



Vernieuwing Bouw



Gemeente Ulft 61 Energieneutrale woningen Bomenbuurt

Duurzame oplossingen voor een acceptabele prijs



Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Projecttypering	5
3	Projectdoelen	7
4	Werkwijze	8
5	Resultaten	12
6	FAQ's	13
7	Bijzonderheden	15
8	Tips & ervaringen	16

Samenvatting

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Dit projectblad laat een geslaagde toepassing zien van het aanbesteden volgens het criterium van de Economisch Meest Voordeelige Inschrijving (EMVI). Dit is een alternatief voor het traditionele aanbesteden met het criterium van de laagste prijs.

De opgave

In 2030 moet de woningvoorraad van Wonion minimaal energieneutraal zijn. Naast energetische kwaliteit spelen ook de omgevingskwaliteit en de woonkwaliteit een belangrijke rol om te komen tot waardeontwikkeling. Om hiertoe te komen wil Wonion nú beginnen met het bouwen van betaalbare, energieneutrale woningen. 'Duurzame ontwikkeling is een maatschappelijke opgave voor zowel Wonion als gemeente Oude IJsselstreek. Het is belangrijk dat er nu snel slagen worden gemaakt op het gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. Dat lukt niet als we doorgaan op de oude voet. Het bouwproces wordt nog steeds benaderd als een lineair proces waarbij verschillende disciplines los van elkaar opereren. Kennis en mogelijke oplossingen moeten juist vanuit een integraal perspectief worden benaderd waardoor er betaalbare duurzame innovaties tot stand worden gebracht. Aldus Jan Willem van de Groep, projectleider van het project bomenbuurt Uift.

Een zeer duurzame woning ontwikkelen die niet veel meer kost dan een traditionele woning, dat was de uitdaging in deze aanbesteding. Het betrof een project van 61 vrijstaande energieneutrale woningen. Dit zijn woningen die evenveel energie opwekken als ze verbruiken om voor bewoners de energielasten als onderdeel van de totale woonlasten te beperken.

Keuze voor EMVI

Het opdrachtgeverschap is heel bepalend voor het resultaat van het bouwproces, daar was Wonion van overtuigd. De woningcorporatie zocht naar mogelijkheden om dit met modern

opdrachtgeverschap te realiseren. Een-entwintigste eeuws opdrachtgeverschap gaat niet meer uit van zelf voorschrijven, maar wordt gekenmerkt door functioneel uitvragen, uitdagen, integrale waarde, innovatieruimte, duurzaam en transparant. Hoe kunnen we verschillende disciplines nu bundelen om aan deze waarden te werken?

Wonion heeft een aantal consortia gevraagd om in competitie een aantal oplossingsvarianten multidisciplinair uit te werken. Wonion heeft de consortia daarin maximale ruimte willen geven door de opgave te omschrijven in een beperkt aantal uitgangspunten en doelen. Op basis van een beperkt aantal uitgangspunten (minimale levensduurkosten en duurzaamheid) hebben de consortia zich gepresenteerd met een integraal uitgewerkt concept. De concepten zijn beoordeeld op het onderhoudsplan, energieconcept, duurzaamheid en kwaliteit.

Ook aan opdrachtgeverskant is een integratie van disciplines nagestreefd. Het verlenen van de benodigde vergunningen verliep zeer snel. De gemeente en welstand waren gedelegeerd in het kwaliteitsteam en voor het toetsen van het bestemmingsplan had de gemeente tevens zitting in het selectieteam. Maximale transparantie werd bereikt door alle selectievergaderingen, direct aansluitend op de presentaties, in het openbaar te laten plaatsvinden.

Wat heeft het opgeleverd?

De transactiekosten waren flink lager en door de gevolgde procedure is het Wonion gelukt om energieneutrale woningen te ontwikkelen voor € 210.000,- aan stichtingskosten.

Wonion is trots op het eindresultaat. Er is een duurzaam, mooi en economisch gunstige oplossing uit de bus gekomen. Wij hebben laten zien dat het kan. De gevolgde methode heeft niet alleen een goed product en een goede prijs opgeleverd, door de manier van samenwerken is het proces ook in veel kortere tijd doorlopen dan traditioneel. Juist die andere manier van



denken moet opgepakt worden door de nieuwe generatie, de nieuwe bouwers van de toekomst, zo meldt de projectleider.

De informatie is onder meer verkregen uit interviews. Zonder oogmerk van compleetheid geeft dit projectblad u een doorkijkje naar de aanpak en achtergronden van het project. Voor algemene ervaringen en aanbevelingen over de toepassing van EMVI wordt verwezen naar het overkoepelende rapport 'Meer waarde voor de je geld, Veertien voorbeelden van aanbesteding op prijs/kwaliteit' (mei 2010).



Projecttypering

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Om op een snelle en efficiënte manier te komen tot de realisatie van 61 energieneutrale woningen is gekozen voor een alternatieve selectieprocedure tussen 5 consortia. De consortia hebben zich kunnen presenteren met een integraal uitgewerkt ontwerp. Deze projecttypering beschrijft wat het project inhoudt, hoe het project is uitgevraagd en in welke fase het nu verkeert.

2.1 Typering algemeen

Projectnaam	Realisatie van 61 energieneutrale woningen in de Bomenbuurt, onderdeel van de wijk Vogelbuurt/Biezenakker te Ulfst.
Beschrijving/voorwerp van de opdracht	In de visie van Wonion kunnen betaalbare duurzame woningen alleen tot stand komen door het toepassen van een integrale conceptuele benadering. Wonion heeft gekozen voor een nieuwe vorm van selectie: de Soft Selection Methodology.
Werkzaamheden in hoofdlijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen van een visie op het project • Ontwerpen • Realiseren • Onderhouden • Bewonersparticipatie
Projectomvang	61 energieneutrale woningen totale stichtingskosten € 12,5 miljoen (excl. BTW).
Openbaar aanbestedingsplichtig	Formeel zijn woningcorporaties niet verplicht tot Europese aanbesteding.
Bouworganisatievorm	Design & Construct op basis van UAV-gc 2005. Het contract is afgesloten met de bouwonderneming uit het consortium.
Opdrachtgever	Stichting Wonion
Adres opdrachtgever	Boterstraat 2, 7051 DA Varsseveld Telefoon: 0315 - 696000
Geïnterviewde	De heer S. Milenkovic

Projectnaam	Realisatie van 61 energieneutrale woningen in de Bomenbuurt, onderdeel van de wijk Vogelbuurt/Biezenakker te Uift.
Opdrachtnemer	Consortium, dat bestaat uit Klomps Bouwbedrijf uit Dinxperlo (contractant), Architectenbureau Arx uit Hengelo, Installatiebedrijf Klein Poelhuis Voltman uit Winterswijk, Constructiebureau en Bouwkundig advies bureau Bartels uit Lochem, Installatieadviesbureau W.A. Kooiman uit Velen (Duitsland) en Anneke Nijhof zorgspecialist.
Moment van gunning	4 ^e Kwartaal 2009
Start uitvoering	Start uitvoering is gepland voor 4 ^e kwartaal 2010
Einde contract	Uitvoeringsduur circa 1 jaar
Actuele status (mei 2010)	De uitvoering is in voorbereiding

Projectdoelen

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Wonion wilde in een kort voorbereidingsproces een integrale oplossing voor energieneutrale woningen tot stand brengen. Om dat mogelijk te maken is een nieuwe manier van voorbereiden en aanbesteden toegepast.

3.1 Bestuurlijke verwachtingen - succesbepalende factoren

Wonion heeft de ervaring dat de gebruikelijke manier van ontwikkelen jaren in beslag neemt. Een traditioneel proces heeft lange doorlooptijden, hoge transactiekosten en focus op stichtingskosten. Een traditioneel proces levert meestal geen verrassende oplossingen op en door het ontbreken van integraliteit zijn de faalkosten hoog. Ook met bouwteams heeft Wonion minder goede ervaringen, bijvoorbeeld op het aspect meerwerk.

Wonion is er van overtuigd dat ketensamenwerking de enige manier is waarop duurzame innovaties op een optimale manier tot stand kunnen komen. Het stapelen van duurzame innovaties moet worden vervangen door een integrale benadering vanaf conceptontwikkeling via ontwerp, uitvoering, instandhouding en uiteindelijk de sloop van het gebouw. Door verschillende disciplines met elkaar te laten nadenken over die aspecten komen er betaalbare oplossingen tot stand. De resultaten van het selectieproces laten dat duidelijk zien. Samenwerking binnen een consortium is niet vanzelfsprekend. Het risico dat technenuten terugvallen in het "oude" 20^e eeuwse denken is levensgroot. Daarom heeft Wonion aan ieder consortium een procescoach toegevoegd. Die procescoach was nadrukkelijk niet de procesmanager maar had als taak om de samenwerking binnen het team te optimaliseren en te versterken. Het feit dat verschillende consortia hebben aangegeven ook na de selectie door te willen gaan met hun procescoach is veelzeggend over nut en noodzaak van een dergelijke rol.

3.2 Verwachtingen gebruikers/ burgers - succesbepalende factoren

Voor de bewoners is het comfort van het binnenklimaat belangrijk. Het uitgangspunt dat de woning energieneutraal moet zijn, mag niet ten koste gaan van dit comfort.

Huurders behoeven niet te betalen voor gebouwgebonden kosten (verwarming, ventilatie, koeling, verlichting) maar wel voor gebruikerskosten (oven, tv's) als dat uit het net moet worden afgenomen.

- Huur, energiekosten, woonlasten
- Comfort binnenklimaat, gebruiksgemak, gebruiksfunctionaliteit (moet men zich in een energieneutrale woning anders gedragen dan in een "normale" woning?)

Bovenal moet de woning in huurprijs 'marktconform' zijn.

3.3 Waarom is gekozen voor EMVI? (Motivatie)

Wonion heeft gekozen voor EMVI omdat zij vanaf het allereerste ontwikkelingsstadium de expertise en innovativiteit van alle disciplines wilde inzetten om in een korte doorlooptijd een integraal ontwerp van de energieneutrale woningen tot stand te brengen. Wonion wilde haar eigen rol beperken tot het uitvragen op basis van functionele eisen en het bedenken van oplossingen aan de marktpartijen overlaten.

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

In het kader van het Aanvalsplan Achterhoek Authentiek Anders wilden Wonion en de Gemeente Oude IJsselstreek, bouwprojecten versneld uitvoeren. De energieneutrale woningen in Ulft zijn daarom vernieuwend in de markt gezet. Dit hoofdstuk beschrijft de gehanteerde werkwijze.

4.1 Bestuurlijke besluitvorming

Wonion is een ambitieuze wooncorporatie met circa 65 medewerkers. De naam Wonion is een samentrekking van Wonen, Nieuw en Ondernemend. Drie kernbegrippen voor deze woningcorporatie. Het is belangrijk dat de woningen betaalbaar blijven. Het grootste gedeelte van de woningen (96%) blijft onder de huurprijs van € 548 en is bereikbaar voor huurtoeslagontvangers.

In oktober 2008 is het Masterplan voor de wijk Vogelbuurt/Biezenakker vastgesteld. Het Masterplan laat de nieuwe indeling van de wijk zien met voorzieningen, openbare ruimte, meer ruimte voor groen en een gevarieerder aanbod van woningen.

In totaal worden er 242 woningen gesloopt in de Vogelbuurt. Wonion gaat 150 woningen terug bouwen in de Vogelbuurt. Binnen de nieuwe wijk Vogelbuurt/Biezenakker worden verschillende buurten gecreëerd. Iedere buurt krijgt zijn eigen kenmerken en sfeer, zo ook de bomenbuurt. De Bomenbuurt wordt letterlijk en figuurlijk een groene buurt. Een moderne, toekomstgerichte en veilige buurt met energieneutrale woningen.

Wonion en de Gemeente Oude IJsselstreek werkten al regelmatig met elkaar samen. Zij deelden de ambitie in het Aanvalsplan Achterhoek Authentiek Anders, waarin gemeenten uit de regio hebben afgesproken om bouwprojecten versneld uit te voeren.

De projectleider van Wonion kreeg van zijn bestuurders mandaat voor de gekozen werkwijze in de bomenbuurt. Dit is een voorwaarde om in dit proces snel en slagvaardig te kunnen handelen.

4.2 Aanbestedingsprocedure

4.2.1 Gekozen type procedure

Niet openbare aanbesteding met voorafgaande selectie.

Wonion heeft deze procedure op eigen wijze vormgegeven middels de zelf ontwikkelde 'Soft Selection Methodology'. Hiertoe zijn 11 bouwondernemingen uitgenodigd om een consortium samen te stellen. Deze oplossingen werden in een openbaar proces op waarde (EMVI) beoordeeld.

Zie voor nadere informatie over de Soft Selection Methodology ook:

http://www.wonion.nl/wonion_bouwt/Soft%20Selection%20Methodology

4.2.2 Aankondiging

Wonion heeft in een voorselectie 11 bouwbedrijven uitgenodigd om een consortium samen te stellen. Deze bouwbedrijven hadden al een relatie met Wonion.

4.2.3 Selectieprocedure

De selectie vond plaats in twee ronden. In een eerste ronde werden 11 bouwbedrijven uitgenodigd om in een korte presentatie te laten zien hoe hun consortium was samengesteld, hoe zij het proces zou aanpakken en wat haar visie was op het energetisch concept. Uit deze 11 zijn 5 consortia geselecteerd voor het uitwerken van een ontwerp.

Uit deze 5 consortia is het winnende plan geselecteerd aan de hand van presentaties en de expertbeoordeling van een aantal cruciale specificaties (energie en onderhoud).

4.2.4 Dialoog / informatie uitwisseling

Het Kwaliteitsteam heeft twee maal overleg gevoerd met de consortia.

Het selectieproces was maximaal transparant; direct aansluitend op de presentaties vonden de selectievergaderingen in het openbaar plaats.

Na afloop van de selectieprocedure is een persconferentie gegeven, waarbij ook de verliezende partijen aanwezig waren.

4.2.5 Ontwerpvergoeding

In overleg met de consortia is een ontwerpvergoeding van € 20.000 verstrekt.

4.3 EMVI Werkwijze

4.3.1 Waar oplossingsvrijheid en waar voorgeschreven

Wonion heeft zich beperkt tot een beperkt aantal functionele eisen. Dit liet zeer veel ruimte aan de consortia om hun innovatiekracht te tonen. De consortia die een aanbod voor het project in Ulft hebben gemaakt zijn op pad gestuurd met de volgende uitgangspunten:

- een maximale stichtingskostenprijs van € 210.000,- (aan de hand van de project-exploitatie van Wonion);
- een maximale onderhoudsprijs van € 900,- per woning per jaar (netto contant over 50 jaar);
- energieneutraal;
- aannemelijk maken dat het gebouw minimaal 70 jaar kan bestaan zonder grote ingrijpende renovaties;
- basis functioneel programma en een basiskwaliteit van de woningen.

4.3.2 EMVI gunningcriteria

De uiteindelijke oplossing is door de jury gekozen vanuit de gunningcriteria:

- Energieconcept,
- Duurzaamheid
- Architectuur
- Financieel
- Stedenbouw
- Vrijesector woningen

4.3.3 EMVI afwegingsmodel

In de eindbeoordeling hebben de verschillende leden van de jury hun beoordelingen en totale afweging bekend gemaakt. Wegingsfactoren zijn niet vooraf vastgesteld. Ter plaatse maakt de jury zijn afweging. Dit gebeurt transparant in een publieke bijeenkomst. Vertegenwoordigers uit de divers consortia zijn hierbij toegelaten.

4.3.4 Meetbaar maken van criteria

- Criteria zijn ten behoeve van jurybeoordeling voorzien van subcriteria.
- Voor de beoordeling van het energieconcept en voor de duurzaamheid is voor elke oplossing een GPR-score bepaald.
- De financiële aanbieding is door de inschrijvers neergelegd, na bespreking met het expert team. Voor jaarlijks onderhoud moest een berekening worden gemaakt voor een periode van 50 jaar. De beoordeling van de onderhoudsbegrotingen hebben voorafgaand aan de selectie plaatsgevonden door experts. Aan de hand van die beoordeling hebben er een aantal correcties richting de consortia plaatsgevonden. De Total Costs of Ownership bestonden uiteindelijk uit de initiële investering, de onderhoudskosten over 50 jaar en de energielasten voor de klanten van Wonion over 50 jaar. De laatste twee uiteraard contant gemaakt naar nu.

4.3.5 Beoordeling van de aanbiedingen

Wonion vergelijkt dit aanbestedingsproces met het aankoopproces van een auto. Elke autoaanbieder levert haar eigen specificaties (prospectus) met een prijslijst. Met behulp van die specificaties, die er overigens voor alle auto's anders uitziet afhankelijk van de Unique Selling Points waarop de fabrikant beoordeeld wil worden, het plaatje en de prijs ben je in staat een keuze te maken.

Vijf presentaties moesten duidelijkheid brengen in de selling points. Elk consortium mocht exact 30 minuten presenteren. Na de presentatie was er geen gelegenheid tot het stellen van vragen. De beoordeling vond plaats door een beoordelingscommissie en die bestond uit een wethouder van de Gemeente Oude IJsselstreek, een directeur van Wonion, de vastgoedmanager van Wonion en een aantal andere betrokken medewerkers van Wonion, betrokken ambtenaren van de gemeente, een afgevaardigde van de welstandscommissie en een stedenbouwkundige. De commissie werd geadviseerd door twee adviseurs: één vanuit het kwaliteitsteam en één op het gebied van energieconcept en woonklimaat.



Na de presentaties ging de beoordelingscommissie in overleg (openbaar). Elk consortium had één interventiemogelijkheid. De vergadering van de commissie werd geleid door een externe procesbegeleider. Alle leden van de commissie hebben een scorings-formulier ingevuld als ondersteuning voor de discussie en besluitvorming. Op elk onderwerp gaf een expert uit de commissie de aftrap, gevolgd door discussie. De voorlopige uitslag (een top 5) is bepaald met de scoreformulieren. Discussie en een openbare stemming hebben geleid tot een definitieve keuze van de aanbidding.

Er is door de opdrachtgever een voorbehoud gemaakt op de einduitslag. Voldoen aan het Programma van Eisen is gecheckt door experts.

4.3.6 Keuze verhouding prijs/kwaliteit

Een prijsplafond heeft gezorgd voor een acceptabele prijs. Een scherpe prijs in combinatie met net voldoen aan het PvE kan worden overruled door ruim voldoen aan het PvE en een iets duurdere prijs. De keuze voor het consortium onder leiding van Klomps Bouwbedrijf is genomen omdat het plan van het consortium kwalitatief ruim voldoet aan het programma van eisen en er een scherpe concurrerende prijs is ingediend.

De EMVI-tabel is tot stand gekomen in overleg met de aanbieders, op basis van het programma van eisen en de kwaliteitseisen van Wonion. Er waren drie groepen beoordelaars, experts, organisatie (Wonion en Gemeente) en beslis-sers.

4.4 Risicobeheersing

Door gebruik te maken van een UAV-gc contract, liggen de meeste van de productgebonden verantwoordelijkheden bij de aanbieder. De aanbieder moet waarmaken wat hij heeft aangeboden.

Anderzijds speelden ook vergunningsrisico's een rol. Door vroege betrokkenheid van de gemeente zijn deze risico's beperkt.

4.5 Contractmanagement

Voor Wonion is het bouwbedrijf de contract-partner (UAV-gc 2005 contract). Een contract aangaan met een bouwbedrijf is voor een opdrachtgever juridisch eenvoudiger dan een contract aangaan met een consortium. De verantwoordelijkheden voor de afspraken in de aanbodketen liggen dan namelijk bij het bouwbedrijf.

4.5.1 Contractuele incentives

Geen nadere gegevens bekend.

4.5.2 Penalties bij niet voldoen contracteisen

Geen nadere gegevens bekend.

Beoordelingsmatrix 61 woningen Bomenbuurt

	WAM	ROTS	Futuro	c+0	PAD
Energieconcept	0	0	0	0	0
Duurzaamheid					
Energieconcept					
Energielasten					
Binnenklimaat					
Terugkopping bewoners					
Innovatie					
Duurzaamheid	0	0	0	0	0
Materialisering					
Levensduur gebouw					
LTC (C2C)					
Woonkwaliteiten					
Architectuur	0	0	0	0	0
Ontwerp					
Welstand					
Verhuurbaarheid					
Toekomstwaarde					
Financieel	0	0	0	0	0
Stichtingskosten					
Onderhoud					
Energie					
TCO					
Stedenbouw	0	0	0	0	0
Ontwerp					
Openbaar gebied					
Parkeren					
Groen / Water					
Vrijesector woningen	0	0	0	0	0
Concept					
Marketing					
Verkoopprijzen					
Verkaveling					
Totaal	0	0	0	0	0
beoordeling	zeer matig	matig	voldoende	goed	zeer goed
waardering	1	2	3	4	5
Bijzondere aspecten (vrij in te vullen)					

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Dit hoofdstuk beschrijft het succes van de gehanteerde werkwijze voor gunnen op waarde.

5.1 Waarom was dit project succesvol

5.1.1 Financieel

De transactiekosten zijn lager dan gebruikelijk. De rekenkosten zaten op een gemiddeld niveau van € 20.000,- per consortium. Hierin zijn ook de leerpunten contant gemaakt omdat de consortia voor het eerst op deze manier een integraal concept moesten ontwikkelen waarbij maatregelen op het gebied van duurzaamheid meegenomen moesten worden.

In een traditioneel proces met bestek en tekeningen zou het onmogelijk zijn geweest om energieneutrale woningen voor een bedrag van € 210.000,- aan stichtingskosten op te leveren.

5.1.2 Kwaliteit van de inschrijvingen

De woningcorporatie kreeg met deze procedure de keus uit een vijftal innovatieve oplossingen, die aan gestelde minimumeisen voldoen. Daarmee was al een stuk basiskwaliteit gerealiseerd.

‘Er zijn al veel ideeën voor duurzaam bouwen, maar gebleken is ook dat de opeenstapeling van ‘fantastische innovaties’ leidt tot een opeenstapeling van kosten. ‘Wij willen daarom dat er meer integraal wordt nagedacht’, aldus manager vastgoedontwikkeling van Wonion Jan Willem van de Groep. Reden om de gebaande paden te verlaten en de bouwsector uit te nodigen om na te denken over duurzaam en betaalbaar bouwen.

Daarbij hadden diverse aanbieders allemaal hun eigen accenten in hun aanbieding. De ene oplossing van innovatiever (octrooi), terwijl de andere partij haar aanbod richtte op het stimuleren van duurzaam gedrag van de toekomstige bewoners.

5.2 Opgetreden projectverstoringen

5.2.1 Juridische complicaties

Door de hoge mate van transparantie en de onderlinge bekendheid van de betrokken partijen is de acceptatie van de gevolgde werkwijze hoog.

Wonion “dwong” de consortia tot ketensamenwerking door dit als voorwaarde te stellen.

In de consortia vonden partijen elkaar die al met elkaar bekend waren. Om de consortia te ondersteunen en te voorkomen dat de partijen terug zouden vallen in traditionele rollen (“ieder zijn taak”) zijn procescoaches ingezet.

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Het delen van ervaringen vergroot het inzicht in de werkwijze bij een aanbesteding volgens gunnen op waarde. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de meest gestelde vragen rondom dit proces.

1. Hoe selecteer je de juiste partijen?

Laat meerdere consortia zich korte presenteren aan de hand van bijvoorbeeld teamsamenstelling, projectaanpak en visie op de bouwopgave.

2. Hoe bepaal je de verhouding tussen prijs en kwaliteit?

In deze aanbesteding is een budgetplafond gehanteerd, waarna de oplossing met de meeste kwaliteit wint.

3. Welke projecten lenen zich wel en welke niet voor gunnen op basis van EMVI en waarom?

Wonion zou een volgend project op dezelfde manier aanpakken, waarbij de leerervaringen vertaald worden in een verbeterde werkwijze. Om een goede EMVI inschrijving te krijgen is het nodig dat er voldoende competitieve inschrijvers zijn.

Om optimale oplossingen te krijgen heeft de woningcorporatie in dit project wel sterk ingezet op integraal ontwerpen in een snelkookpanaanpak. De projectleider veronderstelt dat de gevolgde aanpak met Soft Selection Methodology waarschijnlijk minder geschikt is voor projecten waarin de partijen elkaar niet kennen en geen belang hebben bij het in stand houden van een goede verstandhouding.

4. Wat zijn hier de voordelen van gunnen op waarde?

- Met een traditioneel bestek lukt het niet om energieneutrale woningen voor € 210.000 op te leveren.
- De doorlooptijd voor het voorbereidingsproces is 8 weken in plaats van meer dan een jaar bij een traditionele aanpak.

5. Wanneer is de opdrachtgever er klaar voor?

Een opdrachtgever moet vooral openstaan voor vernieuwende aanbiedingen.

Wonion heeft de methode ontwikkeld, en heeft zo het hele proces 'voorgedacht'. Dat heeft tijd gekost, maar heeft als voordeel dat de organisatie het proces heel bewust kan ingaan.

6. Welke risico's brengt gunnen op waarde met zich mee?

Een traditioneel bestek geeft precies weer hoe de uiteindelijke oplossing er uit ziet. Bij functionele eisen is een scala aan oplossingen mogelijk. Deze kunnen verrassend innovatief zijn, maar er is ook het risico dat er oplossingen naar voren komen die achteraf gezien minder de voorkeur hebben.

Het is niet uitgesloten dat de markt niet in staat blijkt om aan de hand van de functionele eisen tot een acceptabele en betaalbare oplossingen te komen.

7. Risico's naar de markt, hoe werkt dat?

In het model van de UAV-gc zijn o.a. de ontwerpverantwoordelijkheden bij de aanbieder gelegd.

Risicoverdeling moet hierbij in het contract worden opgenomen. Van belang is dat de risico's voor de betreffende partij ook beïnvloedbaar moeten zijn. Als voorbeeld geldt de volgende uitwerking. Huurders behoeven niet te betalen voor gebouwgebonden kosten (verwarming, ventilatie, koeling, verlichting) maar wel voor gebruikerskosten (oven, tv's) als dat uit het net moet worden afgenomen.

8. Wat zijn belangrijke aandachtspunten in de procesbeheersing van de aanbesteding?

Het succes van de gehanteerde methode staat of valt bij het onderlinge vertrouwen en de vaardigheden om samen te werken. De opdrachtgever heeft sterk gestuurd op optimale condities.

Een procescoach is ingezet in elk team om het actief te ondersteunen in het samenwerkingsproces.

9. Hoe organiseer je het beoordelingsproces van oplossingen?

Vertrouwen is een doorslaggevende succesfactor. Maximale transparantie helpt om dit in stand te houden. Daarom zijn de selectievergaderingen openbaar geweest.

10. Hoe voorkom je ongewenste oplossingen?

Ongewenste oplossingen kunnen deels worden ondervangen door een basis eisenpakket, waarmee een minimale kwaliteit van de oplossing is gegarandeerd.

Bijzonderheden

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Dit hoofdstuk beschrijft opvallende projectkenmerken met betrekking tot gunnen op waarde.

Omschrijving

Deze wijze van EMVI beoordeling is redelijk uniek in het werkgebied van woningcorporaties, waar geïntegreerde contracten een minder bekend verschijnsel zijn. De ontwikkelde Soft Selection Methodology is de leidraad voor een flinke innovatie in het bouwproces.

Ketenintegratie binnen het consortium vond Wonion essentieel. Zo kregen de consortia elk een procescoach toegewezen gekregen. De rol van de procescoach was de samenwerking in de keten te bevorderen. De focus van de procescoach was het samenwerkingsproces, niet de inhoud. De rol was dan ook niet die van de manager of facilitator maar die van coach. Voor dit proces was een digitale werkruimte ingericht ten behoeve van informatie-uitwisseling. Elk consortium had een afgescheiden digitale werkruimte alleen toegankelijk voor consortiumleden.

Ook bijzonder is dat Wonion de vergunningsverlener al in een vroege fase bij het project heeft betrokken, waardoor ook de risico's voor de aanbieders eerder inzichtelijk worden.

De looptijd van de eerste selectie tot de presentaties en uiteindelijke selectie was slechts acht weken!

Wonion heeft zeer positieve ervaringen opgedaan met deze werkwijze, en gaat leerervaringen continueren in toekomstige projecten.

Tips & ervaringen

Samenvatting	Projecttypering	Projectdoelen	Werkwijze
Resultaten	FAQ's	Bijzonderheden	Tips & ervaringen

Dit hoofdstuk geeft weer hoe de betrokken partijen terugkijken op de aanbestedingsprocedure.

8.1 Uitgevoerde evaluaties

Na afloop van de selectie is een persconferentie gegeven, waarbij ook de verliezende partijen aanwezig waren. Ook zij waren toen nog enthousiast over de gevolgde werkwijze.

8.2 Tips en ervaringen van de opdrachtgever

De bijzondere aanbestedingsmethode zal in de toekomst vaker worden toegepast. Wonion heeft de overtuiging dat betaalbare oplossingen alleen mogelijk zijn indien beschikbare innovaties worden beoordeeld vanuit een integrale conceptuele benadering.

8.3 Tips en ervaringen van de inschrijver(s)

Voor inschrijvers was deze nieuwe procedure ook een hele ervaring. Zij waren zeer positief over het feit dat op deze manier de diverse disciplines veel beter met elkaar samenwerken.

Hoewel hij teleurgesteld is dat 'zijn' consortium niet gewonnen heeft, zou Egbert-Jan Rots van Rots Bouw uit Aalten-Zevenaar zo weer mee doen aan deze innovatieve manier van aanbesteden. 'Doordat je samen in een korte tijd heel actief bezig bent met het plan, hebben alle partijen een grote betrokkenheid.' Toch plaatst hij ook kanttekeningen. 'Ik vind het een goede manier, al zou ik wel willen dat het aantal partijen dat mee doet kleiner is.

Ik denk dat drie deelnemende partijen beter is dan vijf.'

Algemene tip:

Aanbevolen wordt ook nadere tips te raadplegen via www.leidraadaanbesteden.nl en de CROW publicatie 'Gunnen op waarde'.