



Projectcontrol en nieuwbouw gemeentehuis Den Helder



Caspar Boendermaker,
Den Helder
9 november 2009

Voorstellen



Naam: Caspar Boendermaker
Organisatie: BNG Advies
Specialisme: Publieke investeringsafwegingen

2 | 9 november 2009



Inhoud



- Nieuwbouw gemeentehuis - analyse over levenscyclus van het project
- Projectcontrol
- Wat is een DBFM-contract
- Wat zijn de ervaringen met DBFM-contracten
- Wat betekent een DBFM-contract voor de gemeente Den Helder
- Impact op voorbereidingskosten
- Bereidheid van marktpartijen

3 | 9 november 2009

Inhoud

Nieuwbouw gemeentehuis



- Haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd
 - Nieuwbouw is realiseerbaar
 - Risicoanalyse is noodzakelijke eerste vervolgstap
 - Voorkeur voor een DBFM-contract
- Investeringsbegroting → 36,0 mln (2013)
 - Investering prijspeil 2009 → 31,4 mln
 - Verschil: Inflatie & renteverliezen → 4,6 mln
 - Netto opbrengst uit verkopen → 2,8 mln
 - Netto investering 2013 → 33,2 mln
- Jaarlijks variabele lasten → 600.000 p/j (onderhoud, schoonmaak, energie ed.)

4 | 9 november 2009

Haalbaarheidsonderzoek

Analyse levenscyclus project



- Nieuwbouw gemeentehuis kent vier fasen:
 - voorbereidingsfase: vaststellen scope, financiële dekking, voorbereiden aanbesteding incl. opstellen outputspecificaties, concept contract
 - transactiefase: selectie ontwerper/bouwer/beheerder
 - realisatiefase: ontwerpen en bouwen
 - exploitatiefase: gebruiken, instandhouden, onderhouden & beheren
- Gedurende alle fasen worden kosten gemaakt die bekostigd moeten worden
- Risico: focus op voorbereidingskosten of bouwkosten, terwijl het gaat om de levenscycluskosten
- Voorkomen: kostenoverschrijdingen, tijdsoverschrijdingen, scope-aanpassingen

5 | 9 november 2009

Levenscyclus

Projectcontrol



Nadat een keuze is gemaakt voor een investeringsproject is het belangrijk dit project zo goed mogelijk "in control" te hebben.

- Binnen het budget
- Binnen de planning
- Grip op de scope (nieuwe eisen & wensen)
- Zicht op de risico's
- Overzicht van actuele situatie

6 | 9 november 2009

Projectcontrol

Projectcontrol (2)



Traditioneel: Opdrachtgever stelt kaders, architect ontwerpt → bestek
→ aanbesteding bouw. Pas bij aanbesteding zicht op kaders

DBFM: Opdrachtgever stelt kaders, aanbesteding ontwerp & bouw.
Gevolg:

- Grip op budget → maximale kwaliteit voor plafondprijs
- Grip op planning → betalen pas nadat gebouw beschikbaar is
- Grip op de scope → minimalisering wijzigingen
- Zicht op de risico's → alle ontwerp en uitvoeringsrisico's overgedragen

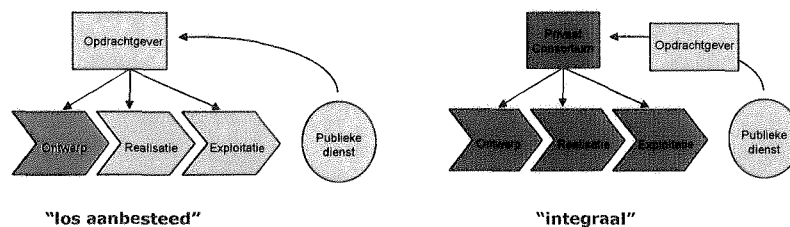
7 | 9 november 2009

Projectcontrol

Wat is een DBFM-contract



Publieke sector bepaalt "wat" en de private sector bedenkt "hoe"



De private partij krijgt (binnen duidelijke randvoorwaarden) de vrijheid hoe het door de overheid verlangde resultaat het best gerealiseerd kan worden.

8 | 9 november 2009

DBFM

Ervaringen met DBFM - voordelen



- Levenscyclusoptimalisaties → combinatie ontwerp, uitvoering & onderhoud leidt tot besparingen en minder onderhoud
- Effectiever scopemanagement → minder contractwijzigingen en meerkosten
- Overdracht risico's naar opdrachtnemer die risico's beter kan beheersen (bijvoorbeeld ontwerp- en uitvoeringsrisico's)
- Betalingsmechanisme als 'waakhond'
 - betaling achteraf op basis van beschikbaarheid
 - onderhoud als kwaliteitsgarantie
 - gegarandeerde kwaliteit (boetes en later betalen)

Door de financieringslasten wordt een prikkel gecreëerd die de opdrachtnemer aanzet om alle overgedragen risico's zo goed mogelijk te beheersen. Immers, geen beschikbaarheid, geen vergoeding

9 | 9 november 2009

Ervaringen

Ervaringen met DBFM - voordelen



- Beheersing traditionele risico's:
 - interface risico's: afstemming tussen ontwerp-bouw-exploitatie is suboptimaal, want apart aanbesteed
 - er wordt geen bouwer bereid gevonden het ontwerp te bouwen binnen het vastgestelde budget. Dit heeft gevolgen naar geld en tijd
- Recente voorbeelden: Rijksmuseum Amsterdam, NS station Arnhem*

10 | 9 november 2009

Ervaringen met DBFM - nadelen



- Relatief nieuw (beperkte ervaring)
 - inschakelen ervaren deskundigen, gebruik maken van ervaringen elders en gestandaardiseerde documenten.
- "Special Purpose Vehicle" en dikke contracten
 - zie bovengenoemde beheersmaatregelen
- Lange verbintenis: fijn als het goed gaat, vervelend als het niet loopt
 - is in standaard contract opgenomen
- Opdrachtnemer kan omvallen gedurende de looptijd van het contract
 - vooraf regelen garanties (bijv. bankgarantie, concerngarantie) en zekerheden

11 | 9 november 2009

Ervaringen

Wat zijn de ervaringen (1)



Ervaringen met DBFM op basis van schaduwtoel en exploitatierisico's in Nederland → negatief

- tunnel onder de Noord / Wijkertunnel → teveel betaald
- zwembad → te groot risico; aanbesteding mislukt

Ervaringen met DBFM op basis van beschikbaarheid in Nederland → weinig maar positief

- binnen budget
- binnen planning of zelfs sneller

Ervaringen met DBFM op basis van beschikbaarheid internationaal → positief (National Audit Office & University of Melbourne)

- meer kans op 'binnen budget'
- meer kans op 'binnen de planning'

12 | 9 november 2009

Ervaringen

Wat zijn de ervaringen (2)



Besparing	Vooraf	Achteraf	oplevering
Ministerie v. Financiën	+10%	+15%	1 maand eerder
A 59	+10%	+14%	Op tijd
N 31	+7%	+31%	6 maanden eerder
Montaigne Lyceum	+9%	+16%	Op tijd

Op basis van analyses zijn bij diverse Rijksgebouwendienst-projecten besparingen te verwachten bij aanbesteding op basis van DBFM-contracten. Het betreft onder meer het Belastingkantoor te Doetinchem, de Huisvesting van de Informatie Beheer Groep en Belastingdienst te Groningen en de Kromhout Kazerne van het Ministerie van Defensie. Deze zijn allen op basis van DBFM-contracten aanbesteed.

13 | 9 november 2009

Ervaringen

Wat betekent DBFM voor Den Helder



- Een groot project
- Mobiliseren ervaringen; standaardcontracten en menskracht vanuit het Rijk (RGD, RWS)
- Optuigen goed projectteam (mix intern en extern)
- Organiseren goede sparringpartners (RGD, RWS)
- Op basis van vergelijkende analyse → DBFM levert gemeente gedurende de levenscyclus een besparing op en vooral grotere zekerheid inzake budget en planning.
- Zoek aansluiting bij recente DBFM-pilots op decentraal niveau → follow up commissie Ruding

14 | 9 november 2009

Wat betekent DBFM

Vorbereidingsinspanningen



- Aanbesteding van nieuwbouw op basis van DBFM vergt een grondige voorbereiding. Dit kost extra tijd t.o.v. traditionele aanbesteding.
- De mogelijk langere voorbereidingstijd wordt naar verwachting in latere fasen grotendeels worden ingelopen (zie ook ervaringen met uitgevoerde projecten):
- Benutten ervaringen op Rijksniveau en gebruik gestandaardiseerde documenten
- Check op het doordenken werkzaamheden → voorbereidingskosten dekken wat gedaan moet worden
- Check aan de hand van kengetallen → voorbereidingswerkzaamheden moeten binnen dit budget kunnen worden uitgevoerd

15 | 9 november 2009

Wat betekent DBFM

Vorbereidingsinspanningen (2)



Vorbereidingskosten dekken wat gedaan moet worden:

- Projectmanagement → algemene projectleiding
- Contractmanagement → DBFM-contract, aanbestedingsdocumenten
- Technisch management → functioneel programma van eisen
- Omgevingsmanagement → afstemming omgeving, communicatie
- Projectcontrol → risico-, kosten- en planningsmanagement

	Project management	Contract management	Technisch management	Omgeving management	Project beheersing
Haalbaarheids-Studie	11.280 uur	11.280 uur over 30 maanden betekent ca 375 uur per maand ofwel 10 fte. Uitgaande van gemiddeld Eur 100 per uur all in gaat het dan om 1,2 mln voor personeel			
Vuistregels	1,5fte	3 fte	3 fte	1 fte	1,5 fte

16 | 9 november 2009

Wat betekent DBFM

Vorbereidingsinspanningen (3)



- De geprognosticeerde voorbereidingskosten sluiten aan bij ervaringscijfers met andere DBFM-projecten (alle kosten in mln Euro's):

	Totale kosten	Vorbereiding	Vorbereiding als % totaal
Ministerie Financiën	173,0 mln	7,0 mln	4,1%
Montaigne Lyceum	26,5 mln	0,8 mln	3,2%
Gemeentehuis Den Helder	44,3 mln *	1,5 mln	3,4%

* netto contante waarde (2013) / totale kosten gedurende levenscyclus: ontwerp, bouw en onderhoud + exploitatie

- Door gebruik te maken van de opgedane ervaringen op Rijksniveau en de ontwikkelde standaardcontracten zijn besparingen te realiseren op de voorbereidingskosten. In de raming is hier veiligheidshalve geen rekening mee gehouden.

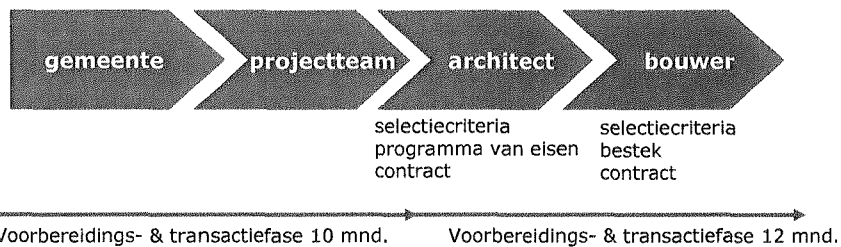
17 | 9 november 2009

Vorbereiding

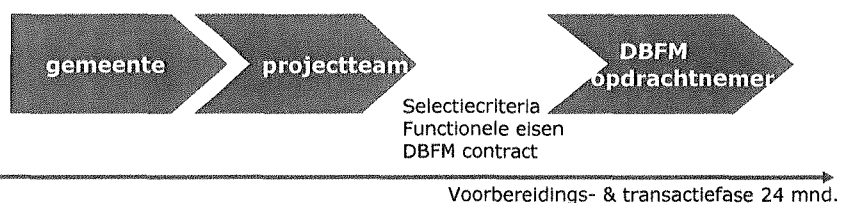
Ervaringen met DBFM - verschillen



Traditioneel



DBFM



18 | 9 november 2009

Versillen

Bereidheid van marktpartijen?



- Naar verwachting voldoende geïnteresseerde marktpartijen; lang lopend contract met een betrouwbare partner
- Traditioneel: gemeente moet meerdere contracten Europees apart aanbesteden (respectievelijk ontwerp, bouw en onderhoud/exploitatie)
- Start (zelf) marktonderzoek in samenwerking met Rijk (kabinet zoekt naar DBFM-pilots op decentraal niveau / follow up commissie Ruding)

19 | 9 november 2009

Marktpartijen

Samenvatting & conclusies



- Analyseer projecten op basis van levenscyclus
- Zorg voor control op levenscycluskosten
- DBFM biedt meer zekerheid inzake planning en budget
- Voorbereidingskosten DBFM zijn hoger, maar het gaat om een analyse gedurende de levenscyclus
- Aandachtspunten: relatief nieuw en extra belang voorbereiding
- Voorbereiding realistisch en voorzichtig ingeschat
- Impact op gemeente Den Helder:
 - mobiliseer ervaringen rijk
 - zorg voor goed projectteam
 - zoek sparringpartners

20 | 9 november 2009

Projectcontrol

