



Contractvormen op golfbanen en sportvelden

Bij de landelijke aannemers komen steeds vaker vragen binnen over de toepasbaarheid van verschillende contractvormen voor de realisatie en eventueel onderhoud van sportvelden en golfbanen. De vragen gaan voornamelijk over wat voor soort contract- en aanbestedingsvormen er zijn en welke het meest bruikbaar is voor de realisatie en onderhoud van een golfbaan. Om een goed antwoord te geven op deze vragen is het zaak om de realisatie en het onderhoud los van elkaar te bekijken. In dit artikel poogt Jos Smit werkzaam bij Grontmij Nederlands een overzicht te geven van de belangrijkste contractvormen voor het onderhoud en aanleg van sportvelden en golfbanen.

Auteur: Jos Smit

Realisatie

Voor de realisatie van elk werk is (specifieke) deskundigheid vereist, doch vooral bij de realisatie van golfbanen is ruime kennis en ervaring onontbeerlijk. Onjuist uitgevoerde cultuurtechnische werkzaamheden zijn veelal niet onmiddellijk terug te draaien en kunnen soms leiden tot langdurige knelpunten in de daaropvolgende beheerfase en tot ergernis bij de betrokken partijen. Een goede aanpak, opzet en coördinatie van het project in al zijn fases is daarom een eerste vereiste voor een succesvol

project. Zoals bovenstaand omschreven is het van groot belang om de deskundigheid die nodig is voor de realisatie goed te omschrijven in de mogelijke contractsvorm. De aanbestedingsvorm is net zo belangrijk om te zorgen voor de deskundigheid tijdens de realisatie.

De meest gangbare contractvormen op dit moment zijn:

- RAW-bestek; Traditioneel-, open posten- of beeldbestek
- Bouwteam;

- Regiecontract;
- Design & Construct.

Het is belangrijk hierbij te melden dat er steeds nieuwe contractvormen worden ontwikkeld.

RAW-bestek

Met een RAW-bestek zijn verschillende (RAW)bestekmogelijkheden en aanbestedingsvormen mogelijk om tot realisatie te komen. Deze methode kenmerkt zich door een duidelijke scheiding tussen de fasen van het project, te

weten:

- Ontwerp & MER (Milieu Effect Rapportage);
- Vergunningen/ Planologische procedures;
- Engineering (technische uitwerking);
- Aanbesteding (openbaar, meervoudig onderhands of met voorafgaande selectie)
- Uitvoering;
- Beheer.

Het kan voorkomen dat voor elke fase een andere partij wordt ingeschakeld door de opdrachtgever. Dit heeft tot gevolg dat een goede coördinatie en begeleiding vereist wordt van de opdrachtgever. Vakkennis en expertise zijn nodig om alles in goede banen te leiden. Deze expertise wordt in veel gevallen ingehuurd. De golfbaanarchitect loopt vaak als een rode draad door het project heen. De architect verzorgt in de meeste gevallen de architectonische begeleiding tijdens de uitvoering. Dit is een aspect dat in een (RAW)bestek vaak moeilijk is te verwoorden, omdat een inschrijver niet kan inschatten wat voor werkzaamheden er uit deze begeleiding naar voren komen.

Een RAW-bestek is een contractvorm die verwijst naar Standaard Bepalingen van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Verder zijn er een aantal regelingen die de rechtverhouding tussen opdrachtgever en aannemer (inschrijver) regelt. Hierbij kan gedacht worden aan:

- UAR 2001 (Uniform Aanbestedingsreglement); regelt verhouding tussen opdrachtgever en inschrijver voorafgaand aan gunning werkzaamheden;
- ARW 2004, binnenkort 2005 (Aanbestedingsreglement Werken); regelt verhouding tussen opdrachtgever en inschrijver voorafgaand aan gunning werkzaamheden. Ten opzichte van de UAR is de positie van de opdrachtgever in de ARW sterker naar aanleiding van de vermeende bouwfraude;
- UAV 1989 (Uniforme Administratieve Voorwaarden); regelt verhouding tussen opdrachtgever en inschrijver na gunning en tijdens uitvoering werkzaamheden.

De technische uitwerking kan met verschillende besteksvormen. Traditioneel is een (RAW)bestek met niet verrekenbare, verrekenbare en te accorderen hoeveelheden.

Bij verrekenbare hoeveelheden worden afwijkingen van deze hoeveelheden worden verrekend tegen verrekenprijzen zoals die bij de

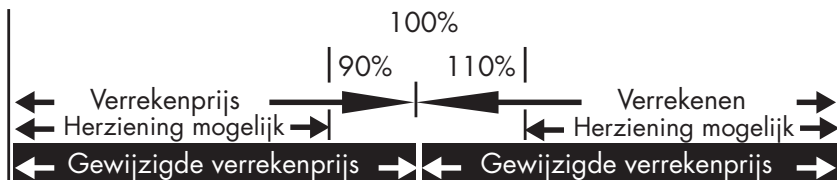
totstandkoming van de overeenkomst zijn afgesproken. Deze verrekenprijs geldt binnen een afwijking van 10%. Bij een afwijking groter dan 10% kan de verrekenprijs worden herzien, maar zal de aannemer of opdrachtgever moeten aantonen dat de verrekenprijs te hoog of te laag is. Het kenmerk van een niet-verrekenbare post is: "alle aspecten zijn vooraf bekend en calculeerbaar" en "omstandigheden hebben geen invloed". En daar ligt dan ook precies het risico van de aannemer, want wanneer hij deze hoeveelheden ter controle uitrekent, komt hij waarschijnlijk uit op een klein verschil met de bestekshoeveelheid. Om te voorkomen dat daar steeds een discussie over zou kunnen ontstaan, is gesteld dat deze afwijkingen niet worden verrekend indien zij binnen een marge van 10% van de bestekshoeveelheid liggen. Dit betekent dat bij een afwijking van 12%, 2% zal worden verrekend tegen een zo spoedig mogelijk overeen te komen prijs. De eerste 10% blijft het risico van de aannemer, voor zover dit vooraf controleerbaar was.

Als laatste zien we bij de resultaatsverplichting mogelijk de letter 'A', voor het accorderen van hoeveelheden. Een aannemer zal na het verkrijgen van de opdracht de hoeveelheden gekenmerkt met een 'A' voorafgaand aan de uitvoering controleren. Deze controle moet hij

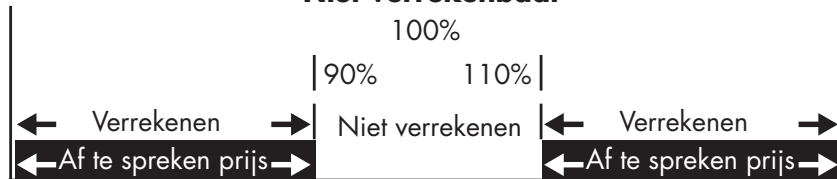
kunnen uitvoeren op basis van de gegevens in het bestek plus bijbehorende documenten en eventueel aanvullende gegevens die de opdrachtgever hem na gunning heeft verstrekt. Afwijkingen die de aannemer in deze controlefase constateert, worden besproken met de opdrachtgever. Beiden zullen het eens moeten worden over de hoeveelheden en, bij afwijkingen daarvan, over de verrekening. Wanneer uiteindelijk beiden het eens zijn over de te accorderen hoeveelheden, zetten zij hun handtekening onder de akkoordverklaring en op dat moment spreken we over geaccordeerde hoeveelheden. Een afwijking die tijdens de uitvoering geconstateerd wordt zal niet worden verrekend, tenzij dit een gevolg is van verschillen tussen de werkelijke situatie buiten en de omschrijving in bestek, tekeningen en overige documenten.

Het is dus zaak om bij traditionele bestekken alle werkzaamheden zeer nauwkeurig van te voren te omschrijven. Alle zaken die niet of niet volledig zijn omschreven kunnen leiden tot wijzigingen in het bestek en tot meerkosten tijdens de uitvoering. Ook de inbreng van de golfbaanarchitect is in een traditioneel bestek moeilijk in te passen, omdat tijdens de uitvoering nog beslissingen worden genomen over bv. de modulaties van de baan. Ook moeten alle toe te

Verrekenbaar/ te accorderen



Niet verrekenbaar



Geaccordeerd



passen materialen worden omschreven met de specifieke eisen en eventuele technische tekeningen ter verduidelijking.

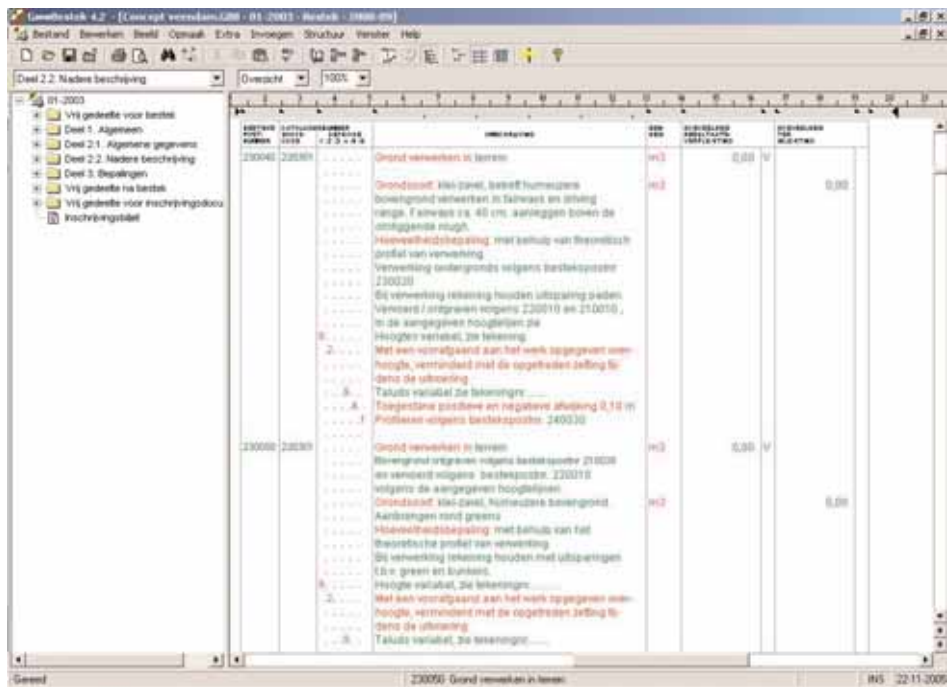
Het open postenbestek is een bestekvorm voor werkzaamheden waarvan vooraf de werkzaamheden wel bekend zijn, maar de hoeveelheden niet bekend zijn. Voor de voorkomende werkzaamheden worden besteksposten opgenomen, maar er worden geen hoeveelheden ingevuld. Om toch een indicatie te geven van de grote van het werk wordt een fictieve inschrijfstaat bij het bestek gevoegd. Met deze fictieve inschrijfstaat wordt de aanbesteding gehouden. Na de aanbesteding heeft de opdrachtgever een staat met prijzen voor elke voorkomende handeling. Via deelopdrachten worden de verschillende onderdelen van het werk, met een vooraf vaststaande prijs, opgedragen aan een aannemer. Bij deze vorm geldt ook dat vooraf alle werkzaamheden nauwkeurig omschrijven moeten worden omdat wijzigingen in de werkzaamheden hogere kosten tot gevolg kunnen hebben. Verder is het zaak om elke voorkomende handeling tot in het kleinste detail te omschrijven om de inschrijvers een goede prijs te laten maken.

Bij RAW-bestekken geldt dat er veel inspanning van de opdrachtgever vereist wordt (coördinatie, aanbesteden van meerdere opdrachten, actieve rol tijdens de uitvoering) en als er iets misgaat, is het vaak moeilijk de verantwoordelijke partij aan te wijzen: vloeit de fout voort uit een onjuist ontwerp, of is er tijdens de uitvoering iets mis gegaan?

Bouwteam

Bij een bouwteam wordt door de opdrachtgever, eventueel ondersteund door een ingenieursbureau, in de engineeringfase een aannemer betrokken. Deze constructie kan goed toegepast worden bij erg complexe werken, waarbij de inbreng van innovatieve technieken en het afstemmen van de werkzaamheden in goed overleg wordt geregeld. Door de opdrachtgever, het ingenieursbureau en de aannemer wordt in overleg een programma van eisen opgesteld aan de hand van een ontwerp. Vervolgens worden er budgetten vastgesteld voor de uitvoering van de werkzaamheden. De aannemer kan vervolgens de werkzaamheden tegen een vast budget uitvoeren. Erg belangrijk bij deze constructie is het vertrouwen tussen de opdrachtgever en de aannemer. Tevens is het zaak om goed te





controleren of er wel gewerkt wordt met een marktconforme prijs. Daar tegenover staat dat een belangrijk deel van de verantwoordelijkheden bij de aannemer komt te liggen, waardoor de betrokkenheid, van de aannemer, bij het project wordt vergroot.

Design & Construct

Design & Construct is een steeds vaker voorkomende contractvorm. Bij deze wijze van contracteren worden zowel (een deel van) de ontwerpwerkzaamheden als de uitvoering (en eventueel het meerjarig onderhoud) door één opdrachtnemer uitgevoerd. Er zijn twee belangrijke voordelen bij het werken met een geïntegreerd contract. In de eerste plaats heeft de opdrachtgever slechts met één contractspartij te maken, zodat ook de verantwoordelijkheden bij die ene partij liggen. In de tweede plaats kan een geïntegreerde aanpak de totale kosten verlagen. Nu de ontwerpende partij immers zelf de uitvoering ter hand dient te



nemen, zullen ontwerp en uitvoering optimaal op elkaar afgestemd zijn. Ook laat een geïntegreerd contract ruimte voor innovatieve oplossingen die de uitvoeringskosten omlaag kunnen brengen. Ten slotte zorgt een dergelijk contract ervoor dat de kosten van begeleiding door de opdrachtgever beperkt worden, nu er maar één aanbesteding hoeft plaats te vinden en er maar één eindproduct opgeleverd hoeft te worden.

Bij Design & Construct is het belangrijk om de eisen en wensen van de opdrachtgever moeten door of namens deze opdrachtgever, duidelijk en nauwkeurig te verwoorden in een vraagspecificatie. In de vraagspecificatie wordt de mate van inbreng door een aannemer bepaald. Voor de maximale inbreng door een aannemer kan de vraagspecificatie bestaan uit enkel een Programma van Eisen. Om de aannemer wat meer te sturen kan het Programma van eisen aangevuld worden met een Voorontwerp of zelfs een Definitief ontwerp. Natuurlijk is het ook zo dat de mate van detaillering in het Programma van Eisen van invloed is op de inbreng van de aannemer.

De mate van toezicht is bij Design & Construct minimaal. De opdrachtnemer dient er ten alle tijden zorg voor te dragen dat het project bij oplevering voldoet aan de eisen in de vraagspecificatie. Het is niet zo dat er helemaal geen toezicht gehouden nodig is. Bij projecten kan naarmate de complexiteit gevarieerd worden in de mate van toezicht. Ook de betrokkenheid van de opdrachtgever heeft invloed op de mate van toezicht tijdens de realisatie.

De aansprakelijkheid van wat in de vraagspecificatie staat ligt bij de opdrachtgever, hierbij geldt wel dat de aannemer de verplichting heeft om tegenstrijdigheden, onwaarheden of onduidelijkheden te melden aan de opdrachtgever. De aannemer is verantwoordelijk voor de overige zaken. Uitzondering hierop zijn zaken waarop de aannemer geen invloed heeft kunnen uitoefenen. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een bodemverontreiniging die niemand had kunnen vermoeden of een vergunning die ondanks nauwkeurige voorbereiding niet wordt verleend.

Wat als nadeel kan worden ervaren is het feit dat alle documenten bij opdrachtverlening aanwezig moeten zijn. Gevolg hiervan is dat de documenten niet zonder consequenties gewijzigd kunnen worden. De belangrijkste documenten waar het

hier om gaat zijn:

- Vraagspecificatie (Programma van Eisen, Voorontwerp, Definitief Ontwerp)
- Toetsings- en acceptatieplannen;
- Planning.

De opdrachtgever en de opdrachtnemer weten echter wel van te voren waar ze precies aan toe zijn.

Een ander nadeel, waar veel opdrachtgevers tegen aan lopen, is de relatieve onbekendheid van deze regeling. Grontmij heeft de regeling echter al meerdere malen toegepast, met tot heden bevredigende resultaten.

Onderhoud

Net als bij de realisatie van golfbanen is voor het onderhoud (specifieke) deskundigheid vereist. Wij zien een tendens in de markt dat het beheer van golfbanen meer en meer wordt uitbesteed.

De contractvorm die gekozen wordt, voor het uitbesteden, is mede afhankelijk van de kennis en ervaring van de opdrachtgever en het beschikbare budget. Een veel voorkomende vorm voor het uitbesteden van het onderhoud is een traditioneel (RAW) bestek. Grontmij heeft deze vorm al vaak toegepast om het beheer van een golfbaan inzichtelijk te krijgen en uit te besteden aan een aannemer.

Het onderhoud kan met een traditioneel bestek worden omschreven. De vormen open posten bestek en traditioneel bestek zijn al beschreven in de paragraaf realisatie. De vorm die ook toepasbaar is voor onderhoudwerkzaamheden is een beeldbestek.

In een beeldbestek wordt het gewenste beeld van een beheersgroep (greens, tee, bunkers) omschreven en wordt van de aannemer verwacht dat hij zelf inschat wat hij moet doen om dat beeld te behalen. Beeldomschrijvingen zijn in de RAW-systematiek alleen toepasbaar voor veel frequent voorkomende handelingen, zodat een aannemer een goede inschatting kan maken van zijn inzet. Werkzaamheden als beluchten, verticuteren, dressen, e.d. zijn bijna niet in een beeld te omschrijven, omdat het beeld weinig zegt over de kwaliteit op langere termijn. Het gewenste beeld van een green, tee, fairway of bunker is goed vast te leggen. Alleen door onvoorziene omstandigheden als: weer, extreme spelersdruk en ongedierte kan het gewenste beeld tijdelijk afwijkend zijn. Het nadeel met

traditionele bestekken is dat het sterk gericht is op het uitvoeren van handelingen (bv. 2 keer verticuteren per jaar). Per jaar kunnen de noodzakelijke handelingen sterk wisselen onder invloed van bijvoorbeeld temperatuur, neerslag en extreme droogte. Om goed te kunnen inspelen op de wisselende omstandigheden is het noodzakelijk om de nodige flexibiliteit in de overeenkomst en in de uit te voeren werkzaamheden te bouwen.

De overige genoemde contractvormen, bouwteam en design & Construct, zijn ook voor meerjarig onderhoud toepasbaar. Het is belangrijk dat het onderhoud en de kwaliteit van de baan nauwkeurig worden beschreven. Het voorbereiden en toezicht houden op de uitvoering van de onderhoudswerken vergt de nodige deskundigheid. Deze deskundigheid kan eventueel door opdrachtgevers ingehuurd worden.

De auteur, Jos Smit is projectleider Sport en Groen bij Grontmij Nederland bv.