

SAMENWERKEN IN BOUWTEAM

NELE BOUSSEMAERE

architect-economist

PhD researcher design & construction management TU Delft, NL

MSc construction management University of Reading, UK

lecturer construction management LUCA Gent-Brussel, BE

SAMENWERKEN IN BOUWTEAM

1. INLEIDING
2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK
3. ENQUÊTE
4. BOUWTEAM IN HET BUITENLAND

1. INLEIDING

1.1 Klassiek/traditioneel bouwproces (design, bid, build)

> **Lineaire** taakverdeling bij de bouwpartners

PARTNERS	FASEN						
	opdracht	schets- ontwerp	voorontwerp	definitief ontwerp	uitvoering	oplevering	nazorg
bouwheer							
architect							
studiebureau							
aannemer							

1. INLEIDING

1.1 Klassiek/traditioneel bouwproces (design, bid, build)

Ervaringen vragen om nieuwe formules:

- In een klassiek bouwproces trekt elk het laken zo hard mogelijk naar zich toe!
 - Bouwheer bezorgd om zijn budget
 - Architect verdedigt zijn concept/ontwerp
 - Aannemer zoekt voldoende rendement
 - > WIN WIN WIN situatie ver zoek

- Top 5 problemen in klassiek bouwproces (resultaten enquête ism. VCB)
 1. Budgetoverschrijding
 2. Lage winstmarges voor uitvoerder
 3. Gebrekkige coördinatie
 4. Ondermaatse kwaliteit documenten
 5. Moeilijke communicatie

> Toenemende druk!

1. INLEIDING

1.2 Geïntegreerd bouwproces (bouwteam)

> **Integrale** aanpak bij de bouwpartners = voorwaartse en achterwaartse integratie

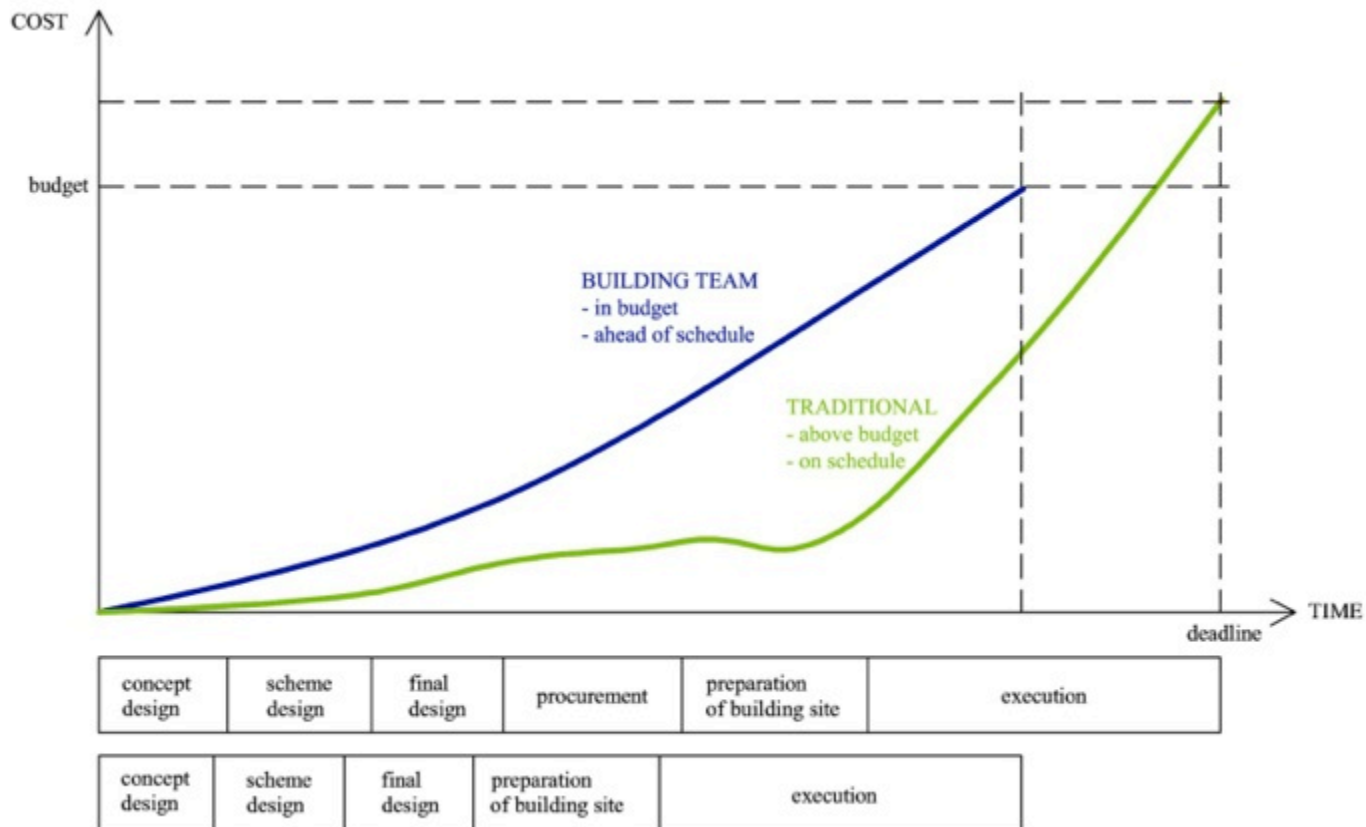
PARTNERS	FASEN						
	opdracht	schets- ontwerp	voorontwerp	definitief ontwerp	uitvoering	oplevering	nazorg
bouwheer	BOUWTEAM						
architect							
studiebureau							
aannemer							

Knowhow van alle bouwpartners vanaf aanvang project integreren!

1. INLEIDING

1.2 Geïntegreerd bouwproces (bouwteam)

> budget- en tijdwinst



((Ceyssens, 2008))

2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK

2.1 Nieuwe organisatievorm, bestaande contractvorm

Top 5 aspecten noodzakelijk om te werken in bouwteam (resultaten enquête ism. VCB)

1. Wederzijds **vertrouwen**
2. **Deskundigheid** van alle partijen
3. Gezamenlijk **engagement**
4. **Risico's samen** dragen
5. **Transparantie**

De manier van contracteren blijft ongewijzigd

Opdrachtgever

Ontwerpers

Uitvoerders

2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK

2.1 Nieuwe organisatievorm, bestaande contractvorm

Veranderende rollen? Doorbreken diepgeworteld rollenpatroon
architect niet langer generalist
aannemer denkt mee na over esthetiek en bouwbaarheid
gemeenschappelijk doel nastreven
Aannemer vaak in coördinerende rol (SPOC)

2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK

2.2 Juridisch & wetgevend kader

Gebrek aan...

- Wetgeving: bouwteam nergens vermeld
- Rechtspraak: weinig ervaring
- Modelcontracten

Barrières in wetgeving?

- Overheidsopdrachtenwetgeving
- Architectenwetgeving
- Hogere energiezuinigheid en duurzaamheideisen
 - > stimulans geïntegreerde aanpak ontwerp

2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK

2.3 Operationeel kader

Constructieve sfeer en **goeie coördinatie** essentieel

Bij het creëren van vertrouwen staat **communicatie centraal!**

De bouwteamfilosofie wordt idealiter ook opgepikt door onderaannemers en leveranciers voor een maximaal rendement > **ketenintegratie!**

2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK

2.4 Financieel kader

Transactiekost aannemer,¹

<> **schaal** van het project!

Grijze zones bestek weggewerkt > inschrijven tegen negatieve marge om nadien te verrekenen geminimaliseerd

Selectie aannemer niet meer enkel op prijs!

Door een **life cycle** benadering is ook de total cost of ownership (TCO) preciezer te bepalen

2. BOUWTEAM IN DE PRAKTIJK

2.5 Publiek private samenwerking (PPS)

- Debudgettering
- Aanbesteden integraal pakket: ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en uitbating DBFM (O)

Achterliggende idee identiek aan bouwteam > life cycle thinking

3. ENQUÊTE

Resultaten enquête uitgevoerd in periode mei-augustus 2012
in samenwerking met het VCB

Waar vormt het toepassen van bouwteam een meerwaarde?

72% in **private** opdrachten

47% **publiek-private** opdrachten

32% **publieke** opdrachten

Top 3 stimulans om samen te werken in bouwteam?

1. Om energiezuiniger te bouwen
2. Noodzakelijk in multifunctionele projecten
3. Noodzakelijk in PPS projecten

3. ENQUÊTE

Resultaten enquête uitgevoerd in periode mei-augustus 2012
in samenwerking met het VCB

Werkt u reeds samen in een bouwteam?

- **10 jaar geleden** werkte **50%** soms in bouwteam
slechts **9%** in meer dan helft van hun projecten
- **Vandaag** werkt reeds **70%** soms in bouwteam
waarvan reeds **20%** in meer dan helft van hun projecten

65% zou werken in bouwteam aanraden aan toekomstige bouwpartners

4. BOUWTEAM IN HET BUITENLAND

4.1 Nederland

Bouwteamformules reeds langer en intensiever toegepast

Veel onderzoek

Modelcontracten gegenereerd voor bouwteams

Lean back attitude uitvoerder

Aannemer bouwteam ontwerpfase vaak \neq aannemer bouwteam uitvoering

4.2 UK

early contractor involvement (ECI)

early supplier involvement (ESI)

4.3 US

Integrated project delivery (IPD)

stap verder: profit-sharing

VRAGEN?

NELE **BOUSSEMAERE**

architect-economist

PhD researcher design & construction management TU Delft, NL

MSc construction management University of Reading, UK

lecturer construction management LUCA Gent-Brussel, BE

n.m.boussemaere@tudelft.nl

0032 479 85 20 10