



Welkom bij de sessie over:

Aanbesteden en samenwerken: twee aanpakken



**MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025**

Samen met



Richard in 't Veld

Senior Contract- en
Leveranciersmanager Rotterdam



Jaco Verheul

Adviseur onderhoud en beheer
Vastgoed Rotterdam



Mischa Bruinekool

Senior adviseur vastgoedbeheer
Groningen



Honoré Schreurs

Facilitator

Doel

Inspiratie voor:

- Keuze disciplinair of multidisciplinair aanbesteden
- Succesvolle samenwerking met en tussen marktpartijen

Ophalen agenda 2026

Agenda

11.50 uur: Aanpak Rotterdam

12.05 uur: Aanpak Groningen

12.20: In gesprek via Mentimeter

- Wat zijn de argumenten om disciplinair aan te besteden?
- Wat zijn de argumenten voor multidisciplinair aanbesteden?
- Hoe zorg je voor een goede samenwerking met de opdrachtnemer (en tussen opdrachtnemers) bij disciplinair aanbesteden?
- Hoe zorg je voor een goede samenwerking met de opdrachtnemer) bij multidisciplinair aanbesteden?
- Wat moet er op de agenda 2026 rondom aanbesteden: wat zou ons helpen?

12.45 Lunch

Aanpak Rotterdam

Richard in 't Veld en Jaco Verheul

- Advies en engineering
- Disciplinair

**MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025**

Ruimte voor vertrouwen

Een andere aanpak van aanbesteden
en samenwerken



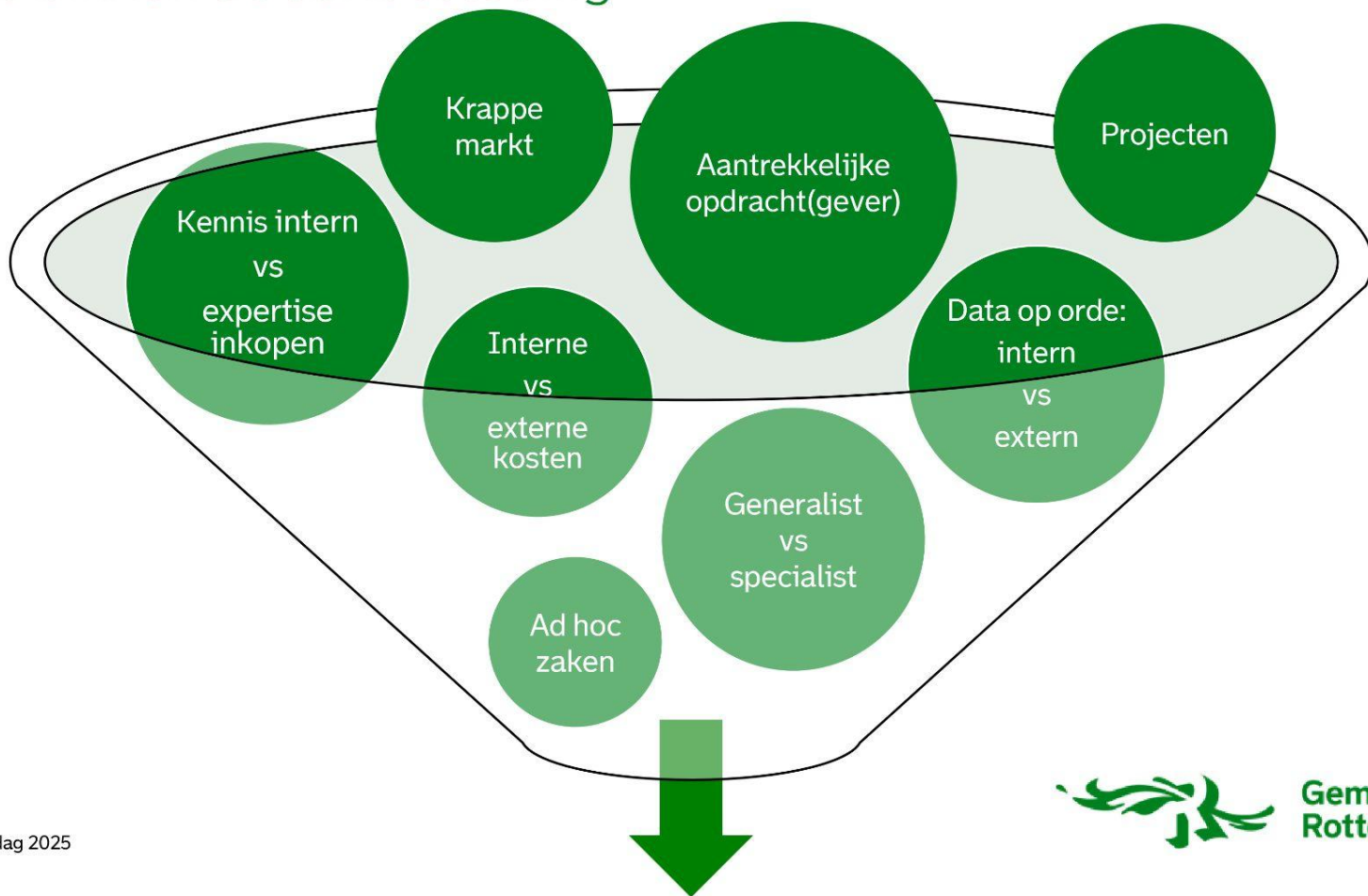
Maatschappelijk Vastgoeddag 2025

13 november 2025



Gemeente
Rotterdam

Dilemma's binnen de aanbesteding



Aanbestedingsproces

Marktconsultatie:

- Hervdeling
- Aanscherping
- Aantrekkelijker

Juiste
perceel-
verdeling?

Stimuleren
onderlinge
samenwerking

Standaardisering:

- Startformulier
- Uitvraaglijst o.b.v. DNR-STB
- Niveaus van regie

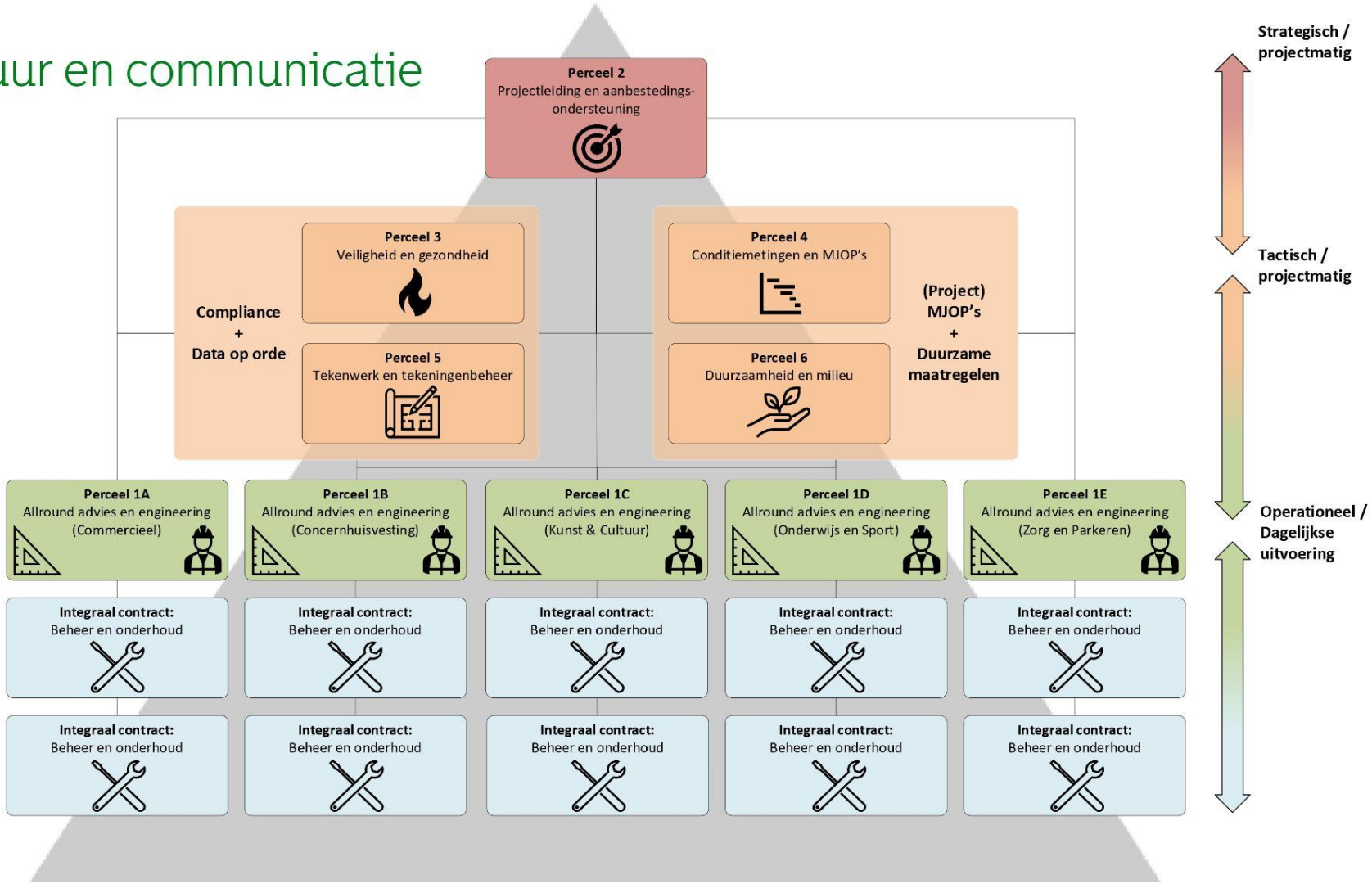
Demarcatie
tussen alle
diensten?

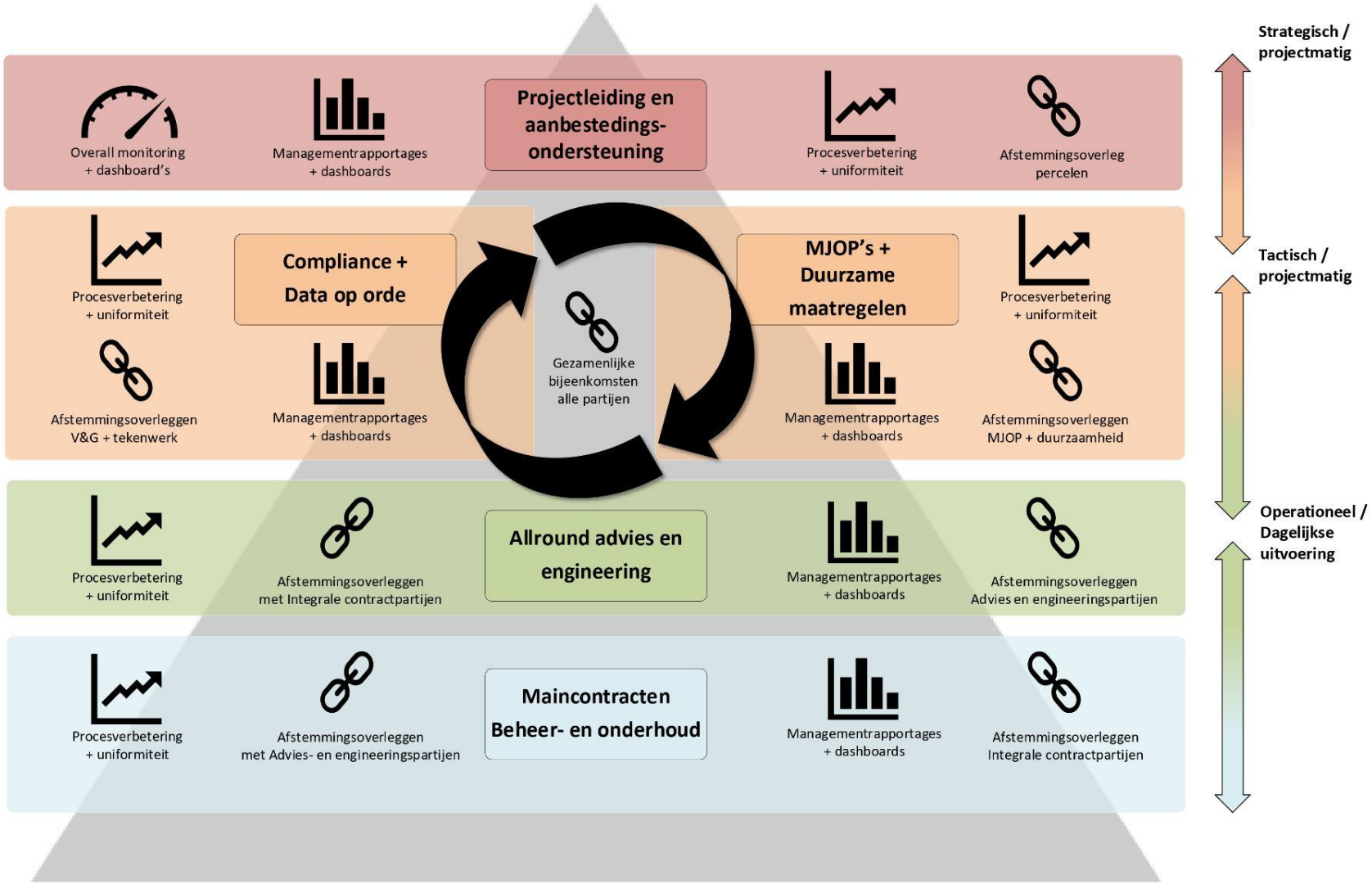
Hoe borg
je de
capaciteit?

Interne brainstormsessies:

- Herijking uitgangspunten
- Uitsplitsing in disciplines
- Intern generalisten
- Extern specialisten
- Ad hoc én projectmatig

Structuur en communicatie





Aanpak Groningen

Mischa Bruinekool

- Onderhoud, beheer en gerelateerd advies
- Multidisciplinair

**MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025**

Vastgoedbedrijf gemeente Groningen

Aanbesteding Onderhoud & Beheer gemeentelijk vastgoed

Agenda

- Voorstellen
- Ontwikkeling interne organisatie
- Beheerproces
- Speelveld
- Portefeuillesturing
- Scope dienstverlening
- Aanbesteding
- Lessons learned

Mischa Bruinekool
Senior Adviseur Vastgoed
Beheer

5 portefeuilles
300 Objecten
17.000 Elementen
Van oplevering tot sloop



Ontwikkeling interne organisatie - vertrekpunt 1

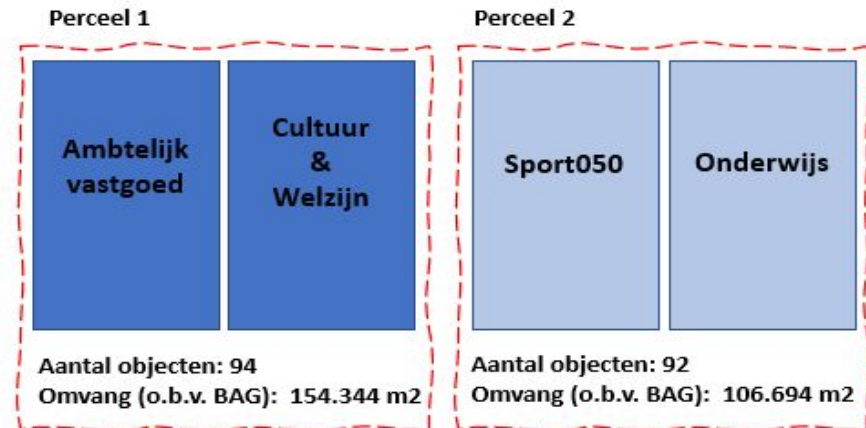
Waarom aanbesteden

- Overeenkomsten B&O liepen af. (13 overeenkomsten, discipline gericht)
- Per 01-01-2024
- Passend bij huidig werkproces VGB
- 11 vormen MJOB

Gewenste situatie

Afbakening

- Huidige objecten verdeeld in twee portefeuilles;
 - Ambtelijk, Cultuur & Welzijn - Onderwijs en Sport050
- Buiten scope
 - Forum, Stadhuis, Kardingse, IEDERZ (nieuwbouw) en het Harm Buitenplein



Onderhoudsrol VGB

- Dak, Gevel, gebouwgebonden Installaties en brandveiligheid
- Eén op één vervanging van element door vergelijkbaar type en voldoet aan laatste eisen “as-is”

2 contractpartners contracteren voor uitvoeren van multidisciplinair B&O van objecten in betreffende portefeuilles

Gewenste situatie

- Eenduidig en begrijpelijk ingericht beheerproces
- Sturen op basis kwaliteit
- Met gebruiker afgestemd onderhoudsniveau
- Eenvoudig kunnen monitoren van prestatie en uitgevoerd onderhoud
- Aantoonbaar beheersing van kwaliteit, kosten en risico's
- Object gericht werken, wat afstemming tussen betrokken partijen vereenvoudigd

Beheerorganisatie

- Stuurt vanuit regie- in combinatie met inspannings- en prestatiegericht afspraken passend bij onderhoudsniveau
- Vanuit huidige situatie binnen huidig team rol verduidelijking organiseren en competenties vergroten

Conditieniveau

- Vastgesteld onderhoudsstrategie
- 3 standaard onderhoudsniveau's; Minimum, Basis en Plus
- Basis Conditie 3 (NEN 2767)

Wij sturen op de volgende risicoaspecten

- Veiligheid
- Het aantoonbaar voldoen aan wet- en regelgeving
- Passend bij het bedrijfsproces van de gebruiker

Daarbij krijgen de volgende aspecten aandacht

- Esthetica (beleving en uitstraling)
- Cultuurhistorische waarden
- Binnenmilieu en comfort

Financiën

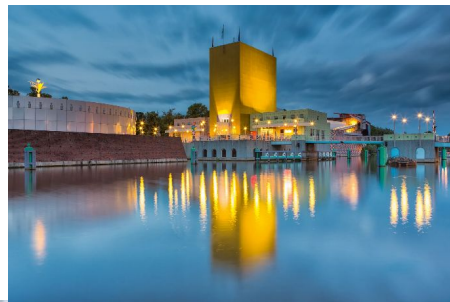
- Gemiddeld jaarlijks planmatig onderhoud 4-6 mln.
- Gemiddeld jaarlijks niet planmatig 3 mln.

Minimu
m

Basi
s

Plu
s

Complexiteit



Beheerproces

Doel

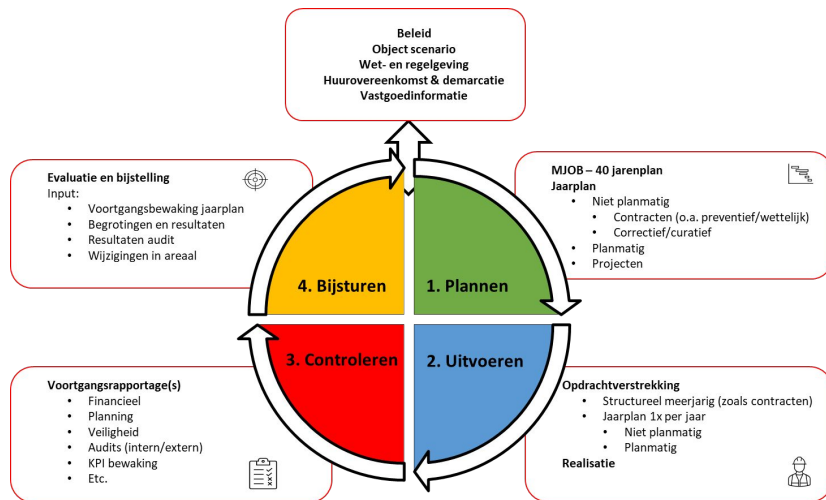
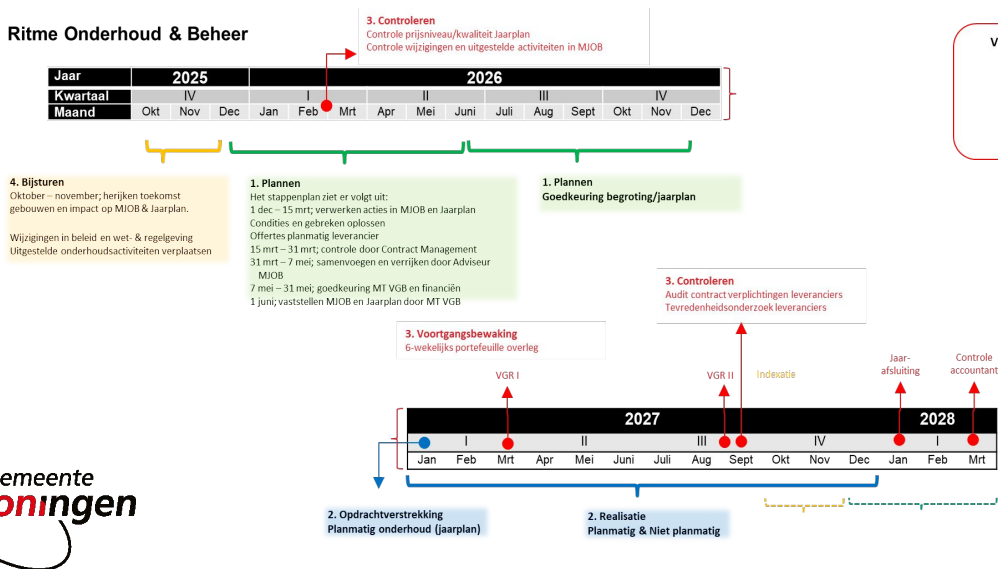
Een eenduidig en begrijpelijk ingericht beheerproces VGB

Procesdocument Beheer & Onderhoud

Opgesteld voor een ieder die betrokken is bij onderhoud en beheerproces VGB.

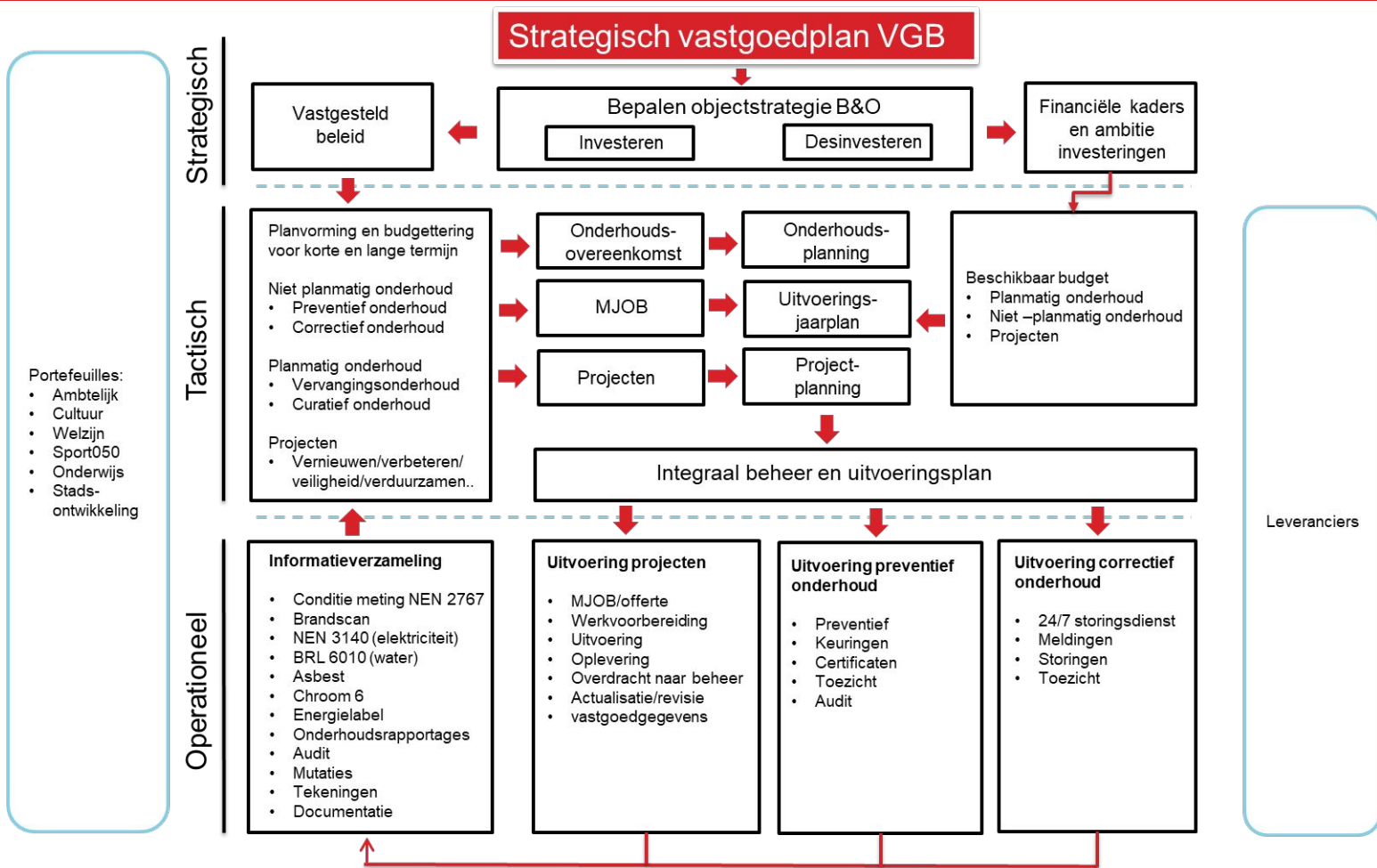
Beschrijft; proces, organisatie, financiële en risico beheersing

Ritme Onderhoud & Beheer

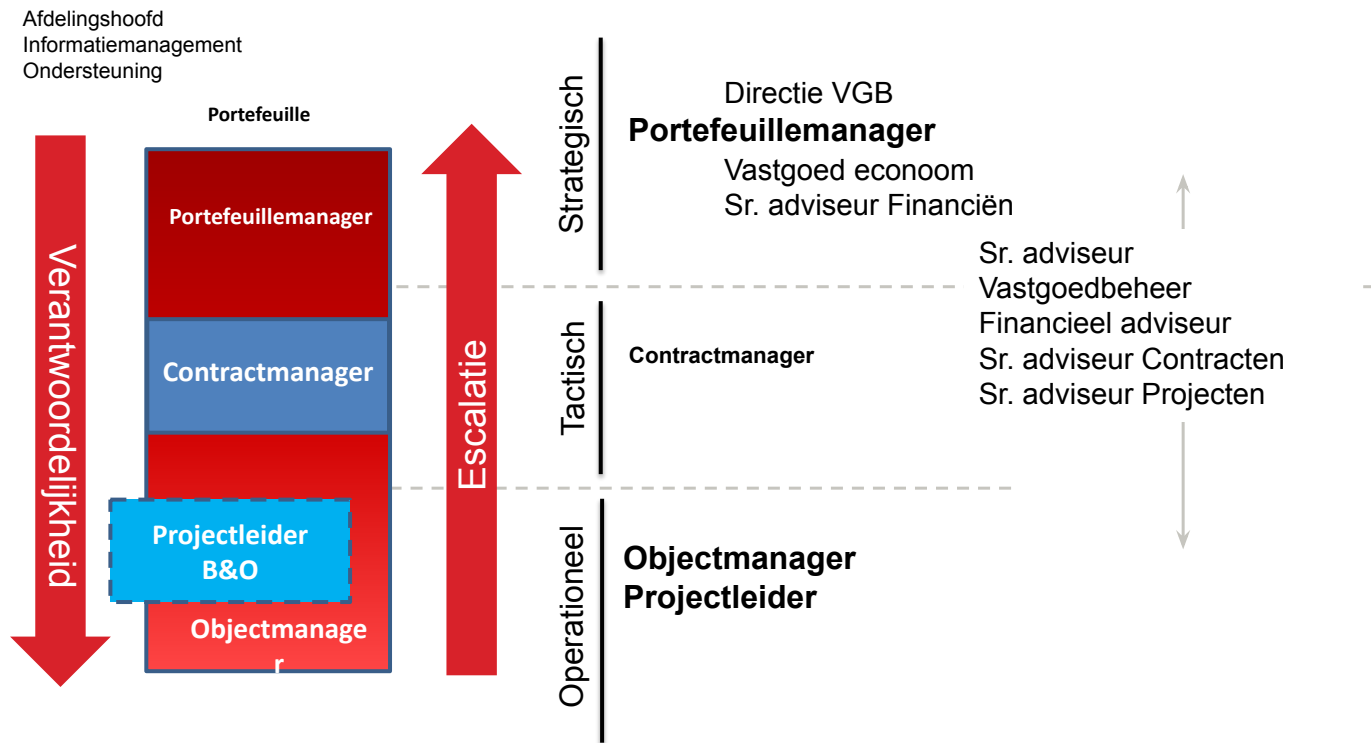


Ritme onderhoud & Beheer
Wij werken in 3 jaarschijven

- Jaar 1 - begroten
- Jaar 2 - voorbereiden
- Jaar 3 - uitvoeren



Portefeuillesturing Onderhoud en beheer



Scope dienstverlening

- Het uitvoeren van preventief onderhoud
- Het uitvoeren van correctief onderhoud
- Het uitvoeren van het planmatig vervangingsonderhoud (MJOB)

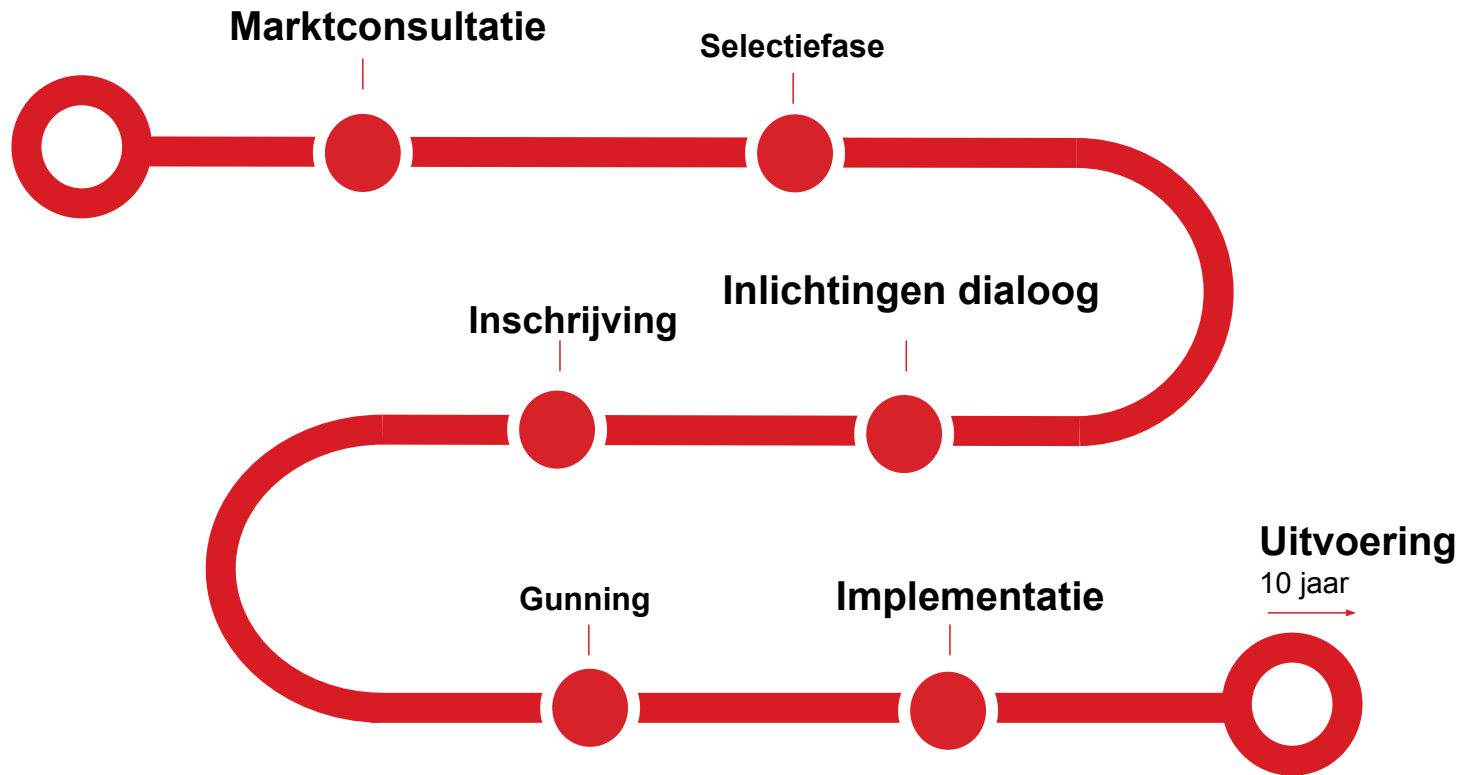
- Het adviseren over en uitvoeren van diverse beheerstaken zoals;
 - De vastgoedinformatie/gebouwddata
 - het inspecteren van het vastgoed, vertalen en rapporteren in MJOB
 - het plannen en organiseren van onderhoudsactiviteiten
 - bijdragen aan lerend vermogen tussen opdrachtgever en haar opdrachtnemers
 - actieve rol in het continu monitoren en verbeteren van het onderhoudsproces
 - Wijzigingen wet- en regelgeving
 - Het opstellen, monitoren, analyseren en (eventueel)bijstellen van de KPI's



Aanbesteding

Specificeren

- Beleid
- Proces
- Organisatie
- Budget
- Risico's beheersing



Lessons learned

Do's

- Visie + beleid v/d organisatie is uitgewerkt;
- Inrichten projectteam; 1 vaste dag, volledige focus op het project; (voorbereidingen/aanbesteding/implementatie);
- Organiseren marktconsultatie (schriftelijk en mondeling);
- Inlichtingen Dialoog
- Taakstellend budget bepalen;
- Contract: maak ruimte voor doorontwikkeling samen met de onderhoudsleverancier;
- Maak gebruik van kennis en kunde leverancier heb vertrouwen
- Denk ook vanuit de leverancier.
- Neem de tijd voor de implementatie, begrijpen wij elkaar
- Blijven uitleggen, mensen meenemen

Dont's

- Teveel focus op de eigen organisatie i.p.v. gebruik te maken van de markt (samenwerking, partnerschap);
- Te ingewikkeld maken van processen en producten;
- Teveel risico's neerleggen bij de leverancier.



In gesprek - via mentimeter

Ga naar [menti.com](https://www.menti.com)

**MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025**

In gesprek

Welke factoren bepalen of je beter kunt kiezen voor:

- multidisciplinair aanbesteden
- disciplinair aanbesteden

In gesprek

Hoe zorg je voor een goede samenwerking met de opdrachtnemer bij:

- multidisciplinair aanbesteden
- disciplinair aanbesteden

Slotvraag

Moet moet op de agenda 2026? Wat helpt ons vooruit?

- Onderwerp bij netwerkbijeenkomst
- Voorbeelden op site onder “aanbesteden”
- Webinar van/over
- Voorbeeld van ... (wie heeft een mooi voorbeeld)



Volg ons op LinkedIn om op de hoogte te blijven van het Bouwstenen-netwerk.

Veel plezier met de rest van het programma!

Contact Bouwstenen

 nieuws@bouwstenen.nl

 033 258 4337

**MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025**