

Publiek-private samenwerking wint prijzen

THEMA

Met een publiek-private samenwerking, PPS, vallen prijzen te verdienen. Safire B.V., een consortium van bouwers en financiers waar ook ISS deel van uitmaakt, renoveerde in een PPS-contract het Ministerie van Financiën. Het won daarmee de Nederlandse Bouwprijs 2007, de publieksprijs tijdens het Gala van de Nederlandse Bouw en verdiende een nominatie bij de Europese Public Private Finance Award.



Het is bijzonder dat een Nederlands consortium genomineerd is voor een Europese prijs, want Nederland loopt ver achter op het gebied van publiek-private samenwerking (PPS).

Verder kijken dan je neus lang is. De potjescultuur doorbreken. Dat is het doel van een PPS. De publieke partij, een school of een ministerie bijvoorbeeld, laat een gebouw neerzetten door een private partij, meestal een consortium van bedrijven. Het consortium regelt de financiering, maakt het ontwerp, verzorgt

de bouw en het onderhoud en soms ook de catering en andere faciliteiten. Dat geheel wordt vervolgens voor minstens twintig jaar afgenomen door de opdrachtgever voor een vaste prijs.

Het consortium zal dan zijn best moeten doen om zijn totale kosten over die periode zo laag mogelijk te houden. Dus niet meer zo goedkoop mogelijk een gebouw neerzetten dat energie verslindt en niet schoon te maken is, maar innovatief en slim ontwerpen om energie te besparen en efficiënt onderhoud mogelijk te maken. En dat mag dan wat kosten.

Het nieuwe aan deze manier van werken is dat de opdrachtgever vertelt aan welke eisen het gebouw moet voldoen, maar zich helemaal niet bezighoudt met de vraag hoe dat gedaan wordt. Dat mag de bouwer bedenken. En die krijgt dan de volle vrijheid om wat hij te bieden heeft aan innovaties toe te passen. Eindelijk krijgt het schoonmaakbedrijf de kans om een goede vuilafvang te realiseren bij de ingang, schuine vensterbanken waar niet iedereen zijn rommel op zet, hangende toiletten die vlot te poetsen zijn en gladde vloeren die zich gemakkelijk laten

stofwissen. Zodat de opdrachtgever uiteindelijk waar voor zijn geld krijgt.

Win-win

Dat een PPS-contract voor de school, het ziekenhuis of ministerie interessant is, is evident. Geen investering meer nodig en een kwalitatief goed gebouw waar men weinig omkijken naar heeft. Piet Post is rector van het Moutaigne Lyceum in Den Haag, het eerste PPS-gebouw in Nederland. Hij laat in Schoolfacilites optekenen: 'Wij geven bijvoorbeeld de voor ons ideale temperatuur om les

te geven aan. We hoeven ons niet bezig te houden met welke ventilatietechnieken het beste en het betaalbaarst zijn, dat is de taak van het consortium. En als de ventilatie niet functioneert dan ga ik klagen bij mijn contactpersoon bij het consortium. Levert dat niets op, dan kan ik nog altijd een deel van de beschikbaarheidsvergoeding inhouden tot de zaak wel geregeld is.' Minder zorgen, minder kosten en meer kwaliteit.

Ook het consortium heeft veel baat bij een PPS-contract. Eindelijk de kans om innovatief te bouwen en verzekerde in-

komsten over een zeer lange termijn zonder kapers op de kust. Ook voor het schoonmaakbedrijf of de dienstenleverancier zijn dat zondermeer aantrekkelijke kanten. Er worden onderhand scholen, kazernes, ministeries en allerlei wegen en andere infrastructuur gerealiseerd in PPS-projecten. Ministeries en de Tweede Kamer promoten het, niet in het minst omdat de eerste onder PPS gerealiseerde contracten ook nog eens op tijd en binnen budget zijn opgeleverd. Dat is geen wonder: de consortia die het project willen aannemen,

‘Dat een PPS-contract voor de school, het ziekenhuis of ministerie interessant is, is evident.’

bekijken zeer grondig alle risico's, dekken die volledig af en zullen het project nooit te goedkoop aan te bieden.

Duur

Gevolg is wel dat de investering die beide partijen moeten doen voor de start van een PPS nog heel groot is. Het kost veel tijd en het duurt lang voordat alle contracten rond zijn. Voor het Groene Hart Ziekenhuis in Gouda was dat een reden om met een PPS te stoppen nog

Spraakverwarring

De term PPS wordt in Nederland gebruikt om twee soorten contracten te benoemen. De eerste zijn algemene vormen waarin de overheid met andere partijen samenwerkt. Maar vaak worden er heel specifieke contracten mee bedoeld, waarin afspraken zijn vastgelegd over ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en soms ook de operatie ofwel de facilitaire diensten. Met een Engelse term spreekt men over DBFM(O), design, build, finance, maintenance, (operation). Deze term laat zich moeilijk uitspreken en is nauwelijks ingevoerd in ons land, vandaar ook die contracten vaak onder de noemer 'PPS' vallen. Van dat gebruik willen we hier niet afwijken.

voor de aanbesteding. De nieuwbouw zou te veel vertraging opleveren.

Het afbreukrisico is bovendien flink voor de consortia, want ook na de voorronde waarin al een aantal mededingers is afgevallen, blijft er natuurlijk maar één partij over voor de echte aanbesteding. Alleen als er voldoende projecten zijn en ieder consortium met enige regelmaat een contract wint, is dat op te brengen. Verder is de PPS-benadering zo totaal verschillend van de traditionele benadering dat er een flinke cultuuromslag nodig is, zeker ook bij de opdrachtgever. De rijksoverheid heeft daarop ingespeeld en een kenniscentrum PPS opgericht. In Vlaanderen is men net zo ver, maar de bijbehorende website geeft wel aanvullende informatie (zie kader). Het aantal cursussen en boeken op dit gebied is nog beperkt en zeer sterk gericht op de publieke partij, de opdrachtgever. Dat neemt niet weg dat het voor de aannemende partij, het consortium, waardevol kan zijn om te weten hoe de opdrachtgever denkt en waar hij op let.

Een ander probleem is dan hoe het consortium de mogelijkheden volledig kan benutten om een goed te onderhouden gebouw neer te zetten. Hoe bespaar je eigenlijk schoonmaakkosten of maak je een betere schoonmaak-kwaliteit mogelijk binnen een redelijk budget? VSR en OSB hebben enige ja-

ren geleden daarover een uitgave op de markt gebracht die voor alle partijen via internet te bemachtigen is. Dat boekje, *Schoonmaakbewust Ontwerpen*, geeft meer dan 250 adviezen en vuistregels die door ervaren schoonmakers en facility managers in de praktijk zijn verzameld. Nou is het niet zo dat een ontwerper als alles klaar is nog even deze checklist er bij kan pakken. Dan is het te laat om te voorkomen dat er ramen boven de trap komen, waar geen glazenwasser ooit nog bij komt. Of om ervoor te zorgen dat alle natte ruimtes bij elkaar liggen en dus efficiënt te reinigen zijn. Zelfs voldoende stopcontacten in lange gangen teken je er dan niet meer zo maar bij.

Daarom is in dat boekje een onderverdeling gemaakt naar zaken die al aan de orde moeten komen bij het eerste ontwerp, het vlekkenplan zoals dat in jargon wordt genoemd. Ook alles wat met materiaalkeuze te maken heeft, een andere fase in het bouwproject, is op een rij gezet, net als allerlei adviezen over afwerking. Op deze manier moet het mogelijk zijn een echt schoonmaakbewust ontwerp te maken en zo goed mogelijk te profiteren van de kansen die PPS biedt. En dat kan dan de hoofdprijs opleveren. Meer informatie: websites Kenniscentrum PPS (Nederland): www.minfin.nl/nl/onderwerpen,publiek-private-samenwerking