

OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

BOUWWERVEN IN CIRCULAIRE ECONOMIE

LENTE 2018

Bouwteam en Aannemer

Jo BELEN





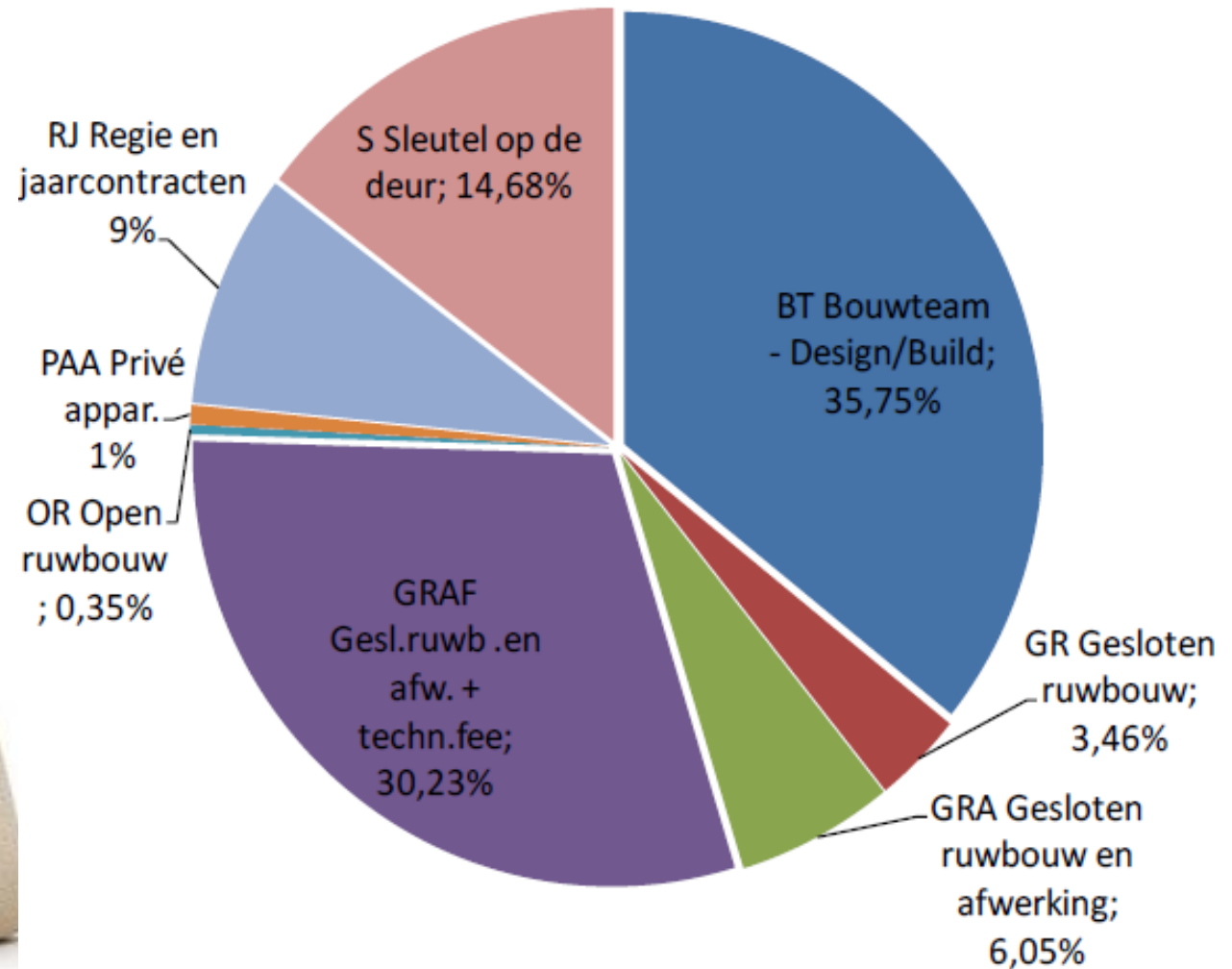
- ▶ Het standpunt van de aannemer over het bouwteam



- 1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT**
2. VOORBEEDEN BOUWTEAM
3. VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM
4. DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM
5. BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?
6. BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !
7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE



Deel omzet volgens Aard contract



1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT
- 2. VOORBEEDEN BOUWTEAM**
3. VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM
4. DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM
5. BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?
6. BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !
7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE





Belle-Vue Brussel

| | |
|-------------------------------|--|
| Klant: | Nelson Canal |
| Architect: | A2M |
| Ingenieur Stabiliteit: | StuBeCo |
| Oppervlakte: | Hotel: 8.800m ² Appartementen: 2.685m ² |
| Bouwkost: | Hotel: 7.775.000€ Appartementen: 2.700.000€ |

Project:

Verbouwing van een oude brouwerij tot een laag-energiehotel met 170 kamers en een nieuwbouw met 14 passieve appartementen



Axa - Treurenberg



Project:

Volledige ontmanteling, heropbouw en inrichting van een pand tot een modern en duurzaam zero energy kantoorgebouw met een ondergrondse parking (2 verdiepen) voor 60 wagens aan de Treurenberg in Brussel.

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Klant: | AXA Belgium Brussel | |
| Architect: | ASSAR Architects Brussel | |
| Ingenieur Stablieiteit: | Setesco | |
| Ingenieur Technieken: | VK Engineering | |
| Oppervlakte: | Kantoren: | 8.000m ² |
| | Ondergrondse parking: | 2.685m ² |
| Bouwkost: | | 26.500.000€ |



Louisa - Brussel



Project:

Verbouwing en renovatie van een bestaand kantoorgebouw in een passief gebouw met Bream-attest 'very good'.

Klant:

GILTS Investments (Luxemburg)

Architect:

A2M

Ingenieur technieken:

CES

Oppervlakte:

ca. 4.000m²

Bouwkost:

3.200.000€





Anicius - Tongeren

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Klant: | Ancius nv Hasselt | |
| Architect: | Jaspers – Eyers | |
| Ingenieur Stabiliteit: | Arcade Hasselt | |
| Ingenieur Technieken: | Heedfeld Riemst | |
| Oppervlakte: | Rusthuis: | 2.272m ² |
| | Commercieel: | 1.600m ² |
| | Ondergrondse parking: | 2.500m ² |
| Bouwkost: | | 21.850.000€ |



Project:

Uniek woonproject in het kader van een PPS tussen de Stad Tongeren, De Lijn en Anicius.

Het project omvat de bouw van een rusthuis met 40 kamers, 44 service flats, 95 appartementen en 1.600 m² commerciële ruimte.

1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT
2. VOORBEEDEN BOUWTEAM
3. **VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM**
4. DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM
5. BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?
6. BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !
7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE



1. Pre-bouwteam : definitie van het project
2. Keuze van professionele deelnemende partijen (ARCH, IS, IT, Akoest, EPB)
3. Bouwteam : **ca. 3 à 4 weken**
 - « Mini-lastenboek »: bvb. Hotel met 150 kamers
 - VMGP : Voorlopig Maximum Gegarandeerde Prijs
 - (PMGP: prix maximum garanti provisoire)
4. Bouwteam => werf : **ca. 3 maanden**
 - VMGP => DMGP : Definitieve Maximum Gegarandeerde Prijs
 - (PMGD prix max garanti définitif)



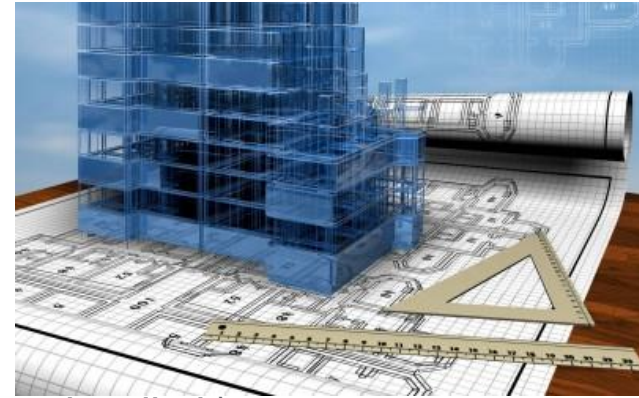
1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT
2. VOORBEEDEN BOUWTEAM
3. VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM
4. **DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM**
5. BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?
6. BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !
7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE



1. Design and Build

1. Meestal openbare opdrachtgever
2. Geen dialoog met Bouwheer
3. Prijs is een criterium

(↔Nederland: prijs ligt vast; alleen beoordeeld op kwaliteit)



2. Bouwteam:

1. meestal met privé opdrachtgevers
2. Bouwheer zit mee aan de vergadertafel
3. Maximum prijs wordt opgelegd



1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT
2. VOORBEEDEN BOUWTEAM
3. VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM
4. DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM
5. **BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?**
6. BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !
7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE





- ▶ geen 2 projecten gelijk!
- ▶ geen 2 projecten gelijktijdig (volatiele prijzen, leveringsproblemen, weersomstandigheden)!
- ▶ vergelijkingen van de prijs begin vs einde
 - Klassieke aanbesteding: Veel verrekeningen!
 - Bouwteam: zeer beperkt aantal (alleen op vraag van BH)
 - Maximum prijs wordt op voorhand vast gelegd
- ▶ Bij BT: bespreking van de risico's tijdens het traject; dus beheersbaar!
- ▶ Bij D&B: aannemer doet inschatting van risico's; gevolg hogere prijs
- ▶ Bouwteam geeft meer vertrouwen aan Opdrachtgever omdat hij mede de prijs en de kwaliteit heeft bepaald tijdens het traject.



1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT
2. VOORBEEDEN BOUWTEAM
3. VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM
4. DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM
5. BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?
6. **BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !**
7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE



1. Prijs stabiel

2. Planning stabiel – aannemer is beter voorbereid

3. Ketensamenwerking – vanaf dag 0 ALLE experts samen rond de tafel

4. Lagere faalkost

5. Geeft vertrouwen aan de Opdrachtgever

6. Alle partijen kunnen zich vinden in het eindproduct.



1. DEEL OMZET VOLGENS AARD CONTRACT
2. VOORBEEDEN BOUWTEAM
3. VERSCHILLENDE FASES BOUWTEAM
4. DESIGN & BUILD ≠ BOUWTEAM
5. BOUWTEAM: DUURDER OF GOEDKOPER?
6. BOUWTEAM = MEERWAARDE CREËREN !
- 7. LINK TUSSEN BOUWTEAM EN CIRCULAIRE ECONOMIE**



1. Langere voorbereiding (dus meer tijd voor herbruik of aanpassing ontwerp in functie van herbruik); maar openheid van de Opdrachtgever noodzakelijk
2. Ketensamenwerking = beter gebruik van resources
3. Ketensamenwerking: BIM (opbouw database)

Bovenstaande drie kenmerken zijn mogelijk in Bouwteam maar niet in klassieke aanbesteding!!

4. Minder afval/verspilling op de werf
5. Staat nog in de kinderschoenen; *bvb.: Inventaris ontbreekt van welke delen in welke gebouwen kunnen herbruikt worden*



Jo BELEN

Commercieel Directeur Brussel

Koninklijk Pakhuis – Tour & Taxis – Havenlaan 86C, 206 - 1000 Brussel

☎ 0478/95,94,96

✉ E-mail: jo.belen@democo.be



BEDANKT VOOR UW AANDACHT

