

VAN AANBESTEDEN NAAR AFNEMEN

Nieuw vragerschap, nieuw opdrachtgeverschap

Auteurs: Maurice Coen, Eefje Stutvoet

INLEIDING

Deze kennispaper is onderdeel van de set Energiesprongkennispapers Woningbouw Huur. De totale set geeft een compact en compleet beeld van de opgedane kennis binnen het programmaonderdeel Woningbouw Huur.

Aanbevolen voorkennis: de algemene kennispaper '[Comfortabel en betaalbaar wonen door Nul op de Meter](#)'.

WAT BETEKENT 'VAN AANBESTEDEN NAAR AFNEMEN'?

Hiermee wordt bedoeld op de verandering in de manier waarop opdrachten voor renovatie- en (ver)nieuwbouwprojecten door woningcorporaties worden verstrekt. De traditionele manier, het aanbesteden op basis van een gedetailleerd bestek en tekeningen, wordt vervangen door het afnemen, het kopen van reeds ontwikkelde woningconcepten.

WAAROM VERANDERT DE OPDRACHTVERSTREKKING VAN AANBESTEDEN NAAR AFNEMEN?

Vernieuwbouw naar Nul op de Meter woningen brengt door de Energieprestatievergoeding aanvullende investeringscapaciteit voor corporaties op gang. Deze geldstroom komt alleen beschikbaar als aan hoge eisen wordt voldaan en als de prestaties gegarandeerd worden.

Het gaat om een substantiële geldstroom, maar de standaard manier van projectgebonden werk aannemen en renoveren is hiervoor te duur. Dus moet het anders aangepakt worden:

- de aanbodzijde speelt hierop in door Nul op de Meter vernieuwbouwconcepten te ontwikkelen en aan te bieden die bruikbaar zijn voor meerdere projecten. Er is gestart met het ontwikkelen van concepten voor de meest voorkomende woningtypen in Nederland, dit betreft zowel grondgebonden als gestapelde bouw.
- de vraagzijde neemt hierin ook initiatief door andere (nieuwe) uitvraagtrajecten te initiëren. In de uitvraag worden geen technische specificaties voorgeschreven maar functionele prestaties. Ook het beschikbare budget wordt vaak vrijgegeven. De aanbodzijde wordt op die manier uitgedaagd om met slimme, goede en innovatieve oplossingen te komen voor de gevraagde prestaties.

Woningcorporaties kunnen bij een dergelijke werkwijze een keuze maken uit het aanbod van concepten. De corporatie selecteert, koopt, op basis van vooraf opgestelde wensen en eisen het juiste concept. Het aanbesteden op basis van technische specificaties (bestek en tekeningen) hoeft dus niet meer plaats te vinden.

HOE WERKT HET KOPEN VAN NUL OP DE METER (VER)NIEUWBOUWCONCEPTEN?

Voor woningcorporaties is het afnemen van Nul op de Meter concepten in veel opzichten eenvoudiger dan projectgebonden aanbesteden. Een groot deel van de verantwoordelijkheden tijdens de ontwerp- en bouwfase verschuift namelijk naar de aanbieder van het concept. Ook tijdens de beheerfase kan dit het geval zijn, bijvoorbeeld als het gaat om onderhoud. We leggen dit uit aan de hand van onderstaande vijf fases.

Fase 1: *Vastgoedsturing*

Woningen van een veelvoorkomende typologie met een aantrekkelijke ligging, omvang en indeling, die daarnaast ook een hoge energierekening hebben, zijn in het algemeen geschikt voor een Nul op de Meter vernieuwbouw. In de kennispaper '[Vastgoedsturing en Nul op de Meter](#)' is een checklist te vinden die behulpzaam kan zijn bij het identificeren van complexen die geschikt zijn voor Nul op de Meter vernieuwbouw.

De nieuwe geldstroom die vrijkomt door de Energieprestatievergoeding (EPV), is te zien als een variabele voor vastgoedsturing die er voorheen niet was. Dit biedt nieuwe mogelijkheden voor vastgoedsturing. Op strategisch niveau kan dit invloed hebben op de manier waarop de ondernemingsdoelstellingen bereikt kunnen worden, bijvoorbeeld doordat een beoogde transformatie sneller bereikt kan worden. Op tactisch en operationeel niveau kan het inzetten van de EPV er voor zorgen dat complexen eerder of juist beter worden aangepakt dan voorzien. De EPV kan een niet te onderschatten positief effect hebben op vastgoedsturing.

Fase 2: *Vraagspecificatie*

Voor vernieuwbouw naar Nul op de Meter woningen worden functionele en prestatie-eisen vastgesteld. Deze eisen komen voort uit tal van te beantwoorden vragen en variabelen. Niet alleen op het gebied van energie, maar ook financieel, technisch en sociaal; moet de woning geschikt gemaakt worden voor andere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld senioren? Zijn er specifieke doelen met de wijk? Wat is de gemiddelde gezinsgrootte? En wat betekent dit voor de energie die de woning moet kunnen opwekken? Maar ook bewoners-specifieke wensen en eisen kunnen onderdeel zijn van de vraagspecificatie. Dit vergroot uiteraard de kans op de vereiste 70% deelname en, nog belangrijker, het vergroot de kans op een succesvol project. Aan de hand van de antwoorden op deze en andere vragen wordt de vraag gespecificeerd.

Fase 3: *Selectie en gunning*

Als alle wensen en eisen bekend zijn, wordt informatie opgevraagd over de in de markt aanwezige concepten voor het betreffende woningtype. Op basis van de match tussen de wensen en eisen en de functionele specificaties en garanties van de concepten, worden offertes opgevraagd en wordt een keuze gemaakt. In deze fase worden steeds vaker bewoners betrokken. Dit is een logische trend. Aanbieders kunnen zich onderscheiden door concepten aan te bieden die bewoners graag willen.

Een (tijdelijke) tussenstap

Op dit moment (2015) zijn er nog niet voor alle woningtypen voldoende vernieuwbouwconcepten voorhanden. Aanbieders zullen dus concepten moeten ontwikkelen en aanbieden tijdens het uitvraagproces. Een manier om dit te realiseren is het starten van een vraag-aanbod dialoog. Tijdens deze dialoog maakt de corporatie kennis met de mogelijkheden van verschillende aanbieders en de aanbieders maken kennis met de behoeften van de corporatie. De aanbieders ontwikkelen Nul op de Meter concepten op basis van de functionele specificaties. Deze concepten kunnen flink verschillen. En er ontstaan nieuwe vragen: Wat wordt het uiterlijk van de woningen? Hoe wordt het onderhoud geregeld? Welke keuzemogelijkheden zijn er voor de bewoners? Worden lokale bedrijven ingezet? En, niet onbelangrijk bij het aangaan van een langdurige verbintenis, hoe is de klik? Tijdens de dialoog worden deze vragen beantwoord, zodat de corporatie een gefundeerde keuze kan maken.

Meer informatie is te vinden in de kennispaper '*Uitvraag en gunning van Nul op de Meter vernieuwbouw, de markt uitdagen voor innovatieve oplossingen*'.

Fase 4: Realisatie, uitvoering en oplevering

Is de woning in onbewoonde staat dan is fase 4 voor de corporatie eenvoudig. De aanbieder realiseert en levert op. Het gaat uiteindelijk namelijk om de afgesproken functionele specificaties en de prestaties tijdens de gebruikperiode.

Als de woning bewoond is, zullen de aanbieder en de corporatie met de bewoners afspraken moeten maken over bewoning tijdens de verbouwing. Dit zal dan onderdeel zijn van de vraagspecificatie. Het is bij deze manier van werken niet vanzelfsprekend dat de corporatie deze taak volledig op zich neemt. Het kan ook onderdeel van het concept zijn dat de aanbieder de bewoner ontzorgt. Dit kan door bijvoorbeeld altijd voor het weekend de werkzaamheden af te ronden en tijdens de werkzaamheden een plek (een mutatie- of prototype woning) in te richten waar de bewoners kunnen verblijven voor bijvoorbeeld een kopje koffie of om huiswerk te maken.

Fase 5: Exploitatie en onderhoud

De afspraken over het beheer en onderhoud maken onderdeel uit van de fases 2 en 3. Aanbieders die prestaties garanderen tijdens de gebruikperiode, zullen zelf de regie willen houden over het onderhoud van de installaties die de prestaties moeten leveren. Het onderhoud tijdens de gebruikperiode is dan ook een belangrijk onderdeel van het concept. De mate van en de duur van de onderhoudsperiode is afhankelijk van de wens van de woningcorporatie. Deze kan variëren van 0 tot 50 jaar. Binnen Stroomversnelling wordt gewekt met een periode van 40 jaar. Ook tijdens deze fase is de bewoner vol in beeld. Met hen zijn de prestatieafspraken immers afgesproken. Lees meer over prestatiegarantiecontracten op Energielinq.nl

WAT BETEKENT DIT VOOR ...?

Wat betekent 'van aanbesteden naar afnemen' voor de corporatie?

- Geen aanbesteding met gunningcriteria meer, maar een keuze uit verschillende (voor het merendeel) al ontwikkelde concepten. Mogelijke tussenstap bij het ontbreken van een passend concept: een uitvraag met dialoog om tot een nieuw concept te komen.
- Geen ontwerpverantwoordelijkheid, dit ligt volledig bij de aanbieder.
- De corporatie selecteert concepten op basis van functionele prestaties die gedurende de levensduur van de woning gegarandeerd worden. Dit zijn nadrukkelijk prestaties van de woning als geheel, en geen technische prestaties van de verschillende onderdelen. Voor meer details, zie de kennispaper '[Prestatiegarantie](#)'.
- Het is niet langer vanzelfsprekend dat de corporatie zorg draagt voor het onderhoud. De aanbieder kan immers geen garantie bieden zonder controle hierop te hebben.
- Strategisch vastgoedbeheer wordt zo mogelijk nog belangrijker dan nu. Hoe ziet de demografie van (over)morgen eruit? Wat betekent dit voor de lange termijn investeringen die ik nu in mijn woningen doe? Wil ik deze woningen nog 40 jaar door exploiteren?
- Dit alles heeft ook consequenties voor de organisatie van de corporatie. Onder andere voor werkprocessen, bijvoorbeeld het aanpassen van het aanbestedingsprotocol, en voor de gewenste competenties van het personeel.

Wat betekent dit voor de aanbieder?

- De aanbieders moeten meerdere Nul op de Meter vernieuwbouwconcepten ontwikkelen, zodat er voldoende aanbod (diversiteit) is voor de verschillende woningtypen.
- Om Nul op de Meter vernieuwbouw betaalbaar te maken en te houden voor corporaties, moeten aanbieders garanties geven op de energetische prestaties van de woningen. Dit zijn nadrukkelijk prestaties van de woning als geheel, en geen technische prestaties van de verschillende onderdelen. Voor meer details, zie de kennispaper '[Prestatiegarantie](#)'.
- Om het ontwikkelen van nieuwe concepten rendabel te maken moeten de concepten op grotere schaal – industrieel – gebruikt kunnen worden.
- Om de prestaties te kunnen garanderen moeten de aanbieders de volledige ontwerp- en systeemverantwoordelijkheid op zich nemen. Dit betekent ook dat de aanbieders zowel voorwaarts als achterwaarts in de bouwketen met alle betrokken partijen moeten gaan samenwerken (ketensamenwerking).
- De aanbieder zal vaker contact hebben met de bewoners, voor en tijdens de bouw, maar mogelijk ook tijdens de gebruiksperiode.
- De aanbieder zal vaker zorgdragen voor het onderhoud. De aanbieder kan immers geen garantie bieden zonder controle te hebben op het onderhoud.

Wat betekent dit voor de bewoner?

- De bewoner heeft invloed op de keuze van het woningconcept. Indirect doordat de aanbieder concepten zal ontwikkelen die gewild zijn en direct door de invloed die de bewoner krijgt bij de uiteindelijke keuze.
- De bewoner zal vaker contact hebben met de aanbieder, voor en tijdens de bouw, maar mogelijk ook tijdens de gebruiksperiode.
- De bewoner kan voor een lange periode (40 jaar) rekenen op een comfortabele woning met een continue kwaliteit voor vaststaande woonlasten.
- Zie voor een uitgebreidere uitleg de kennispaper '[De Energiebundel voor de bewoner?](#)'

INTERESSANTE LINKS

[E-Book vernieuwend vragerschap Reality Game](#)
[Soft Selection Methodology](#)
[Woningconcepten](#)
[Overzicht nul-op-de-meter](#)
[Prestatiegarantie](#)
[De energiebundel voor de bewoner](#)
[Slim selecteren van Slimrenoveren](#)
[Website Slim en Snel](#)

EXPERTS

[Jan-Willem van de Groep](#)
[Anke van Hal](#)
[Maurice Coen](#)
[Sean Vos](#)
[Doris de Bruijn](#)

DEFINITIES

<i>Aanbesteden</i>	Traditionele opdrachtverstrekking met technische specificaties via een gedetailleerd bestek en tekeningen op basis van het UAR (Uniform aanbestedingsreglement).
<i>Afnemen</i>	Binnen deze context wordt bedoeld op het kopen van een bestaand product of een nog te ontwikkelen product op basis van een bestaand concept.
<i>Nul op de Meter woning</i>	Bij een Nul op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.
<i>Energiebundel</i>	In de Energiebundel staan de uitgangspunten van en de beschikbare capaciteit aan kWh voor de drie onderdelen: gebruikersgebonden- en gebouwgebonden energiegebruik en energieopwekking.
<i>Uitvragen</i>	De markt vragen een voorstel uit te brengen op basis van gewenste prestaties. Mogelijke specificatietypen: technisch en/of functioneel.

[Download het document met alle definities](#)

*Energiesprong/Energielinq neemt de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht bij het maken van de kennispapers.
Energiesprong/Energielinq wijst iedere vorm van aansprakelijkheid voor onvolkomenheden en/of onjuistheden af. Energiesprong/Energielinq behoudt zich het recht voor om de eigen informatie te allen tijde te wijzigen.
Energiesprong/Energielinq is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventueel in deze kennispaper gepubliceerde onjuistheden en onvolkomenheden.*