

Aanbesteding Spoorzone Enschede

De vierde parallelsessie stond in het teken van de aanbestedingsopdracht van woningcorporatie De Woonplaats voor de aanbesteding van 18 appartementen voor de JP van den Bent Stichting. Eind september heeft De Woonplaats drie consortia gevraagd om in tien weken tijd een bouwvergunninggereed ontwerp af te leveren. Deze consortia bestonden uit diverse partijen binnen de bouwkolom en werden geselecteerd op basis van hun regionale betrokkenheid, de toepassing van maatschappelijk verantwoord ondernemen binnen de organisatie en de ervaringen met eerdere projecten die zijn uitgevoerd voor De Woonplaats. Deze vorm van aanbesteden vergt een intensieve samenwerking tussen de consortiumpartijen, omdat het ontwerp binnen tien weken gereed moet zijn. Naast de onderlinge samenwerking tussen de partijen binnen het consortium was er veel overleg tussen de consortia en opdrachtgever De Woonplaats en de gemeente Enschede.

Een belangrijke reden voor De Woonplaats om op deze manier het project aan te besteden is het resultaat voor de klant te optimaliseren. Doordat alle partijen van opdrachtgever, architect, constructeur, aannemer en onderaannemer integraal samenwerken is het mogelijk om een veel beter product te ontwikkelen. Partijen kunnen van elkaar leren en elkaar verbeteren. Bovendien is het mogelijk om veel nadruk te leggen op het “total cost of ownership” wat inhoudt dat er naast de investering ook rekening wordt gehouden met toekomstige uitgaven aan het complex voor bijvoorbeeld onderhoud. De Woonplaats heeft gekozen voor een bouwvergunninggereed project, zodat ze zeker wist dat de aanbesteding van het project nog voor het eind van het jaar kon worden afgerond. Bovendien blijven er op deze manier geen discussiepunten over die het project kunnen vertragen.

Op 9 december presenteerden de drie consortia hun plannen. Deze presentaties gebeurden in het openbaar. Ook de beoordeling van de plannen door de jury gebeurde in het openbaar. Dit was vrij uniek, maar was voor de aanwezige partijen wel een goed leermoment. Na de jurybeoordeling werd bekend gemaakt dat consortium Conpas de aanbesteding heeft gewonnen en de 18 appartementen mag gaan bouwen. Dit consortium bestaat uit Van Dijk, BA32, Beltman architecten, BB&L, Omnio plaatvloer, Wavin, Goudstikker-De Vries, Adviesbureau Nieman, VBI, Isover en Dubo techniek. Tijdens de workshop werd consortium Conpas vertegenwoordigd door Dhr. Lenstra van BA32, Dhr. Grimberg van Goudstikker-De Vries en Dhr. Kolkman van Van Dijk Bouw.

De gemeente Enschede werd vertegenwoordigd door Rien Wilderink. Ook voor de gemeente is deze vorm van aanbesteden vernieuwend. Bij de traditionele methode wordt de gemeente pas bij de aanvraag van de vergunning betrokken bij het project. Bij dit project heeft de gemeente al in een vroeg stadium aan kunnen geven waarmee de partijen rekening moeten houden met het aanvragen van de vergunningen. De nieuwe aanpak heeft bij de gemeente gezorgd voor enthousiasme, bovendien is de transparante werkwijze als erg prettig ervaren. Als knelpunt ziet de gemeente de hoeveelheid tijd die in het project gaat zitten. De gemeente moest namelijk drie projecten beoordelen in plaats van één project. Bovendien wordt de gemeente medeverantwoordelijk voor het project, maar is het wel gebonden aan wettelijke procedures.

De winnende consortiumpartij was erg positief over de nieuwe aanbestedingsmethode. De partijen zijn blij dat ze al in een vroeg stadium mee mogen denken bij het ontwerp. Ze kunnen hierdoor input

geven voor nieuwe ideeën en verbeteringen van het eindontwerp. Ook kunnen ze het werk van de overige partijen beoordelen en verbeteren. Wel zijn de partijen van mening dat de medewerkers open moeten staan voor deze manier van samenwerken. Daarnaast wil het consortium bij toekomstige projecten nog meer aandacht besteden aan de toekomstige bewoners. Ook werd de intensiviteit als een knelpunt ervaren. De intensieve samenwerking was erg prettig en motiverend, maar wel tijdrovend.

De verliezende partij ziet de tijd die in het project gaat zitten ook als een groot nadeel van deze vorm van aanbesteden. De partijen hebben hierdoor veel hogere kosten voor het verliezen van een aanbesteding dan bij de traditionele methode. Hier tegenover staat de minimale hoeveelheid offertes die ingediend moeten worden bij onderaannemers, waardoor hiemee veel kosten worden bespaard. Het is dus goed mogelijk dat de hele bouwkolom juist kosten bespaart bij deze nieuwe aanbestedingsmethode.

Ook voor De Woonplaats was deze manier van aanbesteden een goed leermoment. Ondanks de positieve ervaringen en de tevredenheid over het eindontwerp waren er enkele knelpunten gedurende het proces. De Woonplaats moest namelijk als opdrachtgever alles uit handen geven. Dit heeft in eerste instantie onder collega's de nodige weerstand opgeleverd. Bovendien is De Woonplaats gewend om alle te gebruiken materialen op te geven om hier gemak bij te hebben bij het onderhoud, dit was nu niet mogelijk. Ook ziet De Woonplaats in de toekomst nog meer mogelijkheden om aandacht te besteden aan haar klanten.

De Woonplaats is erg blij met het verloop van het aanbestedingsproces. Het enthousiasme bij zowel de consortia als binnen de eigen organisatie is erg groot. En ook over het eindresultaat is de woningcorporatie erg tevreden. Het ontwerp is vernieuwend en er is veel aandacht besteed aan duurzaamheid.