

Living Building Concept als basis voor samenwerking

Onlangs werd in Den Helder een publiek-private overeenkomst afgesloten over de totstandkoming van het nieuwe Gemini Ziekenhuis. Het is uitzonderlijk dat daadwerkelijk op basis van een publiek-private overeenkomst in de zorg wordt gewerkt. Het winnende consortium Helder Oranje is nu aan zet.

Volgens plan zal het ziekenhuis worden gerealiseerd op basis van het Living Building Concept, dat op flexibele wijze anticipeert op toekomstige ontwikkelingen in de zorg. Dit betekent dat wordt gebouwd op een manier waarmee vlug en zonder veel overlast en kosten, invulling wordt gegeven aan groei, krimp of wijzigingen in de huisvestings- of medische behoeften.

Bij de bouw van ziekenhuizen of zorginstellingen is de laatste jaren gelukkig meer ruimte ontstaan voor professioneel opdrachtgeverschap en innovatie. De Wet toelating zorginstellingen en de Wet ziekenhuisvoorzieningen kenden gedetailleerde procedures en gingen uit van definitieve toetsingen

Living Building Concept

Het Gemini Ziekenhuis wordt ontwikkeld volgens het Living Building Concept. Dit concept is beschreven door prof. dr. ir. Hennes A. J. de Ridder van de TU Delft en heeft de volgende kenmerken:

- Elk gebouw kent een flexibele en te optimaliseren generator van kosten en baten.
- Optimalisatie van het rendement over de hele levenscyclus van bouwobjecten.
- Een overgang van projectmanagement naar continu procesmanagement tijdens levenscyclus.
- Volledige transparantie in ontwikkeling van kosten en baten voor en door alle partijen.

en goedkeuring door het ministerie van VWS of het Bouwcollege. Mede door de strikte kostenkaders ontstond daardoor een moeizame situatie, waarbij een traditioneel georganiseerd bouwproces werd gevolgd. Met als consequenties dat opdrachtgevers weinig kennis en creativiteit konden opbouwen, dat de gefaseerde - en niet geïntegreerde - aanpak bij voorbaat een suboptimaal resultaat moest opleveren en dat de concurrentie op prijs ten koste ging van duurzaamheid, kwaliteit en flexibiliteit. Vaak blijkt het resultaat tegen te vallen. Het wordt te duur, er wordt gestreept in de kwaliteit en de noodzakelijke flexibiliteit en er ontstaat al snel gesteggel over risico's en verantwoordelijkheden.

Marktwerving

Door een vorm van gereguleerde marktwerving kan nu het traditionele bouwregime worden afgeschaft, waardoor meer vrijheid voor opdrachtgever en opdrachtnemers is ontstaan. De tarieven zijn vrij, de contracterplicht is opgeheven. Weliswaar ontstaan daardoor bij de opdrachtgever meer risico's, maar daar staat tegenover dat eigen inzichten en verantwoordelijkheden nu veel beter tot hun recht komen in het ontwerp- en bouwproces. Daardoor kan - zoals bij het Gemini Ziekenhuis - de gebouwgebonden exploitatie worden geoptimaliseerd. Daar is gekozen voor een niet-traditionele aanbestedingsvorm; een dbfmo, gecombineerd met een concurrentiegericht dialoog. Daardoor kan toch binnen de spelregels van de Europese aanbesteding kennis in enkele tranches worden gedeeld. Dat levert onherroepelijk een meerwaarde op ten opzichte van de uitvoering. Op een betrekkelijk nieuwe manier - het Living Building Concept - is gekeken hoe eisen, verwachtingen en wensen op

het gebied van ontwerp, bouw en onderhoud aan elkaar kunnen worden gekoppeld. In dat opzicht is het concept uitdagend, maar vooral flexibel genoeg om aan de ontwikkelingen in de zorg ook op langere termijn te voldoen. Maar het betekent ook dat de opdrachtnemers en de opdrachtgever voldoende vertrouwen moeten hebben in de samenwerking en de gekozen lijn.

Beoordeling

Bij de aanbestedingsprocedure voor de nieuwbouw van het Gemini Ziekenhuis ging het niet alleen om een beoordeling op prijs, maar is vooral beoordeeld op grond van een stevige visie en een daarop geënt, duurzaam ontwerp. Dat veronderstelt professioneel opdrachtgeverschap en lef.

Het leidde - tot nu toe - in elk geval tot aanzienlijke besparingen in het voortraject, omdat slechts minimale transactiekosten zijn gemaakt. Ook in dat opzicht is het traject voor vergelijkbare bouwprojecten een interessante case die navolging verdient.

Drs. Bert Wolting en drs. Robbert Coops

Wolting Gebiedsmanagement & Advies, respectievelijk strategisch adviseur bij Schuttelaar & Partners
wolting@gebiedsconsult.nl
rcoops@schuttelaar.nl

Bron: Minisymposium 'Nieuwbouw Gemini Ziekenhuis; the making of....'

Consortium Helder Oranje

Cofely Noordwest BV
 Orange Cure
 Seed Architects
 Matrix Bouw & Ontwikkeling
 Valstar Simonis
www.helder-oranje.nl

14 AANBESTEDEN
 Kostenramingen zijn wel deg

...kostenramingen zijn wel degelijk een belangrijk onderdeel van de aanbestedingsprocedure. Dit is vooral van belang bij de aanbesteding van werken die worden uitgevoerd in meerdere tranches. De aanbesteding van de nieuwbouw van het Gemini Ziekenhuis in Den Helder is een voorbeeld van een aanbesteding die is uitgevoerd in meerdere tranches. De aanbesteding is uitgevoerd in drie tranches. De aanbesteding is uitgevoerd in drie tranches. De aanbesteding is uitgevoerd in drie tranches.

