



Fotografie bouw IJdock: René den Engelsman, aangeleverd door ASR Vastgoed Ontwikkeling.

## AANBESTEDINGSSTRATEGIE DOORSLAGGEVEND OP IJDOCK

# Slim aanbesteden van cruciaal belang

Project IJdock naast het centraal station in Amsterdam is momenteel één van de grootste vastgoedontwikkelingen in Nederland. Eind 2006 stond de projectleiding voor de uitdaging om de toen bestaande planning substantieel te verkorten en tegelijkertijd de ontwikkelrisico's te minimaliseren en beheersbaar te houden. In 2007 werd een aanbestedingsstrategie uitgedacht welke het doel om voor eind 2012 te kunnen opleveren combineerde met het doel van minimale en beheersbare ontwikkelrisico's.

TEKST: [Joeke van Waesberghe](#)



Als ontwikkelaar van IJDock had ASR Vastgoed Ontwikkeling in 2006 één concrete klant voor de door de gemeente Amsterdam vastgestelde bouwveloppe. Deze klant, de Rijksgebouwendienst handelend namens het Paleis van Justitie en de KLPD, stelde als eis dat eind 2012 opgeleverd zou worden. Een opgezette volgtijdelijke planning voor de gehele ontwikkeling op IJDock overschreed de geëiste opleverdatum echter ruimschoots. Via een bouwteamconstructie zou wellicht in de uitvoering tijd kunnen worden gewonnen. Echter, een eerste inschatting van mogelijke tijds winst bracht niet de oplossing voor de planningsuitdaging. Bovendien was de aanbesteding van een bouwteamconstructie voor het project, gezien de marktomstandigheden in 2006, qua ontwikkelrisico niet aantrekkelijk. De directeur Ontwikkeling & Realisatie van ASR Vastgoed Ontwik-

keling, Charles Scholten, realiseerde zich dat een andere aanpak geboden was.

### De aanbestedingsstrategie

De door Bert Streefkerk, senior adviseur bij Rienks Bouwmanagement, aangereikte oplossing lag in een combinatie van gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van het project bij beheersbare en aanvaardbare minimale ontwikkelrisico's, met inachtneming van de bouwlogistiek en (Europese) wet- en regelgeving.

Ruwweg bestaat de ontwikkelopgave IJDock uit de onderdelen aanvaarbescherming (tegen mogelijke aanvaring van de gebouwen door de beroepsvaart), bouwrijpe bouwkuip, ondergrondse parkeergarage inclusief onderbouw en de bovenbouw. Uitgaande van de doelen om voor eind 2012 op te leveren en ontwikkelrisico's te minimaliseren en te beheersen, werd er een splitsing in de ontwikkelopgave gemaakt. Deze splitsing hield in dat, gezien de overeengekomen bouwveloppe, de aanvaarbescherming en bouwkuip alvast aanbesteed en gerealiseerd konden worden, terwijl parkeergarage inclusief onderbouw en vooral de bovenbouw verder ontwikkeld zouden worden. Dit was mogelijk omdat de commerciële waarde van sec de bouwrijpe bouwkuip fors hoger was dan de ontwikkel- en realisatiekosten om tot deze bouwrijpe bouwkuip inclusief aanvaarbescherming te komen.

### Uitwerking aanbestedingsstrategie

De nog verder te ontwikkelen onderdelen van het project, zijnde ondergrondse parkeergarage inclusief onderbouw en de bovenbouw, waren onderverdeeld in zes aparte bouwdelen: kantoorruimte KLPD en overige kantoorruimte (I), woningen (II), Paleis van Justitie (III en V), hotel (IV) en ondergrondse parkeergarage inclusief onderbouw (VI). In figuur 1 is deze onderverdeling schematisch weergegeven.

Gegeven het planningsdoel van oplevering voor eind 2012 en het doel om de ontwikkelrisico's te minimaliseren en te beheersen, zijn de zes bouwdelen geanalyseerd om tot een optimale wijze van aanbesteden te komen. Elementen van deze analyse waren de relatie van **»**

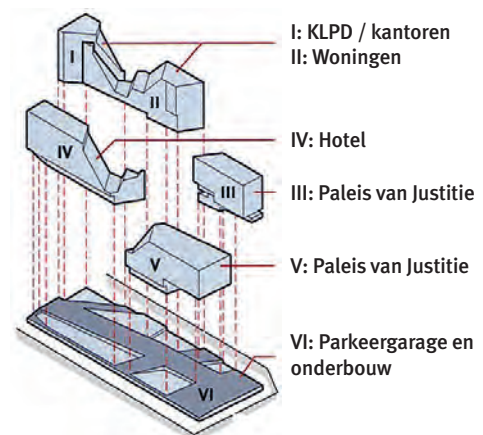
de zes bouwdelen tot de (Europese) wet- en regelgeving, de marktomstandigheden voor realisatie en de bouwkundige/installatietechnische- en bouwlogistieke verwevenheid.

## Aanbestedingsstrategie minimaliseerde ontwikkelrisico's

Het eerste element bij de analyse van de zes bouwdelen was de (Europese) wet- en regelgeving. Vanuit de Europese wet- en regelgeving moest de huisvesting voor het Paleis van Justitie en de KLPD Europees worden aanbesteed. Omdat de ondergrondse parkeergarage en onderbouw functioneel verbonden zijn met het Paleis van Justitie en de KLPD, waren ook deze 'werken' Europees aanbestedingsplichtig.

Met betrekking tot de marktomstandigheden voor de realisatie van 'werken' waren bij de analyse van de zes bouwdelen twee zaken van belang. Ten eerste was er, gezien de stand van de economie in 2007, een ongunstig aanbestedingsklimaat voor opdrachtgevers. Het verder uitwerken van de bouwdelen zou uitstel van prijsvorming betekenen en speelde in op een mogelijk toekomstig gunstiger aanbestedingsklimaat. Dit laatste werd versterkt door de mogelijkheid van fasering aan te brengen bij de aanbestedingen van de bouwdelen. Ten tweede werd het door het advies om de bouwdelen apart in de markt te zetten, het mogelijk dat ook kleinere aannemers inschreven op de bouwdelen. Dit zou de

IJDock is een project van ASR Vastgoed Ontwikkeling. Op een kunstmatig eiland naast het centraal station in Amsterdam worden de nieuwe huisvesting voor het Paleis van Justitie en de Dienst Waterpolitie, een ondergrondse parkeergarage, een passantenhaven, een hotel namens exploitant Room Mate, kantoren, horeca/winkelruimte en luxueuze appartementen gerealiseerd. De ontwikkelopgave is 90.000 m<sup>2</sup> groot met een investeringssom van ongeveer 270 miljoen euro.



Figuur 1. Zes bouwdelen IJDock

concurrentie ten goede moeten komen, waardoor er een positief effect op prijsvorming en risicobeheersing zou ontstaan.

Het laatste element bij analyse van de zes bouwdelen betrof het aspect bouwkundige/installatietechnische- en bouwlogistieke verwevenheid. Hier werd niet alleen gekeken naar directe fysieke verwevenheid tussen de bouwdelen, ook moest vanuit constructief oogpunt rekening worden gehouden met letterlijk het evenwicht binnen de bouwkuip gedurende de bouw. Een in planning afwijkende verticale bouwvolgorde was niet mogelijk; de bovenbouw moest gelijkmatig en gelijktijdig opgetrokken worden. Een mogelijke consequentie van het apart in de markt zetten van de zes bouwdelen was een situatie waarbij meerdere aannemers tegelijkertijd op de beperkte binnenstedelijke bouwplaats actief zouden zijn. Bouwlogistiek van en tussen aannemers diende in een dergelijke situatie geborgd te worden.

De zes bouwdelen konden op hun beurt weer per bouwdeel verdeeld worden in meerdere percelen. De indeling van de percelen werd ingegeven door het criterium 'aard van de werkzaamheden' (bouwkundig, werktuigbouwkundig, elektrotechnisch, gevelwasinstallatie, liften, roltrappen etc.) en het criterium 'financiële omvang van een mogelijk perceel'. Bij het laatste criterium werd geanticipeerd op de mogelijkheid van de '20 %-regeling' binnen de Richtlijn 'werken'. De indeling in percelen betekende echter niet dat er ook



Luchtfotografie IJDock: Your Captain Luchtfotografie, aangeleverd door ASR Vastgoed Ontwikkeling.

daadwerkelijk aanbesteed moest worden per perceel. De mogelijkheid tot clustering werd nadrukkelijk opengehouden.

Keerzijde van de verdeling van de bouwdelen in meerdere percelen was een toename van de toch al complexe bouwlogistiek. Alleen als het aanbestedingsklimaat vanuit opdrachtgeverszijde zeer ongunstig zou zijn op het moment van aanbesteden zou de verdeling in percelen voor separate aanbesteding in aanmerking komen. Uiteindelijk is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, maar is bij de aanbesteding voor een hoofdaannemersconstructie gekozen.

### Resultaat aanbestedingsstrategie

De hierboven beschreven aanbestedingsstrategie heeft ertoe geleid dat ASR Vastgoed Ontwikkeling beide vooraf gestelde doelen, oplevering voor eind 2012 in combinatie met minimale en te beheersen ontwikkelrisico's, kon behalen. Door de gevolgde aanbestedingsstrategie kon men ten eerste maximaal profite-

ren van een gunstige aanbestedingsmarkt. Ten tweede kon door de expliciete keuze voor gelijktijdig ontwikkelen en realiseren de planning substantieel worden versneld, bij minimale en

## Door gelijktijdig ontwikkelen en realiseren kon de planning substantieel worden versneld

beheersbare ontwikkelrisico's. Door de kortere doorlooptijd van de realisatiefase was en is ook voor kortere tijd externe financiering nodig. Dit is gunstig voor de rentebetalingen.

De potentiële raakvlakrisico's en logistieke risico's die ontstaan door meerdere aannemers op de kleine binnenstedelijke bouwplaats zijn ondervangen door een goed functionerende bouwplaatsovereenkomst. Eind 2012 wordt het totale project opgeleverd.

