastgelegd in het Kwaliteitsplan, inclusief het daarbij behorende budget. Bij antwoorden op deze vraag zou geen sprake zijn van een echte marktwerking. Prestaties, kwaliteit en prijs (budget) liggen immers vast. Daarom wordt de aannemers gevraagd binnen de gestelde voorwaarden op het budget te bieden of extra opties te leveren. Dit kunnen extra's zijn van allerlei aard, die als budgetneutrale wensen in het Kwaliteitsplan zijn opgenomen.

Met de economisch meest gunstige aanbieder wordt een Voorovereenkomst gesloten. Dit is een aannemingsovereenkomst onder voorwaarden, waarin de voorwaarden beschreven worden waaronder het Kwaliteitsplan in samenwerking tussen de architect, diens superviserende adviseurs en de aannemer vertaalt moeten worden naar een bouwplan. In deze overeenkomst wordt ook het risico van de aannemer benoemd. Dat houdt in grote lijn in dat, vanwege het feit dat de aannemer vanaf het eerste moment totdat de plannen gereed zijn, binnen de vrijheid die het Kwaliteitsplan toelaat, keuzes heeft kunnen maken en invloed heeft kunnen uitoefenen op de gekozen oplossingen en de uitwerking daarvan, hij daarvoor de volledige verantwoordelijkheid draagt. Voor die onderdelen waarvoor hij geen eigen inbreng heeft kunnen leveren, heeft de aannemer een meldingsplicht. Zoals gebruikelijk worden in de overeenkomst de rechten en plichten van partijen vastgelegd met daarin ook een 'exit-regeling'. Het is denkbaar dat de aannemer er toch niet in slaagt om de specificaties uit het Kwaliteitsplan om te zetten in een bouwplan. Hij zou ook van mening kunnen zijn dat het budget wel zal worden opgerekt of de eisen ingeperkt. De overeenkomst voorziet in dat geval in een einddatum waarbinnen het bouwplan op bouwvoorbereidingsniveau (tekeningen en bestekken) moet zijn afgerond. Wanneer dat niet lukt dan kan de opdrachtgever zonder verplichtingen aan de aannemer de overeenkomst ontbinden en blijft eigenaar van de tot dan ontwikkelde plannen en documenten. Wanneer de stukken wél binnen de overeengekomen tijd zijn afgerond en aan alle aspecten van het Kwaliteitsplan is voldaan, dan wordt een normaal gangbare aannemingsovereenkomst gesloten. Het proces gaat daarna op traditionele wijze verder met bouwuitvoering en directievoering.



Eigenschappen

Het voordeel van de methode van Risicomijdend bouwen op basis van een Kwaliteitsplan is dat het project in de Onderzoeksfase in al zijn facetten en resultaats verwachtingen wordt gedefinieerd. Het legt de gewenste projectuitgangspunten, prestaties en kwaliteiten eenduidig vast. De methode maakt gebruik van de inbreng van zowel opdrachtgever als gebruikers en maakt voortdurend de economische relatie tussen de wensen en de beschikbare middelen duidelijk. Door het "weegschaalprincipe" worden voor alle gebruikers de keuzemogelijkheden inzichtelijk gemaakt en wordt de basis gelegd voor consensus. Door pas met het echte ontwerpen te beginnen nadat de Onderzoeksfase is afgesloten, wordt het risico dat het ontwerp niet past binnen het budget geminimaliseerd. Binnen de methode wordt zowel gekeken naar de primaire resultaten van het project als naar kosten en gebruikswaarde in de toekomst. Door het contractmoment, het moment waarop de aannemer door middel van de Voorovereenkomst wordt gecontracteerd naar voor te

halen en hem daarna als volwaardige ontwerppartner te betrekken bij de vertaling van het Kwaliteitsplan naar een bouwplan, wordt het projectrisico aanzienlijk beperkt.

De methode vraagt van de opdrachtgever wel de instelling om wensen en eisen vroegtijdig te formuleren. Uiteraard kan tijdens het bouwproces nog worden bijgestuurd, maar ondanks het feit dat er binnen de methode mogelijkheden zijn voor verrekeningen, kan dat financiële consequenties hebben.

Ervaring

RDBM ARCHITECTEN&ADVISEURS heeft sinds 2001 ervaring met RISICOMIJDEND BOUWEN. Er zijn projecten uitgevoerd in de Zorgsector, Psychiatrie, Onderwijs en Utiliteitsbouw. Er is een Powerpointpresentatie beschikbaar die inzicht geeft in de eigenschappen en mogelijkheden van de methode.