

Huisvesting Ontwikkelplein Uithuizen

250141 Ontwikkelplein Uithuizen, versie 2
5 maart 2026

draaijer



info@draaijerparkers.nl
draaijerparkers.nl
KVK: 02047928
IBAN: NL79 RABO 0190 3452 25

Groningen
Leonard Springerlaan 37
9727 KB Groningen
050 524 46 66

Utrecht
Pythagoraslaan 101
3584 BB Utrecht
030 659 23 33

Rotterdam
Wijnhaven 17-B
3011 WH Rotterdam
010 266 00 44

Inhoud

1	Inleiding	3
1.2	Proces	4
2	Uitgangspunt	5
2.1	Scope opgave	5
2.2	Ruimtelijk kader	6
3	Bouworganisatievormen	7
3.1	Verschil traditionele bouworganisatievorm versus geïntegreerde bouworganisatievorm	7
3.2	Marktsituatie	8
3.3	Afwegingsfactoren	8
3.4	Advies bouworganisatievorm	10
4	Aanbesteding ontwerpteam	12
4.1	Aanbestedingsstrategie dienst	12
4.2	Deelopdrachten	13
4.3	Voorkeursrichting	16
5	Aanbesteding van het Werk	19
5.1	Percelen	19

Bijlagen

1. Bijlage verschillen tussen de twee hoofdvormen van bouworganisaties
2. Bijlage uitgebreide toelichting per bouworganisatievorm (incl. voor- en nadelen)

1 Inleiding

Gemeente Het Hogeland realiseert samen met het Ontwikkelplein een nieuw Ontwikkelplein in Uithuizen. Deze voorziening wordt een eigentijdse plek waar leren, werken, ontwikkelen en ontmoeten samenkomen. Het gebouw biedt ruimte voor werk- en leeractiviteiten, beschut werk en participatie, en vormt een belangrijke schakel in de regionale arbeidsmarkt en sociale infrastructuur.

Het huidige vastgoed van het Ontwikkelplein voldoet technisch en functioneel niet meer aan de eisen van deze tijd. De panden kampen met achterstallig onderhoud, slechte isolatie en niet-Arbo-conforme omstandigheden, waardoor renovatie niet haalbaar is. Dit belemmert de doorontwikkeling en vormt een risico voor continuïteit van dienstverlening. Daarom is gekozen voor (ver)nieuwbouw op een locatie binnen het plangebied aan de Nijverheidsweg en Industrierweg in Uithuizen. De nieuwbouw biedt tevens de kans om een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven en de verbinding met het centrum te versterken.

In samenwerking met medewerkers en gebruikers is een ambitiedocument opgesteld dat richting geeft aan het ontwerp. Het nieuwe Ontwikkelplein wordt duurzaam, circulair en klimaat adaptief gebouwd, met aandacht voor energieneutraliteit, hergebruik van materialen en een gezonde werkomgeving. Het ontwerp sluit aan bij het Dorpsplan Uithuizen en draagt bij aan gemeentelijke doelen op het gebied van participatie en inclusie.

Het project bevindt zich momenteel in de voorbereidingsfase voor het selecteren van een architect en adviseurs. Dit document heeft als doel om op een gestructureerde en onderbouwde manier richting te geven aan het inkoopproces. Een duidelijke aanbestedingsstrategie zorgt voor een efficiënter proces, heldere verwachtingen en vergroot de kans op een succesvolle uitvoering. In overleg met de inkoopafdeling van Gemeente Het Hogeland (Gert Olthuis), beleidsmedewerker (Herald Koops), projectleider Gemeente Het Hogeland (Erwin Alders) en projectmanager Draaijer (Bart Gries) zijn op [datum] verschillende opties verkend. De besproken uitgangspunten worden in dit document verder onderbouwd en toegelicht. Op basis daarvan is deze strategie opgesteld.

Op basis van dit document kan gemeente Het Hogeland een keuze maken voor een passende bouworganisatie en daarvoor geschikt aanbestedingsproces.

Het document is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Biedt een beknopte samenvatting van de uitgangspunten van het project.
- Hoofdstuk 3: Geeft inzicht in de verschillende bouworganisatievormen en de voor- en nadelen per bouworganisatievorm. En omvat de afwegingsfactoren van het project, het afwegingskader en het advies voor de meest geschikte bouworganisatievorm.
- Hoofdstuk 4: De aanbestedingsstrategie ontwerpteam.
- Hoofdstuk 5: De aanbestedingsstrategie van het Werk.

1.2 Proces

Dit document bevat een advies over de bouworganisatievorm en de aanbestedingsstrategie. Het advies is in samenwerking met de gemeente opgesteld. Op basis van input van de betrokken partijen kan het advies worden aangepast of aangescherpt. Vervolgens kan hierover een definitief besluit worden genomen.

Om te komen tot een definitieve aanbestedingsstrategie (en een gezamenlijk besluit) is het noodzakelijk de volgende stappen te doorlopen:

- Stap 1: Opstellen concept aanbestedingsstrategie met 2 mogelijke aanbestedingsstrategieën voor de adviseurs (versie 1).
- Stap 2: Afstemmen met de projectgroep en afdeling inkoop (op 9 februari 2026); om beide aanbestedingsvormen door te spreken en een lijn te kiezen en een advies uitbrengen richting de stuurgroep. (versie 2 – dit document)
- Stap 3: Stuurgroep gevraagd besluit (op 9 maart 2026): keuze voor een bouworganisatievorm + samenstelling beoordelingscommissie vaststellen.
- Stap 4: Aanscherpen aanbestedingsstrategie naar aanleiding van input en besluit stuurgroep Ontwikkelplein (versie 3).

2 Uitgangspunt

Het doel van het Ontwikkelplein is het faciliteren van werk- en leeractiviteiten, beschut werk en participatie.

De programmatische en technische randvoorwaarden worden vastgelegd in de volgende documenten (deze zijn momenteel nog in ontwikkeling):

- Functioneel en ruimtelijk PvE/Ruimtestaat
- Stedenbouwkundig kader Ontwikkelplein

Daarnaast is richtinggevende informatie beschikbaar uit:

- Ambitiedocument Ontwikkelplein, d.d. 4 april 2025

De bovenstaande documenten vormen het kader voor de aanbesteding van de verschillende adviseurs en zijn leidend voor het te doorlopen ontwerpproces. De hierin opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden borgen dat de ontwerpteams komen tot een ontwerp dat aantoonbaar aansluit bij de behoeften van de gebruikers én bij de ambities en beleidskaders van de gemeente Het Hogeland.

Een cruciale succesfactor binnen deze aanbesteding is de selectie van een ontwerpteam dat de kern en betekenis van de ontwikkeling van het nieuwe Ontwikkelplein begrijpt en deze visie actief weet te doorleven in zowel houding als werkwijze. Van het ontwerpteam wordt verwacht dat zij in hun aanpak expliciet beschrijven hoe zij het ontwerpproces vormgeven in nauwe samenwerking met gebruikers en relevante stakeholders.

Het ontwerpproces wijkt daarmee bewust af van een regulier, voornamelijk kantoorgericht proces. Door gebruikers en stakeholders actief en structureel te betrekken, wordt toegewerkt naar een zorgvuldige en gedragen vertaling van de eisen en wensen uit het Programma van Eisen (PvE). Dit vraagt om een iteratieve werkwijze, waarin terugkoppeling, toetsing en bijstelling een integraal onderdeel vormen van het proces.

Deze manier van werken vereist van de adviseurs flexibiliteit en aanpassingsvermogen, aangezien de werkwijze afwijkt van meer traditionele ontwerpprocessen. De aanbestedingsstrategie is er dan ook op gericht ontwerpteams te selecteren die aantoonbare ervaring hebben met dergelijke participatieve en iteratieve processen en die in staat zijn dit effectief te organiseren en te begeleiden.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten van het project samengevat.

2.1 Scope opgave

De opgave richt zich op de herontwikkeling van de huidige locatie in Uithuizen tot een toekomstbestendig Ontwikkelplein dat leren, werken, ontwikkelen en ontmoeten samenbrengt.

Kern van de opgave

- Realiseren van nieuwe huisvesting voor het Ontwikkelplein, aangevuld met een klein steunpunt voor IBOR.
- Modernisering van de locatie, gericht op veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, logistiek en gebruikscomfort.
- Creëren van een leer- en werkomgeving die zowel productie, begeleiding, ontvangen van bezoekers als individuele ontwikkeltrajecten ondersteunt.

- Inbedding in de ruimtelijke en maatschappelijke context van Uithuizen, met samenhang met het Masterplan Uithuizen.

Complexiteit van de opgave

- Gefaseerde bouw naast een doorlopend operationeel proces: de dienstverlening moet tijdens de realisatie zoveel mogelijk kunnen doorgaan.
- Specifieke doelgroep en functies: de mix van activiteiten (productie, begeleiding, onderwijs, publieksonvangst) stelt bijzondere eisen aan functionaliteit en veiligheid.
- Ruimtelijke en logistieke uitdagingen: zoals interne logistieke stromen, bezoekersroutes, parkeren, laden/lossen, interne veiligheid en aansluiting op de omgeving.
- Noodzaak tot flexibiliteit: omdat uitgangspunten uit Ambitiedocument, PvE en toekomstige participatie nog in ontwikkeling zijn.

2.2 Ruimtelijk kader

Naam organisatie	Eisen qua omvang ¹
<i>Ontwikkelplein</i>	Circa 7960 m ² BVO
<i>IBOR</i>	Circa 240 m ²
Totaal	Circa 8200 m²
<i>Terreinoppervlak</i>	Circa 19.875 m ²

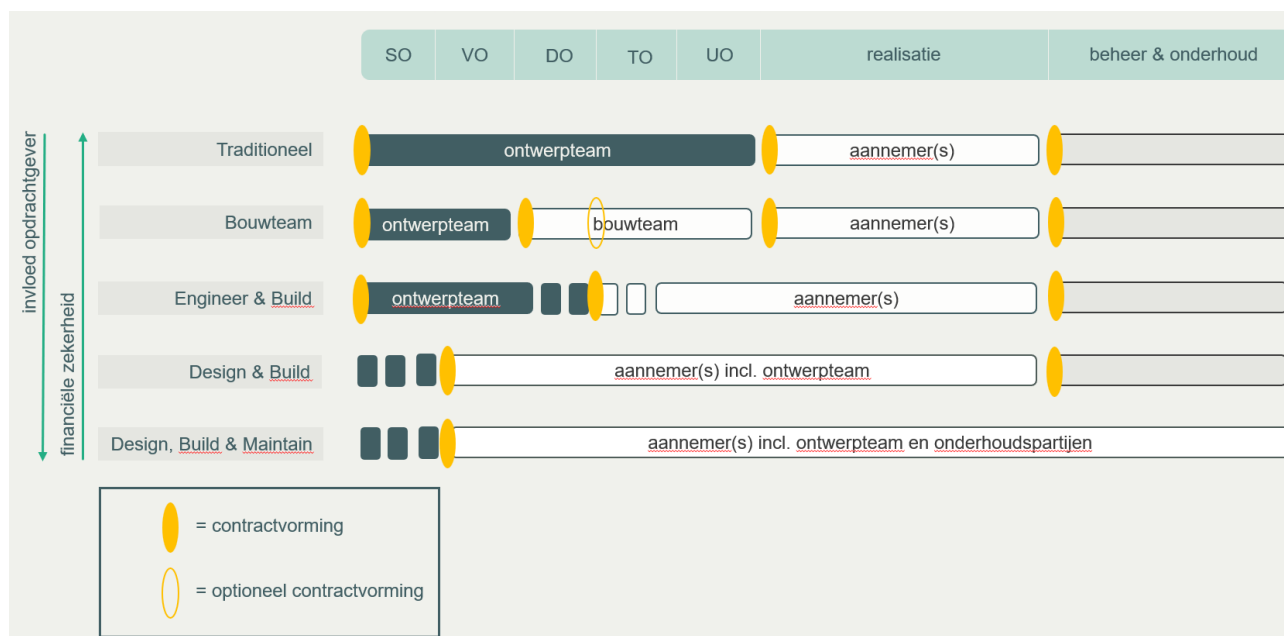
¹ Indicatieve eisen voor het BVO van de huisvesting van het Ontwikkelplein en IBOR

3 Bouworganisatievormen

De te kiezen bouworganisatievorm is een cruciale stap ter voorbereiding op het aanbestedingsproces, omdat dit van invloed is op:

1. de samenwerking;
2. de verdeling in verantwoordelijkheden;
3. de risico's;
4. de kosten (mate van prijszekerheid) en
5. de planning.

De gekozen vorm bepaalt daarnaast welke partijen kunnen inschrijven en hoe aantrekkelijk het project voor de markt is. In onderstaande afbeelding 1 staan de belangrijkste bouworganisatievormen beschreven, onderscheid makend tussen ontwerp, realisatie en beheer & onderhoud.



Afbeelding 1: Mogelijke bouworganisatievormen

3.1 Verschil traditionele bouworganisatievorm versus geïntegreerde bouworganisatievorm

De bouworganisatievormen zijn onder te delen in twee hoofdvormen;

1. Een traditionele bouworganisatievorm:
 - a. Traditioneel
 - b. Bouwteam
2. Een geïntegreerde bouworganisatievorm:
 - a. Engineer & Build
 - b. Design & Build
 - c. Design, Build & Maintain
 - d. Design, Build, Maintain & Operate

Bijlage 1 bevat een uitwerking van de belangrijkste verschillen tussen beide hoofdvormen, zoals verantwoordelijkheid, invloed van de opdrachtgever, financiële zekerheid, planning, aanbesteding en contractvorming.

Een uitgebreide toelichting van alle bouworganisatievormen, inclusief hun voor- en nadelen, is opgenomen in Bijlage 2.

3.2 Marktsituatie

De afgelopen jaren is de markt onrustig geweest door de coronacrisis en het uitbreken van de oorlog in Oekraïne. De bouwmarkt was toentertijd overspannen en liet extreme prijsstijgingen zien. Inmiddels is de markt meer gestabiliseerd. De prijzen stijgen nog wel (ca. 3,0% per jaar), maar niet meer zo hard als de afgelopen jaren. De actuele prijsstijgingen worden voornamelijk veroorzaakt door stijgende loonkosten.

Ontwerpteam (architect, constructeur, installatie-adviseur, bouwfysica-adviseur, bouwkostendeskundige)

Naar verwachting zal het selecteren van geschikte adviseurs voor dit project geen noemenswaardige knelpunten opleveren. Neemt niet weg dat dit een complexe ontwerputdaging is die extra aandacht behoeft van de ontwerpende partijen. De complexiteit van de ontwerputdaging en de gefaseerde realisatie kunnen voor kleinere ontwerp bureaus een drempel zijn. De verwachting is niet dat de grotere ontwerp bureaus door de complexiteit minder interesse hebben in deze opgave, maar deze partijen zullen wellicht niet de beste ontwerpers zijn voor deze opgave. Daarom zal in hoofdstuk 4 ingegaan worden op de wijze waarop deze aanbesteding in de markt gezet kan worden om het beste aanbestedingsresultaat te halen.

Aannemer

Naar verwachting is het selecteren van de aannemer gevoeliger op basis van vraag/aanbod op het moment dat het project op de markt wordt gezet. In de huidige markt kijken zij kritisch naar de opdrachten waarop ze inschrijven. Zij hebben moeite om bij de onderleveranciers voor een langere periode prijszekerheid te krijgen en zijn minder bereid om in te schrijven op risicovolle projecten (geïntegreerde contracten). Aannemers die samenwerken met vaste partijen kunnen vaak meer prijszekerheid bieden.

Daarnaast zijn bouwteamprojecten aantrekkelijk voor de markt, omdat partijen eerst als adviseur aanschuiven en de kans krijgen om uitvoerbaarheid en budget in balans te brengen.

3.3 Afwegingsfactoren

Op basis van onderstaande aspecten wordt de keuze voor de meest passende bouworganisatievorm nader onderzocht.

Geld	Risico's	Organisatie
– Prijszekerheid – Marktwerving – Exploitatiekosten	– Risicobeheersing – Complexiteit project	– Inzet eigen organisatie – Keuzevrijheid architect/adviseurs – Aansturen ontwerp team
Tijd	Informatie	Kwaliteit
– Behalen van de planning – Aansprakelijkheid bij planning uitloopt	– Informatiemanagement – Beschikbaarheid informatie – Geheimhouding	– Marktkennis – Past bij de complexiteit i.r.t. de fasering – Duurzaam en circulair eindresultaat

In onderstaande tabel zijn per bovengenoemd aspect de belangrijkste afwegingsfactoren van/voor het Ontwikkelplein samengevat, waarbij de belangrijkste dik gedrukt zijn:

Geld

- **Prijszekerheid** gewenst.
- Uitgangspunt: prijsvast tot einde werk
- Vaststellen taakstellend budget
- Voor een scherpe prijs is **marktwerking** wenselijk.
- Het project moet uiteindelijk binnen het aan de raad gepresenteerde budget geleverd worden.

Risico's

- Voor het vinden van tijdelijke huisvesting voor bepaalde leerlijnen van het Ontwikkelplein, met name de leerlijnen met hoge eisen vanwege machinegebruik, moet eerst nauwkeurig worden vastgesteld wat er precies nodig is en welke voorzieningen daarbij horen.
- Gefaseerd bouwen naast de bestaande operatie mogelijk niet haalbaar (fysiek, veiligheidstechnisch en financieel).
- De in- en uitstroom van medewerkers (doelgroep) binnen het Ontwikkelplein kan sterk fluctueren, waardoor het lastig is om vooraf te bepalen voor welke omvang aan gebruikers huisvesting moet worden gerealiseerd. Flexibiliteit in het proces is daarom essentieel, zodat uitgangspunten later kunnen worden bijgesteld.
- De definitieve kosten zijn afhankelijk van marktontwikkelingen, waardoor het budget kwetsbaar is. Kostenstijgingen van bouwmaterialen en energie vormen een risico dat kan leiden tot overschrijding van de bandbreedte van €22–31 mln. Vaststelling van het definitieve budget en de indexatiegrondslag is noodzakelijk.
- Onvoldoende beschikbaarheid van subsidies kan ertoe leiden dat niet alle duurzame ambities kunnen worden gefinancierd.
- Enkele complexe vraagstukken (zoals inpassing in de omgeving) zijn met het opstellen van het ambitiedocument en stedenbouwkundig kader geborgd.

Organisatie

- Het project kent twee belangrijke stakeholders: De gemeente Het Hogeland en het Ontwikkelplein
- Het bouwheerschap, en daarmee opdrachtgeverschap, ligt bij de gemeente het Hogeland

Tijd

- Zoeken naar tijdelijke huisvesting
- Gefaseerd bouwen vanwege in productie blijven van het ontwikkelplein

Informatie

- Eenduidige heldere communicatie **met alle betrokkenen**.
- Open en gestructureerde communicatielijnen **binnen de projectorganisatie**.
- **Gezamenlijk optrekken**.
- **Het tijdig verstrekken van informatie**.
- **Informatie goed borgen**.
- **Het tijdig informeren en betrekken van de omwonenden, structureel ingebed in het proces. Bereidheid om te luisteren naar externe input.**

Kwaliteit

- Het project is in **meerdere mate complex**:
 - Gefaseerd bouwen en daardoor ook compacte bouwplaats.
 - Raakvlakken tussen gebouwontwerp en vast en losse inrichting
 - Hoge duurzaamheid ambities.

- De omvang van het project is groot.
- Werken aan een bedrijf/werkplaats wat in productie blijft.
- Kwetsbare doelgroep (vanwege 'beschut werk')
- Het is belangrijk dat de opdrachtgever en gebruikers kunnen vertrouwen op het advies van het ontwerpteam en de aannemer.
- De gebruiker wenst in **bepaalde mate invloed uit te oefenen** op het ontwerp:
- Betrokkenheid van de gebruiker bij de ruimtelijke indeling, gebruikers specifieke zaken en kleur en materiaalengebruik (tot en met Definitief Ontwerp) is essentieel.
- Gebruiker specifieke installaties (inrichting) moeten al vanaf het SO worden meegenomen, omdat deze sterk bepalend zijn voor de gebouwopzet, routing, logistiek en benodigde aansluitpunten.
- Input vanuit de gemeentelijke vastgoedorganisatie is gezien het feit dat zij uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor het beheer & onderhoud hierbij wenselijk.
- Uitgangspunten van de Ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Advies bouworganisatievorm

Op basis van de afwegingen en gevoerde gesprekken stellen we voor om de bouworganisatievorm bouwteam voor dit project te kiezen. Deze vorm sluit het beste aan bij de complexiteit van het project, de technische uitdagingen en de noodzaak tot gefaseerde uitvoering en zal het gewenste resultaat opleveren.

Uitwerking Bouwteam-aanpak:

- Het ontwerpteam werkt het ontwerp uit tot en met Technisch Ontwerp (TO).
 - Bij afronding van het Definitief Ontwerp (DO) wordt de aannemer aangehaakt, zodat deze een review kan uitvoeren op het DO. Aansluitend wordt in bouwteamverband het TO gezamenlijk uitgewerkt onder de verantwoordelijkheid van het ontwerpteam.
- Na TO volgt het contract voor uitvoering. Het Uitvoeringsontwerp (UO) wordt door de aannemer uitgewerkt.
 - Het ontwerpteam toetst het Uitvoeringsontwerp (UO) om kwaliteit te borgen.
 - De constructeur van het ontwerpteam blijft hoofdconstructeur en verantwoordelijk voor de constructie

Motivatie:

- **Organisatie:** De verantwoordelijkheden liggen weliswaar bij de opdrachtgever, echter vanaf het TO kan de aannemer meekijken en mee adviseren. Het Ontwikkelplein kent technische complexiteit (specialistische machines, zware installaties, routing, logistiek, veiligheid). Vroegtijdige betrokkenheid van een aannemer kan uitvoeringsrisico's aanzienlijk verkleinen.
- **Risico:** In een bouwteam kan in een vroeg stadium onderzoek worden gedaan om risico's tijdig te signaleren en te beperken, onder andere naar:
 - a. technische haalbaarheid van machineopstellingen
 - b. bouwfaserings t.o.v. tijdelijke huisvesting
 - c. routing, belastingen, ventilatieconcepten
 - d. uitvoerbaarheid in de beperkte omgeving
- **Kwaliteit:** Door aannemerskennis al vanaf einde DO in te zetten, kan het ontwerp efficiënter worden uitgewerkt en worden faalkosten beperkt.
- **Tijd:** Ontwerp- en voorbereidingswerkzaamheden kunnen deels parallel worden uitgevoerd.
- **Geld:** De aannemer wordt ten opzichte van een traditioneel aanbesteden eerder in het proces geselecteerd. Hierdoor is er eerder zekerheid van prijs, maar is er ook invloed op de ontwerpstukken en het proces.

Aandachtspunten:

- **Geld:** Doordat er binnen een bouwteam een vorm van alleenrecht ontstaat op de uitvoeringsbegroting, is de concurrentiedruk lager en zal minder marktwerking plaatsvinden dan bij een traditionele aanbesteding.
- **Geld:** De bouwteamfase brengt extra kosten met zich mee in de vorm van een bouwteamvergoeding.
- **Organisatie:** Binnen het bouwteam hebben de ontwerpers en de uitvoerders verschillende belangen, het is van belang dat dit goed gemanaged wordt door de coördinerend projectmanager.
- **Kwaliteit:** De betrokken partijen hebben veel invloed op de technische uitwerking (wat gezien de inrichting, machines wenselijk is)

Conclusie

Op basis van de complexiteit van het project en de noodzaak tot flexibiliteit wordt geadviseerd te kiezen voor de bouwteamvorm. Deze aanpak biedt voldoende ontwerpvrijheid in de voorgaande ontwerpfases tot en met de DO-fase, terwijl de aannemer tijdig kan worden betrokken voor kennis over uitvoerbaarheid en fasering. Omdat we bouwen binnen een bestaande situatie en niet alles vooraf volledig te overzien is, biedt een bouwteam de benodigde wendbaarheid die bij geïntegreerde contractvormen ontbreekt. Daarnaast ontstaat ruimte om bepaalde werkzaamheden eerder uit te voeren wanneer dit de bouwsnelheid, fasering of veiligheid bevordert.

4 Aanbesteding ontwerpteam

Voordat de ontwerpfase kan starten, dient een ontwerpteam geselecteerd te worden. Vervolgens wordt een aannemer toegevoegd aan het bouwteam. Onderliggend hoofdstuk richt zich op het aanbesteden van het ontwerpteam, passend bij de gekozen bouworganisatievorm, bouwteam en passend bij de complexiteit van de opgave.

De projectmanager wordt in dit hoofdstuk niet genoemd, omdat deze functie buiten deze aanbestedingsstrategie valt. De projectmanager wordt vooraf afzonderlijk aanbesteed, dus los van de overige adviseurs.

Diensten

De diensten die uitgevraagd dienen te worden zijn:

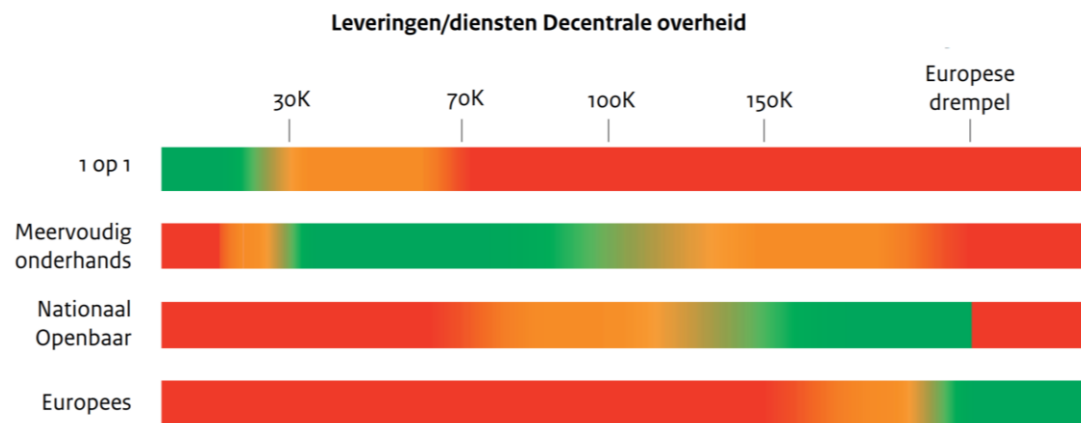
Dienst	Geraamde opdrachtwaarde	Aanbestedingswijze
Architect	€641.000	Europees
Constructeur	€205.000 ²	Europees
Installatie-adviseur	€333.000	Europees
Bouwfysica- en brandveiligheidsadviseur	€60.000	Meervoudig onderhands
Bouwkostendeskundige	€29.000	Meervoudig onderhands
Landschapsarchitect	(30.000 – 150.000)	Meervoudig onderhands
Circulaire adviseur	(30.000 – 150.000)	Meervoudig onderhands
Interieurarchitect	(30.000 – 150.000)	Meervoudig onderhands

Bron: budgetraming ambitiedocument – ERAS bouwkosten (prijspeil 2025)

4.1 Aanbestedingsstrategie dienst

Het drempelbedrag voor Europees Aanbesteden voor leveringen en diensten voor de decentrale overheid ligt op € 216.000, - excl. btw. De 'gids proportionaliteit' geeft afhankelijk van de hoogte van het honorarium een advies voor de wijze van aanbesteden, zie afbeelding 2.

² De geraamde opdrachtwaarde van de constructeur €205.000 ligt dicht bij €216.000. Omdat de budgetraming in een zeer vroeg stadium is gemaakt, wordt verwacht dat de uiteindelijke adviseurskosten voor de constructeur hoger zullen uitvallen dan €216.000. Daarom is een Europese aanbesteding gewenst.



Afbeelding 2: Drempelbedragen leveringen/ diensten decentrale overheid (bron: Gids proportionaliteit)

Bouwteam

Op basis van de geraamde honoraria van de ontwerpsteampartijen geldt het volgende:

- Voor de meeste deelopdrachten (architect, projectmanager, constructeur, installatieadviseur) ligt het honorarium boven de Europese drempelwaarde. Hiervoor dient een niet-openbare Europese aanbesteding te worden toegepast.
- Voor enkele kleinere deelopdrachten (zoals bouwfysica- en brandveiligheidsadviseur, bouwkostendeskundige, landschapsarchitect, circulaire adviseur en interieurarchitect) ligt het honorarium waarschijnlijk onder de Europese drempel. Hiervoor meervoudige onderhandse aanbesteding worden toegepast

4.2 Deelopdrachten

Voor dit project bestaan er meerdere diensten die onderdeel worden van het ontwerpteam. Om deze diensten te selecteren werken we 2 aanbesteding strategieën uit en leggen we deze aan u voor ter discussie:

1. Aanbesteden van 8 opdrachten in 3 Europese en 5 meervoudige aanbestedingen
2. Aanbesteden van 1 integraal ontwerpteam in combinatie met 3 meervoudig onderhandse uitvragen

Beide opties behoren tot de mogelijkheden, zo hebben beide strategieën hun voor- en nadelen, deze zullen we in dit hoofdstuk toelichten.

Aanbesteden van 8 deelopdrachten in 3 Europese, 2 nationale en 3 meervoudige aanbestedingen



Afbeelding 3: visualisatie aanbestedingsstrategie 1: losse aanbesteding

De opgave voor de architect, constructeur en installatie adviseur zullen op basis van de begroting boven de aanbestedingsgrens uitkomen en zullen middels een Europese aanbesteding geselecteerd moeten worden. Verder zullen de overige adviseurs middels een meervoudig onderhandse procedure uitgevraagd worden.

In het bovenstaande schema is weergegeven hoe het ontwerpteam functioneert na afronding van deze aanbesteding. Hieruit blijkt dat de rol van de projectmanager in deze samenwerkingsvorm sterk coördinerend van aard is. De projectmanager vervult een verbindende rol tussen de verschillende disciplines en is verantwoordelijk voor het samenbrengen van deze partijen tot één integraal opererend ontwerpteam.

Voordelen van deze aanbestedingsstrategie

Deze aanbestedingsstrategie kent de volgende voordelen:

- + De projectmanager kan in hoge mate sturing geven aan de inhoudelijke koers en werkwijze van het ontwerpteam.
- + Door het werken met individuele contracten per discipline ontstaat een duidelijk en direct commitment van alle betrokken partijen.
- + Individueel aanbesteden biedt meer de mogelijkheid om specifieke skills & gunningscriteria per adviseur uit te vragen.
- + Individuele contractering biedt meer flexibiliteit bij wijzigingen in de scope, zonder dat dit automatisch leidt tot meerwerkopgaven.
- + De projectmanager kan actief sturen op de betrokkenheid van gebruikers en stakeholders, wat bijdraagt aan een goed functionerend en integraal ontwerp.
- + Kans om lokale, specialistische partijen te betrekken.

Aandachtspunten van deze aanbestedingsstrategie

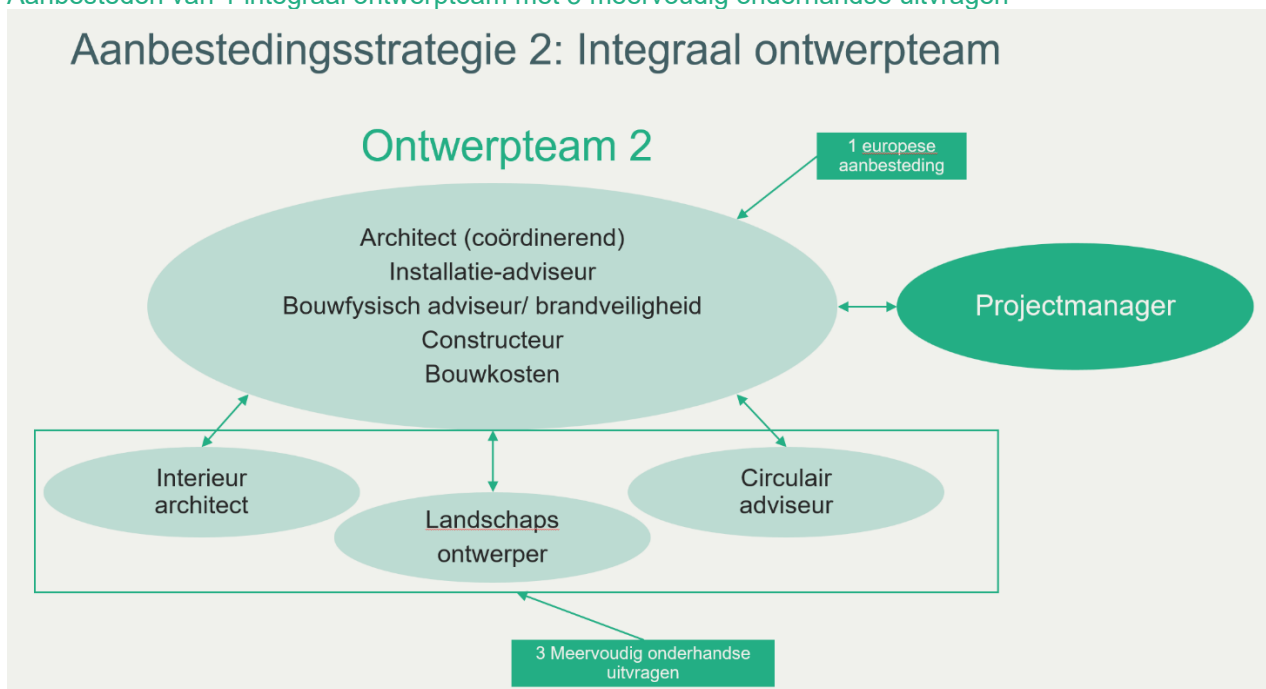
Tegenover deze voordelen staan enkele aandachtspunten:

- Het voeren van meerdere afzonderlijke aanbestedingstrajecten is tijdsintensief en vraagt een aanzienlijke inzet van de gemeente Het Hogeland en projectmanagent.
- De aansprakelijkheid bij eventuele fouten is niet geconcentreerd bij één partij. Daarnaast is het maximaal te verhalen bedrag per adviseur begrensd conform de DNR, tot driemaal het honorarium.
- Het bestaan van meerdere aanspreekpunten betekent dat de projectmanager relatief veel tijd besteedt aan afstemming binnen het ontwerpteam, wat de beheersbaarheid vraagt om extra

aandacht. Focus komt te liggen op het ontwerpteam en niet op de koppelkansen met omgeving of de gebruikers

- Er bestaat een verhoogde kans op planningsuitloop, doordat adviseurs in bepaalde situaties naar elkaar kunnen verwijzen.
- Het succes van deze samenwerkingsvorm is in sterke mate afhankelijk van de kwaliteit en ervaring van de projectmanager.
- Onduidelijkheid over rol- en taakverdeling kan leiden tot onrust binnen het ontwerpteam, hetgeen een zorgvuldige vastlegging van verantwoordelijkheden vereist. Het bepalen van een duidelijke scope is hiervoor essentieel

Aanbesteden van 1 integraal ontwerpteam met 3 meervoudig onderhandse uitvragen



Afbeelding 4: visualisatie aanbestedingsstrategie 2: Integraal ontwerpteam

Bij toepassing van de bovenstaande aanbestedingsvorm wordt één Europese aanbesteding georganiseerd voor een integraal ontwerpteam. Dit ontwerpteam werkt samen met door henzelf geselecteerde adviseurs. In de praktijk vervult de architect de rol van coördinator van het ontwerpteam en is deze verantwoordelijk voor de selectie en aansturing van de hieronder genoemde adviseurs. Het ontwerpteam werkt daarnaast samen met drie adviseurs die afzonderlijk worden geselecteerd via drie meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedures.

Uit het bovenstaande volgt dat het integrale ontwerpteam leidend is in het ontwerpproces. De rol van de projectmanager verschuift hierbij naar een meer faciliterende en verbindende rol, waarbij de focus ligt op het betrekken van de organisatie en het verzorgen van de afstemming met het ambtelijk apparaat. Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor de voortgang van het ontwerpproces en wordt gebonden aan vastgestelde, fatale termijnen bij de verschillende ontwerpovergangen.

De circulair adviseur vervult een toetsende en begeleidende rol en bewaakt gedurende het gehele ontwerpproces de circulaire ambities zoals vastgelegd in het ambtiedocument en het Programma van Eisen. Hiermee wordt toegewerkt naar een integraal en circulair eindresultaat.

Voordelen van deze aanbestedingsstrategie

Deze aanbestedingsstrategie kent de volgende voordelen:

- + Het integrale ontwerpteam is verantwoordelijk voor de voortgang en de aansturing van de betrokken adviseurs.
- + De projectmanager kan zich richten op het benutten van koppelkansen binnen de organisatie en behoudt focus op de complexiteit van de ontwerpopgave, waarbij de architect wordt gestimuleerd om buiten de gebaande paden te ontwerpen.
- + Door het aanstellen van één penvoerder is de aansprakelijkheid van het ontwerpteam duidelijk belegd, wat het risico op onderlinge discussies tussen adviseurs beperkt. Daarnaast maakt een hoger honorarium het mogelijk om, conform de DNR, een groter deel van eventuele aansprakelijkheid te verhalen.
- + Door het hanteren van fatale termijnen wordt het ontwerpteam verantwoordelijk gehouden voor het behalen van het afgesproken tijdsplan.
- + Het aantal aanbestedingen is beperkter, wat de belasting voor zowel de projectmanager als de afdeling inkoop van de gemeente Het Hogeland vermindert.
- + De taak- en rolverdeling is aan de voorkant helder vastgelegd, waarbij de primaire verantwoordelijkheid bij het ontwerpteam ligt.
- + Door het werken met één aanspreekpunt is de communicatie overzichtelijk en efficiënt ingericht.
- + Het ontwerpteam wordt door de penvoerder samengesteld, waardoor deze zelf de adviseurs kan aandragen waarmee hij graag werkt.

Aandachtspunten van deze aanbestedingsstrategie

Tegenover deze voordelen staan de volgende aandachtspunten:

- Er bestaat een risico dat de projectmanager minder directe invloed heeft op de inhoudelijke richting van het ontwerpteam.
- Het ontwerpteam kan geneigd zijn te werken volgens een traditioneel ontwerpproces, waardoor de verbinding met de organisatie, gebruikers en omgeving minder sterk wordt, wat effect kan hebben op de kwaliteit van het eindresultaat.
- De flexibiliteit is beperkter bij wijzigingen in uitgangspunten of bij aanvullende werkzaamheden, bijvoorbeeld wanneer extra inzet nodig is om medewerkers van het Ontwikkelplein actief bij het ontwerpproces te betrekken. De scope van onderaannemers is in de praktijk vaak strak afgebakend.
- De opdrachtgever heeft beperkte invloed op de uitkomst van de aanbesteding en op de keuze van de door de penvoerder ingebrachte onderaannemers.

4.3 Voorkeursrichting

Tijdens de werksessies zijn de voor- en nadelen van beide strategieën uitgebreid besproken. Daarbij is geconcludeerd dat een volledig integraal aanbesteed ontwerpteam minder passend is voor deze ontwerpopgave. In dat scenario zouden de gemeente en de projectleider minder sturing kunnen geven aan de ontwerprichting en de participatie met het Ontwikkelplein. Daarnaast bemoeilijkt een integrale aanbesteding het gericht uitvragen van discipline specifieke expertise, waardoor het lastiger wordt om per vakgebied de meest geschikte adviseur te selecteren.

Op basis hiervan is gekozen voor een hybride aanbestedingsstrategie. In deze variant worden de architect, constructeur en circulair adviseur gezamenlijk Europees aanbesteed. Vervolgens wordt een separate Europese aanbesteding georganiseerd voor de installatieadviseur in combinatie met de bouw fysisch adviseur zoals weergegeven in het onderstaande figuur.



Afbeelding 5: visualisatie aanbestedingsstrategie: Hybride variant

Door deze hybride variant te volgen hebben we de volgende voordelen:

- + De projectmanager kan in hoge mate sturing geven aan de inhoudelijke koers en werkwijze van het ontwerpteam.
- + Door het werken met individuele contracten per discipline ontstaat een duidelijk en direct commitment van alle betrokken partijen.
- + Individueel aanbesteden biedt meer de mogelijkheid om specifieke skills & gunningscriteria per adviseur uit te vragen.
- + Individuele contractering biedt meer flexibiliteit bij wijzigingen in de scope, zonder dat dit automatisch leidt tot meerwerkopgaven.
- + De projectmanager kan actief sturen op de betrokkenheid van gebruikers en stakeholders, wat bijdraagt aan een goed functionerend en integraal ontwerp.
- + Kans om lokale, specialistische partijen te betrekken.

De belangrijkste aandachtspunten voor deze hybride variant zijn:

- Het voeren van meerdere afzonderlijke aanbestedingstrajecten is tijdsintensief en vraagt een aanzienlijke inzet van de gemeente Het Hogeland en projectmanagent.
- De aansprakelijkheid bij eventuele fouten is niet geconcentreerd bij één partij maar versplintert over meerdere partijen.
- Er bestaat een verhoogde kans op planningsuitloop, doordat adviseurs in bepaalde situaties naar elkaar kunnen verwijzen.
- Het succes van deze samenwerkingsvorm is in sterke mate afhankelijk van de kwaliteit en ervaring van de projectmanager.
- Onduidelijkheid over rol- en taakverdeling kan leiden tot onrust binnen het ontwerpteam, hetgeen een zorgvuldige vastlegging van verantwoordelijkheden vereist. Het bepalen van een duidelijke scope is hiervoor essentieel

Planning

Met de besproken vorm voor het aanbesteden van het ontwerpteam is de verwachting dat Q2/Q3 kan worden gestart met een Europese aanbesteding voor de architect, constructeur en circulair adviseur gezamenlijk. In deze aanbesteding wordt gevraagd om een SO-uitwerking op te stellen.

Wanneer deze aanbesteding is afgerond, kan in Q4 worden gestart met de aanbesteding van de overige adviseurs. Dit betreft één Europese aanbesteding voor de installateur en de bouwfysisch adviseur/brandveiligheid en drie meervoudig onderhandse aanbestedingen:

- bouwkostenadviseur
- landschapsarchitect
- interieurarchitect

Op basis hiervan is de verwachting dat het complete ontwerpteam in Q1 2027 kan starten, waarbij het SO dan al gereedligt.

5 Aanbesteding van het Werk

5.1 Percelen

Een werk kan opgesplitst worden in meerdere percelen. Het opsplitsen van een werk gemotiveerd te worden en mag niet misbruikt worden om onder een aanbestedingsplicht uit te komen.

- Definitie van een perceel: een afzonderlijk op te dragen gedeelte van het werk/dienst, dat gelijktijdig met andere percelen in één aanbestedingsprocedure wordt gebracht.

Advies, uitgaande van Bouwteam

Werk

1. Aannemer inclusief terrein, elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden

Motivatie: Er is bewust gekozen voor één perceel. Theoretisch zou het werk kunnen worden opgesplitst in drie percelen: bouwkundig, elektrotechnisch en werktuigbouwkundig. Deze percelen zouden dan in één aanbesteding op de markt worden gezet, waarbij voor elk perceel een afzonderlijke aannemingsovereenkomst wordt gesloten.

Het opdelen in meerdere percelen brengt echter nadelen met zich mee:

- Extra contractbeheersing voor de opdrachtgever.
- Complexere integratie van werkzaamheden tussen verschillende aannemers.
- Risico op afschuiven van verantwoordelijkheden bij problemen.

Gezien de voorkeur voor één aanspreekpunt en een duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling, is het advies om het werk niet op te delen in percelen, maar in één perceel aan te besteden. Dit zorgt voor eenvoud in coördinatie, minder risico's en een efficiënter proces.

Bijlagen

Bijlage 1: verschillen tussen de twee hoofdvormen van bouworganisaties

1. Verantwoordelijkheid & Invloed	
Traditionele bouworganisatievorm	Geïntegreerde bouworganisatievorm
– Verantwoordelijkheden zijn strikt gescheiden; ontwerp en uitvoering zijn losgekoppeld. – Verantwoordelijkheid ligt bij de opdrachtgever. Dit vraagt meer kennis vanuit de opdrachtgever. – Het ontwerpteam heeft een inspanningsverplichting, met andere woorden, het team moet zijn best doen om het ontwerp te maken, maar is niet verantwoordelijk voor een goed resultaat. Deze beperkte verantwoordelijkheid betekent in de praktijk dat de opdrachtgever verantwoordelijk is voor ontwerpfouten. – De opdrachtgever kan meer invloed uitoefenen op de uitwerking en controle houden op het proces.	– Een integrale aanpak; ontwerp en uitvoering worden samengevoegd. – De aannemer heeft een bredere rol en krijgt hiermee meer verantwoordelijkheid. Hij kan vroegtijdig zijn kennis integreren in het ontwerp. – De opdrachtgever formuleert prestaties ('waar moet het IKC aan voldoen', zonder de oplossing te bieden). De aannemer heeft de vrijheid om het ontwerp uit te werken binnen deze prestaties. – De mate waarin opdrachtgever invloed kan uitoefenen op het ontwerp is beperkt(-er).
2. Risico's	
Traditioneel bouworganisatievorm	Geïntegreerde bouworganisatievorm
– De opdrachtgever draagt grotendeels de risico's. – De aannemer is niet of in beperkte mate betrokken bij de uitwerking van het ontwerp. Bij de overdracht van ontwerpteam naar aannemer kunnen discussies ontstaan. Kans op meerwerk/ faalkosten.	– De toenemende taken en verantwoordelijkheden brengen voor de aannemer extra risico's met zich mee. De risico's van het project worden direct of indirect doorbelast aan de opdrachtgever. – Contractvorm vraagt specialistische kennis vanuit de aannemer. Niet alle aannemers kunnen en willen deze risico's dragen, waardoor er een risico is dat er minder aannemers op de opdracht inschrijven. Als het project relatief klein is, is de bereidheid van de aannemer om deze risico's te dragen minder groot. – Echter door één partij verantwoordelijk te maken voor zowel het ontwerp als de uitvoering wordt het risico op fouten tussen ontwerp en uitvoering beperkt.
3. Financiële zekerheid	
Traditioneel bouworganisatievorm	Geïntegreerde bouworganisatievorm
– De opdrachtgever heeft pas later prijszekerheid. – Financiën worden sterk bepaald door de kwaliteit van de ontwerpstukken/ bestek.	– Door het eerder selecteren van de aannemer heeft opdrachtgever vroegtijdig prijszekerheid.
4. Planning	
Traditioneel bouworganisatievorm	Geïntegreerde bouworganisatievorm

– Er is sprake van een lineair proces. Partijen werken na elkaar, waardoor er een beperkte afstemming is tussen partijen. – Het volledige ontwerp dient uitgewerkt te zijn voor de aanbesteding van de aannemer opgestart wordt. – De uitvoering kan pas opgestart worden na het afronden van de aanbesteding.	– De aannemer is verantwoordelijk voor het ontwerp (of een deel van het ontwerp) en de uitvoering. Afhankelijk van de te kiezen bouworganisatievorm ook voor het onderhoud. – Processen kunnen meer parallel aan elkaar lopen en efficiënt worden aangestuurd, wat resulteert in een snellere doorlooptijd.
--	--

5. Aanbesteden & Contractvorming

Traditioneel bouworganisatievorm	Geïntegreerde bouworganisatievorm
– Voor ontwerp en uitvoering worden separate contracten opgesteld. – Het ontwerp wordt door meerdere partijen opgesteld. Binnen het ontwerpteam worden vaak ook de verschillende partijen separaat gecontracteerd. – Contractvorming vindt plaats op basis van UAV 2012.	– Eén contract met één partij (of consortium). Contractvorming is complex en vraagt expertise. – Contractvorming vindt plaats op basis van UAV-GC. – In de UAV-GC is geregeld dat de aannemer verantwoordelijk is voor de kwaliteitsbeheersing.

Bijlage 2: uitgebreide toelichting per bouworganisatievorm (incl. voor- en nadelen)

Traditioneel

Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor het uitwerken van het ontwerp t/m Technisch Ontwerp. Na het afronden van het Technisch Ontwerp wordt de aannemer geselecteerd. De aannemer voert het werk uit op basis van het bestek en tekeningen. Kwaliteit wordt in de ontwerpstukken en bestek op hoog detailniveau geborgd.

Voordelen	Nadelen
– Heldere rolverdeling. – Veel invloed (keuzevrijheid). – De mogelijkheid om voortschrijdend inzichten te verwerken. – Concurrentie bij de aanbesteding (= een gezonde marktwerking) & transparantie in prijsvorming. – Een bekende en veel gebruikte bouworganisatievorm: - o Partijen weten wat ze moeten doen. - o Ook geschikt voor kleinere/lokale/regionale partijen.	– Weinig samenwerking tussen ontwerpteam en aannemer, gevolgen: - o Weinig controle op uitvoerbaarheid. - o Kans op meerwerk/ faalkosten². - o Beperkte flexibiliteit na afronden Technisch Ontwerp. - o De aannemer wordt minder gestimuleerd om te optimaliseren. - o Mogelijke innovaties worden minder benut. – Late financiële zekerheid. – Lange doorlooptijd; een lineair proces. – Ontwerpende en uitvoerende partijen hebben er geen belang bij dat onderhouds-, energie- en schoonmaakkosten laag zijn.

Geschikt voor:

- Weinig complexe projecten, met een duidelijk Programma van Eisen, minder geschikt voor projecten met een hoge tijdsdruk of innovatief karakter.
- Wanneer opdrachtgever behoefte heeft aan het uitoefenen van controle / wil kunnen sturen op kwaliteit.
- Vaak gebruikt bij overheidsprojecten, zoals bij de bouw van scholen.

Bouwteam

‘Bouwteam’ is een variant op een traditioneel contract. In deze contractvorm wordt de aannemer in een eerder stadium geselecteerd dan bij een traditioneel contract. Hierbij neemt de aannemer vanaf Voorlopig Ontwerpfase of vanaf Definitief Ontwerpfase als adviseur deel aan de ontwerpwerkzaamheden, zodat zijn expertise vroegtijdig meegenomen kan worden in het ontwerp. Hij draagt hierbij echt niet de verantwoordelijkheid voor het ontwerp. Na het succesvol afronden van de bouwteamfase, krijgt de aannemer het alleenrecht om een begroting op te stellen. De inzet van de aannemer in een bouwteam dient vergoed te worden door middel van een bouwteamvergoeding en leidt tot extra kosten.

Voordelen	Nadelen
– Veel invloed (keuzevrijheid). – De mogelijkheid om voortschrijdend inzichten te verwerken. – Betere afstemming tussen ontwerp en uitvoering. – Iets snellere doorlooptijd; ontwerp en voorbereiding kunnen deels parallel lopen.	– Minder prijsconcurrentie. Dit kan de prijs opvoeren. – Marktconformiteit lastiger te borgen. – Hogere kosten; bouwteamvergoeding. – Het succes van het bouwteam is afhankelijk van de actieve houding van de aannemer en zijn samenwerking met het ontwerpteam.

– Gebruik maken van de kennis van de aannemer. – Ruimte voor onderzoek om risico's uit te sluiten.	– Ontwerpende en uitvoerende partijen hebben er geen belang bij dat onderhouds-, energie- en schoonmaakkosten laag zijn.
---	--

Geschikt voor:

- Renovaties en complexe binnenstedelijke bouwprojecten:
 - bij voorbeeld daar waar de actuele situatie van het gebouw minder bekend is,
 - of wanneer een planning een knelpunt is,
 - of een intensieve samenwerking nodig is.

Engineer & Build

Bij 'Engineer & Build' ligt de verantwoordelijkheid voor zowel de technische uitwerking (Engineer) als de uitvoering (Build) bij de aannemer. Het ontwerpteam werkt het ontwerp uit tot een definitief ontwerp.

Voordelen	Nadelen
– Invloed tot DO (de hoofdkaders van het ontwerp). – Optimale inzet van kennis uit de markt, aansturing op goede uitvoerbaarheid. – Efficiëntie in engineering en uitvoering; korte doorlooptijd. – Ruimte voor technische optimalisatie vanuit aannemer. – Voorkomen van faalkosten.	– Kwaliteit afhankelijk van de vraagspecificatie en aannemer. – Omvangrijk contract. – Risico op discussie tussen aannemer en ontwerpteam door: ○ Tegenstrijdigheid tussen eisen, ontwerp en ontwerpbeschrijving (contractdocumenten). ○ Verschil in perceptie wat tot verdere uitwerking door de aannemer behoort versus een ontwerpfout door het ontwerpteam. – De opdrachtgever heeft minder invloed op de technische uitwerking.

Geschikt voor projecten waarbij snelheid, samenwerking en risicobeheersing belangrijk zijn. Bij voorbeeld:

- Infrastructurele werken, zoals bruggen, tunnels en wegen.
- Complexe installatietechnische werken.
- Utiliteitsbouw; gestandaardiseerde ontwerpen met ruimte voor optimalisatie in de technische uitwerking.
- Technische complexe projecten, zoals fabrieken en laboratoria.

Design & Build

Bij een Design & Build contract wordt in een eerder stadium dan bij Engineer & Build een aannemer geselecteerd. Deze is verantwoordelijk voor ontwerp en uitvoering. Dit kan zijn op basis van een Programma van Eisen, een Schetsontwerp of een Voorontwerp. Het moment hangt af van of de risico's voldoende beheerst kunnen worden en de door de opdrachtgever gewenste invloed op het project.

Voordelen	Nadelen
– De aannemer heeft een resultaatverplichting en wordt hiermee uitgedaagd tot innovatie en optimalisaties. – Eén aanspreekpunt, geen onnodige afstemming.	– Kwaliteit afhankelijk van de vraag-specificatie. – Complex contract. – Minder invloed op het ontwerp als opdrachtgever. – Hogere transactiekosten.

– Optimale inzet van kennis uit de markt, aansturing op goede uitvoerbaarheid. – Efficiëntie in ontwerp en uitvoering; korte doorlooptijd. – Voorkomen van faalkosten. – Relatief vroege prijszekerheid.	– Beperkte flexibiliteit om scopewijzigingen door te voeren. – De besparing in de realisatie kan via verhoogde exploitatiekosten weer verloren gaan.
---	---

Geschikt voor projecten waarbij de eisen aan de voorkant helder zijn, de uitwerking van het ontwerp flexibel is en snelheid en één aanspreekpunt essentieel zijn (met de nadruk op efficiëntie en kostenbeheersing).

Voorbeelden:

- Nieuwbouw woningen
- Kantoren (commercieel)
- (grote) onderwijsprojecten
- Parkeergarages
- Zwembaden

Design, Build & Maintain

Aan de contractvormen Engineer & Build en Design & Build kan 'Maintain' worden toegevoegd. Dit is een langjarige overeenkomst, waarbij de aannemer voor een afgesproken termijn ook de verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud. De toevoeging van Maintain heeft als voordeel dat de aannemer al tijdens het ontwerp en de uitvoering rekening kan houden met het onderhoud. Naar verwachting wordt hierdoor de kwaliteit van het gebouw hoger.

Voordelen	Nadelen
– Focus en sturing op lange termijn; al tijdens het ontwerp en de uitvoering rekening houden met het onderhoud. – Eén aanspreekpunt, geen onnodige afstemming. – Optimale inzet van kennis uit de markt, aansturing op goede uitvoerbaarheid en lage exploitatiekosten. – Ruimte voor innovatie en optimalisaties in de gehele keten. – Heldere risicoverdeling. – Prijszekerheid voor de duur van het contract.	– Kwaliteit afhankelijk van de vraag-specificatie. – Opdrachtgever heeft minimaal invloed op het ontwerp. – Complex contract. – Hogere transactiekosten. – Beperkte flexibiliteit om scopewijzigingen door te voeren. – Vereist een andere manier van werken. – Langdurige verplichting.

Geschikt voor: grotere projecten zoals sportstadions, luchthavens, winkelcentra.

Design, Build, Maintain & Operate (DBMO)

Net als voor onderhoud kunnen ook diverse andere exploitatieonderdelen worden toegevoegd aan de contractvormen Engineer & Build en Design & Build. Dit kunnen één of meer van de volgende onderdelen zijn: energie, schoonmaak, catering, beveiliging, afval of ICT. Met name de gebouw gebonden onderdelen 'energie' en 'schoonmaak' kunnen leiden tot een verbetering van het ontwerp en uiteindelijk een beter te exploiteren gebouw.

Samengevat

Vorm	Invloed opdrachtgever	Financiële zekerheid	Doorloop-tijd	Aantal contract-partijen	Aanbesteden
Traditioneel	++	--	Lang	++	2x – Ontwerpteam – Aannemer
Bouwteam	++	-	Bijna even lang	++	2x – Ontwerpteam – Aannemer; 2 overeenkomsten ○ bouwteam ○ uitvoering
Engineer & Build	+	+	Korter	-	2x – Ontwerpteam (alleen het eerste deel van het ontwerp) – Aannemer; engineering & uitvoering
Design & Build (& ...)	-	++	Kortst	--	1x – Aannemer; ontwerp & uitvoering