

MAINCONTRACTING EEN INTEGRALE KUK OP BEHEER EN ONDERHOUD



Rijksgebouwdienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Strukton

Maincontracting

Een integrale kijk op beheer en onderhoud

In dit notitieboekje vind je het algemene idee achter maincontracting volgens de Rijksgebouwendienst. Individuele contracten en aanbestedingen kunnen hiervan afwijken.

EEN NIEUWE KIJK
OP BEHEER EN
ONDERHOUD

pagina 5

WAT IS
MAINCONTRACTING?

pagina 17

MAINCONTRACTING
IN DE PRAKTIJK

pagina 27

EEN GEZAMENLIJKE
ONTWIKKELING

pagina 39

EEN NIEUWE KIJK

belangrijk

EEN NIEUWE KIJK OP BEHEER EN ONDERHOUD

Veranderende tijden vragen een nieuwe manier van werken. Dat geldt ook voor het vastgoed van het Rijk. Ieder zijn eigen, unieke kantoor is een situatie die tot het verleden behoort. Ook het beheer en onderhoud van rijksvastgoed wordt op een nieuwe manier georganiseerd. De Rijksgebouwendienst trekt zich terug op het voeren van regie, de markt is leverancier en krijgt een grotere eindverantwoordelijkheid. Deze nieuwe verhouding vormt de basis onder maincontracting, één van de mogelijke contractvormen waarmee de Rijksgebouwendienst het beheer en onderhoud van zijn voorraad in de markt wil zetten.

Innovaties, zoals Het Nieuwe Werken, en bezuinigingen zijn twee belangrijke motoren achter grote veranderingen binnen de Rijksoverheid op het vlak van de huisvesting. Ze moet efficiënter werken met minder mensen. De overheid trekt zich terug op haar kerntaken en laat steeds meer werk over aan de markt. Het devies van de Rijksgebouwendienst daarbij is: wat de markt kan, levert de markt.

De bezuinigingen hebben consequenties voor de Rijkshuisvesting. Er zijn minder ambtenaren te huisvesten en het aantal vierkante meters dat elk van hen tot hun beschikking heeft, neemt af. De vastgoedportefeuille van het Rijk ontwikkelt zich tot een voorraad waarin de secundaire processen (zoals ICT en catering)

Voor mij is maincontracting de pps van het onderhoud. De maincontractor heeft volledige verantwoordelijkheid voor het leveren van informatie over de manier waarop hij onderhoud uitvoert en over de manier waarop hij aantoonbaar aan de gestelde eisen voldoet. Hij krijgt dus niet alleen het dagelijkse onderhoud, maar ook het planmatig element. Wij blijven wel verantwoordelijk voor de panden: wij zijn ook aanspreekbaar als er iets mist. Daarom moet ik heel goed weten wat ik als onderhoudsbehoefte specificaties. Ook de controle of geleverd wordt wat er beloofd is, blijft te allen tijde in onze handen.

Bert Verbeugde, directeur beheer, RGD

Niet dat de verwarming gerepareerd wordt, maar dat het altijd lekker warm is in de kamer

Belangrijk



gestandaardiseerd zijn om het primaire proces te flexibiliseren. Dit komt neer op verzameltantoren op een klein aantal strategische plekken in het land met een hoge bezettingsgraad. In die gebouwen wordt vervolgens ruimte geboden om innovaties als Het Nieuwe Werken en de inzet van de sociale media ten volle te benutten.

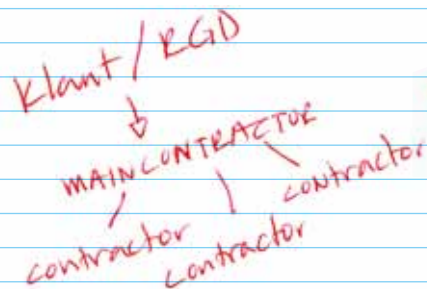
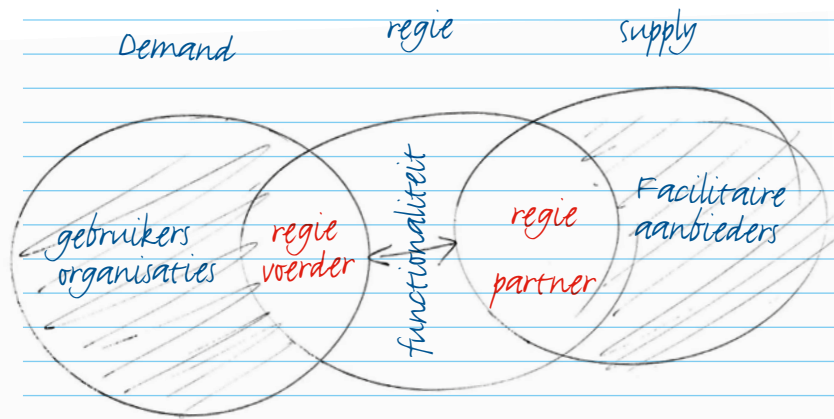
NAAR REGIE

De Rijksgebouwendienst gaat zijn traditionele manier van aanbesteden veranderen, onder andere via maincontracting. Bij de traditionele aanbesteding draait het om inspanningsverplichtingen waarbij de Rijksgebouwendienst oplossingen voorschrijft. Verder is hierbij sprake van gescheiden contracten voor de verschillende onderdelen van het onderhoud.

De Rijksgebouwendienst legt zich in de komende situatie toe op een regierol bij geïntegreerd beheer en onderhoud. Zo wordt de Rijksgebouwendienst de schakel tussen de vraag van de gebruiker en het aanbod vanuit de markt. De laatste jaren is hiermee ervaring opgedaan in de vorm van publiekprivate samenwerking (pps) bij nieuwbouw en renovatie via de methodiek van DBFMO (design, build, finance, maintain & operate). En nu zet de Rijksgebouwendienst een volgende stap door contracten voor beheer en onderhoud te integreren en op nieuwe leest te schoeien.

GEÏNTEGREERD CONTRACT

Uitgangspunt in de nieuwe contractvorm is de vraag aan één partij prestaties te leveren. Er is dus een hoofdcontractant (of maincontractor) die voor langere tijd alle aspecten van beheer en onderhoud coördineert en verantwoordelijk is voor de kwaliteit van een pand in termen van onderhoud. Er is sprake van een geïntegreerd contract; niet gericht op het oplossen van problemen maar op de vraag of de gewenste prestaties geleverd worden. Het is aan de maincontractor te kiezen welke oplossing het beste is. Hij is verantwoordelijk voor de door hem geleverde diensten en



de operationele uitvoering van het werk. Ook het management, de analyses en de wettelijke rapportages zijn de verantwoordelijkheid van de maincontractor.

De standaarden die hij naleeft, schrijft de Rijksgebouwendienst voor in zogenaamde kritieke prestatie-indicatoren (KPI). Deze zijn gebaseerd op helder vastgelegde afspraken tussen de Rijksgebouwendienst en de gebruikers van zijn panden. De maincontractor heeft de plicht aan te tonen dat hij aan deze standaarden voldoet. Hij krijgt dus niet alleen het dagelijkse onderhoud, maar ook het planmatige element. Zo ontstaat een driedeling in het beheer en onderhoud met aan de ene zijde de gebruiker als vragende partij en aan de andere zijde de maincontractor. De Rijksgebouwendienst staat tussen deze twee partijen in en zorgt voor tactische en strategische sturing op prestatiecontracten.

De nieuwe contractvorm voor beheer en onderhoud heet maincontracting. Leitmotiv ervan is nog hogere tevredenheid bij de gebruikers en efficiënt werken. Immers, het stelt de Rijksgebouwendienst in staat te sturen op hogere servicegraad, lagere storingsgevoeligheid en lagere en beter voorspelbare kosten. **En omdat sprake is van één maincontractor als leidende partij, is er ook slechts één loket en één werkwijze.** Bij maincontracting richt de Rijksgebouwendienst zich in eerste instantie alleen op de harde services van gebouw- en bedrijfsinstallaties en het bouwkundig onderhoud en de bouwkundige services. Ervaringen die worden opgedaan met deze nieuwe vorm van samenwerking tussen de markt en de rijksoverheid leiden tot continue optimalisatie ervan.

De vraag van Struktons klanten in de markt verandert. Zij hebben nu meer behoefte aan een aannemer met een hoge eindverantwoordelijkheid dan aan een partij die aan de hand van een takenlijst de problemen oplost. Kijk bijvoorbeeld naar de Rijkgebouwendienst; ook de overheid legt zich toe op sturing op afstand.

Zachten we eerst vanuit techniek, nu denken we vanuit de klantwens. Dit blinkt banaal maar het is een revolutionaire verandering. Wij vertalen de wens naar een onderhoudsbehoefte en daarop formuleren we een operationeel programma. Als maincontractor krijgen we vrijheid te bepalen wat de installateur gaat uitvoeren.

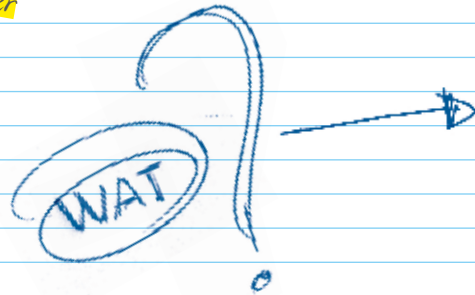


Je hoeft niet meer te controleren of we bouwje X vervangen hebben; je rekent ons af op het gevraagde prestatieniveau. Binnen de overheid geldt daarvoor NEN2767. Dat vergt een andere mindset. Maar het is een verandering die we graag doorvoeren, omdat we onze klanten zo beter van dienst zijn.

Johan Winnubst
directeur business unit exploitatie
Strukton Worksphere

Let op

overheid = regieorganisatie
 maincontractor = regiepartner



DE ASPECTEN VAN MAINCONTRACTING

- Dagelijks onderhoud (Bouwkundig, Elektra, Techniek, Klimaat)
- Planmatig onderhoud
- Services op gebruikersinstallaties
- Dagelijks beheer
- Kleine mutaties

TRADITIONELE CONTRACTEN — MAINCONTRACTING

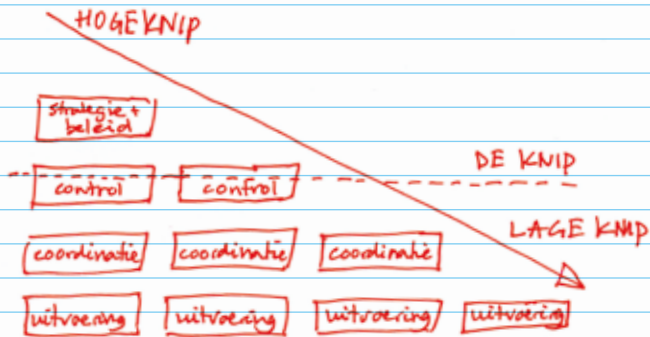
- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| • denken op korte termijn | • denken op lange termijn |
| • focus op de uitvoering | • focus op coördinatie /planning |
| • weinig flexibel | • flexibel |
| • eigen beheer | • uitbesteden van diensten |
| • productgericht | • klantgericht |
| • manager is specialist | • manager is generalist |
| • taakgericht | • resultaatgericht |
| • reactief | • proactief |

WAT IS MAINCONTRACTING?

Nu de Rijksgebouwendienst onderzoekt of het beheer en onderhoud als integrale opdracht vormgegeven kan worden via één maincontractor die wordt afgerekend op resultaten, is er behoefte aan een nieuwe definitie. Wat wordt het kader waarbinnen markt (leverancier) en overheid (vragende partij en opdrachtgever) met elkaar samenwerken als het gaat om maincontracting?

In de facilitaire markt zijn beheer en onderhoud in beweging. Het is een markt die professionaliseert, mede daartoe gestimuleerd door de overheid die zich terugtrekt en niet langer alleen de uitvoering (in losse onderdelen) uitbesteedt, maar ook de aansturing en de verantwoording over de geleverde prestaties bij de markt legt. Eén van de nieuwe vormen van beheer en onderhoud is maincontracting; een nieuwe manier van uitbesteden waarmee de Rijksgebouwendienst en Strukton WorkspHERE business unit Exploitatie als eersten ervaring opdeden (zie hoofdstuk 3). Hun ervaringen hebben geleid tot een korte, heldere definitie van het begrip.

Maincontracting is het afsluiten van integrale prestatiecontracten tussen de overheid en één marktpartij als maincontractor voor beheer en onderhoud van gebouwen. De marktpartij is verantwoordelijk voor (de coördinatie van) het beheer en onderhoud en de kwaliteit van het geleverde werk door contractanten.



kritieke
prestatie-indicatoren
!!!!!!

PRINCIPE	HOE ZWAAR BEOORDEELD (%)	KPI
Kwaliteit	30	Kwaliteit van de dienstverlening Kwaliteit van de informatievoorziening
veiligheid	35	voldoen aan wet- en regelgeving voldoen aan integrale functionaliteit
Duurzaamheid	35	Maatschappelijke verantwoord ondernemen waardebehoud

Zoals uit de definitie blijkt, ligt er veel meer verantwoordelijkheid bij de maincontractor dan in het traditionele contract. Hij is dan ook meer partner in de regievoering over beheer en onderhoud dan uitvoerder van aan hem opgedragen werk. **De rijksoverheid krijgt als opdrachtgever een regierol en richt zich daarin op de controle van geleverde prestaties.** Bij het leveren van die prestaties is de maincontractor overigens vrij onderaannemers in te schakelen voor het uit te voeren werk.

Dat vergt veranderingen in de manier van werken aan beide zijden van de overeenkomst. De maincontractor is verantwoordelijk voor: dienstverlening & management, kwaliteitbewaking, kostenbeheersing en uitvoering van alle bijbehorende analyses en rapportages. Hij voert zijn werk uit op basis van drie principes: kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid. Bij elk van die drie punten zijn kritieke prestatie-indicatoren (KPI) vastgesteld; leidraden voor de contractor om zijn werkzaamheden op te focussen. Deze KPI's garanderen dat de gebruiker de service krijgt die hij wil.

Omdat er in ons land geen partijen zijn die al het werk zelf kunnen uitvoeren, moet de maincontractor zich nog meer toeleggen op de coördinatie van de werkzaamheden die nodig zijn om zijn verplichtingen na te komen. Deze verplichtingen strekken zover dat hieronder evengoed vallen het bijhouden van ontwikkelingen en innovaties in het vakgebied en onderzoeken hoe deze in te zetten zijn om de contractuele afspraken zo goed mogelijk na te komen.

HELDERE AFSPRAKEN

Ook voor de Rijksgebouwendienst betekent maincontracting een andere manier van werken. Zo moet hij distantie betrachten; hij is niet langer zelf de specialist maar vanuit zijn regierol de controlerende generalist. Hij richt zich niet langer op operationele besloemingen, maar hij controleert of voldaan is aan de afgesproken standaarden. De vraag daarbij is in hoeverre

'Bij maincontracting stellen we onszelf de vraag: hoe voorkomen we problemen? We zoeken naar manieren om de levensduur van installaties te verlengen, we controleren of onderdelen vervangen moeten worden en we plannen ons werk zo dat de bedrijfsprocessen van de klant niet verstoord worden. We bieden dus service en niet langer onderhoud op basis van directe calamiteiten. Daarmee zitten we als partner aan tafel in plaats van als onderhoudspartij. Een duidelijke rol voor alle betrokken partijen.'

Ben van der Aa
exploitatiemanager business unit
exploitatie, Strukton Worksphere

de maincontractor afwijkt van te leveren prestaties en of deze afwijking zo groot is dat er motiverende maatregelen nodig zijn om de contractuele verplichtingen alsnog te verkrijgen; dit gaat via een systeem van bonus en malus.

Als een contract is afgesloten, staan de randvoorwaarden vast. Dus moet de Rijksgebouwendienst zijn rol van regisseur tussen gebruiker en maincontractor goed vormgeven. Hij is verantwoordelijk voor het vertalen van de gebruikersvraag naar passende diensten en richt zich daarbij op advies en sturing.

REGIEORGANISATIE

Deze rol als intermediair krijgt voor de Rijksgebouwendienst vorm in wat een regieorganisatie heet. Simpel gezegd is dat de organisatie die de vraag van de gebruiker en het aanbod van de maincontractor als dienstverlener op strategisch, tactisch en operationeel niveau bij elkaar brengt. **Voor de inrichting van zijn regieorganisatie hanteert de Rijksgebouwendienst vier principes.**

① In de eerste plaats gaat hij ervan uit dat zowel beleid als controle in eigen handen blijven en dat de uitvoering bij de maincontractor belegd wordt. Ten tweede wil de dienst per beheerd object nog slechts één contract met één maincontractor. ③

② De Rijksgebouwendienst besteedt daarnaast de uitvoering en coördinatie uit, maar hij houdt de controle doordat de processen gestandaardiseerd zijn, de kwaliteit geborgd is en de wijze van controle voeren en informatievoorziening in eigen handen blijven.

④ Als vierde principe trekt de Rijksgebouwendienst zich in de regieorganisatie terug op twee kerntaken: hij richt zich volledig op het managen van de behoefte van zijn gebruikers en op de controle of gemaakte afspraken nageleefd worden.

DE PRAKTIJK



hoftoren



Rijnstraat 8

MAINCONTRACTING IN DE PRAKTIJK

Contracten voor beheer en onderhoud integraal in de markt zetten, vergt enige voorbereiding. Dat ondervonden de Rijksgebouwendienst en Strukton Workspere business unit Exploitatie tijdens een proef met maincontracting die sinds 2008 loopt. Beide partijen moesten veranderingen doorvoeren in hun manier van werken. Maar het resultaat is er naar.

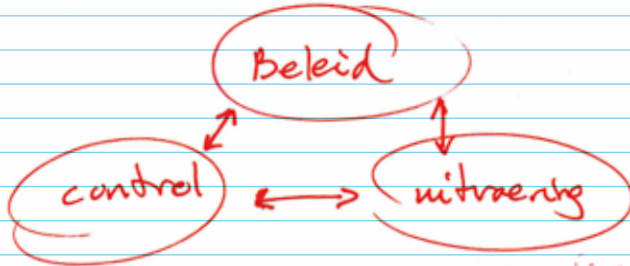


De Rijksgebouwendienst heeft in 2008 voor het eerst zijn beheer en onderhoud geïntegreerd aanbesteed. Strukton was de marktpartij die deze aanbesteding won. Het betrof het beheer en onderhoud van de Hoftoren van het ministerie van OCW en de Rijnstraat 8 in Den Haag. In deze panden werd de eerste ervaring opgedaan met maincontracting.

De Rijksgebouwendienst en Strukton zetten gezamenlijk een proef op, waarbij ze zich richtten op de gebouwinstallaties en de bedrijfsinstallaties, het bouwkundig onderhoud en de bouwkundige services. In het facility management staat dit bij elkaar bekend als de hard services. Normaal gesproken zijn van de hard services de bedrijfsinstallaties en de bouwkundige services de verantwoordelijkheid van de gebruiker. Maar in deze twee panden hadden de gebruikers in een serviceovereenkomst vastgelegd dat de Rijksgebouwendienst ook het beheer en onderhoud daarvan zou regelen.



contract Rgd/Buit
regie organisatie / concept
KPI's



- Zekerstellen
 - intern/n
 - extern
 - audits
 - inspecties
 - tests
- besturen
 - rapportage
 - dashboard

- operatie
 - onderhoud
 - oplossen
 - status inspectie
 - certificering



www.maincontracting.eu/rijnstraat

RIJKSGEBOUWENDIENST

Alle dienstverlening die de Rijksgebouwendienst bij deze twee panden levert, vielen binnen de reikwijdte van de proef. En zo gingen de onderliggende contracten qua aansturing en in financiële en administratieve zin over van de Rijksgebouwendienst naar de maincontractor Strukton. Bij de Rijksgebouwendienst werd een regieorganisatie ingericht op grond van de principes die in hoofdstuk 2 van dit boekje zijn beschreven en kwam de uitvoering van het beheer en onderhoud in handen van Strukton.

Voor de Rijksgebouwendienst intern betekende het dat medewerkers de uitvoering van de techniek loslieten en zich toelegden op coördinatie, gestuurd door de signalen van de gebruikers van de panden en de maandelijkse rapportages van de maincontractor.

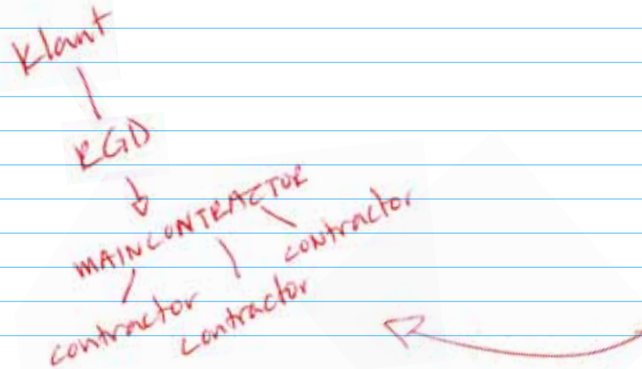
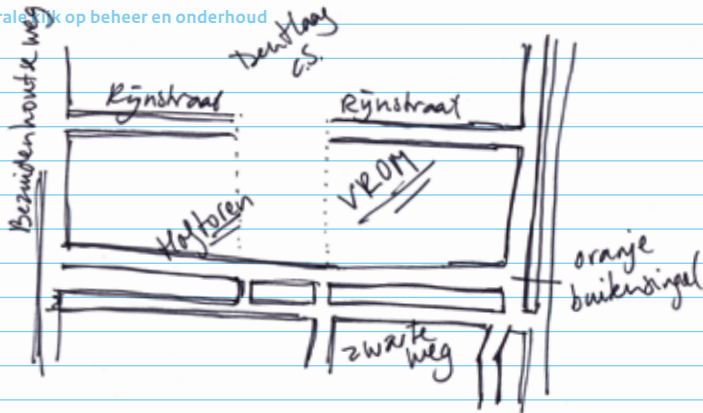
Strukton

STRUKTON

Voor Strukton leverde de samenwerking het inzicht op dat zij nog sterker klantgericht moest meedenken. Niet langer kon zij gesignaleerde problemen oplossen; dit is klassiek reactief beheer op basis van mankementen. Bij maincontracting moest zij de problemen een stap voor zijn en zich juist proactief opstellen.

De vraag die Strukton zichzelf dan ook diende te stellen, was veeleer: ik verwacht ergens een probleem, hoe kan ik dat voorkomen? En deze vraag levert een fundamenteel ander resultaat op. Niet langer worden problemen zo snel mogelijk verholpen. Problemen worden aangepakt voordat ze aan het licht komen. Zo is er sprake van het garanderen van de continuïteit van het bedrijfsproces van de gebruikers van de gebouwen. De gebruiker weet zich 'ontzorgd' en de medewerkers kunnen ongestoord doorwerken.

Ook Strukton moest intern enkele veranderingen doorvoeren om maincontracting succesvol uit te kunnen voeren. Zij moest



gaan sturen op klanttevredenheid, op het bieden van de beste oplossingen om de verwachte prestaties ook echt te kunnen leveren. Daartoe werd een apart onderdeel in het bedrijf op poten gezet: Business Unit Exploitatie, onderdeel van Strukton WorkspHERE. Dit is een intermediair tussen de vraag vanuit de overheid en het aanbod vanaf de markt. Managers in werk, als het ware, die continu op zoek zijn naar de juiste dienstverlening om te voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt. Uiteraard kon zij dat alleen doen op basis van de kritieke prestatie-indicatoren en overeengekomen standaarden met de Rijksgebouwendienst. Strukton is in de constructie van maincontracting de partij die financieel verantwoordelijk is; zij controleert dan ook de onderaannemers op hun werk. Zij moeten hun werk zodanig doen, dat Strukton voldoet aan de verplichtingen in het maincontract.

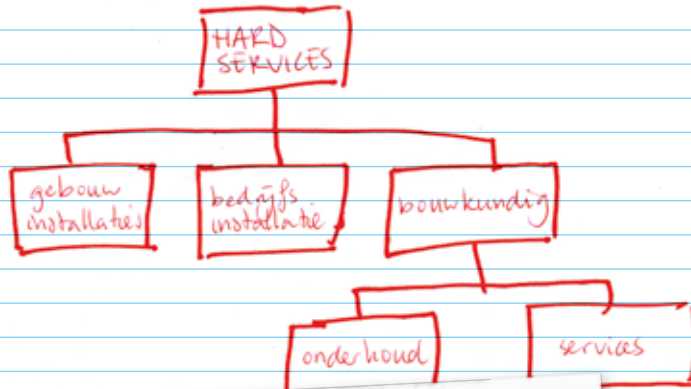
UITVOERING

Het was noodzakelijk de eigen organisaties tegen het licht te houden, maar ook de manier waarop samengewerkt wordt, moest aangepast worden. Het opgestelde besturingsmodel van **demand - regie - supply** leidt ertoe dat de Rijksgebouwendienst als regievoerder zich alleen maar hoeft te richten op klantmanagement en Strukton als regiepartner zich primair richt op leveranciersmanagement. De al eerder aangegeven kritieke prestatie-indicatoren vormen de crux van het model: hierdoor ontstaat de koppeling tussen klantmanagement en leveranciersmanagement, dat stringent gemonitord wordt door de regievoerder.

Uiteraard is de borging van kwaliteit, beschikbaarheid, duurzaamheid en veiligheid niet in één keer te realiseren. Ook het doorvoeren van innovaties, lifecycle management, onderhoudsstrategieën en het resultaatgericht contracteren van onderaannemers is iets dat in de haarvaten van de regiepartner en regievoerder moet gaan zitten. Dus richtten Rijksgebouwendienst en Strukton zich op gecontroleerde, stapsgewijze groei van de samenwerking.



www.maincontracting.eu/hoftoren



Het was als het proces van volwassen worden, waarbij in de proef met de Hoftoren en de Rijnstraat drie fasen te onderscheiden zijn.

In 2009 lag de focus op het inrichten van het leveranciersmanagement zodat veiligheid en continuïteit van het klantproces gewaarborgd werden. Strukton als regiepartner moest aantoonbaar invloed zien te krijgen op het beheer en de uitvoering van het operationele proces. Zij nam daarom vanaf het begin de verantwoordelijkheid voor de operationele aansturing, werkvoorbereiding, planning, administratieve afhandeling en controle ter hand. Ook bracht zij maintenance engineering in om inzicht te krijgen in de verhouding tussen preventief en correctief onderhoud. Ook werden de KPI's vertaald naar afspraken over te leveren prestaties voor contractors (de 'onderaannemers').

Toen duidelijk werd dat de regiepartner en de operationeel uitvoerende partijen, hun werk aankonden, ging de Rijksgebouwendienst een grotere afstand in acht nemen en meer verantwoordelijkheid bij de regiepartner leggen.

De focus in de tweede fase, in 2010, lag op het bereiken van het gewenste abstractieniveau bij de Rijksgebouwendienst. Dit moet leiden tot een ontlasting van de Rijksgebouwendienst zodat hij zich werkelijk kan richten op klantmanagement. Inzicht in prestaties wordt verkregen door een uitgekiend systeem van monitoring op onder meer veiligheid, beschikbaarheid, kwaliteit en kosten. Wat in deze fase centraal stond, was procesoptimalisatie en het verkorten van de keten waar het gaat om onder meer storingsmeldingen, verzoeken tot wijzigingen en aanvragen van vervangingen. Standaardisatie en automatisering zijn daarbij sleutelwoorden gebleken.

Nadat de betrokken partijen deze aspecten van de samenwerking geborgd hadden, konden zij in 2011 over op definitieve borging en continue optimalisatie van de samenwerking. Hierbij is er

Als objectmanager kom je los van de operationele kant van het beheer en onderhoud. Tot nu toe waren we daar dagelijks mee bezig, maar met maincontracting kan ik me richten op de hoofdzaken. Wat mijn klant belangrijk vindt en de wensen die zij heeft, komen nu centraal te staan in ons contract.

Ik ben meer relatie manager geworden dan de contactpersoon voor het dagelijks beheer en onderhoud. Dit is een rol die ons beiden beter past. We kunnen samen kijken naar manieren om het comfort van de gebruiker te verhogen. Het vergt minder sturing op de dagelijkse dingen, de contractor weet wat hij moet doen en is bekend in het pand. Fijn is ook dat de maincontractor problemen nu voor is. Dat betekent dat het primaire proces van de gebruiker ongestoord blijft.

Fons Brin

coördinerend objectmanager, Rijksgebouwendienst

Belangrijk



sprake van dat de regiepartner aantoonbaar grip heeft op het besturingsmodel en dat alle partijen hun rol optimaal vervullen. Om te controleren of geleverde diensten nog altijd passen bij de wensen van de gebruiker, voeren regievoerder en regiepartner jaarlijks overleg op strategisch niveau.

NU VERDER

De fase waarin de proef in de Rijnstraat en de Hoftoren zich **sinds 2011** bevindt, toont voor de regievoerder en de regiepartner, evenals voor de gebruiker, aan dat maincontracting grote voordelen kent. De Rijksgebouwendienst concentreert zich op regie van afspraken volgens het concept de markt levert. De marktpartij toont aan de controle stevig in handen te hebben en contractors in te schakelen waar zij het benodigde werk niet zelf kan uitvoeren. Zo is de gewenste standaard van functioneren van een gebouw te allen tijde gegarandeerd. Daarmee blijft het primaire proces van de gebruiker ongestoord functioneren, waardoor ook voor hen de voordelen van maincontracting evident zijn. Zij krijgen betere dienstverlening tegen lagere kosten, terwijl kwaliteit gegarandeerd is.

Het positieve van Maincontracting is dat wij als gebruiker één aanspreekpunt hebben.

Verder is het verhelpen van storingen efficiënter geworden doordat er schakels tussenuit zijn gehaald; wij melden met bij de Rijksgebouwendienst maar rechtstreeks bij de hoofdaannemer Strukton.

Van hen krijgen we ook de terugkoppeling. Sneller, eenvoudiger en dus prettiger in de onderlinge samenwerking. En van de Rijksgebouwendienst ervaren we meer sturing en daar was behoefte aan.

Wel hebben wij een zorg als maincontracting gemeengoed wordt. Nu zitten de betrokkenen op posities waar zij dingen voor elkaar krijgen. Dat moet je zien te behouden. Maar hoe doe je dat?

Wat gebeurt er met de demarcatie tussen soft services en hard services? Dergelijke zaken moeten we goed regelen om maincontracting echt te laten slagen.

William Elseman,
Hoofd gebouwbeheer, FM Haaglanden
directoraat generaal Organisatie en Bedrijfsvoering
(Ministerie van BZK) Rijk

DE VOORDELEN OP EEN RIJ

- Grotere volumes en langere contractduur dus schaalvoordelen
- Onderhoud wordt effectiever en efficiënter
- De opdrachtgever en de gebruiker hebben één aanspreekpunt voor beheer en onderhoud, dus er is minder tijd nodig voor coördinatie en afstemming
- De markt kan bedrijfsmatige aansturing van de gehele onderhoudsketen op zich nemen
- Lagere onderhoudskosten, terwijl kwaliteit minimaal gelijk blijft
- Focus op levenscycluskosten



GEZAMENLIJK!

EEN GEZAMENLIJKE ONTWIKKELING MET DE MARKT

De eerste ervaringen met maincontracting zijn positief. **De Rijksgebouwendienst en Strukton hebben in de eerste proef ondervonden dat het concept voordelen heeft voor zowel de markt als de overheid.** Nu is het zaak dit concept verder te ontwikkelen. Daarom roept de Rijksgebouwendienst alle overheids- en marktpartijen op mee te werken aan en mee te denken over maincontracting: geef de toekomst van beheer en onderhoud mede vorm en deel je visie en ervaringen met de overheid en andere marktpartijen.

Beheer en onderhoud integraal uitbesteden levert aanzienlijke voordelen op aan de kant van de overheid en de markt (zie hoofdstuk 3). De huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en binnen de overheid, hebben de Rijksgebouwendienst doen besluiten zich in het beheer en onderhoud mede toe te leggen op maincontracting. Hiermee kan hij de uitvoering aan de markt overlaten en zelf nadrukkelijk de regie voeren. De eerste ervaringen zijn zo positief, dat de Rijksgebouwendienst maincontracting verder wil ontwikkelen als één van de mogelijkheden om zijn beheer en onderhoud aan te besteden. Via de maincontracts bij de Hoftoren en de Rijnstraat 8 en de aanbestedingen in de vorm van maincontracting bij drie penitentiaire inrichtingen die eind 2011 op de markt gezet zijn, worden alle bedrijven die zich richten op beheer en onderhoud uitgedaagd mee vorm te geven aan deze contractvorm.

De werkwijze van de Rijksgebouwendienst verandert. De markt levert in steeds grotere mate terwijl wij meer als regisseur gaan optreden. Maincontracting is één van de manieren waarop we inhoud geven aan deze veranderende rol. We hebben samen met Strukton proeven met deze contractvorm gedaan bij de Rijnstraat 8 en de Hoftoren. Daaruit hebben we kunnen concluderen dat maincontracting heel goed past bij de nieuwe werkwijze van onze dienst. Dit is echter pas het begin. Samen met de markt moeten we het concept verder vormgeven. Wij dragen iedereen dan ook uit te

participeren in maincontracting en met ons mee te denken over de verdere ontwikkeling van deze contractvorm. Wij gaan ons verder concentreren op onze regierol en we vragen de markt werk te leveren dat past bij de vragen die de gebruikers van onze gebouwen ons stellen ten dage stellen. Ik ben er echt van overtuigd dat marktpartijen zich geprikkeld voelen.

Ron van den Boom
hoofd kaderstelling, inkoop en
wantsbeheer
Rijksgebouwendienst

Maincontracting, een integrale kijk op beheer en onderhoud

© 2011, Sander Grip tekst en communicatie en de opdrachtgevers

Dit notitieboekje kwam tot stand op initiatief van de
Rijksgebouwendienst (Bert Verheugd) en Strukton
WorkspHERE business unit Exploitatie (Johan Winnubst).

Tekst: Sander Grip

Vormgeving: Theo Ruys, studio voor visuele communicatie

Begeleiding: Jules The, The Brigade business innovators

Fotografie: Eran Oppenheimer

3D modellen: Wouter van Faassen

Realisatie AR codes: Superhero Cheesecake

Druk: Platform P



Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.