BEWEL KIEST VOOR VERNIEUWENDE AANBESTEDINGSVORM

GEGARANDEERD COMFORT VOOR DE KOMENDE TWINTIG JAAR

In het voorjaar van 2022 wordt de eerste steen gelegd van het nieuwe hoofdkantoor van Bewel. Het gebouw zal een pioniersrol vervullen op het vlak van innovatie, circulariteit en duurzaamheid. Daarom is het project zeker 'smart' te noemen, zelfs al wordt niet de hoogste graad van technologie beoogd. De intelligentie ligt vooral in de vernieuwende contractvorm waarmee wordt gewerkt. Van Roey Services past er immers voor het eerst op een nieuwbouw de DBME-formule toe waarmee het de uitdagingen van de veranderende energiemarkt wil aangaan.

In het nieuwe hoofdkantoor van Bewel wordt voor de eerste keer de DBME-formule van Van Roey Services op een nieuwbouw toegepast.

Bewel is een maatwerkbedrijf dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt tewerkstelt. Met 2.200 medewerkers en negen vestigingen is het een van de grootste werkgevers in Limburg. "We vinden betrokkenheid, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen essentieel in onze bedrijfsvoering", vertelt algemeen directeur Johan Bongaerts. "Daarom lieten we in 2019 een conditiemeting van ons volledige patrimonium uitvoeren. De resultaten logen er niet om: er was nog veel ruimte om onze ecologische voetafdruk te reduceren. Zo bleek het hoofdkantoor in Diepenbeek niet meer aan de moderne energiestandaarden te voldoen. Onderzoek wees uit dat een rendabele renovatie niet vanzelfsprekend zou zijn. Daarom beslisten we in 2021 om een totaal nieuw kantoorgebouw te bouwen. Onze ambities waren van meet af aan duidelijk: dit kantoor moet het visitekaartje van Bewel worden en hoog scoren op het vlak van duurzaamheid. We willen een uitvalsbasis creëren die het toonbeeld van progressiviteit is en een ware inspiratiebron voor andere organisaties vormt."

KIEZEN VOOR VERNIEUWING

Het project is zeker innovatief te noemen. Toch zal het gebouw zich niet zozeer op technologisch vlak onderscheiden. "Bewel wil zijn ambities bereiken door vernieuwende concepten en processen toe te

passen", vertelt Bart Cox, operationeel directeur bij Van Roey Services (de partner voor duurzaam onderhoudsbeheer van gebouwen en installaties binnen Groep Van Roey). "Zo werd elke medewerker bevraagd over zijn of haar wensen en ideeën. Ook was iedereen nauw betrokken bij het definiëren van de noden en de uitwerking van het concept van het nieuwe gebouw. Elke afdeling binnen Bewel mocht zelfs een ambassadeur afvaardigen die doorheen de uitwerking van het ontwerp inspraak kreeg en actief meehielp."

DBME IN PREMIÈRE VOOR NIEUWBOUW

Evenzeer vernieuwend is het feit dat Bewel bij de aanbesteding van het project de 'Total Cost of Ownership' (TCO - de totale kost over de volledige levensduur van het gebouw) als gunningscriterium nam. Dit leidde tot de beslissing om in première een 'Design Build Maintain & Energy' (kortweg DBME) formule op de nieuwbouw toe te passen. In deze formule speelt Van Roey Services een cruciale rol. "Het principe van DBME is grotendeels gelijklopend met het beter gekende DBFM of 'Design Build Finance & Maintain'", vertelt Jona Michiels, innovation manager bij Groep Van Roey. "Ook in deze formule wordt gewerkt met een consortium waarin de aannemer, de architect, de bouwheer, de studiebureaus en het onderhoudsbedrijf al in de conceptfase de handen in elkaar slaan om binnen het beschikbare budget het beste gebouw te realiseren. Na oplevering zal Van Roey Services voor een periode van twintig jaar het onderhoud van zowel het gebouw als de technische installaties op zich nemen."

STAP VERDER IN ONTZORGING

Het verschil tussen DBFM en DBME zit in de 'F' en de 'E' van de afkortingen. Het stuk 'F(inance)' is niet vervat in deze opdracht. Groep Van Roey zorgt enkel voor de financiering als de klant erom vraagt, wat bij Bewel niet het geval was. Jona Michiels: "Financiering is niet onze core business. Veelal vindt de klant andere interessante opties om het project gefinancierd te krijgen." "Waar 'Finance' niet onze hoofdbezigheid is, wordt 'Energy' – waar de 'E' in DBME voor staat – dat wel meer en meer", vult Bart Cox aan. "Het gebruik van DBME als aanbestedingsvorm is dan ook een antwoord op de sterk evoluerende energie- en bouwmarkt. Nieuwe technische installaties zijn vandaag veel complexer dan vroeger. Hoewel ze op papier heel performant zijn, halen ze in de praktijk veelal niet het verwachte rendement. Dit komt omdat ze wel vaker niet optimaal in dienst worden gesteld en vervolgens onvoldoende worden onderhouden. Het gevolg is dat er comfortproblemen ontstaan en het energieverbruik veel hoger uitvalt dan verwacht. Tal van studies bevestigen dat: afwijkingen van 30% zijn geen uitzondering. Het geven van een garantie op de energieprestatie is voor ons als onderneming het logische vervolg op ons streven naar ontzorging van de klant en het waarborgen van kwaliteit op lange termijn. Tot dusver was dat voornamelijk op het onderhoud en het beheer van de gebouwen en hun technische installaties gericht. Nu komt daar dus het luik 'energie' en bijhorend comfort voor de gebouwgebruikers bij."

In het voorjaar van 2022 wordt de eerste steen gelegd van het nieuwe hoofdkantoor van Bewel. De digitale renders in dit artikel tonen hoe het eindresultaat er zal uitzien.

NOOD AAN VOORLOPERS

Al sinds jaar en dag doet Van Roey Services het nodige om de 'M' in DBFM-projecten te waarborgen. "Vandaag gaan we een stap verder en zijn we helemaal klaar om onderhouds- en energieprestatiecontracten – kortweg OEPC – aan te bieden", aldus Bart Cox. "Het interessante hierbij is dat we deze niet alleen in renovatie-, maar ook in nieuwbouwprojecten kunnen toepassen. Eigenlijk zijn we al even op dit punt en hebben we het concept de voorbije jaren uitgebreid afgetoetst aan de behoeften in de markt. Er is een duidelijke interesse, maar de zogenaamde 'first movers' – voorlopers die bereid zijn de formule als eerste op een concrete case toe te passen – zijn moeilijk te vinden." Jona Michiels vervolgt: "Met Bewel hebben we de perfecte partner gevonden. Van Roey Services deed reeds het technische onderhoud in de gebouwen van het maatwerkbedrijf. Daarnaast kregen wij de opdracht om een conditiemeting van hun volledige gebouwenpatrimonium te doen. Vanuit deze nauwe contacten konden we deze klant inspireren om voor de nieuwbouw te kiezen voor een OEPC, en meer algemeen een DBME-aanbesteding. Het management van Bewel besefte dat dit een duurzamer en performanter gebouw over de hele levensduur zou opleveren, inclusief de laagste 'Total Cost of Ownership', en besliste om effectief deze piste te bewandelen."

COMFORT GEGARANDEERD

Het E(nergie)luik in de OEPC betekent dat Van Roey Services het technische rendement (en dus het energieverbruik) van de technische installaties (die voor de klimatisering van het gebouw zorgen) over een lange periode garandeert. In het geval van Bewel is deze periode vastgelegd op twintig jaar. De garantie van het technische rendement bevat ook beloftes over het comfort dat aan de gebruikers van het gebouw wordt geboden. Bart Cox legt uit: "De taak van Van Roey Services bestaat erin de gebouwbeheerders en -gebruikers volledig te ontzorgen. Dit doen we door overeengekomen comforteisen continu te verzekeren, en dat tegen een bepaald energieverbruik. Zoals eerder gezegd, laten we de klanten – tenzij anders gewenst – de installaties zelf financieren, waardoor deze op elk moment hun eigendom blijven. We zullen ook niet als energieleverancier fungeren. De klanten zullen deze contracten zelf onderhandelen. Wij maken het verschil door ervoor te zorgen dat het gebouw en de installaties gedurende twintig jaar het gewenste comfort leveren, zonder dat het energieverbruik de pan uit swingt." "Het voordeel voor de klanten is duidelijk", vult Jona Michiels aan. "Zij moeten niet meer wakker liggen van de klimatisering van het gebouw en het comfort dat dit aan de medewerkers moet bieden. Ook hoeven ze zich niet

Van Roey Services zorgt dat het gebouw en de installaties gedurende twintig jaar het gewenste comfort leveren, zonder dat het energieverbruik de pan uit swingt.

De garantie van het technische rendement bevat ook beloftes over het comfort dat aan de gebruikers van het gebouw wordt geboden.

meer af te vragen hoe het gebouw en de installaties moeten worden beheerd om deze optimaal te laten functioneren. Bovendien zijn er geen verrassingen bij het ontvangen van de energiefactuur: de klanten krijgen immers de garantie dat hun energieverbruik binnen een bepaalde bandbreedte blijft. Zo kunnen ze zich volledig op hun eigen kernactiviteiten focussen, terwijl ze dagelijks van een duurzaam en performant gebouw kunnen gebruikmaken."

ZEKERE ONZEKERHEID

Zonder enige referentiepunten een energieprestatiecontract voor twintig jaar afsluiten: het lijkt een gedurfde zet. Van Roey Services ging dan ook niet over één nacht ijs bij het inschatten van het energieverbruik voor deze periode en het bepalen van de manier waarop dit in de exploitatiefase zou worden opgevolgd. "De meest accurate wijze om het verbruik in te schatten en continu op te volgen, is een virtueel gebouwenmodel dat jaarlijks wordt aangepast op basis van nieuwe inzichten, zoals de gemeten bezettingsgraden", vertelt Jona Michiels. "Dit zou echter snel behoorlijk complex en tijdrovend worden, zowel voor onszelf als de klant. De toevoeging van te veel complexiteit zou de business case onderuit halen. Temeer omdat de inspanningen niet in verhouding zouden staan tot het eigenlijke energieverbruik van de installaties, wat voor een project van deze omvang – mits goed geconcipieerd en ingeregeld – eigenlijk relatief beperkt is. We hebben er dan ook bewust voor gekozen om het simpeler te houden. Voor de inschatting van het energieverbruik maken we gebruik van een formule op basis van graad- en koeldagen. Hiertoe maken we gebruik van KMI-data, al rekenen we wel verschillende scenario's door die bijvoorbeeld rekening houden met het veranderende klimaat." "Belangrijk is te beseffen dat we op basis van een inschatting van het energieverbruik werken", vervolgt Bart Cox. "De formule aan de hand van graad- en koeldagen is slechts een benadering. Zo kan de bezetting van het gebouw afwijken van het verwachte patroon. Door deze onzekerheden zal het effectieve energieverbruik hoe dan ook afwijken van het ingeschatte verbruik. Het is zaak om tot een pragmatische aanpak te komen die toelaat hiermee om te gaan."

Dankzij de DBME-formule krijgen de klanten de garantie dat hun energieverbruik binnen een bepaalde bandbreedte blijft.

BANDBREEDTE VAN 10%

De pragmatische aanpak bestaat erin een afwijking van 10% op het geschatte energieverbruik als 'aanvaardbaar' te beschouwen, en dit in beide richtingen (zowel meer- als minderverbruik). Jona Michiels licht toe: "Blijft het effectieve energieverbruik binnen deze bandbreedte, dan gaan alle partijen ervan uit dat alles in orde is. Indien de afwijking meer dan 10% bedraagt, gaan we de situatie van naderbij bekijken. Ligt het aan onze rekenmethode? Wijkt de bezetting sterk af van het profiel dat vooraf werd bepaald? Gaat het om een parameter waarmee we als Van Roey Services vooraf rekening hadden moeten houden, dan dekken wij de volledige kost voor het meerverbruik. Is het verbruik lager dan de ondergrens van de bandbreedte, dan ontvangen wij een bepaalde bonus." "We willen benadrukken dat een energieprestatiecontract eigenlijk een engagement in partnership is", vult Bart Cox aan. "Het partnership berust op het wederzijdse vertrouwen en respect tussen de klant en wij als uitvoerder van het OEPC. De tijd dat de aannemer oplevert en daarna verdwijnt, is definitief voorbij. We zullen de komende twintig jaar samenwerken en gedurende de hele periode aan hetzelfde zeel trekken. Met Bewel is afgesproken dat we bij drastische afwijkingen van het ingeschatte verbruik terug aan tafel gaan zitten om samen tot oplossingen te komen. Natuurlijk doen we in eerste instantie al het mogelijke om dat

soort uitzonderlijke situaties te vermijden. We zullen met Van Roey Services heel regelmatig ter plaatse zijn voor het onderhoud en het beheer. Tevens kunnen we het verbruik continu en nauwgezet vanop afstand opvolgen. Op die manier willen we onaangename situaties vermijden en het vertrouwen van de klant bevestigen."

BOUWTEAM ALS STEUNPILAAR

Niet alleen met de klant is partnerschap heel belangrijk. Ook bij alle partijen die bij de bouw van het project zijn betrokken, moeten de neuzen in dezelfde richting staan. "Werken in een bouwteam heeft ons al een flinke stap vooruit geholpen," vertelt Bart Cox. "Tijdens de ontwerpfase konden we onze inbreng geven over het onderhoud en het beheer tijdens de levensduur van het bouw. Onze expertise werd vertaald naar een concept dat maximaal energie-efficiënt is én het onderhoud en het beheer toch behapbaar houdt. Een mooi voorbeeld is de grote luifel rondom het gebouw. Architecturaal heeft deze een belangrijke waarde, maar er zit natuurlijk meer achter. Ze werd toegevoegd om in de zomer oververhitting tegen te gaan en in de winter extra daglicht binnen te brengen. Door deze luifel te voorzien, is er geen nood aan geautomatiseerde screens. En dit zal op het vlak van onderhoud een belangrijke winst opleveren." "In DBME of andere gelijkaardige formules is het dus erg waardevol om als OEPC-uitvoerder van bij het ontwerp al mee rond de tafel te zitten", besluit Jona Michiels.

Locatie:	Diepenbeek
Type gebouw:	Kantorencomplex
Bouwheer:	Bewel
Architect:	UAU Collectiv
Bureau technieken:	Multis
Bureau stabiliteit:	Macobo-Stabo
Aannemer:	Artem
Onderhoud (+ clusterlid):	Van Roey Services

TE ONTHOUDEN:

- Voor projecten die verder gaan dan ontwerpen en bouwen is een duurzaam partnerschap dat berust op het wederzijdse vertrouwen tussen klant en uitvoerder(s) nóg belangrijker dan voorheen. Ook na de oplevering zal er verder worden samengewerkt en is het belangrijk dat alle neuzen in dezelfde richting staan.
- Aanbestedingsvormen zoals DBME kunnen zowel bij renovatie- als nieuwbouwprojecten worden toegepast. Ze dragen in grote mate bij aan de ontzorging van de gebouwbeheerder tijdens de exploitatiefase en helpen mee de kwaliteit over een lange (afgesproken) periode te garanderen.
- Het is ontzettend nuttig dat het onderhoudsbedrijf al in de ontwerpfase van een gebouw mee aan tafel gaat zitten. Deze partij kan haar ervaringen over het onderhoud en het beheer tijdens de levensduur van een gebouw delen. Tevens kan ze meedenken over hoe het ontwerp kan worden geoptimaliseerd om aan alle gestelde verwachtingen te voldoen, terwijl het onderhoud en het beheer toch behapbaar blijven.

VAN ROEY services BOUWEN MET MENSEN
VAN ROEY artem BOUWEN MET MENSEN
BEWEL in goede handen
AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN SMART BUILDINGS IN USE
Samen voor sterk innoveren

Door de imposante luifel te voorzien, is er geen nood aan geautomatiseerde screens. Dit zal op het vlak van onderhoud een belangrijke winst opleveren.