

Bijlage D: Aanbesteding of bouwteam

Er zijn verschillende manieren om het proces in te richten. De meest gangbare zijn een bouwteam en een aanbesteding. In het algemeen wordt gekozen voor een aanbesteding, maar er kunnen redenen zijn om toch te kiezen voor een bouwteam.

1 Aanbesteding

Bij een aanbesteding ontwikkelen opdrachtgever en architect samen een plan dat –nadat de omgevingsvergunning is ingediend- wordt aanbesteed. Tijdens dit proces worden onafhankelijke adviseurs door opdrachtgever en architect geselecteerd en ingehuurd om input te geven die verwerkt wordt in de besteksset.

Aanbesteden houdt in, dat de besteksset wordt neergelegd bij een aantal aannemers, die vervolgens een inschrijving doen op het werk. De aannemer die de laagste inschrijving doet krijgt het werk. Voordelen aanbesteding.

1.1 Voordelen aanbesteding

Het grootste voordeel van een aanbesteding, is dat de markt optimaal haar werk doet. In het algemeen resulteert dit in een goede prijs- kwaliteit verhouding. De verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer is duidelijk, en bij een goede besteksset is het duidelijk welk product de aannemer levert, vanaf het moment dat de aannemer aan tafel zit.

Een ander mogelijk voordeel is, dat de opdrachtgever en de architect tijdens het ontwerpproces hun wensen vrij kunnen ontwikkelen zonder gestoord te worden door de input van een aannemer. Als het ontwerp klaar is, kan een aannemer worden gekozen die het meest geschikt is voor het resultaat.

1.2 Nadelen aanbesteding

Het grootste nadeel van een aanbesteding is dat er pas relatief laat in het proces zekerheid is over de prijs. Tijdens het ontwerpproces doet de architect een kostentoets, en kan er een kostendeskundige worden ingehuurd om twijfel over het definitieve kostenplaatje weg te nemen, maar echte zekerheid is er pas nadat de aanbesteding plaats heeft gevonden, dus nadat de besteksfase is afgerond.

2 Bouwteam

Een bouwteam is een manier om de uitvoeringskennis van de aannemer in een vroeg stadium van het proces te gebruiken bij het tot stand komen van het ontwerp. Meestal wordt, nadat het voorontwerp is afgerond, aan één of meer aannemers gevraagd voor welke prijs hij in staat is het ontwerp te realiseren, en wat zijn ideeën zijn over de wijze van uitwerken. De aannemer van wie de prijs het best binnen het budget valt, en van wie de ideeën het best stroken met die van architect en opdrachtgever, zal gevraagd worden om onderdeel van het bouwteam te worden. Vanaf dat moment kan hij zijn input inbrengen om de uitwerking van het ontwerp maximaal aan te laten sluiten op zijn mogelijkheden.

2.1 Voordelen bouwteam

Het grootste voordeel van een bouwteam is, dat er in een vroeg stadium van het proces, direct na het voorontwerp, zekerheid is over de prijs. Daarnaast wordt periode van aanbesteding (die snel 2 maanden in beslag neemt) overgeslagen. Na indiening van de omgevingsvergunning kan vrijwel direct met de werkvoorbereiding worden gestart, waardoor de bouw in veel gevallen direct na verlening van de omgevingsvergunning kan beginnen.

Afhankelijk van de aannemer kan zijn kennis ervoor zorgen dat er alternatieven op tafel komen, waaraan de architect niet had gedacht.

2.2 Nadelen bouwteam

Het grootste nadeel van een bouwteam is dat de aannemer op basis van een beperkt product zijn prijs bepaalt. Het is niet in alle gevallen duidelijk wat de opdrachtgever krijgt. Gedeeltelijk is dit te ondervangen door een uitgebreide omschrijving van de gewenste kwaliteit toe te voegen aan de stukken op basis waarvan het bouwteam wordt gevormd, gedeeltelijk kan dit worden ondervangen door van de aannemer een uitgebreide toelichting bij zijn prijsbepaling te eisen, maar een groot deel van de keuzes zal worden gemaakt nadat de aannemer gekozen is.