

# Maatschappelijk Vastgoeddag 2024

Welkom bij de sessie en het gesprek over:



***Prestatiegericht aanbesteden***

# Gespreksleider



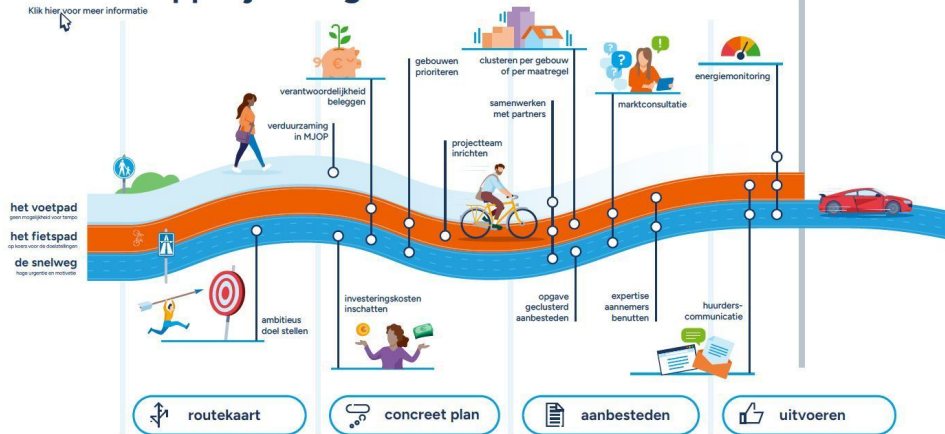
## Wouter Gubbels

Projectleider verduurzamen  
maatschappelijk vastgoed bij de VNG

## Roadmap versnellen verduurzamen maatschappelijk vastgoed

- portefeuille aanpak
- voorbeelden aanbesteden
- input uit Bouwstenen-netwerk

### Versnellen in de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed



# Samen met

---



## **Sander de Iongh**

Sr. adviseur maatschappelijk  
verantwoord inkopen  
Rijksvastgoedbedrijf



## **Maarten van Putte**

Coördinator onderhoudsplanning bij  
de gemeente Utrecht



## **Arend Wilms**

Technisch adviseur bij de gemeente  
Utrecht

*En met alle aanwezige deelnemers*

## **Doel van deze sessie**

- Voorbeelden
- Informatie
- Praktische houvast
- Hoe verder

## **Programma**

1. Vragen die leven
2. Presentatie Utrecht (10 min)
3. Presentatie RVB (10 min)
4. Gesprek
5. Punten voor vervolg

— — —

# Prestatiegerichte contracten



# Verschillen in contractvormen

- **Inspanningscontract**

- OG bepaalt (meestal met hulp van adviseurs) wat er moet gebeuren
- ON levert alleen maar de handjes om de gevraagde inspanningen uit te voeren
- OG draagt alle verantwoordelijkheid vanaf de opleverdatum
- ON geeft alleen garantie op de uitvoering en ook voor een beperkte tijd

- **Prestatiecontract**

- OG weet wat hij wil hebben en bedenkt daarbij de prestaties
- ON weet hoe dit bereikt moet worden en doet een voorstel
- ON voert na opdracht het voorstel uit
- ON draagt de verantwoordelijkheid, ook na de opleverdatum
- Garanties duren langer en gaan verder dan alleen uitvoering

# Verschillen in contractvormen

- Resultaatgericht contract is een vorm van een prestatiecontract
- Een prestatiecontract kent concretere prestatie eisen, bijv.
  - Max hoeveelheid storingen
  - LBK moet in staat zijn om ... m3 lucht van ... graden C te produceren
  - .....
- Een resultaatcontract kent abstractere prestatie eisen
  - Kwaliteitsniveau is conditie 3
  - Gebruikerstevredenheid
  - .....

# Onderscheid in procesfasen

- Voorbereidingsfase
  - Bepalen wat we voor welk budget gaan doen
- Uitvoeringsfase
  - Werkzaamheden worden uitgevoerd
- Beheerfase
  - Hopen dat de uitgevoerde werkzaamheden de juiste waren en goed zijn uitgevoerd

Een **inspanningscontract** is gericht op de uitvoeringsfase

Een **resultaatcontract** is gericht op de beheerfase

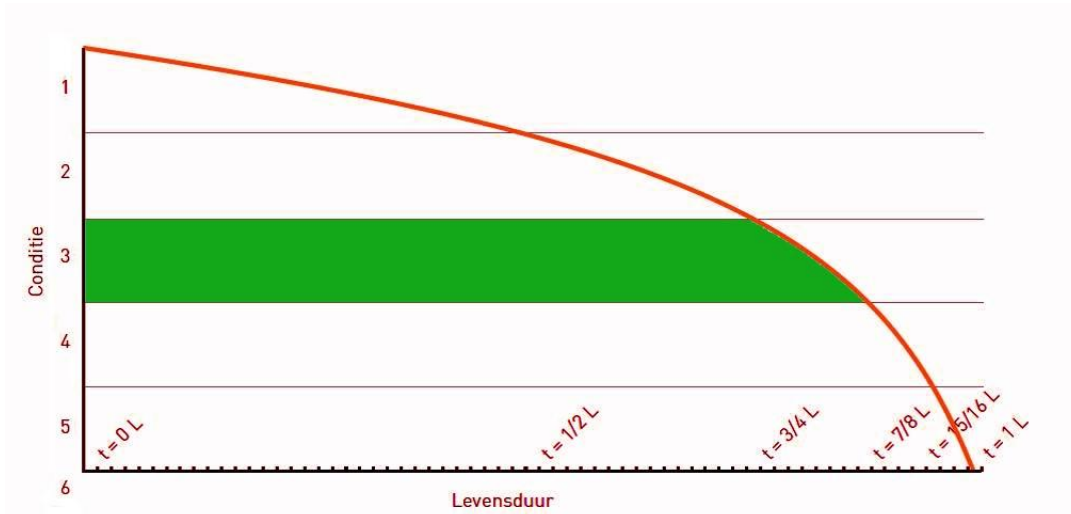
# Scope van het RGS contract bij GU

- GU heeft resultaatcontracten voor
  - Alle dakelementen, bijvoorbeeld:
    - Dakveiligheid en RI&E
    - dakafwerking
    - groene daken
    - dakkapellen
  - Alle gevelelementen, bijvoorbeeld:
    - glaswerk,
    - voeg- en metselwerkwerk
    - schilderwerk
    - timmerwerken
    - binnenaafwerking



# Conditie 3

De bekende degradatiekromme uit de NEN 2767



<b>NEN</b> 2767	1 = nieuwbouw kwaliteit
	2 = goed
	3 = redelijk
	4 = matig
	5 = slecht
	6 = zeer slecht
	8 = nader onderzoek nodig
	9 = niet te inspecteren

# Conditie 3 vertaalt naar de praktijk

Horizontaal: de cycli in jaren

Verticaal: de jaren in de beheerfase

De partner levert periodiek het bewijs dat het asset/element voldoet aan het gevraagde resultaat

Conditie volgens NEN 2767 jaren leeftijd	cyclus in jaren																
	3	4	5	6	7	8	10	12	15	18	20	22	25	30	40	50	60
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	5	4	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	6	5	4	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	6	6	5	4	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	6	6	6	5	4	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	6	6	6	6	5	4	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
10	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1
11	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1
12	6	6	6	6	6	6	6	4	3	2	2	2	2	1	1	1	1
13	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2	2	1	1	1	1
14	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3	2	2	2	2	1	1	1
15	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	3	2	2	2	1	1	1
16	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2	2	1	1	1
17	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3	3	2	2	2	1	1
18	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	3	3	2	2	1	1
19	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	3	2	2	1	1
20	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3	3	2	2	1	1
21	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	3	2	2	1
22	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	3	2	2	1
23	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	3	2	2	1
24	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2	1
25	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	3	2	1
26	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2
27	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2	2
28	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	2
29	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	2	2
30	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	2	2
31	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	2	2
32	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	2	2
33	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3	2
34	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3	2
35	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	2
36	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	2
37	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3	2
38	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3	2
39	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3	2
40	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3	2
41	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3
42	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3
43	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3
44	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3
45	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	3
46	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3
47	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3
48	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3
49	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	3
50	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3
51	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4
52	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4
53	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4

# Waarom een RGS contract

- Geen MJOP gemaakt door een theoretisch NEN 2767 inspectiebureau
- Betrouwbare MJOP krijgen v.w.b.
  - Uit te voeren werkzaamheden
  - Aan te vragen budget
- Meer in control zijn en voorspelbaarheid van werkzaamheden
- Meer zekerheid dat ook de juiste dingen worden uitgevoerd
- Kwalitatief beter product
- Kostenbesparing. Zeker op de lange termijn. En minder faalkosten
- Leuker werk; betere kans op professionalisering eigen organisatie; kennisontwikkeling
- Grotere klanttevredenheid

# Lessons learned

- Mindset wijzigen. Dit kost tijd, maar de winst is groot
- Leer om te vragen i.p.v. alleen te zenden
- Niet bezig zijn, in elk geval minder, met de uitvoeringsfase
- Alleen bezig zijn, in elk geval meer, met de beheerfase
- Omarm het gegeven dat de uitvoeringspartner meer kennis heeft dan jij
- Vertrouwen stellen in je uitvoeringspartner
  - Betaal je partner de gemaakte kosten + een percentage W & R
  - Geef je partner stabiliteit, zekerheid en duidelijkheid
  - Uitspraken zoals: "de slager keurt zijn eigen vlees..." heel snel afschaffen!
- Zoek een partner die zijn organisatie erop heeft ingericht om samen te werken



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Volkshuisvesting en  
Ruimtelijke Ordening

# Inkopen met de Routekaart Duurzaamheid

**Hoe prikkel je de markt tot duurzame prestaties?**

**Maatschappelijk Vastgoed dag 2024**

Sander de Iongh

28 november 2024

A person wearing a grey jacket and a cap is looking down from a circular opening in a dark, textured surface. Below the opening, two small, brown, furry animals are huddled together. The scene is dimly lit, with the light source being the person's headlamp or a light source above them.

We bouwen  
duurzaam of we  
bouwen niet!



# Routekaart Duurzaamheid



Energie/ Klimaat



Circulair/ Biobased



Natuurinclusief



Klimaatadaptief



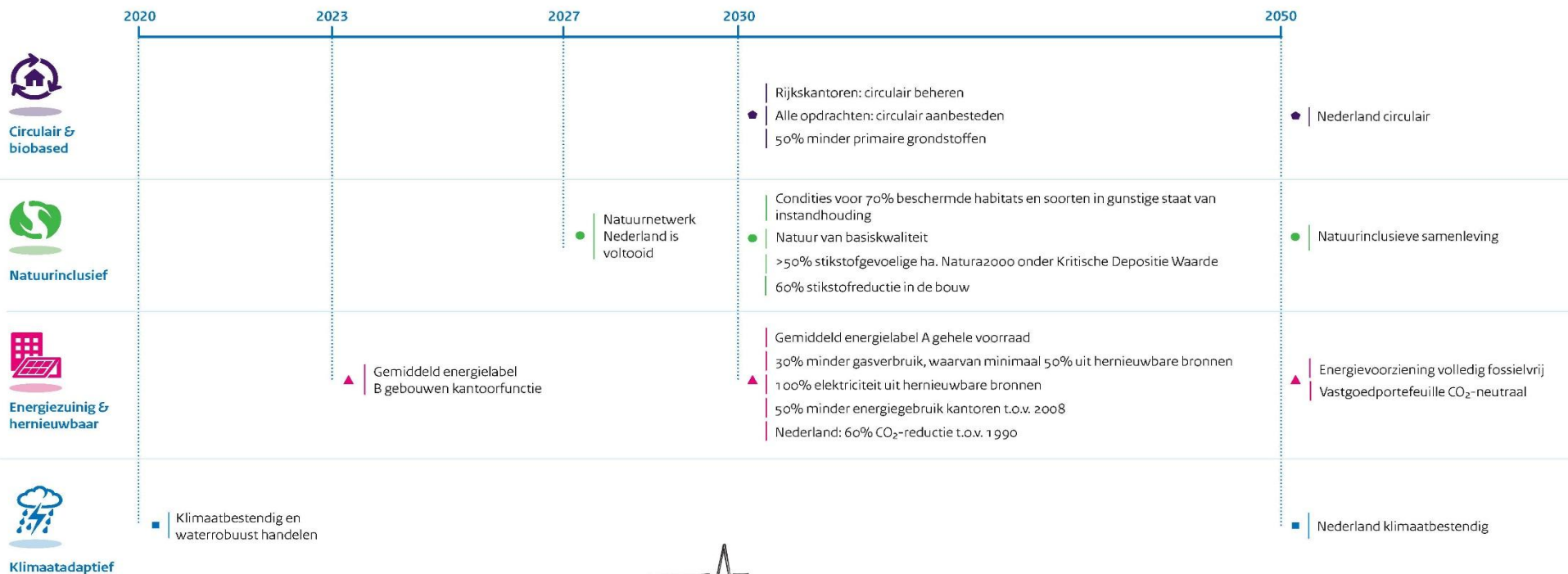
ISV's



Social Return

# Naar 2050 Routekaart Verduurzamen Rijksvastgoed

Deze routekaart begeleidt de weg naar de doelen in 2050. We benutten natuurlijke momenten en maken resultaten meetbaar. Al doende leren we, scherpen onze koers aan en herijken we cyclisch.





## Duurzaamheidsthema's Routekaart Verduurzamen Rijksvastgoed

Elke vastgoedlocatie of type ingreep heeft eigen variabelen: mate van versterking, aanwezige (beschermde) planten en dieren, risico's op klimaateffecten, gebiedsgerichte initiatieven en herbruikbaarheid van materialen bijvoorbeeld. Na standaard vooronderzoek van de duurzaamheidspotentie krijgen alle 4 duurzaamheidsthema's een logische en ambitieuze plek in de vestigingskeuze en vastgoedingreep. Deze infographic laat een mix van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen zien die je kunt verwachten.

### Circulair & biobased

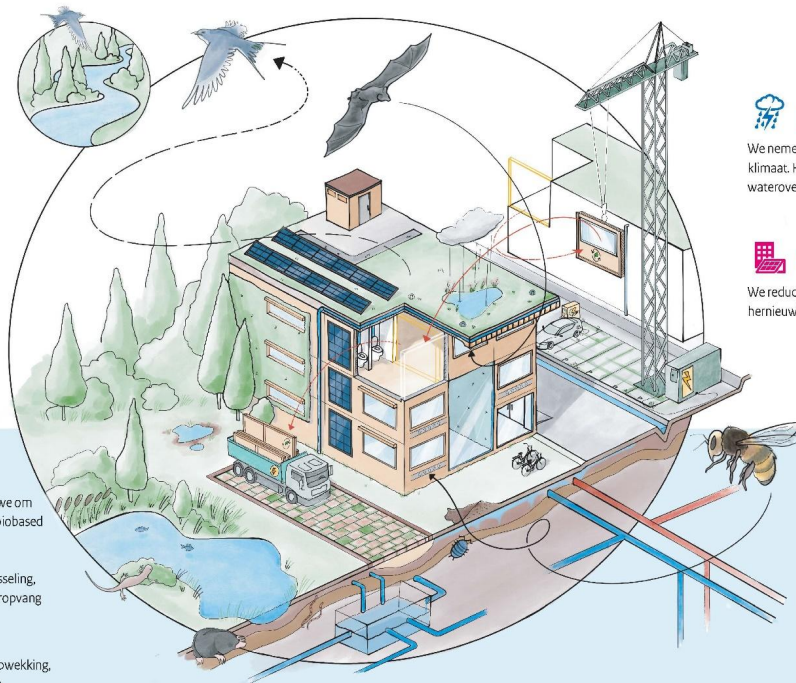
We gebruiken minder grondstoffen en maken verantwoorde ontwerp- en materiaalkeuzes. Hierdoor verlaagt de druk op milieu en creëert het ecologische en economische waarde, nu en later.

### Natuurinclusief

We herstellen de groene infrastructuur tijdens de bouw én exploitatiefase. Hierdoor dragen we bij aan de versterking van biodiversiteit, bodem en waterkwaliteit.

### Voorbeeldmaatregelen

- Na onderzoek op beschermde diersoorten isoleren we om de energiebehoefte te verminderen. We gebruiken biobased materialen zoals houtvezel, lisdode en hennep.
- We werken gebiedsgericht. Denk aan energie-uitwisseling, aansluiten op warmtenetten, combineren van wateropvang en herstellen van natuurcorridors.
- We zetten dakvlakken meervoudig in voor energieopwekking, kruidenrijke groendaken, waterbuffering, verkoeling, verblijfskwaliteit voor mens en dier.



### Klimaatadaptief

We nemen maatregelen die inspelen op het veranderende klimaat. Hierdoor zijn we beter beschermd tegen wateroverlast, hitte en droogte.

### Energiezuinig & hernieuwbaar

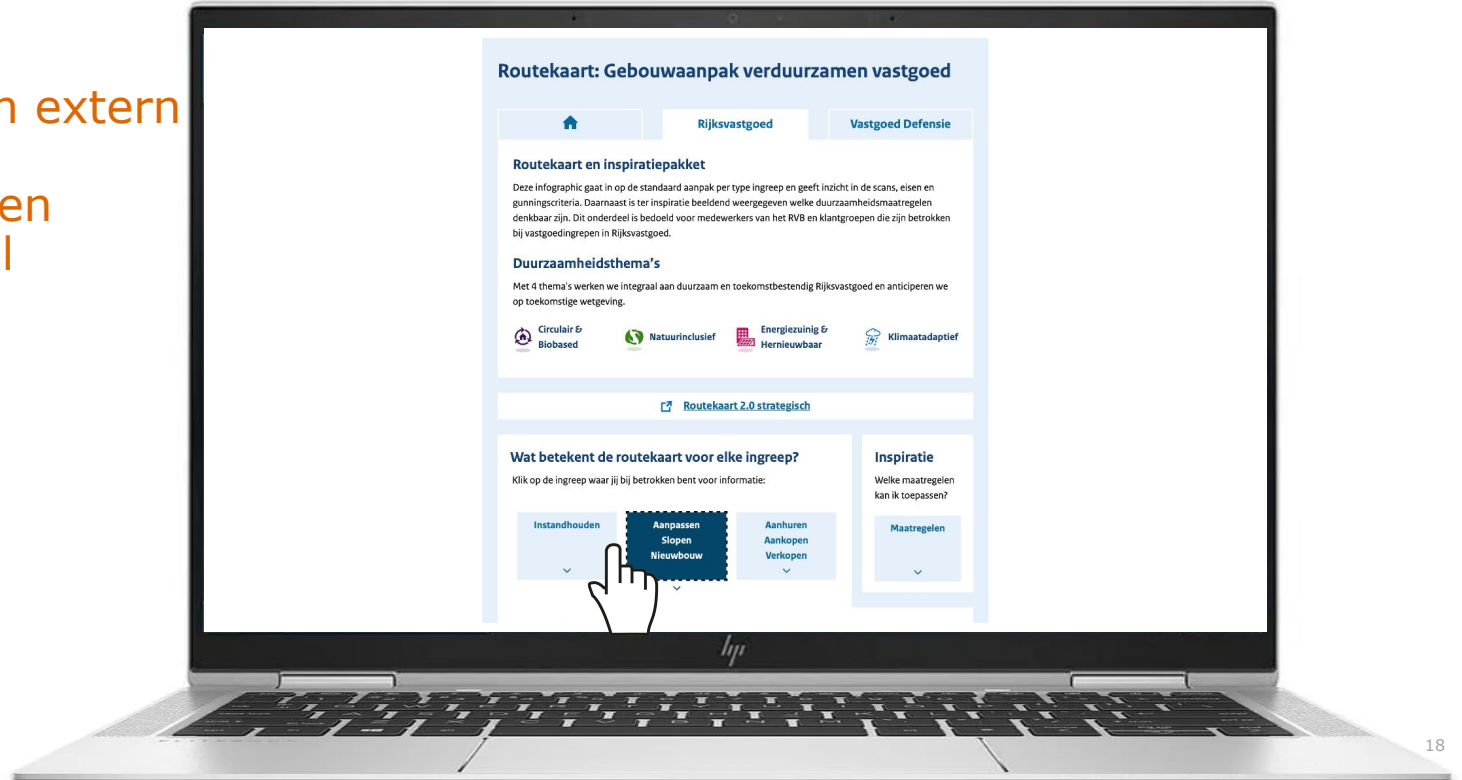
We reduceren energiegebruik in gebouwen en gebruiken hernieuwbare energie. Hierdoor neemt de CO<sub>2</sub>-uitstoot af.

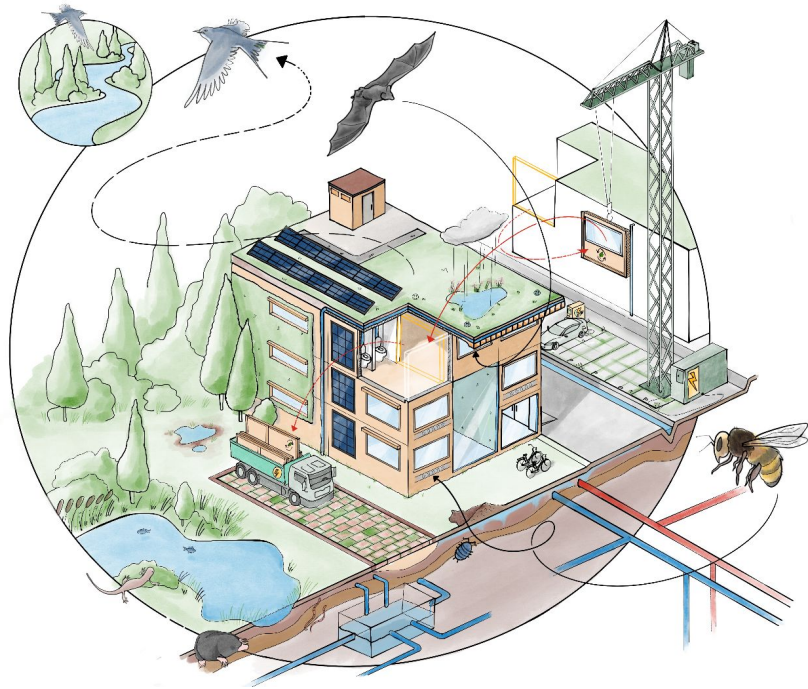
- We beperken gebruik van drinkwater door regenwateropvang voor een grijs watersysteem en groen dat past bij de lokale waterhuishouding.
- We bouwen emissiearm met lichte, modulaire, herbruikbare, biobased bouwelementen met geïntegreerde nestvoorzieningen voor dieren.
- We hergebruiken bouwmaterialen uit donorgebouwen en bouwen losmaakbaar voor toekomstig hergebruik.



<https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/onderwerpen/routekaart-verduurzaming>

Online in- en extern  
Strategisch en  
Operationeel





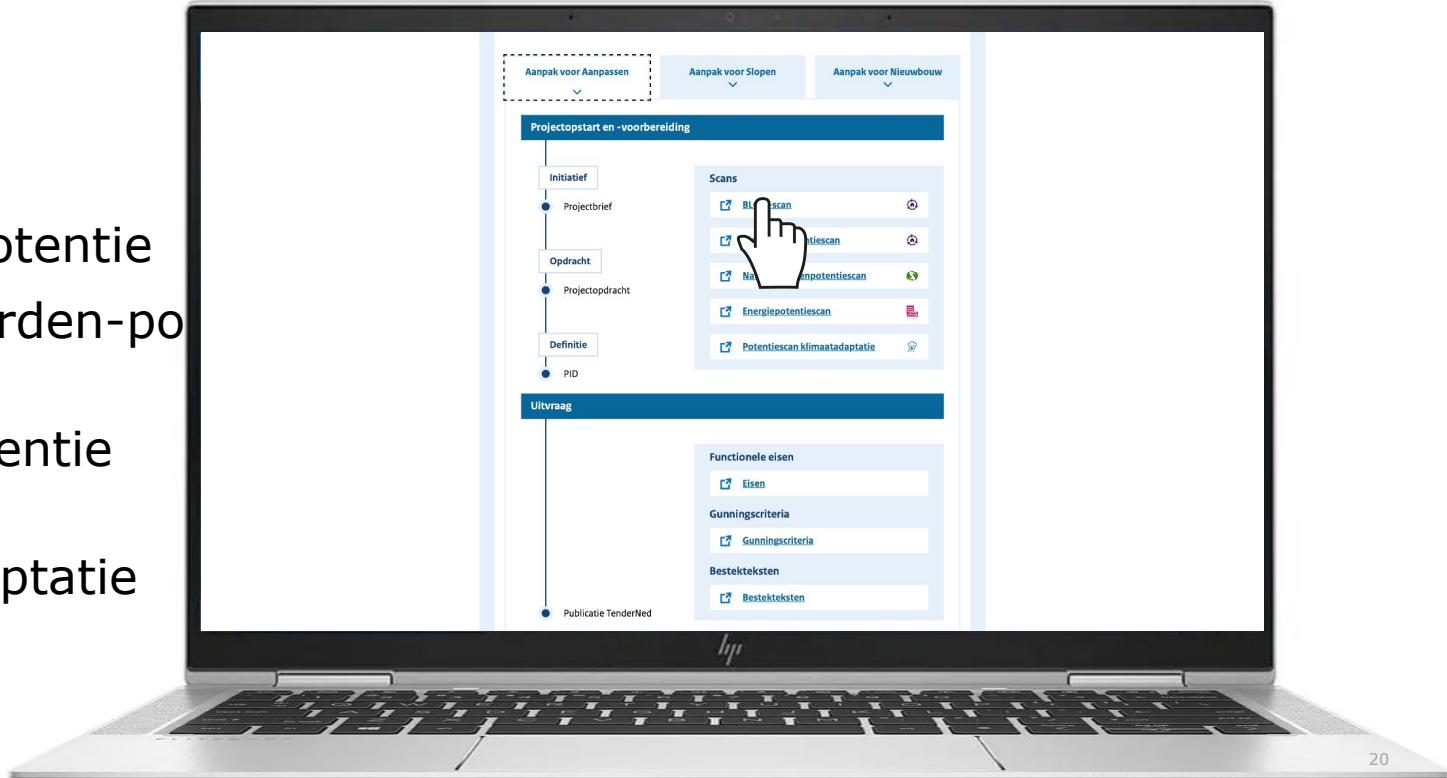
Operationeel deel:

Prestaties belonen op  
verschillende niveaus



# Vooronderzoek

- > Materiaalpotentie
- > Natuurwaarden-potentie
- > Energiepotentie
- > Potentie klimaatadaptatie





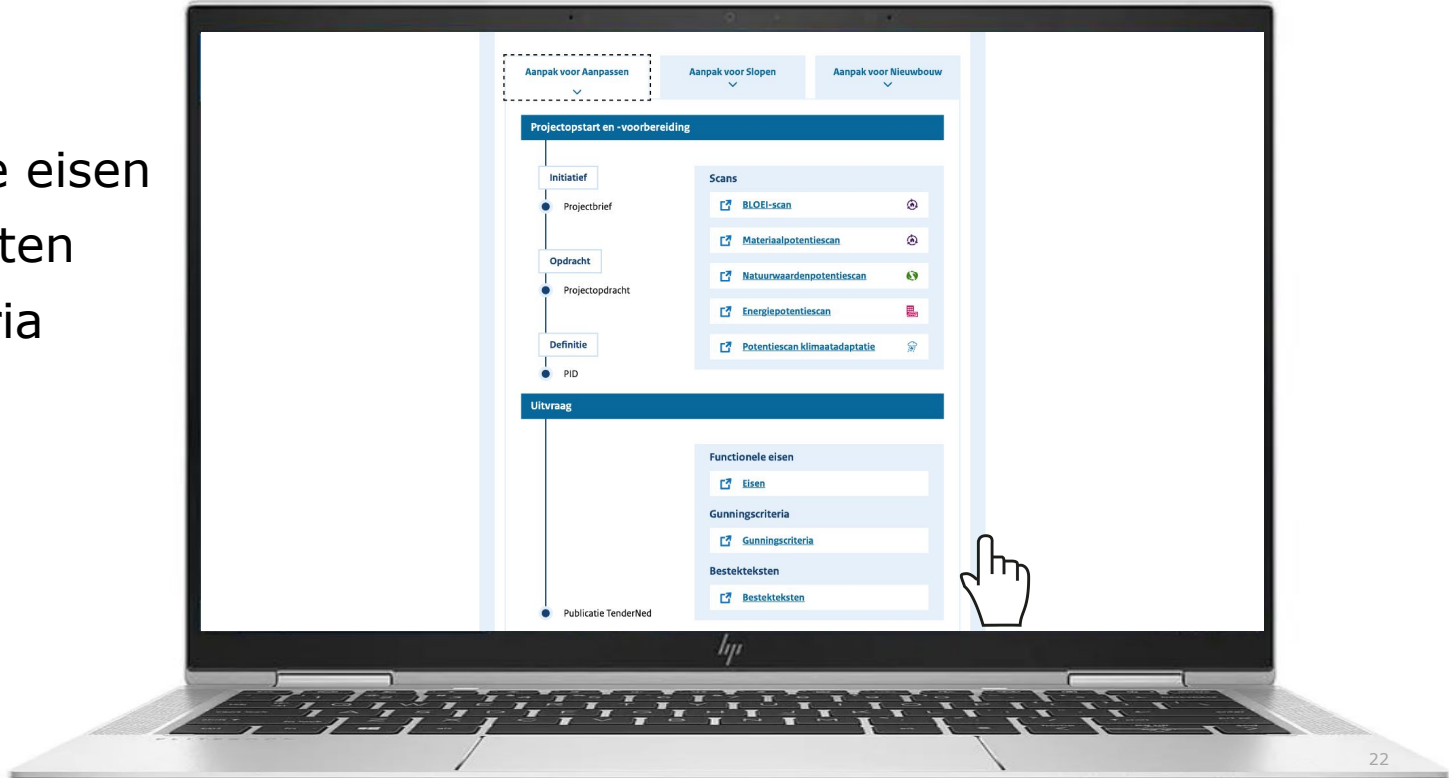
## Strategie duurzaam inkopen 3 niveaus

1. Basisniveau  
(100% aanbestedingen)
  - > Routekaart eisen
  - > Voorbeeld Gunningscriteria
  - > Maatwerk
2. Ambitieuus niveau: Toegevoegde waarde  
(20-30% aanbestedingen)
3. Koplopers: Grenzen verkennen  
(3% aanbestedingen)



# Uitvraagfase

- > Functionele eisen
- > Bestekteksten
- > Modelcriteria





# Tips

- › Contracteer geïntegreerd waar mogelijk
- › Specificeer functioneel
- › Geef heldere doelstellingen mee
- › Maak prestaties meetbaar
- › Samenwerkingsmindset



# Gesprek n.a.v. vragen

- doel
- inrichting contracten
- uitrollen in de organisatie
- ervaring met marktpartijen
- kansen en uitdagingen
- kennis en informatie
- openstaande vragen
- punten voor de agenda



# Hoe verder?

- Samenvatting
- Punten voor de agenda 2025
  - voor jezelf
  - voor ons netwerk
  - voor het het Rijk
  - voor anderen



3 431 922  
3 217 000  
3 477 852  
3 017 681  
2 649 694

E  
030

VERBINDERS  
(1955-1969)  
PRAGMATEN  
(1970-1984)  
MILLENNIALS  
(1985-1999)  
GEN Z  
(2000-2014)  
GENERATIE ?  
(2015-2029)

**Deel ook jouw ervaring!**



**Veel plezier met de rest  
van het programma!**

Contact Bouwstenen

✉ [nieuws@bouwstenen.nl](mailto:nieuws@bouwstenen.nl)

**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL