



THEMA
BOUW

PROJECTGEGEVENS

Dossiernummer: 2020-092
 Looptijd: 01/2020 tot 12/2022
 Subsidiebedrag: € 100.000

Een project van:

POM Oost-Vlaanderen

Samen met:

KU Leuven Burgerlijke Bouwkunde, Bouwfysica en Duurzaam Bouwen, campus Gent
 KU Leuven Faculteit Rechtsgeleerdheid, CCM en Instituut voor Goederenrecht (IvG), campus Kortrijk
 KU Leuven Faculteit Economie, Onderzoekseenheid ECON-CEDON, campus Brussel

[naar de databank >](#)

Parkgebouw Eiland Zwijnaarde

Ambitieuze praktijkcase inzake circulariteit, flexibiliteit en rendabiliteit

HET PROJECT IN HET KORT

POM Oost-Vlaanderen en PMV willen een **Parkgebouw** oprichten op Eiland Zwijnaarde. De lat ligt hoog: het gebouw met **diensten en kantoren** van ongeveer 10.000 m² moet dé referentie worden inzake **community building, circulariteit en flexibiliteit**, met aandacht voor een **gezonde rendabiliteit**.

Via dit project slaat POM Oost-Vlaanderen de handen in elkaar met KU Leuven om de volgende twee aspecten van het ambitieuze bouwproject te tackelen.

Ten eerste willen we de **principes van circulariteit en flexibiliteit inbouwen** in een **klassiek financieel investeringsmodel**. Dat zal een impact hebben op de omvang, de aard en de timing van de kosten en baten in de investeringsanalyse. Op basis van het aangepaste financieel model zal KU Leuven een **vrij beschikbare rekentool ontwikkelen** die ook andere bouwheren, investeringsmaatschappijen, ontwerpers, architecten, overheden ... kunnen gebruiken.

Ten tweede willen we een **kwalitatief bestek** opmaken en een geschikte bouwpartner selecteren. De klassieke gunning tegen de laagste prijs zal hier niet leiden tot het gewenste resultaat. Een innovatief bestek staat centraal.

Het hele proces van dit project, van idee tot geslaagd aanbestedingsproces, hebben we **uitgebreid gedocumenteerd** en delen we graag.



BELANGRIJKSTE RESULTATEN

1

Om via de openbare aanbesteding de meest geschikte kandidaat te selecteren, bestudeerden we uitgebreid alle mogelijkheden voor **selectie- en gunningscriteria, functioneel omschrijven** en gebruik van tools (GRO, C-Calc, TOTEM ...).

2

Dankzij het **afwegingskader** en de **vergelijkende tabel overheidsopdrachten** kan de opdrachtgever de juiste aanbestedingsprocedure kiezen.

3

De **financiële impactanalyse** toont welke parameters rond circulariteit en flexibiliteit kunnen worden opgenomen in een financieel model en wat hun impact is op de rendabiliteit.

4

Dienstenmodellen zoals **as a service** winnen aan populariteit. Daaraan zijn een aantal **risico's, kosten** en **financiële gevolgen** verbonden. Wij analyseerden de toepasselijke wetgeving (of het gebrek eraan) en de contractueel te regelen aspecten.

KERNCIJFERS

1

centrale website

2

afwegingskaders
aanbesteden

17

rapporten en publicaties

BELANGRIJKSTE GELEERDE LESSEN

1

Het is belangrijk vooraf te bepalen wat circulariteit en flexibiliteit specifiek betekenen voor het voorliggend project. Er moet **voldoende tijd** gaan naar de **projectdefinitie en ambitiebepaling**, want hiernaar wordt tijdens het volledige bouwproces vaak teruggegrepen.

2

De opdrachtnemer moet **voldoende vrijheid** krijgen om **creatieve oplossingen** uit te werken. De minimale eisen mogen niet te hoog liggen. Het is belangrijk **voldoende overleg** toe te laten en zowel architecten als aannemers samen rond de tafel te krijgen.

3

Het is cruciaal om niet enkel te kijken naar de kostprijs van een gebouw, maar naar de Total Cost of Ownership (TCO). De percentages van de gunningscriteria moeten op een impactvolle manier verdeeld worden.

4

Niet elk aangeboden product volgens een as a service model is **duurzaam**, en niet elk dienstenmodel garandeert een **langere levensduur**.

WAT BRENGT **DE TOEKOMST?**

De openbare aanbestedingsprocedure voor de bouw en het onderhoud van het Parkgebouw loopt. We hopen in 2023 een **omgevingsvergunning** te ontvangen en zo snel mogelijk met de bouw te starten. Op de **website** komt nog extra informatie naarmate de aanbestedingsprocedure vordert. Ook via een **nieuwsbrief** kunnen geïnteresseerden op de hoogte blijven van de vorderingen en eventuele opleidingen.