



Daniel Le Gras in gesprek met professor mr. Jan Hebly, hoogleraar Bouw- en Aanbestedingsrecht aan de Universiteit van Leiden en lid van de Raad van Commissarissen van het Ikazia Ziekenhuis in Rotterdam

Jan Hebly:

‘Ontwerpen, bouwen, financieren en onderhouden in één pakket aanbesteden’


Integraal aanbesteden biedt kansen

Meer *value for money* bij nieuwbouw en renovatie voor scholen, ziekenhuizen en corporaties

Integraal aanbesteden

Jan Hebly: “Normaliter worden overheidsopdrachten voor nieuwbouw en renovatie opgeknipt en in stukjes aanbesteed. Het ontwerpen door de architect, het bouwen door een aannemer, het periodieke onderhoud van gebouwen worden apart aanbesteed.”

“De laatste 10 jaar zien wij een trend waarbij de overheid die stukjes niet meer los, maar in één pakket aanbesteedt. Dat heet integraal aanbesteden of ook wel DBFM (Design, Build, Finance and Maintain).”

“Werken op basis van DBFM heeft meerdere voordelen. De overheid kan zaken doen met één hoofdaannemer in plaats van meerdere. Zij kan meer doen met minder (eigen) mensen, meer gebruik maken van de expertise van marktpartijen, innovatieve oplossingen bevorderen en risico’s tussen opdrachtgever en opdrachtnemer beter verdelen¹.” 

“DBFM moet leiden tot beter projectbeheer en een reductie van de kosten. Meer *value for money* dus. Het is echter te vroeg om vast te stellen of dat inderdaad in alle gevallen zo is.”

Toepassing

Integraal aanbesteden wordt vaak toegepast bij investeringsprojecten op het gebied van infrastructuur, zoals de HSL-Zuid, en openbare huisvesting, zoals het nieuwe pand van de Hoge Raad in Den Haag.

Jan Hebly: “Integrale aanbesteding leidt meestal tot een langdurige samenwerking tussen enerzijds de overheidsdienst als opdrachtgever en anderzijds de hoofdaannemer als opdrachtnemer (met een consortium van private onderaannemers). Die samenwerking vindt meestal plaats in de vorm van een PPS (Publiek Private Samenwerking) en kan oplopen tot 30 jaar.”

Maatschappelijk vastgoed

Onderwijsvastgoed

Jan Hebly: “In het onderwijs ben ik als lid van de Raad van Advies betrokken bij het Servicecentrum Scholenbouw². Dit centrum informeert en adviseert over integraal aanbesteden en PPS-constructies bij nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen. Met name in het primair en voortgezet onderwijs, en bij ROC’s.”

De aanbestedingsregels gelden voor overheden en publiekrechtelijke instellingen. Deze scholen vallen onder die laatste categorie en dat betekent dat zij aanbestedingsplichtig zijn. Integraal aanbesteden kan voor deze scholen een interessante optie zijn. Immers, er is één opdrachtnemer die voor langere tijd zorgt voor kwalitatief goede onderwijshuisvesting. Ontwerp, bouw, onderhoud en exploitatie blijven in één hand. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij de Internationale School Eindhoven.

Corporatie vastgoed

“Voor corporaties ligt het wat gecompliceerder. Zij vallen deels wel en deels niet onder de definitie van publiekrechtelijke instelling³. Voorzover zij investeren in wijkvoorzieningen, zoals schoolgebouwen en zorginfrastructuur, zijn ze publiekrechtelijk.

Noten

1. Min. VWS en Financiën: DBFM(O) Voortgangsrapportage 2010
2. SCS, Scholen bouwen voor de toekomst, 2009
3. Bijv. artikel op www.kei-centrum.nl: Welke gevolgen heeft de Europese regelgeving rondom staatssteun voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed door corporaties?, 2010

Dit betekent dat zij voor dit deel van hun activiteiten verplicht zijn om aan te besteden. DBFM kan dan interessant zijn. Door integraal te investeren in wijkvoorzieningen neemt de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed toe en daardoor ook de waarde van hun woningenbestand in die wijk.”

‘Het bestuur heeft ook de optie om gebouwen te huren’

Zorgvastgoed

Het is lange tijd de vraag geweest of zorginstellingen aanbestedingsplichtig zijn. Zo hebben ziekenhuizen meer dan vijf jaar geprocedeerd om ten slotte te horen dat de aanbestedingsregels voor hen niet gelden. Toch biedt integraal aanbesteden zeker kansen om de efficiëntie bij vastgoedontwikkeling te vergroten. Tot op heden is daar in de zorgsector nauwelijks of niet gebruik van gemaakt.

“Het bestuur van een school- of zorginstelling heeft natuurlijk ook de optie om de gebouwen te huren, bijv. van een corporatie. Het bestuur hoeft zich dan niet meer met aanbestedingen bezig te houden!”

Daniel Le Gras,
Partner ProBoards
Bestuursadviseur, coach en trainer



Effectief besturen en toezichhouden bij *mooi weer* én bij *zwaar weer* behoort tot de essentie van governance en leiderschap. Wij verzorgen in-house workshops om te oefenen in zwaar weer-situaties en het versterken van de teamcultuur in de Board.