

1.5

Bouwteams: wat en waarom - een introductie



Bouwteam!

Wat en waarom – een introductie.

Interactieve sessie / brainstorm met:

Maurice Wielink - Ruim Omgevingsontwikkeling
Rob Luiten – CROW

Sessie: 1.5 (12:00 – 13:00 uur)





Samenwerken in de Bouw(team) en GWW?

19 2 2006

Programma

- **Wat is een bouwteam?**
- Samenwerken in een bouwteam?
- Wat zijn de randvoorwaarden en wanneer kies je voor een bouwteam overeenkomst?
- Het aanbesteden van een bouwteam

Stellingen!!

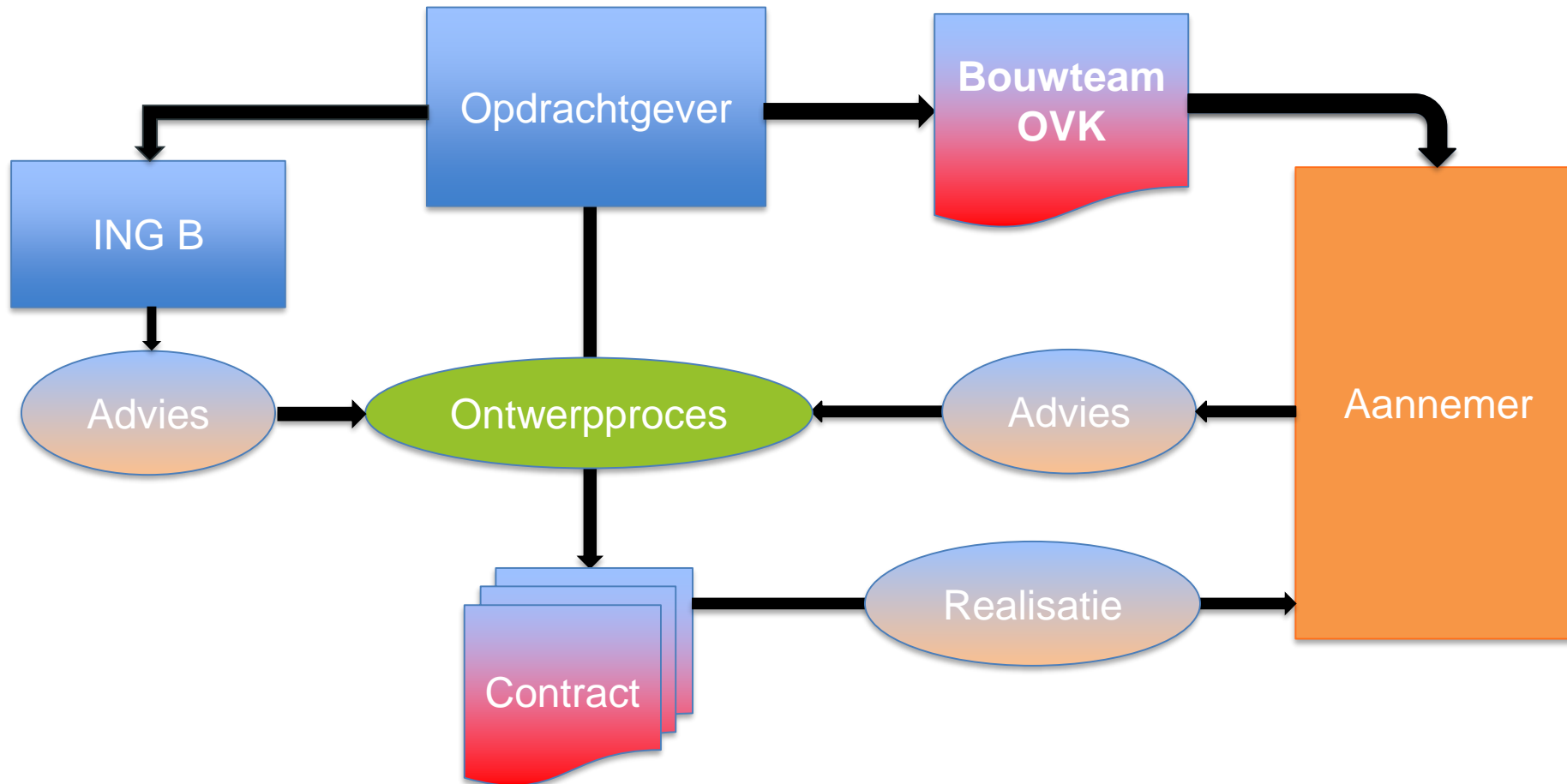
Wat is een (traditioneel)Bouwteam?

*Een **bouwteam** is een **samenwerkingsmodel**,
waarbij de aannemer als adviseur **deelneemt** aan de ontwerpwerkzaamheden,
daarbij zijn kennis **inbrengt** en
na het ontwerpproces als **eerste** en vooralsnog als **enige**
een **aanbieding** mag doen voor de uitvoering.*

Doel van een Bouwteam?

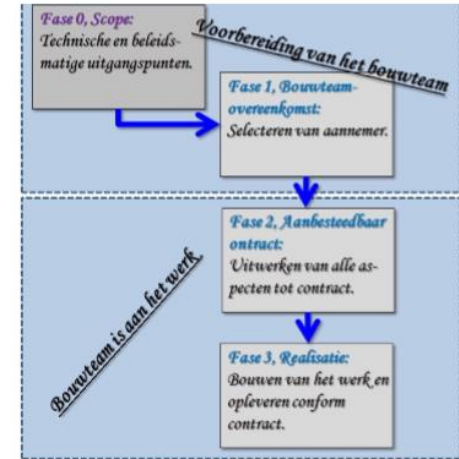
*Het doel van het **bouwteam** is
om **gezamenlijk** tot een **uitvoeringsgericht** ontwerp te komen
dat dan **gerealiseerd** kan worden.*

Wat is een Bouwteam?



Werken met Bouwteams

- Fase 1, Scope; Technische en beleidsmatige uitgangspunten.
- Fase 2, Bouwteam-overeenkomst; Selecteren van aannemer.
- Fase 3, Aanbesteedbaar contract; Uitwerken van alle aspecten tot contract.
- Fase 4, Realisatie; Bouwen van het werk en opleveren conform contract.



Fase 1, Scope

- Als opdrachtgever moet je een goed beeld hebben van de scope, wat je dus eigenlijk wilt laten realiseren.
- In de scope bepaal je met elkaar wat er gerealiseerd moet worden.
- Ook is dit de fase om te bepalen welke randvoorwaarden je daarin mee wilt nemen

Fase 2, Bouwteamovereenkomst

- In deze fase wordt gezocht naar de juiste aannemer om het bouwteam mee te vormen.
- De aannemer moet ook in staat zijn om het project te realiseren.
- Hierbij vindt er een traditionele aanbesteding plaats op basis van EMVI, BPKV.

Fase 3, Aanbesteedbaar contract

- Doel om als bouwteam een aanbesteedbaar contract op te stellen.
- Dit contract moet door 'elke' aannemer uitgevoerd kunnen worden
- Intentie om met 'bouwteam' aannemer het project te realiseren.
- Aannemer brengt uitvoeringsrisico's in beeld
- Aanneemsom wordt bepaald, inclusief de voorwaarden voor deze aanneemsom.
- Als de aannemer achteraf met risico's komt die in deze fase benoemd hadden moeten worden, is het zijn probleem. Dat wordt dan niet betaald.
- Indien de aannemer heeft voldaan aan de voorwaarden van de bouwteam-overeenkomst, dan krijgt hij de opdracht voor de uitvoering.

Fase 4, Realisatie

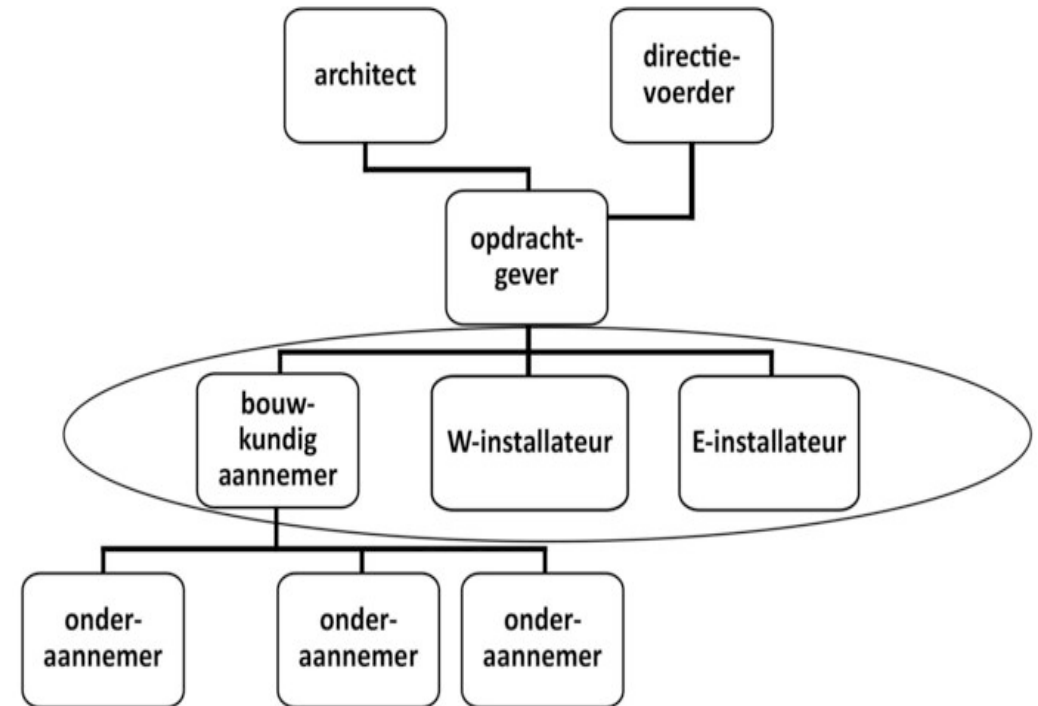
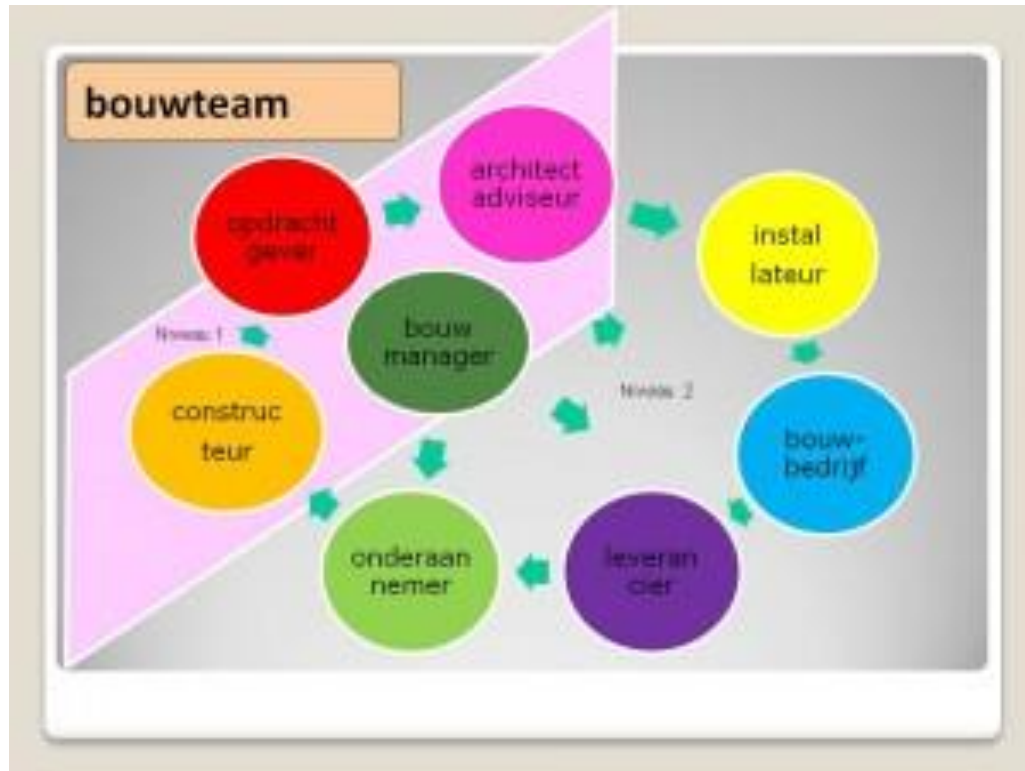
- Deze fase verloopt eigenlijk altijd soepel.
- Alle problemen en lastige zaken zijn in de vorige fase al bedacht en besproken.
- Er is geen vechtsituatie.
- In fase 2 was de sfeer goed. Die is dan ook goed in fase 3.
- Geen (zelden) verrassingen tijdens uitvoering.
- “Er wordt gewoon een goed werk gemaakt. En dat was het doel.”

Programma

- Wat is een bouwteam?
- **Samenwerken in een bouwteam?**
- Wat zijn de randvoorwaarden en wanneer kies je voor een bouwteam overeenkomst?
- Het aanbesteden van een bouwteam

Stellingen!!

Samenwerken in een Bouwteam?



Programma

- Wat is een bouwteam?
- Samenwerken in een bouwteam?
- **Wat zijn de randvoorwaarden en wanneer kies je voor een bouwteam overeenkomst?**
- Het aanbesteden van een bouwteam

Stellingen!!

Waarom een Bouwteam?

- Invloed op het resultaat als opdrachtgever.
- Men is niet 'overgeleverd' aan de aannemer.
- Benutten van de juiste kennis en expertise.
- Juist voor projecten waarbij het aangeven van alleen functionele eisen tekort schiet om te krijgen wat een opdrachtgever wil, is een bouwteam een goede aanpak.

Bouwteam?

- Samenwerking tussen de verschillende partijen.
- Samenwerking tussen aannemer en opdrachtgever
- Maar ook architect, ingenieur, andere expertise of kennis
- Optimale afstemming tussen de diverse disciplines.
- Gunstig voor prijs, doorlooptijd en kwaliteit.
- Deelnemers aan een bouwteam sluiten een bouwteamovereenkomst.

Bouwteam?

- Aanbesteding van ontwerp/advies én uitvoering.
- Wanneer de aanbestedende dienst dit separaat doet dan is de kans aanwezig dat de aannemer, die lid is van het bouwteam, niet de opdracht tot uitvoering krijgt.
Veel vaker worden beide activiteiten gelijktijdig aanbesteed.
- Uitvoering aanbesteden op basis van programma van eisen of voorlopig ontwerp
- Gebruikmakend van eenheidsprijzen of maximumbudget.
- De feitelijke uitvoeringskosten zijn pas na de ontwerpfase bekend.
- Opdrachtnemer moet een afstandsverklaring tekenen.
- Kans dat beide partijen niet tot overeenstemming kunnen komen.

Voordelen van een Bouwteam?

- Opdrachtgever, zijn adviseurs en het bouwbedrijf komen in een zeer vroeg stadium van de voorbereiding van een project met elkaar in contact.
- Werken samen om te komen tot een ontwerp.
- Dit biedt voordelen voor opdrachtgever als voor bouwondernemer.

Voordelen voor Opdrachtgever

- Opdrachtgever betreft deskundige al in de ontwerpfase bij het bouwproject.
- Bouwondernemer brengt specifieke ervaring en deskundigheid in.
- Ondernemer denkt mee over kosten, kwaliteit en efficiency van het bouwplan.
- Het bouwproject komt op efficiënte wijze tot stand.
- Optimale prijs en kwaliteit verhouding.
- Uitgangspunt om in uitvoeringsfase een meedenkende opdrachtnemer te hebben.
- Geen discussie over meerwerk - bij een gelijkblijvend programma van eisen.

Voordelen voor Opdrachtnemer

- Ondernemer komt in een gunstiger positie, omdat hij zelf heeft meegewerkt aan de voorbereiding van het bouwproject.
- Ondernemer profiteert van meedenken opdrachtgever.
- Hij is als geen andere bouwondernemer op de hoogte van het te realiseren project.
- Vooruitzicht om als eerste en enige een prijsaanbieding voor het uit te voeren werk te doen.

Bevindingen (voorbeeld gem. Almere) ■

- Bouwteam = daadwerkelijk samenwerken
- Bouwteam + EMVI = sollicitatie beste partner
- Bouwteam = 2x zoveel kennis
- Bouwteam = voorbereidingstijd verkorten
- Bouwteam = flexibel
- Bouwteam = verwachtingsmanagement

- Bouwteam = samenwerken obv 100% gelijkwaardigheid
- Bouwteam = verschuiven positieve energie naar begin proces
- Bouwteam = openheid, ook over geld
- Bouwteam eist zakelijke overheid
- Bouwteam kent vele mogelijkheden (taakverdeling)
- Communicatie + Vertrouwen + Transparantie = Resultaat

Bouwteam, niet geschikt voor:

- Ontlopen van aanbestedingsverplichting.
- Alle risico's over de schutting gooien.
- Niets werkt, dan maar bouwteam...
- Opdrachtgevers en aannemers die niet kunnen/willen samenwerken.

Kosten van een Bouwteam.

- Wat kost een 'Bouwteam'?..... Niet eenduidig aan te geven.
- Extra kosten door uitgebreidere aanbestedingsprocedure.
- Bouwteam doet zaken die anders ook moeten gebeuren.
- Maar.....nu door degene die dat het beste kan.
- Check of beloftes worden nagekomen.
- Winst ?.....soepele uitvoering, geen vertragingen en meerwerk (??).

Bouwteam, aandachtspunten:

- Financieel? (mededinging).
- Onbekendheid (is mijn organisatie er geschikt voor?).
- Projectteamsamenstelling (bouwteamsamenstelling)
- Verwachtingsmanagement.
- Check of beloftes worden nagekomen.

Programma

- Wat is een bouwteam?
- Samenwerken in een bouwteam?
- Wat zijn de randvoorwaarden en wanneer kies je voor een bouwteam overeenkomst?
- **Het aanbesteden van een bouwteam**

Stellingen!!

Het aanbesteden van een bouwteam

- Aanbestedingsplicht (Dienst + Werk)
- Raming waarde → (Dienst + Werk bepaalt de procedure)
- Welke aanbestedingsprocedure?
- Welke gunningscriteria?
- Interview als gunningscriterium?
- Gunning van de BT ovk (de dienst)
- Gunning van de aannemingsovereenkomst
- Uitvoering van het werk

Programma

- Wat is een bouwteam?
- Samenwerken in een bouwteam?
- Wat zijn de randvoorwaarden en wanneer kies je voor een bouwteam overeenkomst?
- Het aanbesteden van een bouwteam

Stellingen!!

Stellingen!!!

- Bouwteam de oplossing voor risico's en meerwerk.
- Bouwteam staat garant voor een vlekkeloze samenwerking.
- Samenwerken bestaat niet, want je hebt andere taken en belangen.
- Wat is samenwerken in een bouwteam?
- Bij bouwteam behoef je tijdens de uitvoering geen toezicht te houden.
- Bouwteam, mooi makkelijk want dan hoef ik niet aan te besteden
- Bouwteam ideaal, de aannemer verantwoordelijk maken voor alle risico's
- De opdrachtgever of opdrachtnemer heeft meer profijt van een bouwteam
- Bouwteam biedt mij als opdrachtgever onvoldoende zekerheid van een marktconforme prijs
- Bouwteam is sterk kostenverhogend / verlagend

Zullen we morgen samenwerken?

Maurice Wielink

 telefoonnummer 06 – 2211 3438

Rob Luiten

 telefoonnummer 06 – 2099 5333