



Verheul (Rijksvastgoedbedrijf): 'Waar de markt goed in is, daar kan de overheid een stap terug doen'

Opdrachtnemer neemt alle verantwoordelijkheid voor onderhoudsprestaties in de buitenruimte

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft een prestatiecontract afgesloten met Eijkelboom voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte op rijksterreinen, waaronder een groot deel van de terreinen van Defensie. Het is voor de eerste keer dat het RVB op deze manier te werk gaat.

Carlo Verheul, contractmanager bij het RVB, en Herman Arentsen, projectmanager bij Eijkelboom, vertellen over de eerste ervaringen.

Auteur: Santi Raats Foto's: Paulien Varkevisser, copyright Eikelboom BV

Sinds 2015 onderhoudt Eijkelboom de rijks-terreinen en de terreinen van Defensie. Het gaat om drie percelen: een in de regio Den Helder (vijftien locaties van Defensie), een perceel in de regio Soesterberg (zo'n vijftig locaties van Defensie) en Park Huis Doorn, een rijkslocatie. Het gaat steeds om werk 'van gevel tot gevel' en 'van hekwerk tot hekwerk'.

Prestatiecontract: opdrachtnemer maakt ontwerp

Het RVB en Eijkelboom werken samen op basis van een UAV-GC Prestatiecontract. Carlo Verheul, adviseur stedelijke inrichting van het RVB en contractmanager, legt uit wat het RVB verwacht aan prestaties binnen het contract: 'We verwachten dat de opdrachtnemer het functio-

neren en presteren van de buitenruimte in stand houdt en verbetert; daarover maken we afspraken. Hoe de opdrachtnemer dit invult, is zijn eigen verantwoordelijkheid. Wel is het van belang dat hij al zijn werkzaamheden en keuzes aantoonbaar maakt en onderbouwt.' Omdat het een geïntegreerd contract is, is de opdrachtnemer ook verantwoordelijk voor het ont-



Eijkelboom is als opdrachtnemer verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van:

Bepanting	Heesters, bodembedekkers, struikrozen, botanische rozen, bosplantsoen, haag, vaste planten, siergrassen en eenjarigen (+ sierbepanting in plantenbakken)
Bomen	Bomen op bebouwde locaties, boomspiegels, boomroosters, boompalen en -banden
Gras	Gazon, gras extensief, ruw gras (= ruiggras), bermen, ruigte en patrouillepaden
Meubilair	Afvalbakken, plantenbakken, borden, dragers, geleide-elementen, hekken (afrastering), palen en recreatieve voorzieningen (banken en tafels)
Riolering	Kolken, lijngoten en aansluitend leidingwerk, drainage en drainage doorspuitputten
Verhardingen	Diverse verhardingstypen
Water	Vijvers, sloten en watergangen met bijbehorende oevers, greppels en duikers
Sport	Natuurgras, kunststof, zandkunststof, asfalt en ongebonden sportondergronden (sportaccommodaties) en beregeningsinstallaties

werp. Het ontwerp betreft in dit geval het inrichten van een beheer- en onderhoudsproces, waarbij Eijkelboom moet aantonen hoe het bedrijf zijn onderhoud managet. Herman Arentsen licht toe: 'Bijvoorbeeld: de eisen uit het contract worden vertaald naar een jaarplanning. Dit zorgt voor een aantoonbaar en navolgbaar proces, waarbij gestuurd wordt op beheersmaatregelen om risico's af te dekken.'

In verschillende branches werkt men al enige tijd met prestatiecontracten, waarbij het eindresultaat en de kwaliteit leidend zijn. Dat is onder meer omdat gemeentelijke organisaties hun kerntaken aan het heroverwegen zijn. Met andere woorden, welke taken doen zij nog zelf en wat zetten ze in de markt? Op het gebied van openbaar groen is met UAV-GC nog niet veel ervaring.

Omslag maken

Ook het RVB had tot twee jaar geleden nog geen ervaring met een dergelijke grote uitvraag voor

het beheer en onderhoud van de buitenruimte op basis van UAV-GC. Wel lag er al sinds 2015 de wens om innovatiever en efficiënter te gaan aanbesteden. Verheul: 'De meeste contracten liepen af en dit viel samen met een geplande reorganisatie binnen het RVB. Wij wilden grotere contracten aangaan, zodat we minder administratieve lasten zouden hebben, maar ook om opdrachtnemers de kans te geven om de buitenruimte integraal te benaderen. Waar de markt goed in is, daar kan de overheid een stap terug doen. We wilden zo veel mogelijk samen met de markt oplossingen zoeken in plaats van alles tot in detail voor te schrijven. We laten nu de opdrachtnemer vanuit zijn eigen kwaliteitsmanagementsysteem een oplossing aandragen.' Verheul ziet het RVB als een pionier binnen de overheid op het gebied van prestatiecontracten voor het beheer en onderhoud van stedelijke groenvoorzieningen: 'We hadden als opdrachtgever altijd de UAV-rol, waarin we alles voorschreven. Daar zijn de meeste aannemers ook nog helemaal op afgestemd. Bij het opstellen van het contract was het even wennen om een bestek en de RAW-systematiek in te wisselen voor een 'vraagspecificatie' met daarin de doelstellingen en eisen. We moeten nu het vertrouwen geven aan de opdrachtnemer, die zelf bepaalt op welke wijze hij de doelstellingen gaat bereiken.'

De aanbesteding

Het RVB heeft het kwalitatieve deel van de inschrijving daarna beoordeeld volgens de 'Gunnen op waarde-systematiek'. Dat houdt in dat per perceel en per subgunningscriterium fictieve kortingen kunnen worden behaald. Verheul vertelt: 'Alle inschrijvers konden bieden op een trede van de CO2-prestatieladder en een percentage van 5 tot 10 procent *social return*. Maar het RVB zag bij de aanbesteding vooral onderscheidend vermogen bij de inschrijvers op het gebied van



kwaliteitsmanagement en risicomanagement. We konden zien of een bedrijf gewend was om het eigen kwaliteitsmanagementsysteem te enten op dit specifieke project. Ook zagen we hoe ze de gevraagde kwaliteit wilden bereiken met hun processen. Een belangrijk onderdeel daarin is het functioneren van de zogeheten 'Plan, do, check, act'-verbetercyclus, waarin wordt aangegeven hoe 'fouten' of 'afwijkingen' in de toekomst worden voorkomen.'

Doelstelling

De te leveren prestatie bestaat concreet gezien uit het constant in beeld houden van de buitenruimte, waaronder al het groen, de verhardingen, sportaccommodaties en straatkolken en -goten. De beeldkwaliteit moet op niveau A+, A of B blijven. Ook heeft de opdrachtnemer als taak het constant verbeteren van het functioneren en presenteren van het areaal. Arentsen: 'We zijn gestart met een analyse van alle objecten in de buitenruimtes: wat mist er, wat heeft prioriteit, wat is het budget?' 'Alles moet gebeuren volgens de officiële Richtlijn Buitenruimte RVB', zegt Verheul. 'In onze richtlijn zijn de locaties opgedeeld in beheergebieden, zoals industrieel, parkachtig, landschappelijk of stedelijk. Hieraan gekoppeld zijn beheer- en inrichtingsambities. Op de locatie van het Militair Revalidatiecentrum in Doorn, bijvoorbeeld, ontbrak een representatieve parkachtige uitstraling, vooral rond de entree. Daar komen nu vaste planten met kleur, die de bezoekers opvrolijken.' Eijkelboom kan zelf ook verbetervoorstellen indienen. 'Wij zijn immers dagelijks op de locaties en kunnen de huidige situatie en wensen van de eindgebruikers toetsen aan de richtlijn. De verbetervoorstellen vallen binnen de contractperiode en komen dus voor onze rekening. Investeringsvoorstellen kunnen van ons of de eindgebruiker komen en zijn voor rekening van

De te leveren prestatie bestaat concreet gezien uit het constant in beeld houden van de buitenruimte

de opdrachtgever, omdat het renderen van de voorgestelde investering de contractperiode zal overschrijden.'

Werken binnen een kolom

Groenbedrijf Eijkelboom is een strategisch partnerschap aangegaan met adviesbureau Arcadis. Arentsen: 'We zijn dit partnerschap in de tenderfase aangegaan. Wij kunnen met Arcadis contractmanagement en onderhoudsmanagement bieden aan de opdrachtgever. Zij zijn expert in assetmanagementmethodieken. Daarnaast zijn we een partnerschap aangegaan met Greenpoint, leverancier van beheersystemen voor areaalgegevens Verheul: 'De kolom van partijen onder de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer kan direct veel waarde toevoegen, iets wat de laagste prijs alléén niet doet.'

Door te werken met een digitaal systeem, kan de opdrachtnemer alle acties perfect vastleggen

De systemen

Binnen het beheersysteem van Greenpoint werken alle partijen in één database die in de cloud staat. Het systeem bestaat uit tools en software voor op kantoor en in het veld. Ook werken alle deelnemers binnen het project met Visi, een applicatie om alle communicatie binnen contracten in goede banen te leiden. Een van de leveranciers van dit product is Infostrait. Verheul legt uit: 'Een systeem als Visi heeft als voordeel dat wij als opdrachtgever en de opdrachtnemer samen werken aan één digitaal communicatiedossier, dat helemaal transparant is. Het is altijd duidelijk wie wat wanneer moet doen of besloten heeft. Hierdoor lopen procedures een stuk sneller. De projectdossiers zijn steeds actueel en compleet, waardoor rapportages snel beschikbaar zijn. Er is binnen de applicatie geen kans op ruis: iedereen wordt op de hoogte gehouden. Bijvoorbeeld: door de opdrachtnemer worden documenten ter acceptatie of ter informatie aan ons aangeboden. Andersom delen wij als opdrachtgever ook documenten ter behandeling of ter informatie. Berichten verschijnen op een tijdlijn en reacties die op zich laten wachten, zijn daardoor ook zichtbaar. Alle documenten die ik als contractmanager moet inzien, komen binnen in mijn persoonlijke 'te behandelen' inbox. De belangrijkste projectdocumenten

worden opgeslagen in een interne RVB-database.' Door te werken met een digitaal systeem, kan de opdrachtnemer alle acties perfect vastleggen en zo aantoonbaar maken dat hij voldoet aan de eisen van het contract.

Op stoom

Na twee jaar samenwerken merkt Verheul dat het team begint te draaien zoals het zou moeten. Dat kostte even tijd. 'In het begin was ik weleens ongeduldig. Ik realiseer me nu dat bij innovatieve contractvormen tijd nodig is voordat wij als opdrachtgever en de opdrachtnemer met zijn partijen goed op elkaar zijn ingespeeld en de werkprocessen vloeiend lopen. De grotere afstand die wij als opdrachtgever hebben tot het werk ervaren we nu als prettig, hoewel het wel wennen was.'



Be social

Scan of ga naar:

www.Stad+Groen.nl/artikel.asp?id=41-6639



Herman Arentsen (links) en Carlo Verheul (rechts) met tablet.



Herman Arentsen



Carlo Verheul