Positief contracteren

BETREFT: ***Positief contracteren binnen de Primair Circulair Bouw Expo***

Achtergrond

De Aanbiedingsleidraad is het uitgangspunt voor de samenwerking tussen de Geselecteerde Aanbieder(s) en de partners van de Regio Deal Nieuw Land. De Aanbiedingsleidraad vormt dan ook de basis voor de juridische uitwerking van de samenwerking. Bij de innovatieve aard van de Primair Circulair Bouw Expo past een innovatieve manier van samenwerken en een innovatief proces om deze samenwerking nader vast te leggen. Alle partijen die uiteindelijk gaan samenwerken in de PCBE doorlopen een gezamenlijk proces om uiteindelijk hun samenwerking nader vast te laten leggen in een Positief Contract. Hiermee wordt een positieve basis onder de samenwerking gelegd. Wat Positief Contracteren inhoudt en hoe het werkt, staat hieronder.

Partijen

De samenwerkende partijen die meedoen aan het proces om tot een Positief Contract te komen, zijn in ieder geval alle Geselecteerde Aanbieder(s) en alle partners van de RegioDeal Nieuw Land. Die kunnen worden onderverdeeld als volgt:

- Overheid: de Gemeente Almere, en als onderdeel daarvan PRICE, die de Primair Circulair Bouw Expo initieert, de Gemeente Lelystad en de Provincie Flevoland.
- Marktpartijen: alle Geselecteerde Aanbieder(s) die de Primair Circulair Buw Expo gaan bouwen, leveren of anderszins bijdragen aan de Primair Circulair Bouw Expo. Dit kunnen zijn: bouwers, leveranciers van materialen, inrichters of installateurs. Deze marktpartijen vormen waarschijnlijk ook al samen één Samenwerkingsverband (of meerdere).
- Onderwijs: Aeres, Windesheim, ROC Flevoland en TOF. Deze instellingen verzorgen o.a. onderzoeken en monitoring, maar zijn ook verantwoordelijk voor de geleerde lessen en het regelen van stages en traineeships en het matchen van studenten met marktpartijen.

- Overige organisaties: het NKBB (Nationaal Kenniscentrum Biobased Bouwen), het Grondstoffencollectief Almere (GCA), waar onder andere Reimert, Cirwinn en Gemeente Almere in zijn vertegenwoordigd en Cirkelstad, een landelijke coöperatie.

Dit zijn de zogenaamde Triple Helix partijen. Eventueel doen er nog andere partijen mee, bijvoorbeeld woningcorporaties of andere verhuurorganisaties of een vertegenwoordiging van beoogde bewoners/huurders. Er kunnen ook nog losse (markt)partijen meedoen, bijvoorbeeld partijen die de infrastructuur verzorgen of groeninrichters.

Doel

Het uiteindelijke doel van het Positief Contract is dat alle samenwerkende partijen:
- zo goed mogelijk samenwerken
- om samen de doelen van de Primair Circulair Bouw Expo zoals o.a. verwoord in de Aanbiedingsleidraad te behalen
- waarbij ze met elkaar omgaan als partners die hun onderlinge relatie belangrijk vinden, die elkaar helpen waar nodig en die rekening houden met elkaars belangen.

Kern Positief Contracteren

Een Positief Contract is een rechtsgeldige samenwerkingsovereenkomst die op een andere manier tot stand komt dan een traditionele overeenkomst. De inhoud van de samenwerking staat centraal, het juridische is slechts ondersteunend. De verbinding tussen de samenwerkende partijen en het vertrouwen in elkaar zijn belangrijke elementen. Het Positieve Contract bevat heldere taal en is korter dan een traditioneel contract (waarin vaak overbodige artikelen staan omdat veel onderwerpen al in het Burgerlijk Wetboek staan). Alle partijen hebben een actieve bijdrage in het aanleveren van hun input en zijn naar elkaar toe open over wat ze willen. Ze werken ook hierin al samen in plaats van dat ze juridisch tegenover elkaar staan. Dit is anders dan een contract dat door één partij wordt opgelegd aan de anderen.

Een voorbeeld waarin ook met Positief Contracteren is gewerkt, is het paviljoen Circuloco, Daarin kwamen 9 verschillende partijen tot een Positief Contract waarin de afspraken stonden over de gezamenlijke bouw, financiering, programmering en verplaatsing van Circuloco.

Proces

De samenwerkende partijen doorlopen deze stappen in het proces naar een Positief Contract:

- Alle samenwerkende partijen gaan met elkaar in gesprek onder leiding van een ervaren jurist die als neutrale en onafhankelijke procesbegeleider fungeert. Daarin wordt besproken hoe de samenwerkende partijen willen samenwerken, welke gemeenschappelijke belangen ze hebben, waar mogelijke knelpunten zitten, welke afspraken voor hen belangrijk zijn etc.
- Alle samenwerkende partijen beantwoorden een vragenlijst (die is opgesteld door de procesbegeleider) en ze sturen de antwoorden ook aan de andere partijen. Door deze transparantie weet iedereen van elkaar hoe ze in de samenwerking staan.
- Als partijen onverenigbare afspraken zouden willen, gaan ze daarover met elkaar in gesprek onder leiding van de procesbegeleider.
- De procesbegeleider legt de afspraken vast in een concept Positief Contract.
- Alle partijen checken of ze zich kunnen vinden in het concept. Eventueel volgen er nog enkele wijzigingen.
- Alle partijen tekenen het Positieve Contract.

Door deze manier van totstandkoming voelen alle samenwerkende partijen eigenaarschap voor het Positieve Contract.

Onderwerpen die erin komen te staan zijn onder andere:

- Afstemming over de te bouwen woningen en de gezamenlijke buitenruimte;
- Hoe gaan partijen gezamenlijk de doelen van de Primair Circulair Bouw Expo behalen en hoe helpen ze elkaar daarbij?
- Het niet-commercieel delen van kennis die is ontwikkeld en opgedaan in het kader van de Primair Circulair Bouw Expo;
- Inzet van stagiaires en trainees en het opleiden daarvan;
- Delen van geleerde lessen;
- Het betrekken van de regio bij de PCBE.

Rol Gemeente bij Positief Contracteren

De Gemeente Almere hecht eraan haar rol bij het Positieve Contract vast te verduidelijken. Ze wil zich graag waar mogelijk als partner opstellen richting de andere partijen. Ook wil de Gemeente Almere zelf graag leren van de PCBE op verschillende niveaus, bijvoorbeeld hoe ze het beste kan uitvragen op circulaire en duurzame projecten.

De Gemeente Almere realiseert zich echter ook dat ze gebonden is aan bepaalde wet- en regelgeving. Ook heeft de Gemeente zich o.a. door de aanvraag van bepaalde subsidies (zoals de Regio Deal Nieuw Land) verplicht om ervoor te zorgen dat deze PCBE aan bepaalde verplichtingen of subsidievoorwaarden voldoet. De Gemeente is daardoor verplicht bepaalde verplichtingen of voorwaarden na te komen in haar relatie met de samenwerkende partijen. Datzelfde geldt voor andere partners van de Regio Deal Nieuw Land.

De Gemeente Almere (PRICE) heeft in de Aanbiedingsleidraad al opgenomen waar Aanbieders zich toe verplichten en deze verplichtingen zullen worden uitgewerkt in het Positieve Contract, waaronder maar niet beperkt tot deze verplichtingen:

- Bouwen en presteren: om toekomstbestendige woningen te realiseren, gaan de Geselecteerde Aanbieders industriële en geautomatiseerde woonconcepten realiseren. Die moeten voldoen aan de ambities op het gebied van circulariteit, biobased bouwen, CO2, netbewust bouwen en losmaakbaarheid.
- Leren: de Geselecteerde Aanbieders gaan hun productie- en bouwprocessen zoals toegepast in de Primair Circulair Bouw Expo openstellen voor monitoring en onderzoek zodat anderen er ook van leren.
- Valideren: de Geselecteerde Aanbieders gaan meewerken aan de monitoring, gelijkwaardigheid en/of erkende kwaliteitsverklaringen.
- Ontwikkelen van mensen: de Geselecteerde Aanbieders helpen het onderwijs door stageplaatsen te regelen, door leerwerkplekken en traineeships aan te bieden en door deelname aan ‘Leer de Leermeester’. Zie hiervoor de Aanbiedingsleidraad waarin de specifieke verplichtingen op het gebied van het onderwijs staan.
- Digitaliseren: de Geselecteerde Aanbieders zullen bepaalde onderzoeksdata delen en deelnemen aan een gezamenlijke data-omgeving.
- Opschalen: de Geselecteerde Aanbieders dragen eraan bij dat de in deze Primair Circulair Bouw Expo opgedane kennis niet-commercieel wordt gedeeld en bijdraagt aan opschaling en standaardisatie, ook door andere partijen.
- Regio: alle partijen zorgen voor een actieve rol in de regio door een regionale leeragenda/ regionale binding/ regionale ketens/ regionale arbeidsmarkt.

In het schema onderaan deze bijlage worden deze commitments van de Geselecteerde Aanbieders uitgebreider omschreven.

Verhouding tot andere overeenkomsten

De Geselecteerde Aanbieders hebben door inschrijving verklaard dat ze de verplichtingen uit de Aanbiedingsleidraad aanvaarden en dat ze constructief deel zullen nemen aan het proces om tot een Positief Contract te komen. Daarnaast geldt dat Aanbieders zich ook akkoord verklaren met de Bruikleenovereenkomst grond met recht van opstal, die in concept als bijlage bij de Aanbiedingsleidraad is gehecht. Die overeenkomst staan los van dit Positieve Contract en geldt daarnaast gewoon tussen PRICE (de Gemeente Almere) en de Geselecteerde Aanbieders die het perceel in bruikleen nemen en die woningen gaan realiseren. Diezelfde partijen doen dus ook mee aan het Positieve Contract waar de onderwijspartijen en andere partners van de Regio Deal Nieuw Land aan toegevoegd worden en eventuele extra ondernemingen of organisaties die een rol spelen bij de Primair Circulair Bouw Expo (zoals een inrichter van een woning of een woningcorporatie). Hieronder staat een uitgebreidere schematische versie van de commitments van de Aanbieders die de Gemeente vraagt (zoals hierboven omschreven bij de Rol van de Gemeente) en waar Aanbieders mee akkoord gaan door de Akkoordverklaring.

Commitments van de Geselecteerde Aanbieders

Hoofdthema	Commitment ontwikkelende bouwers	Doel
Bouwen	Ontwerp, ontwikkeling en realisatie van industriële en geautomatiseerde woonconcepten	Realisatie van toekomstbestendige woningen
Presteren	Voldoen aan ambities op circulariteit, biobased, CO_2, netbewust bouwen en losmaakbaarheid	Aantonen dat de concepten toekomstbestendig zijn
Leren	Openstellen van productie- en bouwprocessen voor monitoring, onderzoek en kennisdeling	Gezamenlijk leren en verbeteren
Valideren	Meewerken aan monitoring, gelijkwaardigheid en/of erkende kwaliteitsverklaringen	Versnelling van vergunningverlening en acceptatie
Ontwikkelen van mensen	Aanbieden van stageplaatsen, leerwerkplekken, traineeships en deelname aan ‘Leer de Leermeester’	Versterken van vakmanschap en arbeidsmarkt
Digitaliseren	Delen van data en deelnemen aan een gezamenlijke dataomgeving	Verbeteren van samenwerking en informatie-uitwisseling
Opschalen	Toepassen van kennis en concepten in vervolgprojecten en bijdragen aan standaardisatie	Doorwerking naar reguliere gebiedsontwikkelingen