

Onderwerp:
Verbouwing Kattendans

Auteur: Azra Ahmetovic
Datum: 17 november 2020
Bijlagen: -
Status/versie: Typ status en versie
T.a.v.: Typ t.a.v.

De meeste gebruikte bouworganisatievormen

Er zijn twee bouworganisatievormen die veelvuldig gebruikt worden namelijk (1) traditioneel en (2) het bouwteam. Zij onderscheiden zich op de volgende manieren:

- de hoeveelheid vrijheid die de opdrachtgever aan partijen laat voor ontwerp en uitvoering
- de mate van beïnvloeding van de opdrachtgever tijdens de ontwerpfase
- gescheiden of integrale aanpak van ontwerp en uitvoering
- mate waarin het ontwerp onafhankelijk is van het projectmanagement
- contractuele en functionele relaties tussen de partijen

	Traditioneel	Bouwteam
De hoeveelheid vrijheid die de opdrachtgever aan partijen laat voor ontwerp en uitvoering	-	+
Mate van beïnvloeding van het ontwerp door de opdrachtgever	+	++
Mate van integrale aanpak van ontwerp en uitvoering	+	+
Mate waarin het ontwerp onafhankelijk is van het projectmanagement	+	++
Contractuele en functionele relaties tussen partijen	+	++

We geven hieronder weer wat deze inhouden en zijn de voor- en nadelen van de beide vormen geschematiseerd.

Copyright © Bizob

Dit document is eigendom van Bizob. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bizob.

Disclaimer

Dit advies tot stand gekomen op basis van de informatie die bij Bizob is aangeleverd. Bizob is niet aansprakelijk voor de juistheid van de aangeleverde informatie. Daarnaast is Bizob op geen enkele wijze aansprakelijk voor het gebruik of de (nadelige) gevolgen van de toepassing van de informatie in dit document.

Traditioneel

Het belangrijkste kenmerk aan deze bouwvorm is de scheiding tussen ontwerp en uitvoering. Ontwerpende partijen zijn onafhankelijk van de uitvoerende partijen. Er is een contractuele relatie tussen opdrachtgever en ontwerper/adviseur. Daarnaast heeft de opdrachtgever een contractuele relatie met de bouwer.

Het ontwerp wordt door de ontwerpen/adviseur volgens het door de opdrachtgever opgestelde programma van eisen uitgewerkt. Wanneer de opdrachtgever het ontwerp heeft goedgekeurd, worden door de ontwerpende partij bestek en tekeningen gemaakt. De opdrachtgever gaat hierna op basis van het bestek met tekeningen offertes aanvragen.

De ontwerpverantwoordelijkheid ligt bij de opdrachtgever, en de uitvoeringsverantwoordelijkheid ligt bij de aannemer. Dit betekent dat wanneer de aannemer precies bouwt wat er in het bestek en op tekening staat, hij zijn werk goed heeft uitgevoerd. Wanneer de opdrachtgever van mening is dat dit niet is wat hij hebben wil, is er dus het verkeerde ontwerp uitgevraagd. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de opdrachtgever zelf.

Aannemers worden binnen deze bouworganisatievorm pas laat in het bouwproces betrokken. De aannemer kan op deze manier geen waarde meer toevoegen door het bijdragen van zijn vakmanschap in het ontwerp. Denk hierbij aan adviezen ten aanzien van de toe te passen materialen, bouwconstructies of bouwprocessen. Door deze aanpak worden uitvoerende partijen niet uitgenodigd tot het creëren van commitment met het bouwproces.

Voordelen	Nadelen
Mogelijkheid tot open prijsconcurrentie	Langere doorlooptijd door strikte scheiding ontwerp en uitvoering
Relatief eenvoudige organisatievorm	Hoge coördinatiekosten
Duidelijke relatie tussen eisen, kosten en kwaliteit	Uitvoerende partijen worden niet uitgenodigd tot innovatieve ontwikkelingen
Ruimte om ontwerp/uitgangspunten te wijzigen tijdens de ontwerpfase	Geen mogelijkheid om het ontwerp af te stemmen op de uitvoeringstechnische en logistieke mogelijkheden van de uitvoerende partijen
Herkenbare rolverdeling	Veel afhankelijk van deskundigheid architect en opdrachtgever
Opdrachtgever heeft veel invloed op procesverloop en ontwerp	Geregeld overschrijdingen van planningen en budgetten en 'gedoe' met meerwerk
Controleerbaar door fasen	Het succes van het project is mede afhankelijk van de kwaliteit van de samenwerking tussen de ontwerper/adviseur en aannemer

	Geregeld onvrede bij opdrachtgevers en opdrachtnemers
--	---

Bouwteam

Het bouwteam kijkt op een aantal punten af van het traditionele model. Bij het bouwteam wordt de aannemer reeds bij de uitwerking van het ontwerp betrokken. Hierdoor kan de aannemer uitvoeringsdeskundigheid inbrengen. Tevens kan in overleg met andere leden van het bouwteam overlegd worden voor alternatieven en bezuinigingsvoorstellen.

Bij toetreding van de aannemer is het vaak nog niet mogelijk afspraken te maken over een vaste aanneemsom. Daarom geeft een opdrachtgever wel vooraf een prijsplafond aan, zodat de aannemer weet waar hij aan toe is.

Het bouwteam duurt voort tot en met de uitwerking van het bestek en een voor alle partijen bevredigend akkoord qua inhoud en kwaliteit. Op dat moment krijgt de aannemer die onderdeel uitmaakt van het bouwteam als eerste en enige de kans een prijs in te dienen. Deze prijs wordt aan de kant van de opdrachtgever mede beoordeeld door een kostendeskundige. Wanneer de opdrachtgever en aannemer akkoord zijn over de prijs, mag de aannemer door met de realisatiefase en worden de verhoudingen tussen de opdrachtgever en aannemer weer conform het traditionele model. Wanneer de partijen geen akkoord bereiken, worden de ontwerpwerkzaamheden met de aannemer afgerekend en kan de opdrachtgever het beschikbare bestek en tekeningen gebruiken om daar op een andere manier een uitvoerend aannemer voor te contracteren.

Wensen van de opdrachtgever worden in een vroeg stadium gelijktijdig aan de architect, bouwbedrijf als installatiebedrijf voorgelegd. Zo wordt er een globaal ontwerp vanuit verschillende betrokken bouwdisciplines zo optimaal mogelijk ingevuld binnen een taakstellend budget.

Voordelen	Nadelen
Ruimte tijdens de ontwerpfase om ontwerp/uitgangspunten te wijzigen	Weinig mogelijkheid tot controle of bijsturing
Goede afstemming ontwerp en uitvoering door inbreng uitvoeringsdeskundigheid in ontwerpfase	Prijsvorming vindt meestal niet plaats op basis van open concurrentie
Kortere doorlooptijd door overlapping van de fasen in het bouwproces	Afbakening verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden moet gedetailleerder plaatsvinden
Aannemer is mede verantwoordelijk	Risico van beperkte prijszekerheid in een vroeg stadium

Goed bruikbaar bij uitvoeringstechnische lastige projecten / grote tijdsdruk	Onduidelijkheid met betrekking tot verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden
Veel invloed op het ontwerpproces	Aannemer kan gericht zijn op efficiënte productie en gebruik van standaardmaterialen
Commitment van de aannemer kan zijn vruchten afwerpen	
Samenwerking in overleg	

Traditionele aanbesteding

Bij een traditionele aanbesteding ontwikkelen opdrachtgever en architect samen een plan dat – nadat de omgevingsvergunning is verstrekt- wordt aanbesteed. Tijdens dit proces worden onafhankelijke adviseurs door opdrachtgever en architect geselecteerd en ingehuurd om input te geven die verwerkt wordt in een bestek of programma van eisen. Aanbesteden houdt in, dat het bestek of programma van eisen wordt neergelegd bij een aantal aannemers, dat vervolgens een inschrijving doet op het werk.

1.1 Voordelen traditionele aanbesteding

Het grootste voordeel van een aanbesteding, is dat de markt optimaal haar werk doet. In het algemeen resulteert dit in een goede prijs-kwaliteitverhouding. De verhouding tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer is duidelijk, en bij een goed bestek of programma van eisen is het duidelijk welk product de aannemer levert. 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 traditionele 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 uitvoering plaats heeft gevonden, dus nadat het werk is afgerond en ook inzage is in alle niet voorziene kosten, met name uit meerwerk.

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 enkele aannemers gevraagd wat hun ideeën zijn over de wijze van uitwerken. De aannemer van wie de ideeën het best stroken met die van de opdrachtgever en eventueel de architect, 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.

1.2 Voordelen bouwteam

Het grootste voordeel van een bouwteam is, dat er in een vroeg stadium van het proces, direct na het voorontwerp, door het stellen van een prijsplafond zekerheid is over de prijs. 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 mogelijk niet had gedacht, maar die in ieder geval een efficiëntere bouw bewerkstelligen.

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.