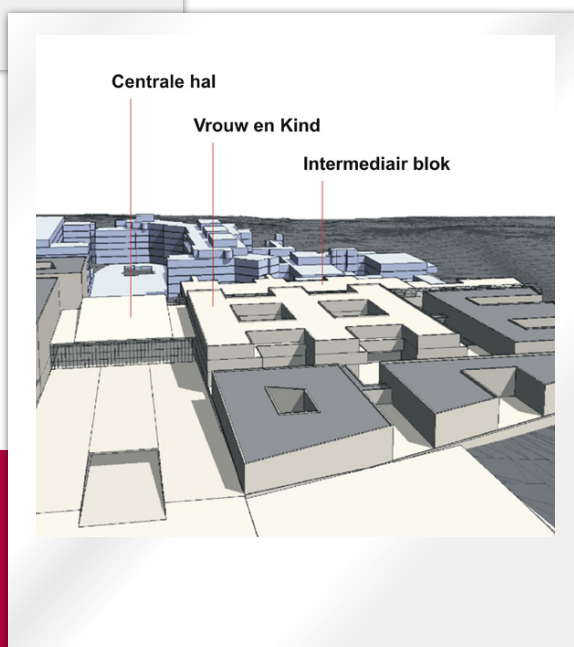




Design, Build & Maintenance

Het studiebureau als partner in de uitvoeringscombinatie



ORI is de brancheorganisatie van een tachtigtal advies- en raadgevend ingenieursbureaus, zowel groot als klein, met globaal 7000 werknemers, in binnen en buitenland.

ORI behartigt de belangen van de sector en streeft ernaar het kwaliteitsimago van de raadgevend ingenieur te bestendigen.

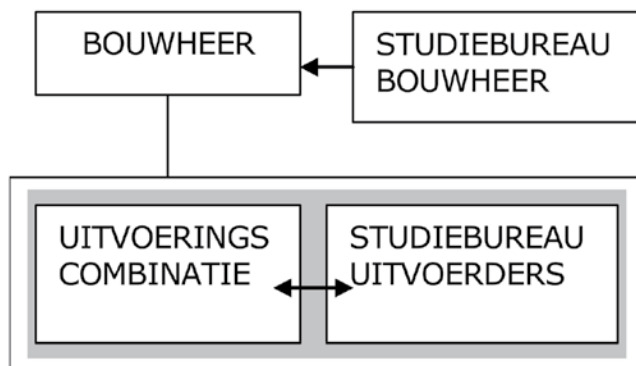
Design, Build & Maintenance

Het studiebureau als partner in de uitvoeringscombinatie

Cultuurverandering in de bouwsector: belangrijke pijlers voor een cultuurverandering zijn transparantie, innovatie en kwaliteit/prijs binnen de sector.

Een ORI-werkgroep onderzocht de recente tendens in de bouwsector waarbij het studiebureau deel uitmaakt van de uitvoeringscombinatie. Een uitvoeringscombinatie bestaat vaak uit een aannemer of een tijdelijke handelsvennootschap (THV) van aannemers, eventuele andere ontwerpers al dan niet versterkt met een financier. Het studiebureau zal in de praktijk vaak in onderaanneming voor de aannemer-uitvoerder werken.

Het doel van het onderzoek is het opmaken van een leidraad voor ontwerpers, te gebruiken voor het onderhandelen met aannemerscombinatie en andere betrokkenen zowel in de offertefase en als in uitvoeringsfase



1. Inleiding

Oprachtgevers wensen steeds vaker gebruik te maken van meer resultaatgerichte contractvormen, zoals bijvoorbeeld de Design, Build & Maintenance-formule (DBM), een variant van de Publiek-Private Samenwerking (PPS). Bovendien werken zij bij voorkeur met slechts 1 aanspreekpunt.

Dit betekent ondermeer dat aanbestedingen evolueren van het klassieke naar het geïntegreerde type en dat verbintenissen tussen opdrachtgever en opdrachtnemer veranderen van middelverbintenissen in middelverbintenissen met garantie op een welbepaalde beschreven output.

Te midden van deze omwentelingen zal ook het engineeringbureau haar rol op een andere manier moeten invullen.

Het is dus duidelijk dat er zich voor het engineeringbureau twee mogelijke rollen aandienen: optreden als de adviseur van de bouwheer of het deel uitmaken van het uitvoeringscombinatie.

ORI stelt als principe dat het deontologisch niet kan dat een engineeringbureau tegelijkertijd de bouwheer adviseert én deel uitmaakt van de uitvoeringscombinatie.

De nieuwe, geïntegreerde manier van aanbesteden roept andere randvoorwaarden en doelstellingen op. Klassieke contractvoorwaarden, zoals die van FABI-KVIV, zullen de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van het engineeringbureau bijgevolg niet meer ten volle dekken. Aangepaste contractvoorwaarden zijn dus nodig en moeten met een gezonde dosis inventiviteit en creativiteit opgesteld worden.

Geïntegreerde aanbestedingen vergen zowel van opdrachtgever/bouwheer als van opdrachtnemer/uitvoeringscombinatie (bouwteam) een aangepaste aanpak:

De opdrachtgever houdt rekening met:

- de wensen en behoeften van de eindgebruikers/samenleving en de totale levensduurkosten van het bouwwerk
- de functionele eisen om zodoende creatieve en innovatieve oplossingen te stimuleren
- de toewijzing van projecten op basis van een optimale prijs-kwaliteitverhouding
- het transparant en toetsbaar omgaan met het selectie- en gunningtraject
- het beperken van aanbiedingskosten (waar mogelijk)
- het naleven van een gedragscode om integriteit te stimuleren. (de opdrachtgever vraagt ook een dergelijke gedragscode van de opdrachtnemer en vraagt om uitleg indien dit niet het geval is).

De opdrachtnemer:

- werkt markt- en klantgericht met als uitgangspunten de behoeften van de eindgebruiker/samenleving en de levensduurkosten van bouwwerken
- stelt het projectbelang voorop, werkt nauw samen met andere partners, deelt zijn kennis en lost problemen samen op
- werkt transparant en toetsbaar om opdrachtgevers vertrouwen te geven
- leeft gedragscodes na om integriteit te stimuleren, verlangt van onderaannemers dat zij ook een gedragscode hebben en vraagt om uitleg als dit niet het geval is
- onderneemt op maatschappelijk verantwoorde wijze.

2. Design, Build & Maintenance

Design, Build & Maintenance is een geïntegreerd project waarbij verschillende partners betrokken zijn. **Een bouwwerk is geen optelsom van deelontwerpen**, maar één geïntegreerde oplossing die moet beantwoorden aan de vraag van de eindgebruiker.

Dit vraagt een professionele benadering van zowel bouwheer als opdrachtnemer/bouwteam.

Het bestek van de bouwheer mag niet dichtgetimmerd zijn, maar dient het bouwwerk met bijhorende functionele eisen te omschrijven. Dit daagt opdrachtnemers uit de beste oplossingen te bedenken.

Concurrentie op basis van de laagste prijs is uit den boze: transparantie, ruimte voor innovatie en creativiteit, en aandacht voor de juiste prijs-kwaliteitverhouding zijn onontbeerlijk voor een succesvolle aanbesteding.

De totale levensduurkosten van bouwwerken (inclusief exploitatie en onderhoud) zijn belangrijker dan de naakte ontwerp- en bouwkosten.

2.1. Overzicht van contractvormen

Alle contractvormen zijn terug te voeren op vijf bouworganisatievormen:

- Gefinancierde geïntegreerde contracten
- Geïntegreerde aannemerscontracten
- Traditionele contracten
- Geïntegreerde engineeringcontracten
- Managementcontracten.

Bij deze indeling spelen onder andere de FIDIC¹ contractreeksen een belangrijke rol. Elke *bouworganisatievorm* herbergt meerdere contractvormen:

- Bij **gefinancierde geïntegreerde contracten** zijn twee partijen in het spel: enerzijds de opdrachtgever en anderzijds de opdrachtnemer, die een totaalpakket bestaande uit financiering, ontwerp, uitvoering, onderhoud en/of exploitatie, aanbiedt. Beide partijen zijn gelijkwaardig. Deze bouworganisatievorm is ontstaan uit samenwerkingsverbanden tussen aannemers en grote financiers. Voorbeelden van dit soort contracten zijn FBOOMT, BOOT, FBOT, DBFO, BFO, DBFM en DBM. De nieuwste integrale vormen zijn integral facility manager en/of full service company.

- De **geïntegreerde aannemerscontracten** gaan ook uit van twee partijen, maar in dit geval biedt de opdrachtnemer een geïntegreerd contract in de vorm van een complete oplossing aan. Deze is gebaseerd op een integraal ontwerp- en uitvoeringstraject. De opdrachtgever stelt een uitgebreide functionele en/of technische vraagspecificatie ter beschikking. Men noemt dit voorwaartse integratie van aannemers.

Voorbeelden zijn Main contracting, Turnkey Contracting, Engineering Procurement Contracting, Design & Build (Bouwteam), Detailed Design and Construct en Design & Build.

- De **traditionele contracten** gaan uit van de klassieke contractvorm. Er gelden gescheiden verantwoordelijkheden voor opdrachtgevers, ontwerpers en uitvoerders. Voorbeelden aan de zijde

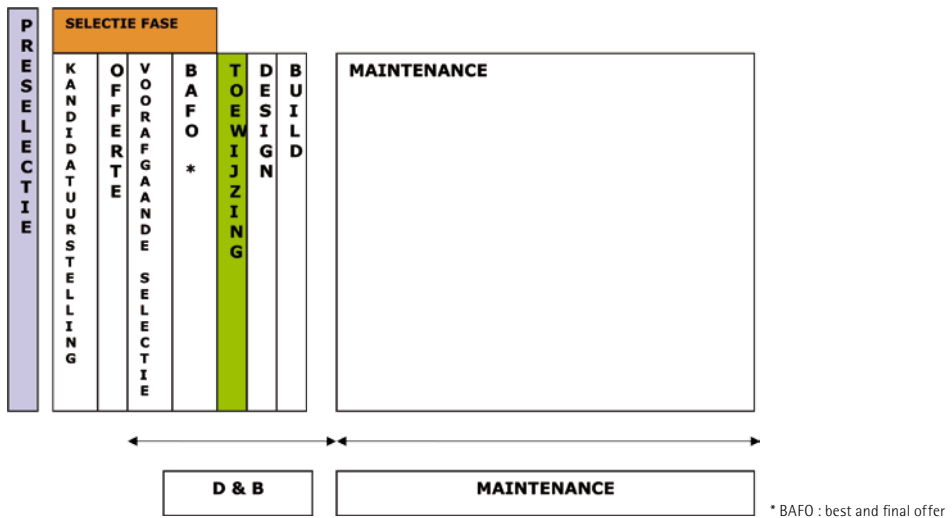
1 FIDIC is the International Federation of Consulting Engineers represents globally the consulting engineering industry. As such, the Federation promotes the business interest of firms supplying technology-based intellectual services for the built and natural environment. More information <http://www.fidic.org>

van adviseurs, architecten en consulting engineers zijn alle traditionele rolpatronen. Aan aannemerszijde: General Contracting, Mono- of multidisciplinaire Partnering en Joint Venturing en Subcontracting door samenwerkende of ondergeschikte specialistische bedrijven.

- De **geïntegreerde engineerscontracten** vertrekken van adviesdiensten van adviseurs en/of consulting engineers. Meerdere taken worden in het bouwproces betrokken om een meer geïntegreerde oplossing aan te kunnen bieden. Dit noemt men ook wel achterwaartse integratie van de adviseurs. Voorbeelden zijn Management Contracting, Construction Management, Total Engineering, Target Fee Contracting, Engineering Contracting en Professional Construction Consultant.
- Bij **managementcontracten** is er sprake van een specialist of een gespecialiseerd manager voor elke taak in het bouwproces. Hij biedt adviesdiensten aan. Deze bouworganisatievorm wordt gekenmerkt door individuele, gescheiden advies- en uitvoeringsopdrachten. Voorbeelden: de Architect, de Constructeur, de gespecialiseerde Adviseur, de Consultant, de Project Manager, de Design Manager, de Construction Manager en de Facility Manager (consultants).

Deze leidraad behandelt enkel contracten van het type 1 en 2 zoals hierboven vermeld. Het zijn de twee contractvormen waarbij het engineeringbureau deel uitmaakt van de uitvoeringscombinatie.

2.2. Fases in DBM



- **Preselectie van ontwerpers** (Architecten en engineeringbureaus)
Een project kan enkel slagen wanneer de uitvoeringscombinatie de juiste ontwerpers weet te kiezen. Deze keuze gebeurt vóór de gezamenlijke kandidatuurstelling.
 - Het is uitermate belangrijk dat de uitvoerders de ontwerpers op professionele wijze selecteren: in alle openheid en transparantie én in overleg met eventuele andere ontwerpers (architecten/engineeringbureaus), die in dezelfde uitvoeringscombinatie zullen worden opgenomen.

- Belangrijke criteria bij de keuze van de ontwerpers zijn:
 - bekwaamheid en kwalificatie van de ontwerpers
 - referenties die relevant zijn voor de opdracht.
 - bewezen samenwerking met administraties en lokale besturen
 - snelheid in handelen
 - ervaring met de DBM-formule.

Dit betekent niet dat ontwerpers in de preselectiefase reeds studiekosten zouden moeten dragen om deel te kunnen uitmaken van een uitvoeringscombinatie. ORI aanvaardt hiervoor geen ontwerpwedstrijden.

- Toewijzing van de opdracht door de uitvoeringscombinatie.
De uiteindelijke keuze van de ontwerper(s) dient te gebeuren in functie van de kwaliteit. **ORI pleit voor een toewijzing op basis van prijs-kwaliteitverhouding** en niet op basis van prijs alleen.
- De toewijzing vastleggen in een protocol/contract.
Uitvoerders en ontwerpers onderschrijven in dit protocol/contract formeel hun engagement om samen te werken. Ook de vergoeding van de ontwerper voor de prestaties die hij zal leveren in de selectiefase en de vergoeding in geval van toewijzing van de opdracht staan erin vermeld.

- **Selectiefase door opdrachtgever**

Een korte omschrijving van de belangrijkste beslissingsmomenten in de selectiefase:

- De kandidatuurstelling: een team van uitvoerders en ontwerpers stelt zich kandidaat. De selectie gebeurt op basis van relevante referenties van zowel uitvoerders als ontwerpers.
- De offerte: opstellen van een visieconcept. Over het gehele project beschouwd, is de offertefase de meest arbeids- en kostenintensieve fase voor de ontwerper.
- De voorafgaande selectie of BAFO (Best and Final Offer): onderhandelingen en bijsturen van de offerte.

ORI pleit ervoor dat de studie bureaus worden vergoed voor hun kosten.

Indien de bouwheer een vergoeding voor de studie voorziet, dient deze enkel en alleen daarvoor aangewend te worden.

Indien de vergoeding de kosten niet volledig zou dekken, wordt de uitvoeringscombinatie geacht het verschil bij te dragen.

- **Toewijzing**

De toewijzing dient te gebeuren **op basis van de offerte met de beste prijs-kwaliteitverhouding.**

2.3. Mogelijke vormen van samenwerking tussen aannemer en ontwerper

2.3.1. Special Purpose Company (SPC)

Een SPC is een vennootschap (bijvoorbeeld een NV) met een speciaal doel, nl. binnen een bepaald tijdsbestek en met beperkte middelen een duidelijk gespecificeerd resultaat halen.

De SPC heeft een aanzienlijke beslissingsbevoegdheid inzake de projectuitvoering. De SPC opereert op basis van een contract met de bouwheer.
De oprichting van een SPC vraagt veel voorbereidend (denk)werk en een grondige analyse.

Voordelen:

- beperking van het risico
- duidelijke verdeling

Nadelen:

- veel administratie
- kapitaalinvestering
- werkingskosten

Uittreden uit een SPC kan door verkoop van aandelen.

2.3.2. Tijdelijke Handelsvennootschap (THV)

De stichtende vennoten van een THV bepalen zelf het doel en de vorm ervan. Dit gebeurt volgens de onderling heersende belangenverhoudingen en aan de overeengekomen voorwaarden.

De voornaamste kenmerken van een THV zijn:

- geen rechtspersoonlijkheid
- geen verplichte formaliteiten (schriftelijke of mondelinge overeenkomsten volstaan)
- rechtstreekse en individuele contacten tussen vennoten en derden
- solidaire verantwoordelijkheid ten aanzien van derden
- geen eigen schuldeisers of schuldenaars
- geen naam, geen eigen patrimonium
- beperkte duur
- geen vennootschapszetel, wel een correspondentieadres.

De afwezigheid van rechtspersoonlijkheid betekent dat er geen juridisch onderscheid bestaat tussen het vermogen van de THV en dat van de vennoten. Als de THV haar schulden aan derden niet kan betalen, kunnen de schuldeisers de vennoten individueel aanspreken (solidaire verantwoordelijkheid).

Voordelen:

- weinig administratie
- betalingszekerheid

Nadelen:

- solidaire verantwoordelijkheid
- evenredigheidsbeginsel
- geen mogelijkheid tot uittreding

2.3.3. Onderaanneming

Deze samenwerkingsvorm steunt op een engagement tussen de verschillende samenwerkende partijen. Het engagement kan al dan niet in een protocol of contract vastgelegd worden.

Voordelen:

- het contract eindigt bij het einde van bouwproject
- het contract kan aangepast en uitgebreid worden

Nadelen:

- geen rechtszekerheid
- geen duidelijke afspraken

Conclusie

Het studie bureau kan moeilijk instappen in een THV met een aannemer omwille van de solidaire verantwoordelijkheid. Het studie bureau zal in DB en DBM meestal als onderaannemer van de aannemer optreden, dit om juridische, strafrechtelijke en verzekeringstechnische redenen. De meest aangewezen samenwerkingsvorm voor engineering bureau is onderaanneming.

Het is dan ook van het **grootste belang dat er een duidelijk contract wordt opgemaakt voor onderaanneming** waarin duidelijk het wederzijds engagement ondubbelzinnig wordt vastgelegd.

3. Relatie met de bouwheer

De bouwheer dient het naleven van een gedragscode te stimuleren. Dit bevordert de integriteit. In PPS worden risico's vaak doorgeschoven naar de uitvoeringscombinatie. Een aantal risico's hoort de bouwheer echter zelf te dragen. **ORI pleit ervoor dat ondermeer het vergunningsrisico (RUP's, MER, VR, ...) bij de bouwheer blijft.**

Indien de bouwheer het vergunningsrisico niet zelf wenst te dragen, is een afzonderlijke opdracht ter uitvoering van de nodige studies wenselijk. **ORI pleit voor een afzonderlijk contract en tegen een vooraf bepaalde vergoeding.**

4. Relatie met de aannemer: engagement en risicoverdeling in het uitvoeringscombinatie

• Middelerbintenis met garantie op een welbepaalde beschreven output:

De verhouding en relatie van het engineering bureau verandert van adviseur van de bouwheer naar teamgenoot van de aannemer, wat een evolutie van middelerbintenis met garantie op een welbepaalde beschreven output met zich meebrengt.

Werken voor de uitvoeringscombinatie brengt andere risico's met zich mee.

Wat verandert er wanneer er in een uitvoeringscombinatie wordt gewerkt?

- De uitvoeringscombinatie (combinatie aannemers en ontwerpers) werkt gezamenlijk het project uit
- Er dient een resultaat behaald te worden
- Er geldt een gedeelde verantwoordelijkheid
- Indien maintenance deel uitmaakt van de opdracht, kan dit leiden tot een lange relatie (20 tot 30 jaar).

• Protocol of contract:

Beide partijen leggen hun eigen engagement, verantwoordelijkheden en risico's best vast in een protocol of contract.

Het engagement dient in overeenstemming te zijn met het te dragen aandeel in de totale projectkost. De verhouding is doorgaans 90% voor de aannemer tegenover 10% voor de ontwerpers.

In een DBM-project dragen de uitvoerders elk ook een deel van de conceptverantwoordelijkheid (gedeelde verantwoordelijkheid).

Het engineeringbureau maakt best duidelijke afspraken in verband met wie welke risico's draagt. Deze afspraken moeten zowel tijdens de selectiefase als tijdens elke daaropvolgende fase gelden.

ORI pleit voor een beperking van het financiële risico voor de ontwerper: maximaal het verzekerde bedrag of het ereloon.

5. Relatie tussen architect en engineeringbureau

Transparantie en een goede communicatie zijn de sleutel tot succes in deze relatie.

Indien architect en engineeringbureau gezamenlijk aanbieden voor deelname in de uitvoeringscombinatie, stellen zij best een protocol of contract op. Hierin spreken zij duidelijk de taakverdeling en vergoeding af.

ORI pleit voor duidelijke afspraken. Inzake intellectuele eigendom wil ORI dat zowel de architect als het engineeringbureau aan het project mogen refereren, mits vermelding van andere ontwerpers en hun aandeel in de opdracht.

6. Contractvoorwaarden

Om de rechtszekerheid van de ontwerpers in de diverse, eerder beschreven projectfasen te kunnen garanderen, mogen volgende clausules in het contract of protocol niet ontbreken:

6.1. Selectiefase:

- Een exclusiviteitsclausule
- 100% confidentialiteit vanaf de offertefase tot en met de BAFO.
- Afspraken met ontwerpers over het voortzetten van de samenwerking na kandidatuurstelling en offertevraag.
- Vergoeding van het engineeringbureau in de selectiefase volgens een courant, marktconform tarief (full KVIV of gemiddelde uurtarief KVIV-categorie B).
Voorzien van vergoeding voor geleverde prestaties in de offertefase, bijvoorbeeld:

Offertevraag (enkel kosten)	70%
BAFO of voorafgaande selectie	90%
Toewijzing	130% (inclusief successfee).
- Vrijheid van de partijen:
Vrijheid na verlies van offerte
- gemeenschappelijke intellectuele rechten

- unieke processen en procedures dienen beschreven en administratief geboekstaafd te worden
- afstand van rechten tegen betaling, indien het concept gebruikt zou worden.

- **Verbreking:**

In geval van vroegtijdige beëindiging van de samenwerking, omwille van redenen die niets met één van de partners te maken hebben, zullen eventuele vergoedingen bepaald worden in functie van de afspraken in het contract/protocol.

- aansprakelijkheidsverzekering

6.2. Toewijzing:

- Na de toewijzing en tijdens de verdere uitwerking van het project, werkt men best forfaitair met billijke vergoeding voor meerwerken of in regie.
- Confidentialiteit. Voorzie in het contract een clause waarin alle betrokken partijen bevestigen 100% confidencieel te zullen handelen, zowel binnen de groepering als naar derden toe.
- Een exclusiviteitsclausule.
- Verbreking van het contract.
Voorzien van een verbrekingsclausule. Wanneer de uitvoerder na toewijzing niet verder wenst samen te werken met de ontwerpers, dient hij een schadevergoeding te betalen. Deze schadevergoeding bedraagt 50% van de kostprijs van de nog uit te voeren studies (zie algemene voorwaarden van KVIV).

6.3. Niet-toewijzing:

- Vrijheid van de partijen in geval van niet toewijzing
Vrijheid na toewijzing mits bescherming van intellectuele eigendommen en op voorwaarde dat er geen juridisch geschil hangende is.
- Verantwoordelijkheid: ieder blijft verantwoordelijk voor de door hem uitgevoerde studies.
- Toepassing van de best available knowledge.

7. Verzekeringen

ORI pleit voor de nodige verzekeringen in functie van het project en de kostprijs. Transparantie voor alle betrokken partijen inzake voorwaarden en dekking is essentieel.

7.1. ABR

Een ABR verzekert alle partijen die bij de realisatie van een bouwproject betrokken zijn:

- de bouwheer
- de aannemer(s)
- de onderaannemer(s)
- de architect(en)
- de ingenieur(s)
- de veiligheidscoördinator(en)

De polis moet eveneens schade ten gevolge van ontwerp-, reken- en tekenfouten dekken. De vrijstelling zal niet meer bedragen dan 2500 EUR per schadegeval. De verzekerden zullen onderling als derden ten opzichte van mekaar beschouwd worden.

7.2. Controleverzekering (Decennale verzekering)

Deze verzekering dekt de tienjarige aansprakelijkheid van ontwerpers, architecten en aannemers en wordt afgesloten door de aannemer.

In eerste rang vergoedt de verzekering de materiële schade aan het bouwwerk ten gunste van de bouwheer of iedere latere verkrijger van het bouwwerk. Ze dekt ook de immateriële gevolgschade van een schadegeval.

De bepaling van het gewaarborgd kapitaal gebeurt in functie van de totale kostprijs van het opgerichte goed. De totale kostprijs is de som van:

- de totale prijs van alle loten samen, zoals blijkt uit de vorderingsstaten, vastgesteld op het ogenblik van de voorlopige oplevering.
- de honoraria van architecten en ingenieurs
- de niet-recupereerbare BTW.

7.3. Verzekering beroepsaansprakelijkheid

Als het studie bureau als subcontractant van de aannemer werkt, is het niet nodig en zelfs niet aangewezen dat het studie bureau een projectpolis afsluit.

Als het studie bureau met de aannemer in een THV zit, zijn beiden ten opzichte van de bouwheer-opdrachtgever solidair verantwoordelijk voor het ontwerp én voor de uitvoering. Het studie bureau is echter enkel verzekerd voor zijn aansprakelijkheid als ontwerper en niet als uitvoerder. Een projectpolis die alle vennoten van de THV dekt, zou natuurlijk ideaal zijn.

8. Integriteit en transparantie

De relatie tussen engineering bureau en aannemer varieert naargelang het gaat om een klassiek project of om een *DBM-project*.

In een klassieke project bieden de aannemer en het engineering bureau afzonderlijk aan. Vaak leidt dit in de uitvoeringsfase tot onenigheden tussen engineering bureau en aannemer, bijvoorbeeld inzake meerkosten..

In een *DBM-project* investeert de **uitvoeringscombinatie in zijn geheel om het project binnen te halen**.

Duidelijke afspraken tussen de ontwerpers en de aannemers zullen de transparantie, correctheid en integriteit van de samenwerking enkel ten goede komen.

Om een transparante, correcte en integere werking te garanderen, werkt men best een aantal basisregels uit en maakt deze algemeen toepasbaar.

• Basisregels voor garantie van integriteit en transparantie

Indien het engineering bureau op een andere werf in een juridisch geschil met de aannemer verwikkeld is, moet de bouwheer hiervan op de hoogte gebracht worden. Indien er sprake is van een conflictsituatie die nog geen juridisch geschil is, zou dit ook best gemeld worden.

Het contract moet zowel het engineeringbureau als de aannemer toelaten de samenwerking om deontologische redenen te beëindigen. De redenen moeten uiteraard gemotiveerd worden.

- **Bemiddelingscommissie**

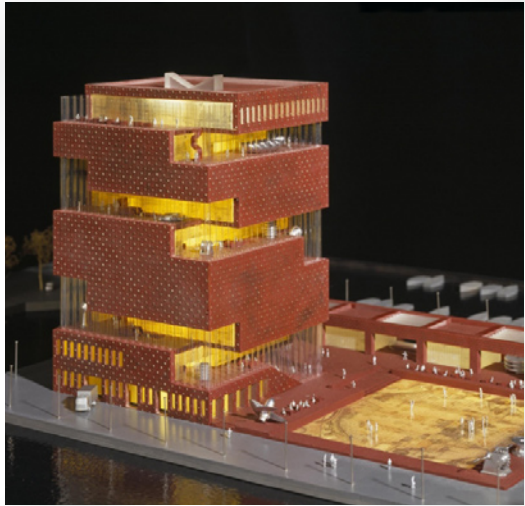
Bemiddeling of second opinion voorkomt meestal dat conflicten escaleren.

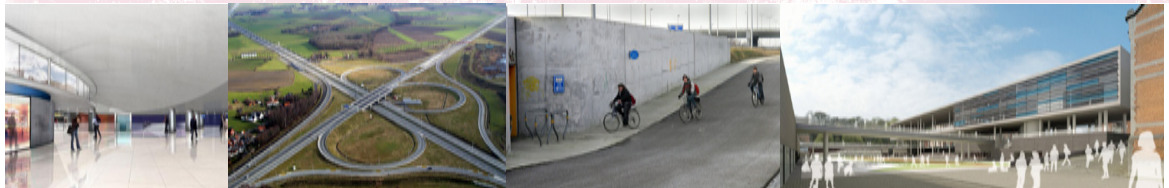
Een bemiddelingscommissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van alle betrokken partijen, kan snel en efficiënt en d.m.v. een al dan niet bindend advies een geschil uit de wereld helpen.

- **Niet-conformiteit van de kwaliteit**

Bij niet-conformiteit van kwaliteit van uitvoering moet het engineeringbureau volgende acties kunnen ondernemen:

- Structureel overleg tussen uitvoerders en ontwerpers inlassen. Beslissen over wijzigingen in uitvoering of materialen.
- Beroep doen op vooraf vastgelegde alarmprocedures, indien het engineeringbureau vindt dat de kwaliteit niet conform is.
- Uittreden, indien alle middelen (inclusief alarmprocedure) zonder succes werden aangewend.
- Uittreden, indien het engineeringbureau zich niet kan vinden in de keuze van de andere ontwerpers.





ORI vzw | Kolonel Bourgstraat 105, | B-1030 Brussel
Tel. 02 706 05 70 | Fax 02 706 05 79 | info@ori.be | www.ori.be