

2012

TBV Wonen

Ivo Habets

2055232

Avans Hoge school

Stage opdracht S1

2 november 2012



[SAMEN VOOR TALENT]

Hoe partijen samenwerken om een project te kunnen realiseren

Voorwoord

Dit rapport is geschreven als stage opdracht voor mijn stage S1 in blok B1 van het tweede schooljaar Bouwmanagement en Vastgoed aan Avans Hogeschool in Tilburg. Van 27 augustus tot en met 2 november heb ik stage gelopen bij TBV Wonen aan Spoorlaan 430 in Tilburg. TBV Wonen is een dynamische woningcorporatie waar ik een fijne stageperiode heb gehad. Deze stage betrof de binnenstage. In de eerste weken heb ik meegelopen op verschillende afdelingen binnen het bedrijf om te zien wat er allemaal in een woningcorporatie gebeurt. Daarna heb ik vooral meegelopen met mijn stagebegeleider dhr. Ir. Fung Lee bij Projectontwikkeling en nieuwbouw op de afdeling vastgoed. Deze opdracht draait om nieuwbouwproject Talent Square aan de Hart van Brabantlaan in Tilburg. Mijn stagebegeleider is hiervan de projectleider namens TBV Wonen en heeft me meermaals de bouwplaats laten zien.

Deze eerste stage was voor mij zeer leerzaam en daarom wil ik bij dezen mijn stagebegeleider alle andere medewerkers van TBV Wonen bedanken voor hun medewerking en vooral voor de tijd die ze voor mij hadden om mijn stage tot een succes te maken.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Inleiding.....	3
Theorie.....	4
Inleiding.....	4
Fases.....	4
Initiatieffase.....	5
Definitiefase.....	5
Ontwerpfase.....	5
Bestekfase.....	5
Prijsvorming.....	6
Realisatiefase.....	6
Nazorg.....	6
Exploitatiefase.....	7
Traditionele overeenkomst.....	7
Voorwaarden.....	8
UAV 1989/2012.....	8
DNR 2005.....	8
Praktijk.....	9
Inleiding.....	9
Over Talent Square.....	9
Definitiefase.....	11
Ontwerpfase.....	11
Bestekfase.....	11
Prijsvorming.....	11
Realisatiefase.....	12
Nazorg.....	13
Exploitatiefase.....	13
Turnkey overeenkomst.....	14
Evaluatie.....	15
Conclusie.....	15
Bronnenlijst.....	16

Inleiding

Vanaf hier volgt het inhoudelijk deel van het rapport betreffende het onderzoek dat ik heb gedaan. Bij deze opdracht staat de volgende vraag centraal:

‘Hoe werken partijen samen?’

Allereerst zal dit rapport de theorie beschrijven, zoals de fases in traditionele model verlopen bij een bouwproject. Daarna zal ik beschrijven hoe dit bij Talent Square verloopt (praktijk). Vervolgens komt er een evaluatie van beide. Als laatste sluit ik dit rapport af met een conclusie. De rol van TBV Wonen staat centraal in het onderzoek.



gemeente Tilburg



**Van de Ven
Bouw en Ontwikkeling
Tilburg**

CARDAN Beter weten. Beter werken.



Theorie

Inleiding

Bij een bouwproject zijn er allerlei partijen betrokken. In de meest simpele situatie kun je spreken van de opdrachtgever, architect en de aannemer. Echter gaat het vaak niet zo makkelijk. De plek waar gebouwd wordt moet namelijk vaak onderzocht worden en er moeten gegevens worden opgevraagd worden. Alvorens dit gebeurd is de gemeente al nodig geweest om te bekijken of de bebouwing binnen het bestemmingsplan past en om de bouwvergunning te verlenen. De gemeente speelt dus in principe in elk bouwproces een rol, soms een grotere soms een kleinere. Verder hebben sommige opdrachtgevers (zoals een woningcorporatie) vaak te maak met een maatschappelijk belang. Zo zijn er vaak andere partijen verbonden aan het bouwproject, vooral in de initiatieffase. Bijvoorbeeld een zorginstelling die de zorg moet verlenen in het complex (dus huren) of een bepaalde doelgroep voor de woningen zoals studenten waarbij scholen ook betrokken kunnen zijn bij het initiatief.

De aannemer bouwt vaak niet alleen, de diensten die hij niet in huis heeft huurt hij in (onderaannemers). In sommige gevallen heeft de opdrachtgever een bepaalde voorkeur voor onderaannemers en hij zal deze dan kenbaar maken bij de hoofdaannemer en kan deze eventueel zelf onder contract stellen. Verder kan de verhuur of exploitatie na oplevering ook nog worden uitbesteedt.

Fases



In het schema hierboven is te zien welke fases er in een traditioneel bouwmodel worden doorlopen. Hierna zullen alle fases besproken worden. Wat gebeurt er? Welke partijen zijn hierbij betrokken? En welke contracten met voorwaarden kunnen er ontstaan?

Initiatieffase

In deze fase zijn er een of meer initiatiefnemers die een idee hebben voor een bouwproject met soms wel en soms niet een specifieke reden of doelgroep. Dit kan verschillende achtergronden hebben, van een interessant idee tot een probleem. Naast ontwikkelaar, belegger, gemeente en vastgoedeigenaar kan ook een stedenbouwkundige, architect, aannemer, privépersoon en zelf actiegroep een initiatiefnemer zijn. Het initiatief van een partij kan leiden tot een joint venture met bijvoorbeeld een of meer andere partijen voor financiering, kennis of expertise die de ander wel heeft. De eerste plannen en ideeën ontstaan en onderzoeken naar haalbaarheid en worden uitgevoerd. Risico management is hierin een belangrijk onderdeel. Voor deze onderzoeken kan men een risicomangement bureau ingeschakeld die de haalbaarheid onderzoekt en risico's in kaart brengt. Soms wordt er al een schetsontwerp met sfeerbeelden gemaakt, andere keren alleen een vlekkenplan. Wat regelmatig in deze fase opduikt is het opstellen van een intentieovereenkomst, een overeenkomst waarin twee of meer partijen de intentie uitspreken om samen een bepaald doel te bereiken. Hiermee verzekert de initiatiefnemer zich van garanties. Zodra er een duidelijke opdracht is en partijen echt samen het project gaan realiseren kan er een Samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld, waarbinnen de ondernemingen gewoon juridisch zelfstandig blijven, maar hen bescherming biedt en als doel heeft het bevorderen van gemeenschappelijke belangen. De opdrachtgever kan vervolgens 1 of meerdere partijen zijn die ook bij de initiatiefnemers hoorden. Met de externe partijen zoals de adviseurs (architect enz.) wordt een overeenkomst van opdracht gesloten, meestal op basis van DNR 2005.

Definitiefase

Na het goedkeuren van het projectplan, worden in deze fase de eisen en wensen die aan een projectresultaat gesteld worden zo goed mogelijk bepaald. De verwachtingen van de partijen en wat het resultaat zou moeten zijn worden geformuleerd. Vaak wordt er in deze fase ook een advies/ingenieurs bureau ingehuurd om aan de wensen een Programma van Eisen (PvE) te kunnen binden. Dit kan de opdrachtgever ook zelf, indien voldoende kennis aanwezig. Het PvE is een uitgebreid omschreven verzameling van eisen en wensen die aan het project worden gesteld. Zo worden van te voren randvoorwaarden en limieten vastgelegd. De eisen moeten altijd worden voldaan en van de wensen wordt verwacht dat er zich zoveel mogelijk aan gehouden wordt.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase worden de technische keuzes om het project te kunnen realiseren gemaakt zoals vorm van bebouwing, fasering, wijze van uitvoering, wat leidt tot een schetsontwerp (SO). Vervolgens zal de architect binnen deze opgestelde randvoorwaarden een voorlopig ontwerp (VO) maken. Aan de hand hiervan wordt het PvE indien nodig hierop weer aangepast. Hierna start (indien voorgaande akkoord is) de volgende fase, het definitief ontwerp (DO). In de ontwerpfase spelen behalve de architect ook de constructeur en installatie adviseur een rol (eventueel nog andere adviseurs). Zijn staan soms onder contract volgens overeenkomst van opdracht met daarbij horende voorwaarden vastgelegd in DNR 2005, of contract hierop gebaseerd.

Bestekfase

Indien het Definitief Ontwerp 'groen' licht krijgt wordt het project bestekklaar gemaakt. Het opstellen van het bestek gaat op basis van de materiaal- en installatietechnische specificaties en de afgesproken administratieve bepalingen. Het bestek is een omschrijving van het project dat realiseert moet worden met daarbij de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische

bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden. De bepalingen van UAV 1989/2012 spelen hier een belangrijke rol. Verder zijn er de bestektekeningen die samen met andere rapporten de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en aannemer.

Prijsvorming

Als het bestek klaar is, wordt er door middel van aanbesteding op zoek gegaan naar een aannemer die het project wil realiseren voor een gunstige prijs. Vaak wordt aan meerdere partijen gevraagd een offerte te maken op basis van de bestekstukken. Alle inschrijvingen worden beoordeeld op juistheid en volledigheid. Hierbij kan de opdrachtgever eventueel een kostendeskundige inschakelen indien het om een ingewikkeld project gaat.

Voor het geval dat een of meerdere offertes binnen de begroting van de opdrachtgever vallen, dan wordt in de regel de aannemer met de laagste prijs geselecteerd voor de gunning van het werk. De opdrachtgever en de aannemer gaan dan over tot het tekenen van de Overeenkomst van aanneming. Valt de prijs echter tegen, dan worden er meestal bezuinigingen doorgevoerd om het project toch binnen de begroting te krijgen.

Realisatiefase

In de realisatiefase realiseren de partijen het project en wordt duidelijk of het bouwterrein werkbaar en toegankelijk is. De realisatiefase bestaat uit 3 onderdelen. Het eerste onderdeel is de werkvoorbereiding, de contracttekeningen worden tot op productieniveau uitgewerkt en de contracten met leveranciers en onderaannemers worden getekend. De aannemer werkt op basis van het contract diverse plannen uit waarop het project voorbereid, uitgevoerd, bewaakt en gestuurd wordt. Te maken hebbende met tijd, geld, kwaliteit, organisatie, informatie en veiligheid.

Het tweede onderdeel is de uitvoering, de feitelijke bouw vindt plaats. De aannemer regelt de bouw en huurt indien nodig onderaannemers in. Aan de hand van de plannen uit het vorige onderdeel wordt de werkelijke stand van het project vergeleken. Bij grote afwijkingen zal de projectleiding moeten ingrijpen. De stand opname wordt ook gebruikt om de opdrachtgever en de directie van de aannemer te informeren over de prognose eindresultaat in tijd, geld en kwaliteit. Naast de vastliggende kant van projectbeheersing zal de aannemer ook flexibel moeten zijn en professioneel communiceren en adviseren, iets wat niet contractueel vastligt maar verwacht wordt.

Het laatste onderdeel is de oplevering van het gebouw, vanaf dan is de opdrachtgever officieel eigenaar van het gebouw. Hieraan voorafgaand wordt er door of namens de opdrachtgever getoetst of het product voldoet.

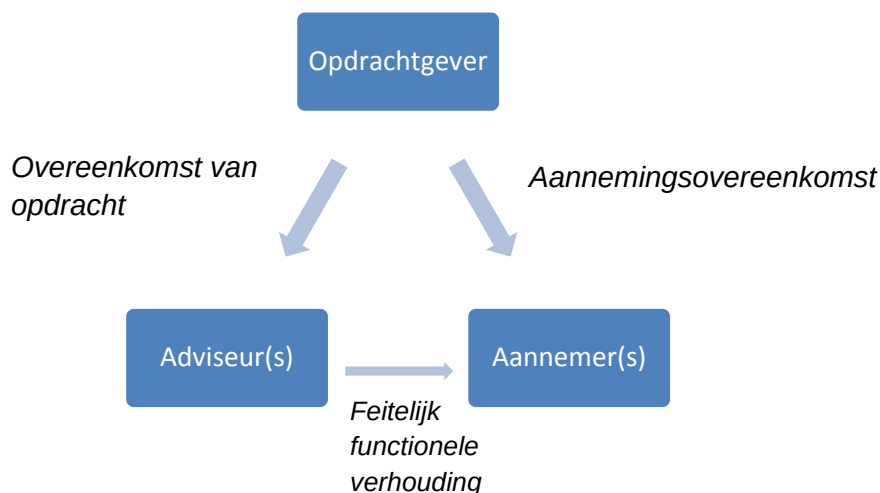
Nazorg

Bij de oplevering heeft de aannemer de gevraagde garanties en het opleverdossier met onder andere de as-built tekeningen en gebruiksaanwijzingen overgedragen. Dit document is belangrijk voor het beheer, onderhoud en uiteindelijke sloop. Eventuele restpunten voor de aannemer zijn onderdeel van het proces-verbaal van oplevering. Er voor zorgen dat de laatste punten worden afgehandeld is natuurlijk belangrijk voor de opdrachtgever vandaar dit een stukje nazorg is. Het laatste onderdeel tegen de grens van de exploitatiefase is de opening en ingebruikname. Na eventueel inrichten en testen betreft de gebruiker het gekochte of gehuurde.

Exploitatiefase

In deze laatste fase is het vastgoed formeel overgedragen aan de nieuwe eigenaar, ingeschreven in het kadaster en in gebruik genomen. Deze fase eindigt pas als het vastgoed vanwege economische of technische veroudering wordt gesloopt of herontwikkeld. Deze fase is voor alle partijen belangrijk, want het feitelijk functioneren bepaald het bestaansrecht van het project. Voor de eigenaar omdat de investering verwacht wordt te gaan renderen. Voor de gebruiker omdat het vastgoed primair huisvesting betekent. Echter is een vastgoedobject ook een visitekaartje voor een bedrijf dat daarmee een bepaald imago wil ondersteunen. Voor de ontwikkelaar is deze fase het bewijs dat het product niet alleen functioneel is, maar zich ook onderscheid van soortgelijk vastgoed. Zijn professionaliteit moet zich uiten in een gewaardeerd en met winst afgesloten project. Voor een woningcorporatie (eigenaar) is dit uiteraard de belangrijkste fase, gezien zij in dit geval meestal het vastgoed (in delen) gaan verhuren (en soms deels verkopen). De huurder moet zich er prettig in voelen en dit moet leiden tot een volle bezetting van het vastgoed van de corporatie. Het gebouw moet zo lang mogelijk meegaan, waarbij na 50 jaar waarschijnlijk behoefte is aan grondige renovatie. Indien de kosten voor onderhoud en renovatie te hoog zouden zijn kan het gebouw ook gesloopt worden.

Traditionele overeenkomst



Alvorens er overeenkomsten met adviseurs en/of aannemers worden aangegaan zijn er toch, zoals reeds beschreven, al twee overeenkomsten mogelijk onder de onderaannemers. Zo is er in een vroeg stadium de intentie overeenkomst en verderop in de initiatieffase de samenwerkingsovereenkomst. Bij de traditionele overeenkomst/model (zoals ter sprake in voorgaande fase beschrijving) wil de opdrachtgevende partij graag veel invloed hebben op het proces. Bij dit model is er een scheiding tussen ontwerp en uitvoering. De opdrachtgever gaat zoals te zien in bovenstaand model twee overeenkomsten aan. De opdrachtgever kan er voor kiezen zelf directie te voeren of dit te laten doen door derden. De aannemer voert uit naar een van (de architect van) de opdrachtgever afkomstig ontwerp. Zij hebben onderling een feitelijke functionele verhouding, maar geen contractuele verhouding. Toch hebben ze rechten en plichten tegenover elkaar, die zijn namelijk vastgelegd in de contracten die zij ieder hebben met de opdrachtgever. Dit is vastgelegd omdat de opdrachtgever

recht heeft op een goed, deugdelijk en tijdig gerealiseerd werk. Een belangrijk voorbeeld is de waarschuwingsplicht, bij het zien van fouten in het werk van de ander, die zij tegenover elkaar hebben. De overeenkomst van opdracht tussen de opdrachtgever en de adviseur (s) (architect en/of raadgevend ingenieur) wordt behelsd in de DNR 2005. Tussen de opdrachtgever en de aannemer is een aannemingsovereenkomst, de UAV 1989/2012.

Voorwaarden

De voorwaarden gebruikt in voorgaande subtitels staan hieronder kort beschreven.

UAV 1989/2012

Deze zijn geschreven voor directievoering namens de opdrachtgever. Deze zijn geschikt voor nieuwbouw maar ook voor verbouw. De voorwaarden zijn evenwichtig en tot stand gekomen in Breed Overleg, waarin vertegenwoordigers van de hoofd- en onderaannemers, architecten, ingenieurs, installateurs, overheden en vertegenwoordigers van de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond zaten. Hierbij is geprobeerd evenwicht te scheppen tussen de belangen, verantwoordelijkheden en risico's van de betrokken partijen bij de bouw.

DNR 2005

Deze voorwaarden zijn ontstaan uit een samensmelting van de SR 1997 en RVOI 2001. De SR 1997 zijn de algemene voorwaarden van de architect en RVOI 2001 zijn de voorwaarden van de ingenieur. Deze beide sets voorwaarden vormen vandaag de dag de DNR 2005. Voorheen de benamingen architect, adviseur en ingenieur, nu geheten adviseur.

Praktijk

Inleiding

Nu de theorie is behandeld wordt deze vergeleken met de praktijk in dit concreet geval met project Talent Square van TBV Wonen. Allereerst zal er algemene informatie volgen over het project. Daarna zullen de onderdelen zoals die bij de theorie beschreven zijn worden vergeleken met de situatie bij Talent Square.

Over Talent Square



Zoals de naam al zegt is het een plein voor talent. Rondom drie binnenpleinen komt dan ook bebouwing waarin studenten gehuisvest worden en verschillende voorzieningen voor studenten zoals een reisbureau, uitzendbureau en uitgaansgelegenheid. Het project bestaat uit meerderde gebouwen van verschillende hoogtes. Een knooppunt van kennis, kunde en mogelijkheden.

Talentsquare is een collectief initiatief dat de Tilburgse economie de komende jaren een boost moet geven. Door de toename aan bekendheid en internationale erkenning van de universiteit, neemt het aantal buitenlandse studenten toe. Het is dus van belang goed, veilige en betaalbare woningen te kunnen bieden.

TBV wonen is de eigenaar van het complex en zal zorgen voor verhuur aan buitenlandse studenten en kennismigranten. VolkerWessels ontwikkelt het hele project.

Het project bestaat uit 705 studentenwoningen, waarvan 455 zelfstandige wooneenheden en 250 studentenkamers in woongroepen van 5 kamers. Het gebied beslaat 12.587 m² met een

ontwikkeling van 30.000 m² en omvat een totale investering van ruim 60 miljoen. Er komen dus naast de woningen ook diverse bedrijfsruimtes voor bedrijven die gebruik (willen) maken van hoogwaardige kenniswerkers. De geplande oplevering staat voor juni/juli 2013, dus net vóór aanvang van het collegejaar 2013/2014.

Initiatieffase

De initiatiefnemers bij dit project:

- **TBV Wonen**, woningcorporatie uit Tilburg, die zich met name richt op huisvesting van mensen in Noord-Brabant die daarbij een helpende hand kunnen gebruiken. Ze investeren in nieuwbouw en onderhoud en nemen maatschappelijke verantwoordelijkheid door te investeren in mensen en buurten die dat nodig hebben.
- **Gemeente Tilburg**
- **Tilburg University**, een universiteit die gespecialiseerd is in mens- en maatschappijwetenschappen, gelegen in Tilburg West.
- **Cardan**, een bedrijf dat onder andere voorziet in de werving van kennismigranten. Tilburg is een ambitieuze stad met veel potentie om bedrijven binnen de stadsgrenzen te huisvesten. Een huidig tekort aan kenniswerkers staat deze vestiging thans nog in de weg.
- **VolkerWessels**: een Nederlands concern, met 16.000 medewerkers in 120 werkmaatschappijen, en vestigingen in Nederland, België, het Verenigd Koninkrijk, Canada en de Verenigde Staten. In dit werk vertegenwoordigd door *Van de Ven bouw en ontwikkeling*, een veelzijdige onderneming op het gebied van woning- en utiliteitsbouw en projectontwikkeling. Dochteronderneming van VolkerWessels.

De initiatiefnemers hebben een gezamenlijke ambitie geformuleerd. Op de locatie moet in enkele jaren tijd een grootstedelijke ontwikkeling plaatsvinden met een internationale uitstraling. Deze uitstraling wordt verkregen door een koppeling te leggen tussen Tilburg en het buitenland. Tilburg heeft een uitstekende Universiteit die steeds meer bekendheid krijgt en internationale erkenning. Dit betekent dat buitenlandse studenten in de komende jaren in toenemende mate voor korte of langere tijd een opleiding gaan volgen in Tilburg. Zij zoeken een internationale woonomgeving, waar ze gemakkelijk kunnen aarden en kunnen inburgeren in de studentengemeenschap. Om deze stroom te faciliteren is het van belang om internationale master- en bachelorstudenten, een goede, veilige, betaalbare woning te garanderen.

Kenniseconomie en daarmee kennismigratie wordt een zeer belangrijk onderwerp de komende jaren. De komende jaren zullen gekenmerkt worden door een groot tekort aan technisch en medisch-technisch personeel. Dit tekort zal worden opgelost door het aantrekken van buitenlandse medewerkers. Daardoor ontstaat veel vraag naar huisvesting voor buitenlandse medewerkers (expats) die in Tilburg voor korte of langere tijd komen werken.

Om deze ambitie te 'verzegelen' hebben op 4 februari 2011 de gemeente Tilburg, TBV Wonen, VolkerWessels, Tilburg University en Cardan een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De gemeente Tilburg ziet dat de stad groeit en de vraag naar studentenhuisvesting toeneemt. TBV Wonen bezit tot vóór dit project nog maar weinig studentenwoningen en kan op deze manier net als Wonen Breburg een hoeveelheid studentenwoningen bieden. Tilburg University ziet een toename van het aantal buitenlandse studenten dat waarschijnlijk de komende jaren nog verder zal stijgen en

zal ook meewerken om de studenten in Talent Square te huisvesten. Eveneens zal Cardan de kenniswerkers hier kunnen huisvesten. De gemeente is ook een belangrijke partner in dit project, communicatie met deze partij is van groot belang. De gemeente heeft een expatcentrum en heeft een groot netwerk van bedrijven die geïnteresseerd kunnen zijn in een ruimte in Talent Square.

In tegenstelling tot de initiatieffase in het traditionele model heeft TBV Wonen nog geen contracten lopen met partijen zoals de architect en eventuele andere adviseurs. Natuurlijk komt de fase verder wel overeen, er zijn namelijk meerdere partijen die samenwerken om een doel te bereiken (samenwerkingsovereenkomst).

De haalbaarheid van het totale project is in deze fase onderzocht door Van de Ven en TBV Wonen, op basis daarvan is men verder gegaan met ontwikkelen.

Definitiefase

In het traditionele model wordt in deze fase een PvE opgesteld door de opdrachtgever om aan de architect mee te geven, maar het plan is al in ontwikkeling (bij Van de Ven), dus dit is niet het geval. Echter wel leverde TBV Wonen een PvE met eisen (kernzaken) die ze hadden aan het te ontwikkelen project. De architect nam deze mee in zijn ontwerp. Dit PvE is dus niet zo uitgebreid als het PvE dat de opdrachtgever in het traditionele model aanlevert. Vervolgens heeft de architect deze eisen opgepakt en meegenomen in het ontwerp.

Ontwerpfase

Voor het maken van het ontwerp is architecten bureau Bo.2 voor ruimtelijk ontwerp, gevestigd in Tilburg en landelijk actief, ingehuurd (overeenkomst van opdracht). Dit bureau werkt aan alle ruimtelijke ontwerpopgaven. Van de Ven heeft gekozen voor een ontwerp van dit bureau. Adviseurs zijn hierbij door Van de Ven ingehuurd.

Bestekfase

De bestekfase heeft vooraf plaatsgevonden tussen Van de Ven, Bo.2 en diverse adviseurs (overeenkomst van opdracht), deels tijdens de contractvorming. Echter is in dit geval waarbij de opdrachtgever geen onderdeel uitmaakt van dit onderdeel van het proces, ook een minder omvangrijk bestek opgesteld. Alleen de basis is vastgelegd, technische omschrijvingen. Het bestek maakt ook deel uit van de turnkey overeenkomst die er is gesloten. Dit is in het traditionele model natuurlijk niet het geval.

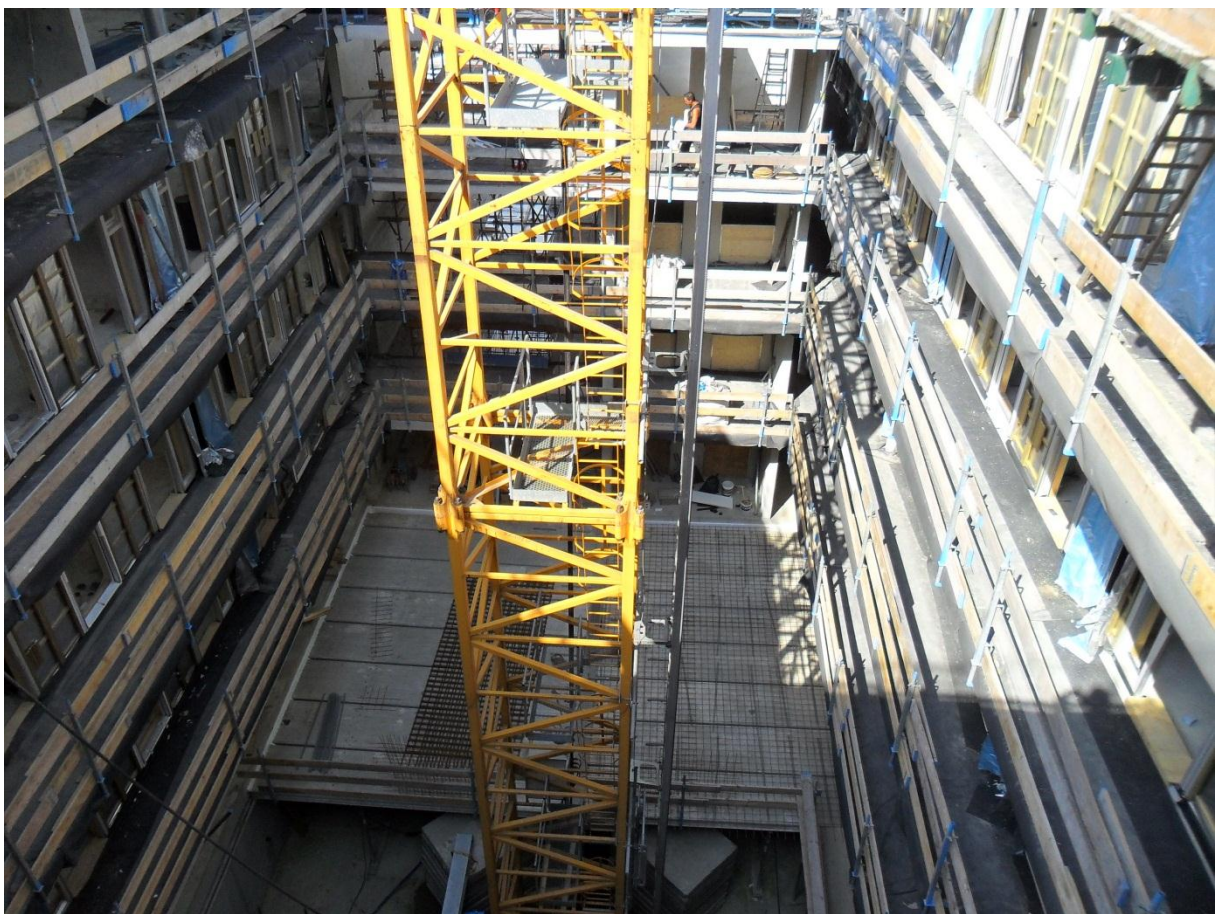
Prijsvorming

Bij TBV Wonen is men in maart 2010 al begonnen bij TBV Wonen om te rekenen wat de globale kosten zijn en of het haalbaar is. Dit dus ongeveer een jaar voordat tussen TBV Wonen en Van de Ven de overeenkomst werd getekend. In tegenstelling tot de traditionele overeenkomst waarbij de opdrachtgever meerdere contracten sluit om een project te kunnen realiseren, is er maar één contract voor TBV Wonen bij Talent Square. Het betreft hier een turnkey overeenkomst. Na goede afspraken en tevredenheid bij beide partijen heeft TBV Wonen de overeenkomst met VolkerWessels ondertekend, waardoor TBV Wonen afnemer wordt van dit project. TBV Wonen is dus geen opdrachtgever zoals in het traditionele model, maar afnemer. De prijsovereenkomst is dus omgezet in die overeenkomst. Er heeft dus niet zoals bij het traditionele model een aanbesteding plaats gevonden en er is dus geen aanbestedingsovereenkomst maar de turnkey overeenkomst.

TBV Wonen en VolkerWessels hebben samen de 6 gronden (met opstal) waarop Talent Square gerealiseerd wordt aangekocht in de initiatieffase, dus dit is al gebeurd ver voordat de overeenkomst werd getekend. De technische omschrijving en prijsvorming vinden bij deze turnkey overeenkomst dus op een eerder moment plaats tussen Van de Ven en haar onderaannemers.

Nog een groot verschil maakt het feit dat er in de overeenkomst de opleverdatum 30 juni 2013 is opgenomen. Er wordt dus niet gewerkt op basis van werkbare dagen, maar met een einddatum. Dit betekent een grote druk op Van de Ven om het project op tijd af te krijgen, maar natuurlijk voordeel voor TBV Wonen zoals een beperking in vertraging die meestal ook weer kosten met zich meebrengt. In naam van VolkerWessels zorgt dochteronderneming Van de Ven bouw en ontwikkeling voor de uitvoering.

Realisatiefase



De bouwvoorbereiding van het project heeft ongeveer een jaar geduurd van februari 2011 tot februari 2012, vervolgens gingen 16 februari 2012 de eerste palen al de grond in. Van de Ven doet niet alleen het project ontwikkelen maar dus ook bouwen. In de realisatiefase vindt er regelmatig overleg plaats met TBV Wonen over te nemen beslissingen (afnemersoverleg). Projectleider F. Lee van TBV Wonen bezoekt regelmatig de bouwplaats en woont de afnemersoverleggen bij, waarin beslissingen worden genomen over de verdere uitwerking van het project.

In de realisatiefase zijn dus ook weer een aantal afwijkingen te zien t.o.v. het traditionele model. Zo is er geen sprake van een bouwvergadering, maar een afnemersoverleg. Dit komt omdat bij de keuze voor het turnkey model TBV Wonen geen opdrachtgever maar afnemer is. Zij kopen het hele project

van VolkerWessels met uitvoering van Van de Ven bouw en ontwikkeling. De bemoeienis van een opdrachtgever zoals in het traditionele model, waar deze directie voert of laat voeren, is dus niet aan de orde bij deze overeenkomst.

De uitvoering gebeurt door een samenwerking van vele onderaannemers die hier verder niet benoemd worden, welke onder contract (overeenkomst van opdracht) staan bij Van de Ven. In het traditionele model is dit gelijk. Overigens kreeg TBV Wonen de lijst met onderaannemers eerst te zien voordat er definitief over werd gegaan tot bouwen, dit om indien noodzakelijk hier wijzigingen in aan te brengen.

Toezicht op de bouw om te zien of alles loopt zoals Van de Ven en TBV Wonen wensen, gebeurt door een onafhankelijke opzichter van Centraal Bureau Bouwtoezicht (CBB). Aangezien deze opzichter in het belang is van beide partijen, worden hiervan ook de kosten gedeeld. Deze keuze is in goed overleg tussen beide partijen tot stand gekomen. De aanstelling van een opzichter komt eigenlijk overeen met de situatie in het traditionele model, echter dan alleen in het belang van de opdrachtgever. De kosten worden gedeeld, maar de opzichter staat onder contract met TBV Wonen. Deze situatie wijkt echter af van de situatie in een standaard turnkey model, waar dit meestal niet is. De oplevering van het complex door VolkerWessels aan TBV Wonen dient plaats te vinden op 30 juni 2013. Vanaf dan is TBV Wonen officieel eigenaar van het complex.

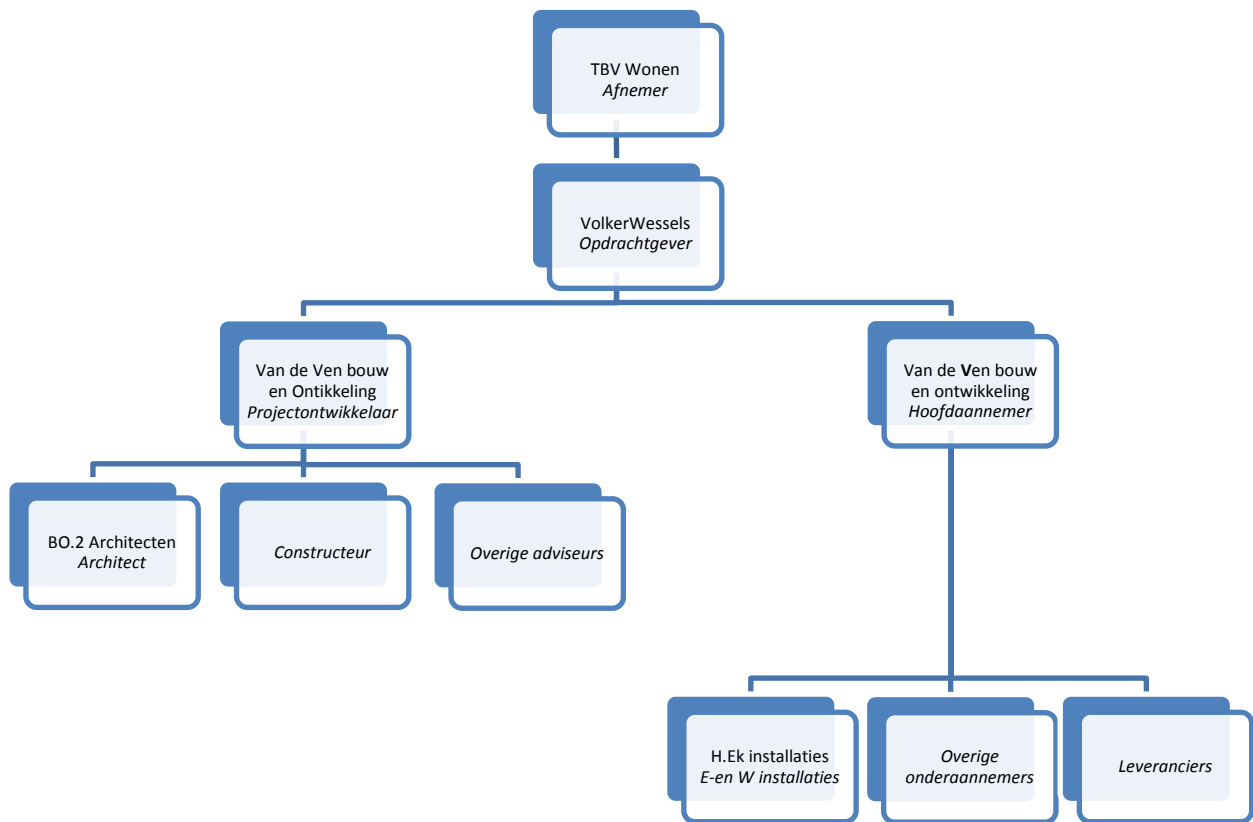
Nazorg

In de nazorgfase zal Van de Ven bouw en ontwikkeling nog gebreken die naar voren zijn gekomen tijdens de oplevering (of TBV Wonen in de daaropvolgende weken constateert) wegwerken en garanties verstrekken aan TBV Wonen. Dit is gelijk aan het traditionele model.

Exploitatiefase

Zodra het gebouw helemaal naar wens is kan het in gebruik worden genomen. TBV Wonen schakelt SSH (specialist in studentenhuisvesting) in voor het meubileren van de woningen en het verhuren aan studenten. Verder zal een deel met buitenlandse studenten en buitenlandse kenniswerkers in samenwerking met Tilburg University en Cardan worden verhuurd. Het samenwerken met SSH is ook een afwijking op het standaard model waar de opdrachtgever de verhuur meestal zelf doet. TBV Wonen doet dit normaal bij de rest van hun bezit ook zelf, echter voor kennis en ervaring die SSH heeft met studentenhuisvesting heeft men deze keuze gemaakt.

Turnkey overeenkomst



In het geval van Talent Square is er een contract gesloten tussen TBV Wonen (de opdrachtgever) en VolkerWessels (projectontwikkelaar). Het betreft hierbij het turnkey model. Het project werd hierbij eigenlijk als compleet verhaal verkocht aan TBV Wonen. VolkerWessels draagt de werkuitvoering over aan zijn dochteronderneming Van de Ven bouw en ontwikkeling. Tussen TBV Wonen en VolkerWessels is er sprake van een overeenkomst van aanneming met als basis de UAV 1989/2012. VolkerWessels is door het inzetten van zijn dochteronderneming in principe opdrachtgever en Van de Ven is de aannemer die het werk uitvoert. Een bouwprojectmanager houdt vervolgens toezicht op de bouw van het project, in dit geval F. Polman (bedrijfsleider) van Van de Ven bouw en ontwikkeling. In bovenstaand model is te zien hoe de aansturing eruit ziet.

Evaluatie

In dit rapport is de praktijk (Talent Square) vergeleken met de theorie. In de theorie heb ik gekeken naar het traditionele bouwmodel, zoals bij de meeste projecten gewerkt wordt. Daarbij horende het gescheiden ontwerp en uitvoering. Het eerste belangrijke verschil wat natuurlijk opvalt, is dat TBV Wonen bij dit project niet koos voor het traditionele bouwmodel zoals bij de theorie maar werkt via het turnkey model. Daardoor is het een heel ander proces, waar meer uit handen wordt gegeven en soms minder risico's zijn voor de opdrachtgever.

De vijf initiatiefnemers hebben een vooruitstrevende visie om dit project te realiseren. TBV Wonen zet hiermee een grote stap in de studentenwoning markt die steeds groter wordt in behoefte. Deze stap past binnen het bedrijf, speciale doelgroepen voorzien in hun woningbehoefte. TBV Wonen heeft in deze gekozen om de bemoeienis bij de bouw te beperken, door het kiezen voor het turnkey model. Dit geeft ook bepaalde zekerheden. Zo kopen ze het hele project (voor een vaste prijs) met daar bijbehorende garanties en hebben dus zelf minder risico. Ze zijn namelijk afnemer en geen opdrachtgever, voeren dus ook geen directie en hebben maar één contract. Je ziet dus dat het een heel ander projectverloop heeft als bij het traditionele model. Echter verschilt dit project ook lichtelijk met een standaard turnkey model. Zo is er gelijk aan het traditioneel model een onafhankelijke opzichter die in dit geval door beide partijen gewenst is.

Dit zijn dus veelal voordelen die het project heeft voor TBV Wonen. Wat een voordeel kan zijn kan ook een nadeel zijn. Zoals de beperkte bemoeienis die er is bij de turnkey overeenkomst. Echter is dit in deze overeenkomst opgevangen in de afnemers overleggen.

Het slagen van een omvangrijk project als Talent Square is ook afhankelijk van een goede samenwerking met betrokken partijen. De gemeente, Tilburg University (en studentenorganisaties), Cardan en SSH (verhuur is aan hun uitbesteedt) zijn daarbij zeker belangrijk. Zij zorgen tenslotte voor de bezetting van het gebouw.

Conclusie

Voor TBV Wonen is de keuze voor het bouwen van studentenwoningen een goede stap in het aanbod studentenwoningen. De keuze voor een turnkey overeenkomst is waarschijnlijk een goede keuze geweest. Vertragingen zijn toch vaak kosten posten voor opdrachtgevers, deze zullen nu niet meer voor onverwachte kosten zorgen. Daarbij vordert de bouw gestaag en ziet het ernaar uit dat het project op tijd wordt afgerond. Verder is de sfeer tussen TBV Wonen en Van de Ven is goed, dus naar verwachting zal het een succesvolle samenwerking zijn. Samen voor talent!

Bronnenlijst

Literatuur:

- *Communicatieplan Talent Square*
- Nozeman E.F. (2010), *Handboek Projectontwikkeling*. Neprom Voorburg
- Hertstein B.E. (2009), *Aansprakelijkheid in de bouw*. Reed business
- Documenten TBV Wonen

Websites:

- www.talentsquare.nl
- www.nieuwsbank.nl
- www.regiebouw.nl
- www.bouwregister.nl
- www.volkerwessels.nl
- www.tbvwonen.nl

Personen:

- F. Lee, TBV Wonen
- S. Polman, Van de Ven bouw en ontwikkeling

Beeldmateriaal:

- TBV Wonen