



Afsluiten geïntegreerde contracten

Ontwerp en uitvoering door een en dezelfde partij

Vaak komen golfbaanbeheerders voor de volgende vraag te staan: “Voer ik het onderhoud van de golfbaan uit met eigen personeel en materieel, of besteed ik het uit aan een aannemer?” En vervolgens: “Wat besteed ik dan uit: alleen de onderhoudswerkzaamheden of ook het opstellen van het onderhoudsplan?” In dit artikel zoomt Jos Kroets van IPC Groene Ruimte in op traditioneel versus geïntegreerd onderhoud.

Auteur: Jos Kroets, IPC Groene Ruimte

Om een antwoord te krijgen op de vragen “Voer ik het onderhoud van de golfbaan uit met eigen personeel en materieel of besteed ik het uit aan een aannemer?” en “Wat besteed ik dan uit: alleen de onderhoudswerkzaamheden of ook het opstellen van het onderhoudsplan?” zal allereerst helder moeten zijn welke eisen er aan de golfbaan worden gesteld: het programma van eisen. Hierin staat beschreven wat de gewenste situatie is van de kwaliteit van de golfbaanelementen, de civieltechnische elementen en de groene elementen. In zo’n programma van eisen staan ook opgenomen de geldende eisen uit de vigerende wet- en regelgeving en de eisen ten aanzien van de communicatie tussen de diverse betrokken partijen.

Onderscheid in fasen

Om vanuit de bestaande situatie naar de

gewenste situatie te komen, worden een aantal fasen onderscheiden. Deze zijn:

De initiatieffase: hierin wordt vastgesteld wat we willen bereiken: het programma van eisen.

De ontwerp-/voorbereidingsfase: in deze fase worden de uit te voeren werkzaamheden in een werkomschrijving/bestek beschreven, wat uiteindelijk leidt tot het realiseren van de eisen.

De uitvoeringsfase: in deze fase worden de beheer- en onderhoudswerkzaamheden, zoals deze in de vorige fase zijn bepaald, uitgevoerd.

Meestal worden voor de inhoudelijke werkzaamheden in deze fasen verschillende (markt)partijen ingeschakeld. In de ontwerp-/voorbereidingsfase is dat meestal een ingenieursbureau. De onderhoudswerkzaamheden die in het bestek zijn weergegeven worden vervolgens door

een of meerdere aannemers of door de eigen onderhoudsploeg uitgevoerd.

‘Traditioneel’ of ‘geïntegreerd’?

Problemen die zich veelal voordoen in deze traditionele constructie zijn dat verschillende partijen opdracht krijgen voor een onderdeel van het totale proces en dat ze niet verantwoordelijk zijn voor de onderdelen die ze niet doen. De kwaliteit van de tussenproducten bepaalt of het totale proces goed verloopt. Daarnaast is het zo dat nieuwe, innovatieve werkmethoden van een aannemer vaak niet in de ontwerpfase worden meegenomen. Wanneer één partij verantwoordelijk is voor het gehele proces van ontwerp tot en met uitvoering, worden afstemmingsproblemen tussen de verschillende fasen voorkomen en wordt in het voortraject rekening gehouden met aspecten die spelen in de uitvoeringsfase. In een zogenaamd ‘geïntegreerd

contract' worden de verschillende fases gebundeld en door één partij uitgevoerd.

UAV-gc 2005 contract

Wellicht herkent u zich in het bovenstaande, het laten uitvoeren van onderhoud en de noodzakelijke reconstructies volgens een geïntegreerd contract. Geïntegreerd betekent: ontwerp en uitvoering door één partij. De regelgeving en werkwijzen rondom dit soort contracten zijn geregeld in de Uniforme Administratieve Voorwaarden bij geïntegreerde contracten (UAV-gc 2005). In zo'n contract voert de opdrachtnemer (aannemer) zowel de voorbereiding als de uitvoering uit. Het geïntegreerd contract wordt gebaseerd op een programma van eisen: het contract wordt zodanig opgesteld dat de opdrachtnemer aan de vooraf gestelde eisen moet voldoen. Dit betreft zowel 'harde' als 'zachte' eisen die worden gesteld door de golfaccommodatie en andere belanghebbende partijen (bijvoorbeeld gemeente, waterschap, omwonenden). De basis van het geïntegreerd contract wordt gevormd door de huidige situatie van de onderscheiden onderdelen 'golfbaaielementen', 'groene elementen' en 'civieltechnische elementen'. Daarvoor moeten kwaliteitsdocumenten worden opgesteld die onderdeel vormen van het programma van eisen.

Vertalingsslag

Na het opstellen van kwaliteitsdocumenten ten behoeve van het programma van eisen wordt de koppeling gelegd met wensen en eisen vanuit de golfaccommodatie. De opdrachtnemer (aannemer) van het geïntegreerd contract vertaalt deze eisen naar een kwaliteitsplan en uitvoeringsplan en begroot de kosten. Na akkoord van de opdrachtgever worden het kwaliteitsplan en het uitvoeringsplan 'in het veld' uitgevoerd door de aannemer: zowel de voorbereiding als de uitvoering.

Wat zijn de voordelen van geïntegreerde contracten ten opzichte van een traditioneel contract?

Eén aanspreekpunt voor de opdrachtgever tijdens het gehele project. Het ontwerp en de uitvoering liggen immers bij één partij (single point of responsibility).

Risicoverschuiving van de opdrachtgever naar de opdrachtnemer. De toedeling van de risico's kan eenduidig worden afgesproken en vastgelegd aan het begin van het project. Op



Door een betere afstemming tussen ontwerp en uitvoering zijn besparingen in kosten en tijd te realiseren.

deze manier kunnen risico's bij die partij worden ondergebracht die deze het best kan beheersen.

Ruimte voor innovatie in het proces door vroegtijdige inschakeling van marktpartijen. Doordat marktpartijen in een vroegtijdig stadium worden ingeschakeld, hebben ze de mogelijkheid om kennis en expertise optimaal in te zetten t.b.v. de creatieve invulling van het ontwerp en de uitvoering.

Realiseren van een betere prijs-kwaliteitverhouding, onder andere door een betere afstemming tussen het ontwerp, de aanleg, het beheer en het onderhoud.

Besparingen in kosten en tijd. Door een betere afstemming tussen ontwerp en uitvoering zijn besparingen in kosten en tijd te realiseren. Ook kan tijdswinst behaald worden doordat taken uit de ontwerp- en uit de uitvoeringsfase parallel kunnen worden uitgevoerd.

Aansluiting bij de trend van opdrachtgevers om zich te focussen op kerntaken. In het kader van geïntegreerde contracten worden taken aan de markt overgedragen die in traditionele situaties door de opdrachtgever worden uitgevoerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven om de opdrachtgever in enige mate terug te laten treden en te focussen

op de kerntaken als golfvereniging. Voor het uitvoeren van projecten betekent dit dat de taak van de opdrachtgever 'verschuift' van controleur naar regisseur. Daarnaast worden geïntegreerde contracten gezien als sleutel tot het scheppen van voorwaarden voor een gezonde marktdynamiek in de sector, met ruimte voor innovatie en concurrentie op waarde.

IPC Groene Ruimte heeft veel ervaring met het begeleiden van golfverenigingen die voor de bovengenoemde 'geïntegreerde' werkwijze hebben gekozen. De opgedane kennis zetten we in bij de begeleiding van het gehele proces, de communicatie met de leden en overige partijen, het aansturen van de aannemer tot en met het onafhankelijk bepalen van de kwaliteit van de resultaten van de werkzaamheden van de aannemer.