

# Meer bewegingsvrijheid voor verduurzaming Radboudcampus

GEZONDE GEBOUWEN

AANBESTEDEN

CONTRACTEN

BEHEERPROCESSEN



**Minder beperkende kaders en meer ruimte voor samenwerking en kwaliteit zijn de uitgangspunten van een innovatief contract voor de ruimtelijke omgeving en het onderhoud van de Radboud-campus in Nijmegen. Bijzonder is de actieve betrokkenheid die van ketenpartners verlangd wordt en de bewegingsvrijheid voor met name verduurzaming en optimalisatie in de samenwerking.**

Vanuit de genoemde uitgangspunten is in de initiatieffase door Kragten een op kansengerichte projectstrategie opgesteld. Deze is vervolgens vertaald in een IMAGO-contract, een Integraal Maatwerk Gericht Onderhoudscontract. De ruimte in dat contract resulteert in een blijvend toekomstbestendige omgeving voor de Radboud-campus, een ruim 114 hectare groot terrein met onder andere het universitair medisch centrum en de universiteit.

Betrokken bij de verduurzaming is Roger Feller van Kragten (foto rechts). "Een aantal jaar geleden liep het bestaande onderhoudscontract van de Radboud-campus ten einde", denkt hij terug, "een UAV-GC contract dat de verantwoordelijkheid bij de opdrachtgever legde. Toch bleef de beoogde samenwerking destijds wat achter en dus werd de wens geformuleerd vanuit Radboud Universiteit en Radboudumc om in het te vormen projectteam meer ruimte te creëren voor inbreng, betrokkenheid en samenwerking. Vanuit die wens startten we gezamenlijk met een nieuwe contract- en contactconstructie en aanbestedingsprocedure."



## Ruimte voor initiatief

Traditioneel zijn aanbestedingsprocedures nog altijd op de laagste prijs gestoeld, een uitgangspunt dat voor het Radboud niet wenselijk was. Selectie- en gunningscriteria draaiden vooral om persoonlijke betrokkenheid, meerwaarde en natuurlijk de kwaliteit. "We hebben natuurlijk goed gekeken naar de elementen uit het UAV-GC contract die wél goed bevielen", gaat Feller verder.

"Zo krijgt de aannemer nog steeds ruimte om met ideeën te komen voor procesoptimalisatie of om innovaties door te voeren die tot meer comfort, energiebesparing of verduurzaming leiden. We merkten wel dat er in de voorgaande contractconstructie relatief minder mogelijkheden waren om de aannemer te waarderen en te belonen. Dus zorgden we er in de nieuwe overeenkomst voor dat die incentive er beter in zit. Voor wat, hoort wat immers."

## Internationale allure

Gedurende de aanbestedingsprocedure werden partijen uitgenodigd op het terrein van het Radboud om de dynamiek en de internationale allure te proeven en te leren begrijpen. Uit allerlei landen komen studenten en onderzoekers kennis halen en brengen van en naar de universiteit. "Een dynamisch en onvoorspelbaar proces wat meebevegen en meedenken vraagt", vindt Feller.

Het medisch centrum heeft op zijn beurt een belangrijke maatschappelijke functie en moet altijd zijn zorg voor de patiënten kunnen zetten. "Dat gaat boven alles. Die beleving, de noodzaak en het gevoel van de dynamiek daartussen wilden we overbrengen, om ervoor te zorgen dat iedere projectpartner enthousiast is over het werk op en aan het terrein. Dat betekent dat we gezamenlijk op de campus hebben rondgelopen en vanuit de hoogste verdieping van het Erasmusgebouw het terrein bekeken waarvan dagelijks 60.000 mensen gebruikmaken."

Met deze 'tour de campus' begon de zoektocht naar een partner die deze dynamische omgeving begrijpt en waardeert. "We zochten naar een partner die langdurig, misschien wel acht tot tien jaar, verbonden wil zijn aan dit initiatief, waarbij flexibiliteit, optimalisatie - beter, sneller en slimmer - en verduurzaming onderdelen zijn van de bedrijfsfilosofie en de cultuur van de medewerkers. We vonden die partner in Van de Bijl & Heerman uit Opheusden, waarmee we nu intensief samenwerken om die constante optimalisatie te verzorgen."

## Smileyboxen: meten is weten!

Data zijn een belangrijk element bij het dagelijks verbeteren van processen en werkzaamheden. Niet alleen harde gegevens die via sensoren worden ingewonnen, maar ook informatie gewonnen uit vraaggesprekken. "Sensortechnologie en (GIS)data-analyse zorgen voor een eerste stap, waarmee we waardevolle gegevens ophalen over bijvoorbeeld aanwezigheid van personen, het gebruik van het terrein en voorzieningen, logistiek en klimaat. Denk bijvoorbeeld aan het bepalen van het koudste punt op de campus met een infraroodmeting, wat we bijvoorbeeld kunnen koppelen aan gericht en preventief strooigedrag tijdens vrieskou."



De afspraken voor de overeenkomst gelden voor de buitenomgeving en enkele binnentuinen.

Toch is het niet eenvoudig om met diezelfde data een goed beeld te krijgen van de beleving en het welbevinden van eindgebruikers, dus wordt een extra 'meetinstrument' ingezet. "Om inzichtelijk te maken hoe gebruikers bijvoorbeeld de uitstraling of functionaliteit van een groenvoorziening beoordelen, worden op diverse plekken devices neergezet waarop iedereen kan aangeven wat hij van de inrichting en het onderhoud vindt. Laagdrempelig met een smiley en stoplichtconstructie: rood, oranje, groen, om aan te duiden wat je ervan vindt."

'Smileyboxen' werden de instrumenten gedoopt, waarmee maandelijks metingen worden opgehaald bij studenten, medewerkers en bezoekers. "De vragen die we stellen kunnen gericht zijn op het totaalbeeld en beleving of juist heel toegespitst zijn. Wat vinden respondenten bijvoorbeeld van de staat van het grasveld, nieuw geplant groen of de uitstraling van het buitenmeubilair? We proberen trends te ontdekken en daarop in te spelen. Op deze manier komen we er sneller achter welke elementen we eerst de meeste aanpakken."

## Samen verder komen

Ook daadwerkelijk te acteren op deze verwachtingen, moet vrijheid in het onderhoudscontract zijn ingebakken. "Vanzelfsprekend zijn er vaste afspraken over de verantwoordelijkheid voor functionaliteit, uiterlijk en veiligheid van het terrein. Dat is de ondergrens, maar we spelen er juist voor zorgen dat het mogelijk is om op grenzen in te spelen en innovatief hiermee om te gaan. Hiervoor houd je je niet krampachtig vast aan regeltjes, maar zorg je ervoor dat je samen prioriteit geeft aan verbeteringen die door de gebruiker worden gevraagd. Stel dat er bijvoorbeeld een wens is om het buitenmeubilair circulair te vernieuwen, dan leggen we daar de focus op."

De afspraken voor de overeenkomst gelden voor de buitenomgeving en enkele binnentuinen, die op het snijvlak liggen tussen de bepalingen 'binnen' en 'buiten'. Onderhoudscontracten voor de binnens- en buitenruimte kunnen elkaar op verschillende manieren aanvullen en versterken. "Zo kun je de binnentemperatuur beïnvloeden door groen en boom neer te zetten of door wateroppervlakten en waterbergingen te creëren. Door met beplanting of lagere koelbehoefte en dus een lager energieverbruik. De (meer)waarden die je behaalt met maatregelen uit het onderhoudscontract voor de openbare ruimte werken dus door naar de maatregelen binnen een gebouw en gebruiksruimte en vice versa."

## Verbindingen leggen

Daar ziet Feller een verbeterpunt voor de bouw- en vastgoedsector in brede zin in, want vaak zijn contracten van elkaar gescheiden en worden geen verbindingen gelegd. "De samenwerking tussen bouw- en infrapartijen wordt nog onvoldoende mogelijk gemaakt. Daar schuilt dus nog een uitdaging voor de markt: ketenpartners moeten elkaar ook over de vak- of projectgrenzen opzoeken en elkaar de ruimte geven om in te spelen op elkaars vragen en kansen."

Daarnaast geeft hij nog een tip om meer integrale, dynamische samenwerkingen eenvoudiger te maken. "De aanbestedingswet wordt niet flexibel genoeg gebruikt. Vanuit risicobeheersing worden nu vaak veel kaders gesteld. Maar je kunt misschien beter wat meer ruimte geven aan de contractpartijen. Dan bereik je vanzelf meer kwaliteit en speel je beter in op gebruikerswensen. Juist dát proberen we met de verduurzaming van de Radboud-campus meetbaar en voelbaar te maken."

## Duurzaamheidsagenda Radboud Universiteit

In de Duurzaamheidsagenda 2016 van de Radboud Universiteit staan vijf thema's centraal:

- duurzaam gedrag
- duurzame werk- en studeeromgeving
- duurzaamheid in onderwijs en onderzoek
- duurzame relatie met partners en stakeholders
- duurzaamheid ingebed in de organisatie

De details over die verschillende thema's, waarin onder andere onderwerpen als duurzaam inkopen, energiebesparende projecten en gedragsverandering naar voren komen, lees je op de website van de Radboud Universiteit (Duurzaamheidsagenda). In het 'Energiebeleidplan' lees je onder andere hoe de Radboud Universiteit het aandeel duurzame energie wil verhogen, het drinkwaterverbruik wil verlagen en de milieubelasting van materialen mee laat wegen bij nieuwbouw en renovatie.

Tekst: Marvin van Kempen, Beeld: Kragten

Dit artikel is ook te lezen in Duurzaam Gebouwd Magazine #48, dat op 2 oktober 2020 is verschenen.