

**30<sup>e</sup>**  
symposium

bodem breed

# Bodemsanering: doet de contractvorm er wel toe?

*Lessons learned vanuit de opdrachtnemer*

Marco van den Brand  
HMVT



# De Plussen en Minnen van contractvormen

*Vanuit de opdrachtnemer bezien*

30<sup>e</sup>

symposium



bodem breed

expertise  
bodem en ondergrond

## Welke contractvormen zien wij langskomen?

- RAW Bestek
- Geïntegreerde contracten (UAV-GC)
- Best Value
- EMVI zweeft daar doorheen
- Bouwteam
- Onbestemd; open vraag

# RAW-bestek

## Plus

- Helder wie waar verantwoordelijk voor is.
- Duidelijk wat wel & niet in de scope zit.
- Daarmee prima startpunt voor eventuele discussies.
- Vlot af te prijzen.
- Voldoet in 80% van de gevallen.

## Min

- Vaak zeer matig van inhoudelijke kwaliteit.
- Geen creativiteit en ervaring van uitvoerende partijen meegenomen in het ontwerp.
- Vaak openbaar; gunning alleen op prijs.
- Vaak kennen individuele posten alsnog een verkapte afkoopgarantie.
- Bij uitblijvend saneringsresultaat vaak alsnog frustraties bij zowel OG als ON.



# RAW-bestek

## Voorbeeld

### sanering 'Wormseweg' in Apeldoorn.

Binnenstedelijk; sloop pand en grondontgraving tot in detail uitgewerkt. In-situ sanering vervat in 1 post, NV, inclusief resultaatgarantie... idem vaak met GWZI.

42		. . . . .	<b>Uitvoering in-situ sanering</b>				
420010	171199	. . . . .	Aanbrengen in-situ systeem Betreft het aanbrengen van het in-situ systeem, zoals ontworpen door de aannemer en uitgewerkt is volgens bestekspostnr. 410020.	EUR		N	
420020	171199	. . . . .	Instandhouden in-situ systeem Betreft het instandhouden van het in-situ saneringssysteem zoals geplaatst volgens bestekspostnr. 420010. Periode van instandhouden: Vanaf moment van plaatsing tot en met verificatie van het bereikte saneringsresultaat.	EUR		N	
420030	171199	. . . . .	Verwijderen in-situ systeem Betreft het verwijderen van het in-situ saneringssysteem zoals aangebracht volgens bestekspostnr. 420010. Verwijderen kan worden uitgevoerd nadat de gemeente Apeldoorn een eenmalige injectie in de filters heeft gedaan, danwel heeft aangegeven hier geen gebruik van te zullen maken.	EUR		N	

# Geïntegreerde contractvormen

UAV-GC

## Plus

- Creativiteit & ervaring van uitvoerende partijen meegenomen in het ontwerp.
- Vaak meervoudig onderhands of op basis van prékwalificatie.
- Als ON kunnen wij beter ons 'vakmanschap' kwijt.
- Flexibel in uitvoering.

### **Schijnzekerheid (?)**

*Een resultaatgarantie staat of valt met de informatie vooraf bekend. Wijkt deze significant af (vlek veel groter/vuiler) dan vervalt ook de resultaatgarantie.*

## Min

- De kwaliteit van de uitvraag en beoordeling is sterk afhankelijk van de deskundigheid van de OG of adviseur.
- Een hoog 'zoek het maar uit gehalte'.
- Veel informatie verwerken; hoge offertekosten.
- Schijnzekerheid bij de (ondeskundige) OG.
- Vaak wordt er een te ambitieus doel nagestreefd.
- Er zijn altijd wel 'Cowboys' die veel beloven voor weinig geld.

# Geïntegreerde contractvormen

## Voorbeelden & tips

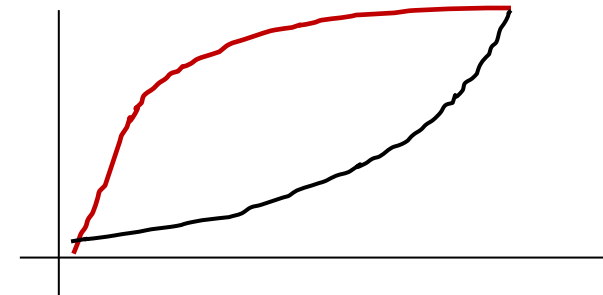
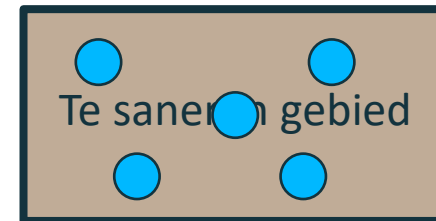
### Project in 'Zuiden des Lands'

Waar ben je verantwoordelijk voor?



### Tips/gedachten

- Vooraf helderheid over welke meetpunten wanneer meten en wanneer ze voldoen.
- Wordt de saneerder wel aan z'n doelen gehouden?
- Aanbestedingsproces en benodigde tijd die daarvoor nodig is... (?)
- Een realistisch saneringsdoel en -tijd... (?)
- Betalingsregeling vs kosten... vaak uit de pas. Bijv. Klokhuisplein Haarlem was zo'n voorbeeld (Best Value).



# Best Value

## Plus, idem UAV-GC:

- Creativiteit & ervaring van uitvoerende partijen meegenomen in het ontwerp.
- Vaak meervoudig onderhands of op basis van prékwalificatie.
- Als ON kunnen wij beter ons 'vakmanschap' kwijt.

## Min

- Weinig tot geen ervaring mee.
- De vorm is te dominant t.o.v. de inhoud: ***'de beste reclameschrijver wint het project'***.
- Naar ons inzicht vooral geschikt voor meer infrastructurele projecten.
- Net als geïntegreerde contractvormen: veel informatie, hoge offertekosten, deskundigheid beoordelaars, etc.

# Bouwteam

## Plus

- Creativiteit & ervaring van alle partijen OG, ON en ADV meegenomen in ontwerp én uitvoering.
- Vaak meervoudig onderhands, op basis van prékwalificatie of 1 op 1.
- Als ON kunnen wij beter ons 'vakmanschap' kwijt.
- Partijen acteren veel meer op basis van vertrouwen en redelijkheid/billijkheid.
- Dit type projecten hebben meer kans op een tevreden klant en behalen van de inhoudelijke resultaten.

## Min

- Niet voor alle projecten geschikt, vooral voor de meer complexe, grotere projecten.
- Het staat of valt met de deskundigheid van OG, ON en ADV.
- Misconceptie dat het duurder wordt.
- Team consistentie – kennis zit bij de mensen.
- Vaak duurt het lang om tot een definitief ontwerp te komen – en dat knelt dan weer met budget.



# Onbestemd, open vraag

## Plus

- We kunnen er echt ons 'ei' in kwijt.  
Conceptueel ontwerp → Realisatie.
- Vaak 1 op 1 of meervoudig onderhands.
- Op basis van vertrouwen.
- We kunnen een eigen contractvorm inbrengen.

## Min

- Geen adviesbureau betrokken, althans niet bij start en/of uitvraag.
- Soms een ondeskundige klant.

# Samengevat

## Onze voorkeur

Geïntegreerd contract

RAW bestek



**BROEDPLAATSEN**

**CREATIVITEIT  
WIL OOK  
ZIJN EI KWIJT**

*Loeje*

Voorkeur

Bouwteam

Open vraag



Best Value



**BROEDPLAATSEN**

**CREATIVITEIT  
WIL OOK  
ZIJN EI KWIJT**

*Loeje*

# Nog enkele gedachten

## *Vertrouwen*

*Het contract is niet belangrijk – Vertrouwen – is waar het om draait.*

### **Drijfveer van de (in-situ) aannemer:**

- Deze is een inhoudelijk gedreven ‘bodem-nerf’.
- Het gaat ons niet om snel geld verdienen, maar om een zo goed mogelijk resultaat.

### **Belangrijk bij ieder project:**

- Wie is verantwoordelijk voor wat? → een goede risico-allocatie.
- Transparantie.
- Praktisch haalbare doelen.
- Voldoende basic design-informatie.

# Nog enkele gedachten

*Trend*

*De opdrachtnemer schuift steeds meer op naar advisering als gevolg van  
braindrain bij adviseurs, opdrachtgevers en overheden.*

Adviseur

Opdrachtnemer



Conceptuele aanpak  
en ontwerp

Realisatie

***DANK VOOR UW AANDACHT !***



