

## KENNISBANK 2012

### VRAAGFORMULERING OF VRAAGSPECIFICATIE

Serie over de praktijk van innovatief aanbesteden – deel 2 -

*Yuri van Bergen en Martin Liebrechts, 2 juli 2012*

De huidige aanpak van rijtjeswoningen

Bij de huidige kwaliteitsaanpassing van de rijtjeswoning uit de jaren zestig wordt traditioneel een bestek gemaakt per project, dat vervolgens meervoudig onderhands wordt aanbesteed. Hierbij wordt veelal gebruik gemaakt op onderdelen van standaardbestekonderdelen of oplossingen (bijvoorbeeld keuken, douche, toilet). Maar elke keer wordt het gehele planproces van initiatieffase tot bestek doorlopen. Bij de uit te voeren plannen is in de praktijk een grote overeenkomst te constateren (80%). Slechts een deel van het plan is bij wijze van spreken projectspecifiek.

In het kader van 'Huidige aanpak jaren zestig rijtjeswoning in de praktijk' is in drieëntwintig punten de renovatie van een doorzonwoning weergegeven. In het kort komt dit erop neer dat de schil weer voor vijftientig à dertig jaar wordt opgeknapt, en dat woning intern: keuken, douche en toilet een opknopbeurt krijgen voor een budget van circa € 40.000,- à € 50.000,- per woning.

De gewenste prestaties, die behoren bij het woningtype en de gewenste levensduur, zijn in hoge mate uniform. Alleen de te huistesten doelgroepen, nu en in de toekomst, geven hier - al of niet op woningniveau - aanvulling op. In het laatste geval gaat het vooral om ruimte (bijvoorbeeld de zolder als leefruimte, grootte badkamer) en comfort.

Op het moment dat de prestaties vertaald worden naar maatregelen, komen de variaties in bestaande technische eigenschappen om de hoek kijken: oorspronkelijk aanwezig of het resultaat van onderhoud in het verleden, zoals kozijnen al vervangen, specifieke dakplaten.

**HUIDIGE RENOVATIE JAREN ZESTIG RIJTJESWONING IN DE PRAKTIJK****Algemeen**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Levensduurverlenging                                       | : 25 à 30 jaar   |
| 2. Verbetering energetische kwaliteit                         | : Label B (of A)   |
| 3. Maximale huur, inclusief opties                            | : € 652,-/maand  |
| 4. Architectuur/beeld   | : Uitstraling verbeteren   |
| 5. Budget (afhankelijk van voorgeschiedenis) inclusief opties | : € 40.000,- à € 50.000,-/woning, peil 2012<br>(ca. € 5.000,-/woning aan opties) |

**Gevel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 6. Gevels/metselwerk | : Repareren, eventueel reinigen<br>(Aanvullend) isoleren<br>(Eventueel keimen)                              |
| 7. Kozijnen          | : Vervangen   |
| 8. Dak               | : Dakpannen vervangen en isoleren (inclusief<br>doorvoeren, ramen, asbest?)<br>: Eventueel dakkapel (optie) |
| 9. HWA               | : Vervangen   |
| 10. Beton o.i.d.     | : Repareren   |

**Woning Intern**

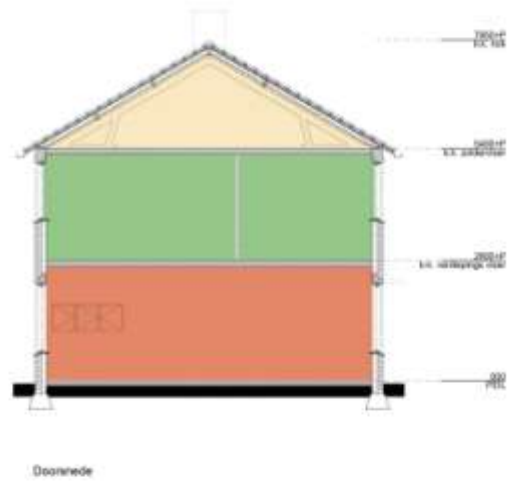
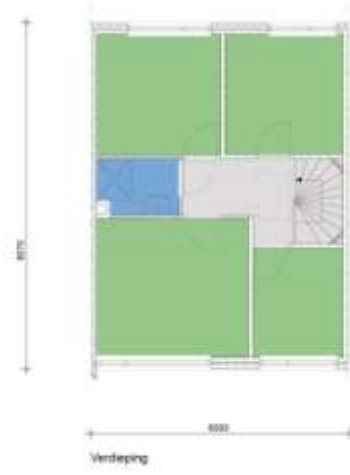
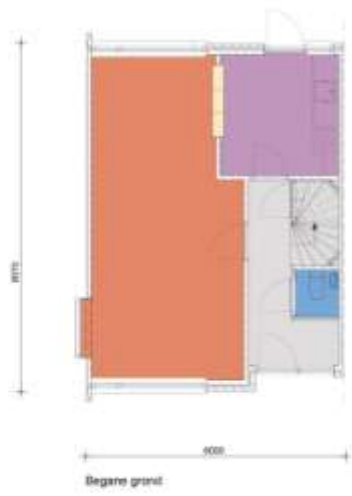
- |                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 11. Keuken               | : Uitrusting/afwerking vernieuwen |
| 12. Toilet               | : Uitrusting/afwerking vernieuwen |
| 13. Douche               | : Uitrusting/afwerking vernieuwen |
| 14. (Vlizo)trap - zolder | : PM                              |

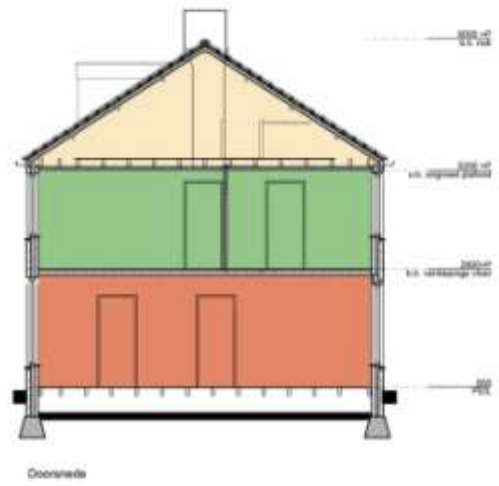
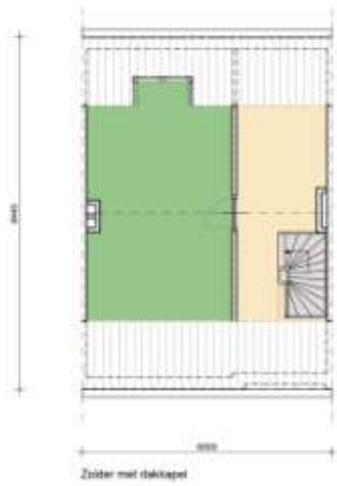
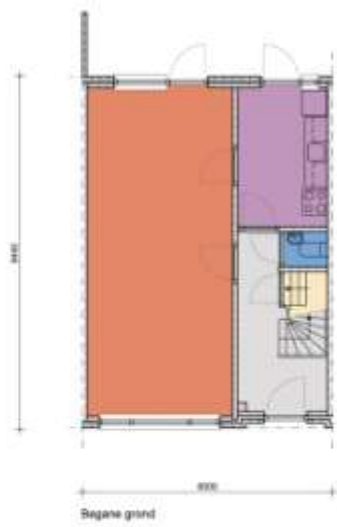
**Woninginstallaties**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 15. Riolering                                    | : Eventueel vernieuwen (asbest?)      |
| 16. Open verbrandingstoestellen (kachel, geiser) | : Eventueel vervangen                 |
| 17. Cv-installatie                               | : Eventueel aanbrengen cv-installatie |
| 18. Elektra-installatie                          | : Aanpassen (aantal groepen, aardlek) |
| 19. Ventilatie                                   | : Mechanische afvoer (asbestkanaal?)  |

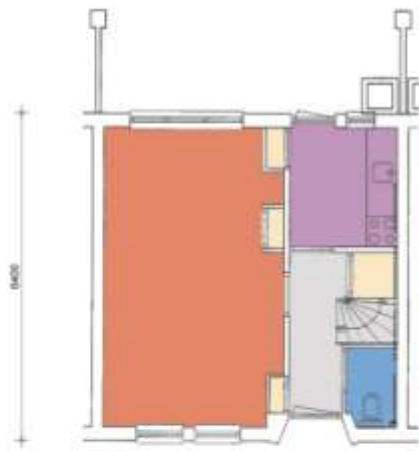
**Terrein**

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 20. Berging - metselwerk         | : Repareren                     |
| 21. Berging - dak                | : Bedekking vervangen (asbest?) |
| 22. Berging - kozijn/deur        | : Repareren                     |
| 23. Erfafscheiding/brandgang/kop | : repareren/vernieuwen          |

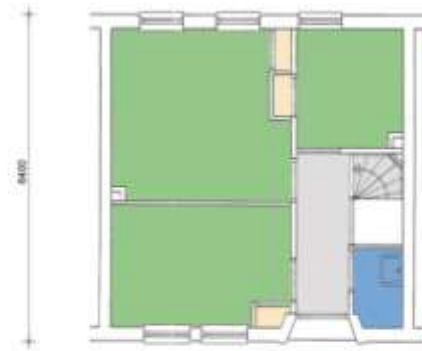




Breda, Driesprong, 1962



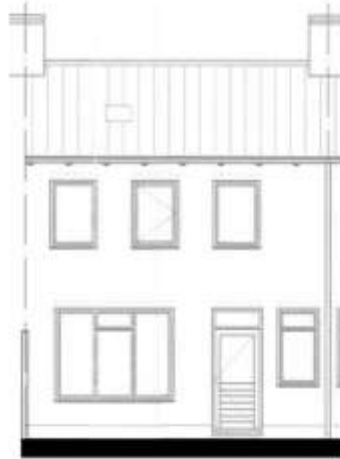
Begane grond



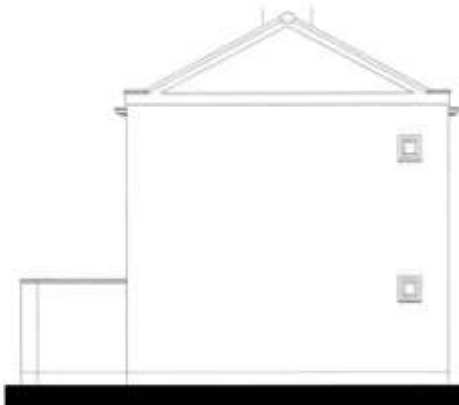
Eerste verdieping



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel

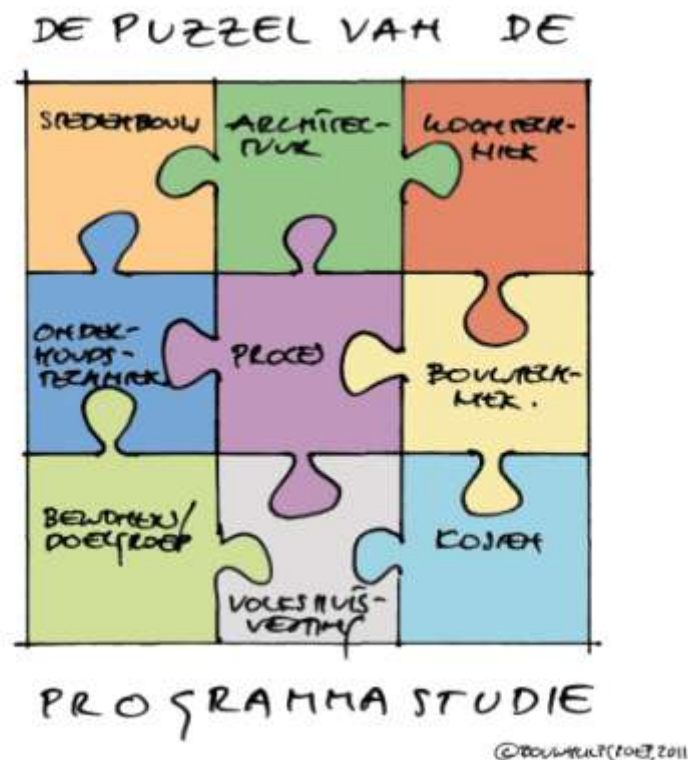
Breda, Liniekwartier, 1959

## De MIAR-aanpak

De MIAR-aanpak (Methode Innovatiestimulerend Aanbesteden en Realiseren) beoogt in de speelruimte tussen de (basis)vraag en het mogelijk aanbod nieuwe ruimte te scheppen.

Op het moment dat de gewenste kwaliteit niet vastomlijnd wordt vastgelegd in bestek en tekeningen en de prijs niet de enige waarde is waarop iets beoordeeld wordt, wordt het speelveld van vraag en aanbod verruimd. Tegelijkertijd moeten dan de spelregels met alle betrokkenen opnieuw geformuleerd worden om de inzichtelijkheid en de transparantie te waarborgen en de belangen van alle betrokkenen optimaal te respecteren.

Niet voor niets duiden we dit aan met 'nieuwe zoektocht naar passend aanbod'. Dit houdt in dat alle partijen af moeten van hun traditionele rolinvulling. De adviseur of architect maakt geen dikke stapels papier met tekeningen en bestek meer. Hij adviseert de opdrachtgever ten aanzien van de prestaties, of in een andere rol ondersteunt hij de aanbieder bij de invulling van het aanbod. De opdrachtgever staat niet meer langs de kant, maar zegt wat past en wat niet past. Meer dan voorheen behoort de opdrachtgever expliciet te zijn over de vraag. Hij zal zijn eigen verwachtingen ten aanzien van het project en het projectoverstijgend aanbod helder op een rij moeten zetten. Hij beperkt zich hierbij dus niet meer tot één project, maar probeert samenhang te ontdekken in een vraag die een enkel project overstijgt. En de aannemer bestaat niet meer. De 'bouwer' verschijnt definitief op het toneel, die in samenspraak met diverse co-makers - toeleverende industrie en vakspecialisten - poogt een aanbod te ontwikkelen dat maatwerk combineert met herhaling. Op dat moment kan er kwalitatief hoogwaardig aanbod ontstaan met een goede kosten-kwaliteitsverhouding.



## Aanbesteden in stappen

Om een dergelijke vorm van aanbesteden succesvol te laten verlopen, verdienen drie aspecten, ieder op hun eigen wijze, aandacht: *de vereiste data, de gewenste prestaties en de gewogen waardering.*

Te beginnen met *de vereiste data*. Hierbij gaat het om alle beschikbare technische gegevens, van stedenbouwkundige kaart tot onderhoudsgeschiedenis. In wezen moet het de technische en financiële context leveren voor de opgave.

Vervolgens is het van belang de specifieke *gewenste prestaties* te formuleren ten aanzien van die bouwdelen of componenten, die een onderdeel vormen van het planmatig/groot onderhoud, of renovatie, met het bijbehorende budget.

Tot slot is het essentieel inzicht te geven in de waarden, die bij de *afweging* een rol spelen en mogelijk de zwaarte ervan. Het zal duidelijk zijn dat dit geen rekensommetje is. Weliswaar moet er voldaan worden aan een aantal basisvoorwaarden, maar uiteindelijk is het de samenhang van het aanbod dat de doorslag geeft. En hoe objectief de beoordeling ook voor het voetlicht wordt gebracht, toch zal ook een subjectief gevoel een rol spelen. Dit laatste is niet erg, als dit maar expliciet gemaakt wordt.

Bij de beoordeling van de aanbesteding worden alle mogelijke relevante partijen betrokken, zoals opdrachtgever, bewoners, gemeente en specialistische adviseurs. Het eindoordeel moet aan de verschillende aanbieders in een speciaal overleg uiteengezet worden.

## VOORBEELD 'VRAAGSPECIFICATIE'

### 1. Nieuwe vormen van selecteren

- 1.1. Context
- 1.2. Doel van het plan
- 1.3. De vraag in hoofdlijnen

### 2. Achtergrond

### 3. Beschrijving van de opgave

- 3.1. Kwaliteit van de woning
- 3.2. Onderhoudsgeschiedenis
- 3.3. Aanwezigheid van koopwoningen
- 3.4. Typenoverzicht

### 4. Projectresultaat

- 4.1. Levensduur
- 4.2. Ontwerp
- 4.3. Bewoners
- 4.4. Planning en uitvoering
- 4.5. Maatregelen minimale ingreep
- 4.6. Keuzemogelijkheden en opties
- 4.7. Algemene voorschriften
- 4.8. Minimumeisen/criteria per bouwdeel/component (prestaties)

### 5. Aanbestedingstraject

- 5.1. Procedure in het kort
- 5.2. Algemene aspecten
- 5.3. Overleg en presentatie
- 5.4. Aanbestedingscondities
- 5.5. Te leveren documenten
- 5.6. Toelichting op scoringlijst conceptuele selectie

### Bijlagen

- A. Tekeningen
- B. Grootonderhoudsplan uit het verleden
- C. Beleidsregels onderhouds-/renovatieprojecten (kwaliteitseisen)
- D. Energieprestatie
- E. Specifieke onderzoeken (bijvoorbeeld asbestinventarisatie)

### Bronnen

1. Zie ook : ['Op zoek naar plug en play-oplossingen uit de markt'](#), Yuri van Bergen en Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 15 juni 2012
2. 'Pamflet, Renovatie als Hollands-Herontwerp', Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, november 2011