



Parkgebouw Eiland Zwijnaarde: ambitieuze praktijkcase inzake circulariteit, flexibiliteit en rendabiliteit

An De Schryver

POMOV als opdrachtgever

➤ Missie

POMOV pioniert voor een duurzaam, innovatief, toekomstgericht en klimaatgezond Oost-Vlaanderen. We maken het economisch beleid van de Provincie waar door te participeren, te ontwikkelen en te motiveren.

➤ Provincie Oost-Vlaanderen: voorbeeldfunctie

➤ Klimaatactieplan 2021 - 2025: “Naar een klimaatgezond Oost-Vlaanderen in 2040”

➤ Speerpunt TEC: Naar een toekomstgerichte economie ‘Waar klimaat werkt’

➤ Uitdaging: “Inzetten op klimaatgezonde bedrijventerreinen”

- **Actie 3.1**: Klimaatgezonde ontwikkeling en reconversie van bestaande bedrijventerreinen
- **Actie 3.3**: Bedrijventerreinenmanagement (BTM), van concept tot beheer

Parkgebouw Eiland Zwijnaarde - algemeen

- **Ligging:** brownfield Eiland Zwijnaarde
- **BREEAM verplicht** : new construction: very good
energy: excellent
- **Project:** bouw en exploitatie via SPV
- **SPV:** POM, Ugent, PMV en SOGent
- **Investeringsproject** → rendabiliteit
- **Oppervlakte:** ±13.000m²
- **Aanbesteding: lopend**
 - Selectieleidraad gepubliceerd
 - Kandidaten geselecteerd

Parkgebouw- basisprincipes

- **Landmark**
- **Community:** ontmoeten-interactie
- **Open faciliteiten:**
 - vergaderfaciliteiten, restaurantfunctie,
 - Andere: mogelijks: shop, kinderopvang, ... bij wijzigende vraag en noden bedrijven op BT
- **Bedrijfsruimte:**
 - Werkplekken
 - CESPE Innovative Accelerator
- **Ligging:** naast oeverzone en groengebied

Parkgebouw- basisprincipes

- **Uitgangspunten gebouw:** waarom een circulair, aanpasbaar en duurzaam gebouw?
 - Voorbeeldfunctie duurzaamheid
 - Toekomstgericht: wijzigende eisen van de overheid
 - Toekomstgericht: wijzigende verwachtingen van de gebruikers
- **Conclusie:** nood aan een multifunctioneel gebouw in de ruimte en de tijd
- **Impact op budget, tijd, aanbesteding???**

Parkgebouw - Vlaanderen Circulair

➤ **Conclusie 2020:**

- Financieel haalbaarheidsmodel: te beperkt
- Circulair en flexibel bouwen: containerbegrip, weinig voorbeelden

➤ **Project VC call “Circulaire Bouweconomie”= opportuniteit**

➤ **Uitdaging:** vertaling van wensen en ambities naar:

- kwalitatief bestek
- centen: financieel model

➤ **Partner KU Leuven:**

- Faculteit Industriële Ingenieurswetenschappen, Bouwfysica en Duurzaam Bouwen, Technologicampus Gent (BF&DUBO);
- Faculteit Rechtsgeleerdheid, CCM en Instituut voor Goederenrecht;
- Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen ECON-CEDON

➤ **Ondersteuning Provincie Oost Vlaanderen: DuBoWo**

Basis: ambitiekader

- **Circulariteit en flexibiliteit: focus?**
- **Basis: marktanalyse voorbeeldgebouwen (evt opsommen)**
 - Layers Brand
 - Principes: hergebruik, levenscyclus, grondstoffen, biogebaseerd, diensten, losmaakbaarheid, technologie en digitalisering
 - Resultaat: overzicht mogelijkheden
- **Workshop:**
 - Link specifiek project
 - Must haves, nice to haves, irrelevant
- **Tip: projectspecifiek ambitiekader**

Financiële aspecten

- **Van ambities naar centen**
- **Basis: financiële haalbaarheidsstudie: NCW**
- **Vaststellingen:**
 - Prijzen: turbulentie, weinig standaard
 - Impact factoren: verdiscontering, indexatie
 - Timing studie en DBM proces
 - Prijsvoordeel: minder/lichter/ander materiaal
- **Conclusie 1: beschikbare methodieken: zwaar, tijd- en energierovend**
- **Conclusie 2: verdiscontering vs lange termijn kosten/baten**

Conclusies

- **Bepaal ambities**
- **Financieel moeilijk aantoonbaar**
 - Oplossing: logisch redeneren!**
- **Gevolgen circulair en flexibel bouwen:**
 - Lagere kosten bij wijzigende functie of indeling
 - Aanpassingen: sneller, eenvoudiger en minder hinder voor gebruikers
 - Minder afval, minder sloopkosten
 - Waardebehoud

Aanbesteden – procedure en vorm

- **Procedure: groot project**
 - Concurrentiegerichte dialoog
 - MPMO
- **Type:** werken, diensten of leveringen
- **Samenwerkingsvormen: DB(F)(M)(E)(O)**

- **Conclusie: project/organisatiespecifiek**

- **Tip 1: onderhoud!**
- **Tip 2: as-a-service?!**

Projectdefinitie

➤ Inhoud:

- Omschrijving opdrachtgever en project
- Randvoorwaarden site/locatie/studies
- Visie opdrachtgever op gebouw, architectuur, functies, uitvoering en ambities

➤ Doel:

- Basisdocument voor opdrachtgever
- Kandidaat opdrachtnemers informeren

➤ Basis: ambitiekader flexibiliteit en circulariteit

➤ Tip: neem voldoende tijd

MPMO

- **Mededingingsprocedure met onderhandeling**
- **2-stapsprocedure:**
 - Selectie kandidaten: selectieleidraad
 - Gunning opdracht: gunningsleidraad
- **Stap 1: Selectieleidraad**
 - Doel: mogelijks geschikte kandidaat opdrachtnemers identificeren
 - Hoe: selectiecriteria en uitsluitingsgronden
 - Optie: doorselectie: beperken aantal kandidaat opdrachtnemers
- **Stap 2: Gunningsleidraad**
 - Doel: meest geschikte opdrachtnemer met beste aanbod selecteren
 - Hoe: technische eisen, minimale eisen, gunningscriteria

Selectieleidraad - algemeen

- **Kandidaat opdrachtnemers: wie?**
- **Beknopte omschrijving project, procedure, planning...**
- **Selectiecriteria:**
 - Mogelijkheden: wettelijk beperkt (art. 67 en 68 KB Plaatsing)
 - Conclusie: voldoet wel/niet
- **Voorbeelden**
 - Praktijkervaring: referenties en kennis
 - Milieumanagement
 - Visie op circulariteit in eigen bedrijfsvoering
 - Visienota's rond circulariteit

Selectieleidraad - specifiek

➤ Kerncompetentie duurzaam bouwen:

- BREEAM: referenties architect, aannemer; assessor
- Architect:
 - Referentiegebouw GRO of gelijkwaardig of
 - Relevante opleiding van minimaal 4 uren, of
 - Lidmaatschap Green Deal Circulair Bouwen, of
 - Deelname project VC Circulaire Bouweconomie

➤ Doorselectie max. 3 kandidaten: reflectienota:

- Basis: ervaring architect en aannemer
- Tov ambities uit projectdefinitie en gelinkt aan kerncompetenties
- Geen ontwerp gevraagd
- Max aantal bladzijden

Selectieleidraad - conclusies

- **Conclusie 1: selectie ~ is kandidaat geschikt?**
- **Conclusie 2: gunningsleidraad: meest geschikt voor inhoudelijke beoordeling voor specifiek project inzake circulariteit en flexibiliteit.**
- **Tip 1: wees niet te streng, risico op gebrek aan kandidaten**
- **Tip 2: stel de juiste eisen aan de juiste partij**
- **Tip 3: let op voor greenwashing**
- **Tip 4: gunningscriteria**

Aanbesteding - vervolg

➤ **Gunningsleidraad:**

- Technisch dossier cfr minimale eisen
- Gunningscriteria
- Tools

➤ **Onderhandelingen en BAFO**

Parkgebouw Eiland Zwijnaarde

- **Ambitiebepaling**
- **Aanbesteden**
 - Samenwerkingsvorm en keuze procedure
 - Selectiecriteria
 - Gunningscriteria
 - Functioneel omschrijven/technisch bestek
 - Tools
 - BIM en materialenpaspoort
- **Dienstenmodellen en ownership**
- **Financieel model en impactanalyse**

Vragen

Opmerkingen

An.DeSchryver@pomov.be