

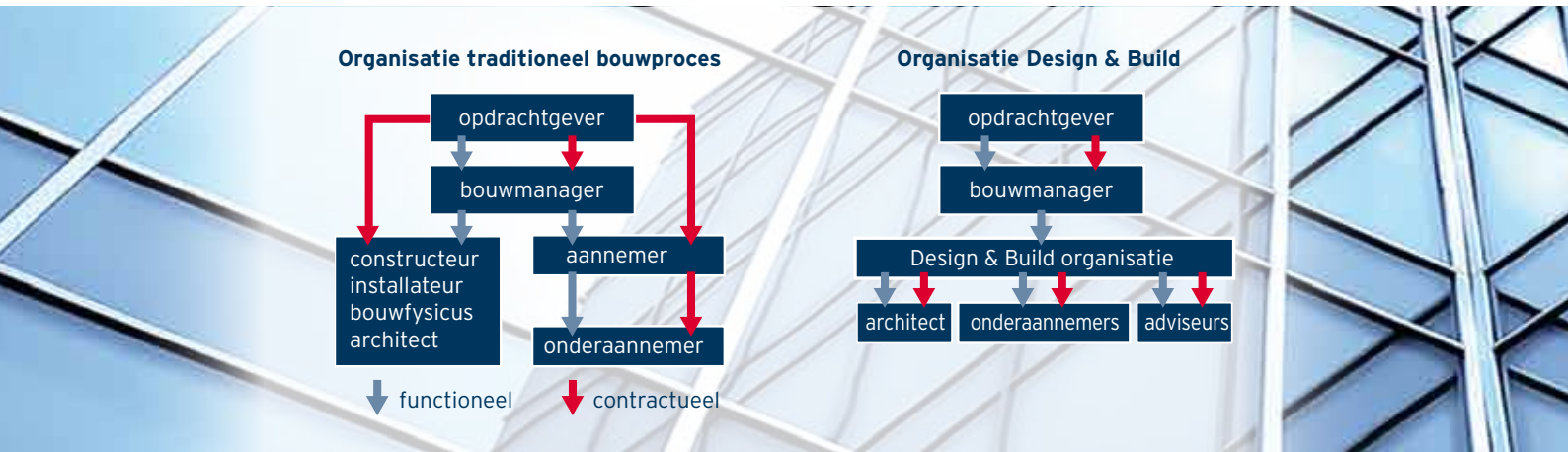
Design & Build

een innovatieve bouworganisatievorm

Het juiste bouworganisatiemodel voor betere samenwerking en kostenreductie

In Nederland wordt nog steeds vooral de traditionele bouwvorm of het bouwteam gekozen als bouworganisatiemodel. Er is nog maar weinig sprake van innovatieve modellen waarbij de risico's meer worden verspreid en bij de organisatie komen te liggen die deze het beste kan dragen (zonder extra kosten) zoals bij Design & Build het geval is. In deze geïntegreerde aanbestedingsvorm worden verschillende specialismen vroegtijdig gecombineerd. Door de verschillende kennis al vroeg in het bouwproces bij elkaar te brengen wordt een betere samenwerking verkregen. Dit heeft veelal aanzienlijke tijd- en kostenbesparing tot gevolg en zorgt vaak ook voor een beter eindresultaat voor alle partijen.





De organisatie van het bouwproces

In bovenstaande figuren is te zien dat bij het traditionele bouwproces de verantwoordelijkheden voor opdrachtgever, architect en aannemer sterk gescheiden zijn terwijl het bij Design & Build om één organisatie gaat die verantwoordelijk is voor zowel het ontwerp als de uitvoering. Door deze strikte scheiding tussen ontwerp en uitvoering bij het traditionele model verloopt het proces in afgescheiden stappen en daardoor vaak erg traag. Doordat de aannemer ook pas na de voltooiing van het ontwerp wordt ingeschakeld kan in de ontwerpfase geen gebruik worden gemaakt van zijn expertise. Aanpassingen aan het ontwerp zijn in deze fase dan ook erg lastig en indien toch mogelijk veelal zeer kostenverhogend.

De voordelen van Design & Build

In een Design & Build vorm worden in de initiatieffase de standpunten, wensen en overwegingen vertaald in een programma welke vervolgens in de definitiefase hun vertaling krijgen in projectdoelstellingen en een voorlopig ontwerp. Het definitief ontwerp vormt vervolgens tezamen met een

beeld-kwaliteitsplan, een prestatiebestek, een auditplan en een toetsingsplan de basis voor de inschrijving van een uitvoerende partij. Door de verdere uitwerking van het ontwerp en de uitvoering integraal aan één partij uit te besteden wordt de kennis van alle afzonderlijke partijen al vroegtijdig ingebracht. Op deze manier is het ook makkelijker om nieuwe en duurzame technologieën toe te passen en kunnen ontwerp en uitvoering beter op elkaar worden afgestemd. Hierdoor worden fouten geminimaliseerd en blijven de bouwkosten laag. Bij de uitwerking vanaf het definitief ontwerp wordt het bestek, de inkoop en werkvoorbereiding met elkaar gecombineerd waardoor ook tijdswinst ontstaat. De opdrachtgever heeft dus een grote mate van zekerheid in termen van tijd, kosten en kwaliteit en heeft hiervoor slechts 1 aanspreekpunt, en ook maar 1 contract voor het hele project nodig. Ondertussen behoudt hij de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid over het ontwerp, en houdt hij de regie op de realisatie door middel van audits. Tijdens deze kwaliteitscontroles wordt bekeken of de aannemer het werk inderdaad conform het definitief ontwerp, het beeld-kwaliteitsplan en de vraagspecificatie heeft uitgewerkt.

		Voordelen	Nadelen
Traditioneel	Organisatie	Vooraf duidelijke verantwoordelijkheden	Veel begeleidingscapaciteit nodig
	Innovatie & kwaliteit	Vooraf duidelijk kader	Weinig innovatie
	Klant & markt	Inspraak tot bestek	Wijzigingen na bestek werken sterk kostenverhogend
	Financieel	Open prijsconcurrentie	Pas na het bestek prijszeker
Design & Build	Organisatie	Duidelijke organisatie, lage risico's en korte doorlooptijd	Stelt eisen aan projectdefinitie en continuïteit in project
	Innovatie & kwaliteit	Kwaliteitsborging belangrijk Veel innovatie	Stelt hoge eisen aan vraagspecificatie en de meetbaarheid van het eindresultaat
	Klant & markt	Betrokkenheid bij proces Eén aanspreekpunt	Vroegtijdige besluitvorming voor gebruikers
	Financieel	Risico's bij uitvoerende partij Aandacht voor faalkosten	Beperkt aantal aanbieders kan prijsdruk veroorzaken



Bewezen resultaat!

Hoewel de essentie van Design & Build gaat om de optimalisatie van ontwerp en uitvoering en primair gericht is op het leggen van de risico's daar waar deze het best gedragen kunnen worden, volgt hier tevens uit dat de uitvoerende partij ook beter in staat is om de juiste invulling te geven aan de huisvestingswens van de opdrachtgever waardoor deze een betere kwaliteit krijgt. Daarbij heeft de bouworganisatievorm Design & Build een grote mate van zekerheid betreffende tijd en kosten. Uit een onderzoek onder 500 projecten in Engeland is gebleken dat 75% van de projecten met Design & Build binnen een marge van 5% van het budget zijn gerealiseerd en dat veelal een financiële besparing van 13% tot 20% t.o.v. traditionele projecten kon worden gerealiseerd.

In bovenstaande tijdsbalk is ook te zien dat het moment van prijszekerheid bij Design & Build veel eerder is dan bij het traditionele bouwproces, zeker waarbij het gaat om grote risico's ten aanzien van doorlooptijd en hoge ontwerp- en uitvoeringsrisico's. Gezien de toenemende complexiteit van projecten is de keuze voor Design & Build dan ook steeds vaker te overwegen.

Uit onderzoek blijkt dat de kwaliteit van een project sterk van vooraf gestelde doelen en wensen afhangt, alsmede van afspraken omtrent de uitvoering en controle hierop. Het is daarom cruciaal deze duidelijk vooraf vast te leggen en gedurende de uitvoering te toetsen. 3P Netwerkpartners heeft veel ervaring met Design & Build en kan dergelijke projecten volledig begeleiden.

Visie 3P Netwerkpartners op Design & Build

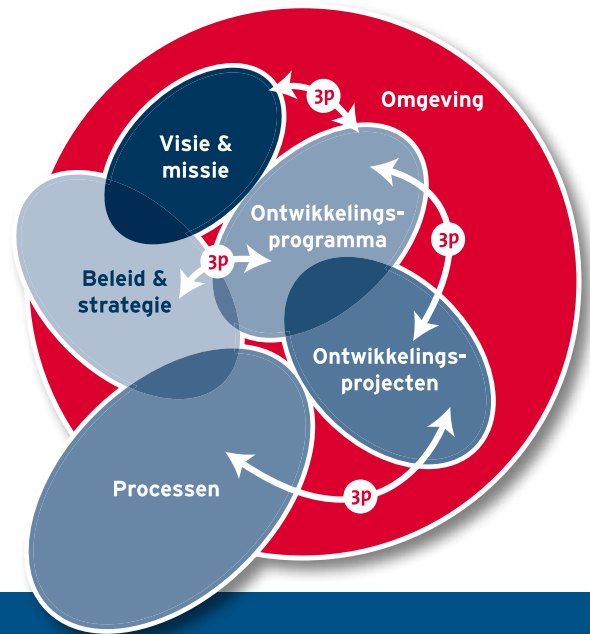
Wij hebben ruime ervaring met deze bouworganisatievorm en kunnen de realisatie van uw project dan ook volledig begeleiden, vanaf de initiatiefase tot en met de realisatie. Om een dergelijk proces vorm te geven heeft 3P Netwerkpartners een aantal standaardproducten ontwikkeld:

- Ambitiedocument (doelstellingen vanuit perspectieven klant, organisatie, kwaliteit en financieel);
- Programmadocument (succesfactoren met deelgebieden als verbijzondering zoals prestaties op het gebied van onderhoud / energie / duurzaamheid / gebruikswaarde);
- Programma van eisen (prestatie indicatoren);
- Fasedocumenten (beslisdocumenten per fase);
- Sturingsinstrumenten;
- Vraagspecificatie;
- Toetsings- en acceptatieplan;
- Auditpakket;
- Spotcheck methodiek (kwaliteitstoetsing tijdens de uitvoering).

Kritische succesfactoren voor een goed verloop van het Design & Build traject:

- Kwalitatief goede vraagspecificatie (o.a. voor het werk geldende voorwaarden, algemene technische voorwaarden en prestatie-eisen van het product), opgebouwd vanuit doelstellingen tot meetbare prestatie-indicatoren.
- Grondige risico analyse, uitgangspunt hierbij is dat risico's worden gelegd bij de partij die ze het beste kan beheersen en dat dus ook tegen de geringste kosten kan doen.
- Transparante beoordeling van aanbodsificatie op basis van vooraf vastgestelde beoordelingscriteria.
- Heldere en transparante controle op geleverde prestaties opdrachtnemer, door middel van een toetsing- en acceptatieplan en een auditplan.

Onze diensten gericht en onafhankelijk



Advies

Adviseren over vraagstukken van huisvesting, organisatie en vastgoed op basis van een uitgevoerde analyse.

Procesbegeleiding

Begeiden van processen voor verandering van huisvesting en organisatie of vastgoed.

Projectmanagement

Het managen van vastgoedprojecten binnen de gestelde kaders door het faseren, beheersen en rapporteren op projectdoelstellingen.

Coaching

Coaching van innovatieve projecten (Design & Build).

Cursussen

- "Hands on" Cursus projectmatig werken volgens de Balanced Score Card en GOTIK.
- "Hands on" Cursus 3P-methode.

Onze klanten

- Gemeenten
- Onderwijsinstellingen
- Woningcorporaties
- Zorginstellingen



Van Nelleweg 1212
Postbus 13212
3004 HE Rotterdam
T (010) 750 40 90
F (010) 750 40 91
E info@3pnetwerkpartners.nl

www.3pnetwerkpartners.nl

