



*Interview met Boudewijn Elmans,
Programmamanager bij
Rijksvastgoedbedrijf*

‘Je krijgt een vertrouwensband met elkaar’

Rijksvastgoedbedrijf coördineert het vastgoedbeheer voor alle Rijkspanden. Alleen al in Zuidoost-Nederland gaat het om ongeveer 3 miljoen vierkante meter bebouwde oppervlakte. Voor het projectmatig onderhoud en kleine verbouwingen schakelen ze sinds kort vaste partners in. Winters is er één van.

Rijkspanden. Wat moet u zich daarbij voorstellen? Boudewijn Elmans, Programmamanager bij Rijksvastgoedbedrijf, licht het toe. ‘Het gaat om alle panden die in het bezit zijn van de Rijksoverheid. Denk aan de onderkomens van Defensie, gevangenis- en rechtbanken en kantoren van bijvoorbeeld de Belastingdienst en Rijkswaterstaat. Onze afdeling ‘Realisatie Oost Sectie Zuid’ beheert alle Rijkspanden onder de grote rivieren, van Limburg tot aan Zeeland. We zorgen voor het onderhoud aan de gebouwen en installaties en voeren kleine aanpassingen door op basis van de klantwens.’

RAAMOVEREENKOMST
Voorheen besteedde het Rijksvastgoedbedrijf dergelijke werkzaamheden uit via losse

aanbestedingstrajecten. ‘Voor ieder project maakten we nieuwe contracten. Dat kostte ontzettend veel tijd. Een aantal jaren geleden hebben we daarom een onderzoek laten uitvoeren hoe we de aanbesteding efficiënter konden inrichten. Een van de resultaten is de Raamovereenkomst Projectmatige Werken. Het betekent dat we een raamovereenkomst aangaan met een aantal partijen per regio. Hieronder valt een bulk aan werkzaamheden van een bepaald project-volume. Zo hoeven we niet meer voor ieder project een aparte aanbesteding doen.’

8 PERCELEN
Voor de Raamovereenkomst Projectmatige Werken verdeelde het Rijksvastgoedbedrijf Nederland in 8 percelen. Daarna volgde een aanbestedingstraject.

Hieruit werden per perceel 3 aannemers gekozen. Zij kregen een raamovereenkomst voor de duur van vier jaar. Ook Winters deed mee en werd uiteindelijk voor maar liefst twee percelen uitgekozen. ‘Het fijne van het aanbestedingstraject weet ik niet. Daar ben ik niet bij betrokken geweest’, zegt Boudewijn. ‘Mijn collega en ik zijn regionaal contractcoördinator. Wij kijken welke aannemer we op welk project inzetten en proberen dit qua omzet zo gelijk mogelijk te verdelen onder de aannemers van dat perceel!’

SNELLER

Dankzij deze werkwijze kan Rijksvastgoed projecten sneller starten. ‘We hoeven nu niet meer alles op bestekniveau uit te werken, maar kunnen de aannemer al in een vroeger stadium bij het project betrekken en zijn input meenemen. Nu beschouwen we het werk samen, bepalen we samen de technische oplossingen en levertijden en komen we sneller tot een oplossing. De doorlooptijd van onze projecten wordt hiermee aanzienlijk verkort.’

GESTART

Corona en de stikstofproblematiek wierpen de nodige obstakels op, maar toch kon dit jaar een begin gemaakt worden met de invulling van de raamovereenkomst. ‘Tot nu toe is het een mix van kleine werken. Maar er staan ook diverse grotere, meer complexe projecten op de rol, zoals inpandige verbouwingen en planmatig onderhoud!’

‘We hoeven nu niet meer alles op bestekniveau uit te werken, maar kunnen de aannemer al in een vroeger stadium bij het project betrekken en zijn input meenemen. Nu beschouwen we het werk samen, bepalen we samen de technische oplossingen en levertijden en komen we sneller tot een oplossing.’

OP AFSTAND

‘Natuurlijk moeten we rekening houden met corona’, gaat Boudewijn verder. ‘Maar dat gaat goed. Bij alles wat we doen, nemen we de regels van het RIVM in acht. We overwegen steeds: kan dit overleg op afstand of moet het ter plaatse? Waar het kan, werken we van huis uit. Ik doe sinds maart al niks anders meer. Alle partijen waar we mee samenwerken, gaan er ook goed mee om. Het is voor niemand de ideale situatie, maar op deze manier kan het werk wel gewoon doorgaan. We staan er soms van te kijken hoe goed we dat met elkaar doen. We weten elkaar steeds beter te vinden. Dat is ook het mooie van dit langdurige contact, je krijgt een vertrouwensband met elkaar. Dat zorgt voor een goede en prettige samenwerking.’ ■

Winters verricht werkzaamheden op o.a. vliegbasis Woensdrecht (foto links) en in Hooghuis Eindhoven waar verschillende Rijksdiensten gevestigd zijn (foto onder).

