



Bouwteams werken met plezier aan een beter resultaat

Dolmans ziet interesse groeien bij overheden en publieke instellingen zoals zorg

Bouwteams zorgen voor betere ontwerpen en uitvoeringsplannen, minder faalkosten, afscheid van kostenoverschrijdingen door meerwerk en als kers op de taart minder kosten in de beheerfase. Bij Dolmans Landscaping zien ze de kansen voor deze aanpak groeien. Werken aan vertrouwen blijkt een uitdaging. 'De kaarten tegen de borst houden is er niet meer bij.' Auteur: Bart Mullink

Dolmans is als grote landelijke groenaanpakker vaak actief voor de publieke sector. Veel gemeentes en waterschappen zijn al vertrouwd met het fenomeen bouwteam, weet Fred Knibbeler van Dolmans L+P Ontwerpers en Adviseurs. In hun kielzog ontdekken ook partijen zoals zorg- en onderwijsinstellingen deze manier van werken. Opdrachtgevers vormen dan al in de voorbereidende fase teams met ontwerpende en uitvoerende partijen. 'Door de samenvoeging van wederzijdse kennis, ervaring en innovatiekracht maken we met elkaar de juiste afwegingen en keuzes.' Hij ziet kansen ontstaan voor een beter resultaat op

tal van gebieden. 'Bijvoorbeeld duurzaamheid en circulaire economie, leefklimaat en klimaatadaptiviteit, investerings- en beheerkosten. Interessant is ook om in beeld te krijgen hoe je kunt anticiperen op veranderend gebruik in de toekomst.'

Als gevolg van de oplevende economie na de vorige crisis ontstond krapte in de markt, waardoor bouwprojecten in het gedrang raakten. Bouwteams werden ook aantrekkelijk, schetst Ronald Voogt van Qwinq, omdat opdrachtgevers zich daarmee al in een vroeg stadium verzekerden van productiecapaciteit,



Jules Vliegen



Fred Knibbeler

en van de mogelijkheid om optimaal in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Bouwprojecten raakten in de problemen door het niet of niet tijdig beschikbaar zijn van bepaalde materialen en/of de juiste mankracht, of de prijzen bleken enorm gestegen. Zorginstelling Sovak huurde Qwinq in voor het projectmanagement van drie Brabantse nieuwbouwlocaties tegelijk. 'De krapte op de markt was op dat moment een argument, maar de grootste meerwaarde van een bouwteam is dat de denkkraft exponentieel toeneemt', onderstreept hij. 'Dat levert op.'

De architect, de bouwaannemer, de installateur en Dolmans werden voor Sovak afzonderlijk geworven. Eerst moesten ze elk afzonderlijk een contract met de opdrachtgever binnenslepen. Het bouwteam treedt in een vrijwel identieke samenstelling aan voor drie nieuwbouwprojecten. De leden van het team trekken steeds samen op voor het hele traject, van voorbereiding en ontwerp tot en met de uitvoering. De krapte in de markt is door

de coronacrisis minder geworden, maar ook zorginstellingen zoals Sovak hebben dankzij positieve ervaringen nu de smaak te pakken, volgens Voogt.

'Opdrachtgevers houden als regisseur invloed op inhoud en proces'

Leren

'Een boeiende manier van werken', vindt Jules Vliegen. Hij is als projectleider van Dolmans Wieringen Prins betrokken bij het bouwteam voor Spoorpark Zuid. Dat is het tweede van

in totaal drie voor een nieuw stadspark in Amsterdam. Wieringen Prins, de Amsterdamse tak van Dolmans, heeft meer parken voor de gemeente aangelegd, maar dit blijkt de eerste keer dat het gebeurt met een bouwteam. 'Onze taak wordt breder en daarmee leuker. Het is een vruchtbare samenwerking. Als aannemer leer je van de gemeente, hoe zij tegen verschillende aspecten aan kijken. Aan de andere kant leert de gemeente van de aannemer. Samen kunnen we betere keuzes maken.' De opdracht behelst het ontwerp, dat samen met de gemeente wordt gemaakt, de aanleg van het park en daarna nog een jaar onderhoud. Twee bedrijfs-onderdelen van Dolmans: Wieringen Prins en L+P Ontwerpers en Adviseurs, vormen met de gemeente het bouwteam. Vliegen: 'Daarnaast hebben we te maken met stakeholders; daarmee werken we ook nauw samen.' Hij noemt de beheerder van het naastgelegen spoor, nutsbedrijven en scholen in de buurt die in het park een zogenoemde schoolwerktuin beheren. Verder is er een naastgelegen hotel dat zijn brasserie in het park wil uitbreiden met een terras.



‘Het is begonnen in de bouw en sijpelt vandaaruit door naar de groensector’

‘En dan zijn er natuurlijk nog de onderaannemers.’ Vliegen is ervan overtuigd dat bouwteams de toekomst hebben. ‘Het is begonnen in de bouw en sijpelt vandaaruit door naar de groensector, die de ontwikkelingen wat vertraagd volgt.’

Spoorpark wordt een ‘groene loper’ van 1200 meter lang langs de spoorbaan in Amsterdam-West. De breedte varieert van 10 tot 30 meter. Dat is smal, maar de erlangs lopende spoorlijn en de watergang dragen ook bij aan het groene karakter. In het park moeten onder meer wandelpaden komen, perken met heesters en grasvelden waarop bewoners van de naastgelegen stadsvernieuwingswijk kunnen recreëren. Veel bestaande bomen worden in het ontwerp gehandhaafd, maar er komen ook nieuwe bij. Verder komen er natuurlijke oevers en moerasachtige gebieden, waar de bijbehorende natuur de ruimte krijgt. De paden zullen ook een aantrekkelijke looproute vormen, deels over het water, naar het eindpunt van het park: Station Lelylaan.

De derde en laatste spoorparkfase, een klein tussenstukje, moet nog worden aanbesteed. De eerste is al gereed. Die werd op de markt gebracht als UAV-GC-contract. De gemeente vormt in die opzet geen team met de marktpartijen, maar voert de regie over aan de verkozen aannemer van het ontwerp tot en met de uitvoering. Vliegen: ‘Als het gaat om uitbesteden aan de markt, gaat dat een stap verder. Een bouwteam is juist sterk omdat de inbreng van beide kanten belangrijk is. Dat geeft in mijn ogen de beste garantie dat beide partijen een resultaat krijgen waar ze achter staan.’

Grote opdrachten

Voogt zag nieuwe rollen en samenwerkingsvormen als eerste opkomen bij grote projecten, vooral van Rijkswaterstaat en daarnaast provincies. Sommige waterschappen volgden en ook gemeenten ontdekten geleidelijk aan voordelen. ‘In de zorg is het nog allesbehalve gemeengoed; het komt daar pas de laatste jaren van de grond.’ Knibbeler voegt daaraan toe een bouwteam vooral als een goede oplossing te zien voor

opdrachtgevers die met marktpartijen willen samenwerken en daarbij als regisseur invloed willen houden op inhoud en proces. Het soort opdrachtgevers, schetst hij, dat eraan gehecht is om opdrachten technisch sterk te specificeren, zoals gemeenten, zorginstellingen en scholen. ‘Waterschappen ook. Provincies neigen wat meer naar UAV-GC, net als Rijkswaterstaat.’

Knibbeler ziet sommige opdrachtgevers op hun schreden terugkomen na tegenvallende ervaringen met UAV-GC. In plaats van helemaal terug te keren naar de traditionele RAW-bestekken, lokt de bouwteamvariant als een soort gulden middenweg. Volgens hem weten gemeentes over het algemeen goed wat ze willen en hoe ze het beheeraspect moeten integreren. Samenwerking met een uitvoerende partij helpt ze verder bij aspecten zoals fasering, verkeerscirculatie, omgevingscommunicatie, samenwerking met nutsbedrijven, bereikbaarheid tijdens het werk en de zorg voor duurzaamheid. ‘Hierin ligt de kracht van de aannemer, als partij die meedenkt en ontwerpen toetst op maakbaarheid en haalbaarheid. Juist dat is lastig te regelen in een RAW-bestek. In zo’n geval is een bouwteam een betere oplossing.’

Speelkuil

De gemeente Heumen koos voor het eerst voor een bouwteam toen in het buitengebied van de gemeente een zo duurzaam mogelijk fiets-

pad moest worden ontworpen en aangelegd. Deze ervaring vormde een aanmoediging om bij de herinrichting van het Kroonwijkpark in het dorp Malden ook voor een bouwteam te kiezen, verklaart gemeentelijk projectleider Bart Raadschelders. Op de locatie waar vroeger ook al een school stond, komt nu een nieuwe school. Rondom wordt een park ingericht met een speelkuil. Deze is bestemd voor de schoolkinderen én kinderen uit de buurt. Dolmans is er van de partij voor de buitenruimte, zowel het openbare gedeelte als het schoolterrein. Een opvallende wens van de school is dat er in het verlengde van het gebouw buitenlokalen komen. Raadschelders: 'Aan de buitenruimte stellen we hoge eisen. We wilden een partij die affiniteit heeft met groen en spelen en die bovendien oog heeft voor het bestaande groen in de wijk, voor samenwerking met de buurt en voor de organisatie van (bouw)verkeer.' Voor de speelkuil en de speeltoestellen bracht de groenaannemer een eigen adviseur in, om de originele ontwerpen van Bureau Niche uit Arnhem veilig te kunnen realiseren voor alle te voorziene jeugdige gebruikers. Het bouwteam verzorgt eerst het uitvoeringsontwerp. Daarna, zo is de intentie, zal Dolmans ook de inrichting van het park en het schoolterrein mogen doen.

Raadschelders toont zich enthousiast. 'Bij kant-en-klare bestekken ligt de focus van aannemers op het uitvoeren van de voorgeschreven werkzaamheden en de kosten, niet op het toevoegen van kwaliteit en meedenken over hoe het beter kan. In een bouwteam bekijk je gezamenlijk hoe je binnen een vastgesteld budget kunt zorgen voor een mooi resultaat. Zo krijg je meer waar voor je geld.'

Budget

Het is een bekend verschijnsel: groen als sluitpost. Het benodigde budget blijkt opgemaakt voor de bouw. Op de Sovak-locatie in Terheijden werd dit dankzij het bouwteam voorkomen. Dolmans-projectleider Thomas Bastiaans zag direct dat de inrichting van de buitenruimte te krap was begroot. 'Voor de toekomstige verstandelijk beperkte bewoners vindt Sovak de tuin enorm belangrijk, reden om daarop niet te willen beknibbelen. Er kon meer dan een ton extra worden vrijgespeeld door bij de gebouwen te besparen op een paar details, zonder noemenswaardig kwaliteitsverlies.'

Voor de doelgroep, volwassenen met het verstandelijke niveau van een klein kind, moeten

'Overheden zijn voor kennis meer dan vroeger aangewezen op externe partijen'

de tuin en de spelvoorzieningen daarin aan veel eisen voldoen. Die tuin wordt ingericht in een patio, waaromheen drie woongebouwen komen. 'Nu bleek dat er voor elk gebouw één warmtepomp was bedacht, te installeren in de binnentuin. Wij ontdekten dat dat het geluid van die warmtepompen de prikkelgevoelige bewoners mogelijk geen goed zou doen. Samen vonden we een mogelijkheid om de warmtepompen naar de buitenzijde van de gebouwen te verplaatsen.' Rondom is ook nog veel buitenruimte; de hele locatie meet bij elkaar 1 hectare. 'Het is al een fraai, lommerrijk terrein. De bedoeeling is dat het rust uitstraalt, overzichtelijk is en voor de bewoners een veilige omgeving biedt. Bij de inrichting spelen de bestaande bomen een belangrijke rol.'

'In plaats van allemaal je eigen kunstje te doen, vul je elkaar aan', concludeert Bastiaans tevreden. 'Alle puntjes worden tijdig op de i gezet. Daarmee voorkom je verrassingen tijdens de uitvoering die technisch of financieel nadelig uitpakken.' Iedereen draagt vanuit de eigen discipline zijn steentje bij: 'Dolmans L+P Ontwerpers en adviseurs, de architect, de bouwaannemer, de constructeur, de akoestisch adviseur, de installateur en niet in de laatste plaats het Sovak-personeel.'

De trend richting bouwteams verklaart Bastiaans behalve uit de voordelen op zich ook uit de afslanking van de publieke sector. 'Zeker opdrachtgevers zoals Rijkswaterstaat en gemeentes hadden vroeger alle disciplines in eigen huis. Nu leunen ze meer op externe partijen. Ook daarom is een bouwteam een aantrekkelijke optie.' Zijn collega Knibbeler onderstreept de financiële voordelen voor alle partijen: 'Doordat er beter wordt ontworpen, en doordat het definitieve ontwerp voor de uitvoe-

ring wordt geprijsd en dan wordt gerealiseerd zonder meerwerk voor de opdrachtgever en faalkosten voor de aannemer. Daarnaast zijn de totale kosten gedurende de levenscyclus, dus inclusief beheer en eventueel veranderend gebruik, beter inzichtelijk te maken, met verstandiger keuzes tot gevolg.' De kostenbesparingen beginnen al in het voortraject, weet hij, omdat er geen kant-en-klaar bestek meer op de markt hoeft te worden gebracht. 'Zo ontlast je enerzijds de organisatie van bijvoorbeeld een gemeente, terwijl die anderzijds wel de regie houdt.'

Luisteren

Als je van een bouwteam een succes wilt maken, is het belangrijkste volgens hem dat de partijen goed naar elkaar luisteren. 'Je moet elkaar kunnen vertrouwen en dat is alleen mogelijk bij totale transparantie. Aan beide kanten, zodat de gemaakte keuzes uitlegbaar zijn aan alle stakeholders.' De tijd van kaarten voor de borst houden is wat hem betreft voorbij. Dat kennis betekent dat je de macht hebt om elkaar te slim af te zijn, was vroeger. Iedereen kan nu al die kennis vinden met één muisklik. 'Natuurlijk worden er innovatieve oplossingen bedacht die je liever niet weggeeft; daar kun je eventueel patent op aanvragen. Maar dat zijn uitzonderingen. Veel technische innovaties worden tegenwoordig zelfs al meteen op internet gepubliceerd. Daarmee alleen haal je je voordeel dus niet.'

Bouwteams zijn ook voor aannemers aantrekkelijk, verzekert hij. 'Omdat alles van tevoren goed bedacht is, voorkom je faalkosten, waardoor je een hogere marge kunt halen.' Door deel te nemen aan bouwteams laat Dolmans ook zien dat het daarin goed met opdrachtgevers overweg kan. 'Zo werk je aan een goed imago; dat is veel waard.' Minstens zo belangrijk vindt hij de immateriële winst: 'Het wordt er plezieriger op. Het meedenken wordt door andere partijen gewaardeerd. Je krijgt een breder werkpakket en kunt creatiever zijn.' Of, zoals de projectleider voor Spoorpark Zuid het verwoordt: 'Je maakt samen een mooi stukje Amsterdam, waar iedereen trots op is.'



Be social

Scan of ga naar:

www.stad-en-groen.nl/article/33297/bouwteams-werken-met-plezier-aan-een-beter-resultaat