

---

# Juryrapport

## Building Business / IPFA PPS Award 2011

---



Het was lastig voor de jury om de zeer uiteenlopende projecten – gebiedsontwikkeling, telecom, water, infrastructuur en huisvesting – tegen elkaar af te wegen. Sommige projecten zijn heel complex, andere veel minder, maar hebben dan de charme van de eenvoud of van een goed lopende businesscase. Tegenover ingezonden meer traditionele (gebieds)projecten staat ook een aantal heel creatieve, waarbij soms de vraag rees hoe robuust de businesscase ervan in deze crisistijd is. Een aantal ingezonden gebiedsontwikkelingen loopt al vele jaren, andere zijn zo pril dat het nog onduidelijk is hoe ze uiteindelijk zullen uitpakken. In de ene gebiedsontwikkeling is de functiemenging beter geslaagd dan in de andere. Een aantal projecten is op een interessante manier gefinancierd, sommige kennen originele technische vernieuwingen. Een paar inzendingen betroffen echte doorbraakprojecten – projecten die PPS in Nederland in een volgende fase gebracht hebben.

De jury verzuchtte dan ook regelmatig appels met peren te moeten vergelijken.

De jury merkt op dat PPS een containerbegrip is geworden waaronder allerlei vormen van publiek-private samenwerking geschaard worden, zoals gebiedsontwikkelingen, maar ook DBFM(O) aanbestedingen. Eigenlijk zijn dat twee verschillende dingen. Misschien is het beter hen voor een volgende editie van deze Award uit elkaar te halen. Voor deze eerste editie echter is dat niet gebeurd. Projecten uit beide categorieën konden worden ingezonden, voor zover er althans projectfinanciering aan te pas is gekomen.

Ondanks de diversiteit van de inzendingen heeft de jury ze met veel plezier tegen elkaar afgewogen, soms met stevige onderlinge discussies en steeds naar beste weten en vanzelfsprekend in volstrekte onafhankelijkheid van IPFA, Building Business en diens sponsors.

### De diverse categorieën

De jury betreurt het dat er niet meer gebiedsontwikkelingen ingezonden zijn. In die categorie gebeurt veel; er bestaan dan ook meer uitstekende projecten naast de zes inzendingen (Leerpark Dordrecht, Vathorst, Hart van Zuid Hengelo, Ruimte voor Ruimte, Rotterdam Hoboken en Zuiderzeehaven Kampen). Hoe interessant die zes ook zijn – er is uitvoerig bij alle plussen en minnen stil gestaan –, de jury vond per saldo geen van de inzendingen duidelijk boven andere uitsteken. Sommige projecten lopen al heel lang, sommige zijn vrij traditioneel, andere heel creatief, weer een ander staat nog aan het begin, sommige hebben interessante businesscases. Het uiteindelijke oordeel is dat de jurycriteria in sommige projecten in andere categorieën beter tot uiting komen.

De inzending Glaslokaal in de categorie 'telecom' – een glasvezelnet in de regio Den Haag – heeft de charme van de eenvoud, een interessant maatschappelijke draagvlak en een vrij ingenieuze financiering. In de categorie 'water' is het project Afvalwater Haagse Regio, ook wel bekend als Harnaschpolder, ingezonden. De jury vindt het jammer dat de werkwijze van dit project niet door andere waterschappen is nagevolgd. Het was baanbrekend voor de waterwereld, met name door de introductie van *Operate*. De taken van de waterschappen zouden pregnanter naar voren komen als ze het wel zouden navolgen.

In de categorie 'infrastructuur' zijn vijf projecten ingezonden: Baanverlening Groningen Airport Eelde met DBFM Light, HSL Zuid, A15 Maasvlakte-Vaanplein, A12 Lunetten-Veenendaal en A59. Het eerste project, de Baanverlenging met DBFM Light krijgt een schouderklopje: weliswaar eenvoudig, maar het leert dat er genoeg redenen voor kleinere projecten zijn om niet traditioneel aan te besteden. HSL Zuid is heel complex en in een moeilijke tijd van start gegaan, er is veel van geleerd, maar *one of a kind*. Het zal niet vaak herhaald worden. A12 Lunetten-Veenendaal en (de veel complexere) A15 Maasvlakte-Vaanplein zijn nog in uitvoering en moeten zich dus nog bewijzen. A59 was een betrekkelijk eenvoudig project en dateert al van langer geleden, maar heeft destijds wel voor een doorbraak gezorgd. Hoewel de provincie Noord-Brabant de opdrachtgever was, deed dit project de knop bij Rijkswaterstaat echt omgaan; de Public Private Comparator is toen ontwikkeld. Ook de belangrijke rol van de provincie Noord-Brabant hierbij mag niet onvermeld blijven.

In de categorie 'huisvesting' zijn vijf projecten ingezonden (Gemini Ziekenhuis, Belastingdienst Doetinchem, Huisvesting Dienst Uitvoering en Belastingdienst Groningen, Renovatie Ministerie van Financiën, Kromhout Kazerne). Dit bleek de categorie te zijn waarin de jurycriteria het best tot uiting komen; veel van deze projecten zijn heel innovatief. Naar het oordeel van de jury springen de laatste drie boven de eerste twee uit. Het Gemini Ziekenhuis moet zich nog bewijzen. Behalve dat *Operate* tot in de details wordt uitgevoerd, is Belastingdienst Doetinchem minder spectaculair dan de laatste drie projecten. Bij de Kromhout Kazerne is een geweldige prestatie qua snelheid geleverd. Ook complimenteert de jury het tot stand komen van de financiering zo kort na het uitbreken van de crisis. Bij het gebouw in Groningen was eveneens de financiering bijzonder. De jury prijst ook het icoonachtige karakter van dat gebouw; het heeft de plek aanzienlijk verbeterd. Tot slot de Renovatie Ministerie van Financiën. Ook dit is een doorbraakproject geweest; het eerste huisvestingsproject waarin onderhoud in het ontwerp meegenomen is. >>



## Winnaar PPS Award 2011

Alle projecten overziend vindt de jury dat deze éérste PPS Award moet worden toegekend aan een echt doorbraakproject. Daarvoor komen Afvalwater Haagse Regio, A59 en Renovatie Ministerie van Financiën in aanmerking. Deze drie tegen elkaar afwegend vindt de jury dat de Award het meest toekomt aan Renovatie Ministerie van Financiën. Het is geslaagd hergebruik van een bestaand gebouw. De architectuur is fraai, zonder ontkenning van wat er al was. Het gebouw is open gemaakt naar de stad, er is weer leven in de brouwerij ontstaan op een voorheen doodse plek. Bijzonder is ook dat de uiteindelijke architect niet voldeed aan de zeer zware selectiecriteria, maar uiteindelijk toch mee mocht doen in een onderopdrachtnemers-

rol (waarin hij vitaal geweest is voor het succes van het project) – wellicht tevens een les voor de in dit soort projecten aan te leggen criteria. Ook de introductie van lifecycle-denken en de integratie van onderhoud in het ontwerp heeft het denken van architecten veranderd. Er is sprake van een omkering: investeren in het gebouw om de exploitatie goedkoper te maken. Er is geld bespaard op het project. Het heeft de markt voor huisvestingsprojecten geopend. De Building Business / IPFA PPS Award 2011 wordt uitgereikt aan het project Renovatie Ministerie van Financiën – consortium Safire (Strukton, Burgers Ergon, Cofely, ISS Facility Services, Royal Bank of Scotland en Dutch Infrastructure Fund) en de publieke opdrachtgevers gezamenlijk (Rijksgebouwendienst en ministerie van Financiën). >>



## Winnaar deelprijs meest professionele opdrachtgever

Vijftien partijen dongen mee naar de deelprijs meest professionele opdrachtgever. De jury heeft lang stil gestaan bij de belangwekkende rollen van de Gemeente Den Haag ten aanzien van het sympathieke project Glaslokaal en met name bij de rol van de provincie Noord-Brabant bij A59 en het creatieve project Ruimte voor Ruimte. De jury vroeg zich daarbij af of juist een lagere overheid deze deelprijs zou moeten krijgen ter stimulering van andere lagere overheden – lagere overheden kunnen nog veel PPS-winst behalen. Uiteindelijk besliste de jury echter anders en geeft deze deelprijs aan Rijkswaterstaat en Rijksgebouwendienst gezamenlijk. Zij beiden zijn op afstand de echte voortrekkers op het gebied van DBFM(O)/PPS geweest en nog steeds. Zij zijn bereid te investeren, zijn aan de slag gegaan in moeilijke tijden, hebben vertrouwen aan de markt gegeven, standaardisering ontwikkeld, momentum gemaakt, hun hakken niet in het zand gezet.

Ook de belangrijke voortrekkersrol van ProRail op het gebied van vernieuwende aanbestedingen wil de jury niet onvermeld laten, maar ProRail heeft geen projecten ingezonden.

## Winnaar deelprijs beste technische team

Acht teams dongen naar deze deelprijs mee. De jury kent hem toe aan het technische team van het consortium Komfort van de Kromhout Kazerne. Dit team verrichtte een hoogstandje vanwege de vele aanpassingen, en wist toch binnen de tijd te blijven. Gedurende de aanbesteding werden de aanvankelijk 2.000 werkplekken verhoogd naar 3.000 en tijdens de realisatie nog verder tot circa 3.400 voor flexibel gebruik op basis van 'Het Nieuwe Werken'. Omdat het complex uit meerdere gebouwen bestaat, is het mogelijk in de toekomst een of meer complete gebouwen af te stoten, terwijl de volledige dienstverlening binnen de gestelde beveiligingseisen gehandhaafd kan worden. Door de keuze voor prefab bouwelementen kon in een uitzonderlijk hoog tempo worden gebouwd. De grote mate van repetitie leverde bovendien kostenbesparingen en dankzij de uniformiteit is het onderhoud en beheer van de gevels in een later stadium eenvoudig. Een bijzondere innovatie is de ondergrondse opslag van afval uit het bedrijfsrestaurant.

Het technische team van het consortium Komfort bestaat uit: Ballast Nedam, Strukton, ISS Facility Services, Meyer en Van Schooten Architecten en Karres en Brands Landschapsarchitecten.

## Winnaar deelprijs beste juridische team

Ook naar deze deelprijs dongen acht teams mee. Hij wordt toegerekend aan de juridische teams van zowel opdrachtgever als opdrachtnemer van Kromhout Kazerne. Hoewel standaardisatie van contracten noodzakelijk is om PPS verder te brengen, vindt de jury dat de juridische teams van beide kanten onder meer door hun goede samenwerking tot een doorbraak bij dit project hebben gezorgd. Zoals al bij de deelprijs voor het technische team is opgemerkt

vereiste dit project door de voortdurende aanpassingen eigenlijk van alle teams veel flexibiliteit en een andere manier van denken om de vele hordes te nemen.

Het juridische team van het consortium Komfort bestaat uit: Ballast Nedam, John Laing, Strukton en Allen & Overy. En van de opdrachtgever uit: Defensie en Van Doorne.

## Winnaar deelprijs financiële team

Twaalf teams dongen naar deze deelprijs mee. De jury kent hem toe aan het financiële team van Huisvesting Dienst Uitvoering en Belastingdienst Groningen van het consortium DUO2. De jury heeft met name waardering voor de aantrekkelijk geprijsde en efficiënte financiering van een solvabiliteitsvrije lening in combinatie met een *index-linked swap*. Een dergelijke financiering is toegepast bij de min of meer gelijktijdige Kromhout Kazerne. De jury vindt echter de trekkracht die de financiële partijen van DUO2 ten toon spreiden doorslaggevend. Het financiële team bestaat uit: Strukton, Ballast Nedam, John Laing, Bank Nederlandse Gemeenten, RBC en ING.

## Tot slot

De jury complimenteert alle inzenders. Hoe kort geleden was er nog sprake van een vertrouwenscrisis in de sector, merkt de jury op, en hoe snel zijn de gewenste veranderingen werkelijkheid geworden. De jury maakt van de gelegenheid gebruik om het signaal af te geven dat in deze hongerige tijden opdrachtgevers niet in de verleiding moeten komen om op laagste prijs aan te besteden, maar zich moeten realiseren dat ze een veel betere prijs én product krijgen als ze de DBFM(O)-methode kiezen.

## DE JURY BESTAAT UIT:

**Voorzitter: Ed Nijpels**

voorzitter NLingenieurs, oud-minister VROM

**Herman Hazewinkel**

commissaris Schiphol, TKH Group, Boskalis, Reggeborgh, oud-bestuursvoorzitter VolkerWessels

**Bert Keijts**

bestuursvoorzitter Portaal, oud-dg Rijkswaterstaat

**Karin Laglas**

decaan Faculteit Bouwkunde TU Delft

**Pim Vermeulen**

oud-bestuursvoorzitter Bank Nederlandse Gemeenten