

# Van nieuwe behoeften naar nieuwe uitvragen



*10:15 - 10:55 uur*

**Garry Whitrick** *Strategisch Contractmanager  
Vastgoed gemeente Eindhoven*

**Jaap Strating**

*Consultant Innovatie-inkoop Aber BV*



*Over de professionaliseringslag op basis van langdurige samenwerking*

Als je blijft doen wat je altijd deed...

...zul je krijgen wat je altijd kreeg.



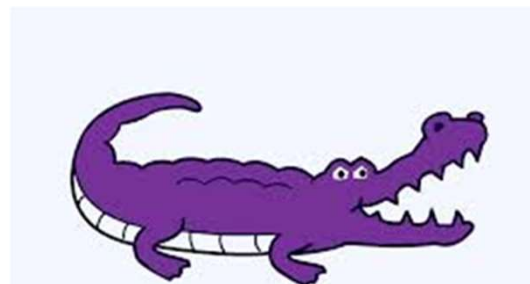
# Vastgoedonderhoud 'in transitie'

- Beperking tot kerntaken
- Een leven lang leren
- Overspannen arbeidsmarkt
- Focus op duurzaamheid



# Remmende factoren

- Procedurefocus / juridificering van aanbesteden
- Risicoaversie / dichtgetimmerde pve's en contracten
- Onvoldoende benutting vrijheidsgraden regelgeving
- Gebrek aan creativiteit en inventiviteit
- Geïstitutionaliseerd wantrouwen / gebrek aan samenwerking en kennis van de markt en “tegenpartij”



# De transitie naar aardgas



# De transitie naar hoogwaterbescherming



# Startpunt van het project



EINDHOVEN

**Het moet Anders**

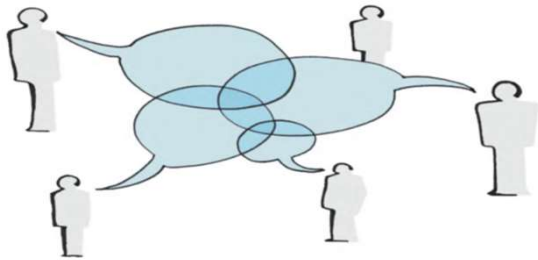
**ANDERS**



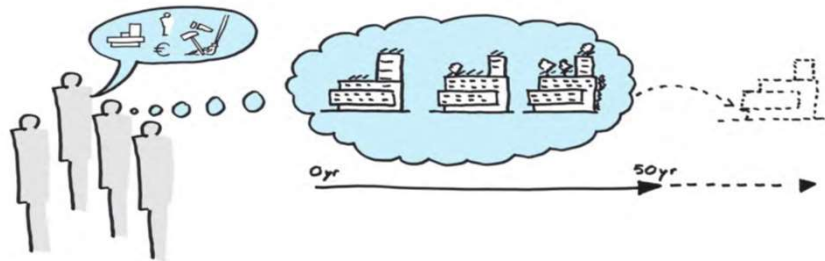
EINDHOVEN



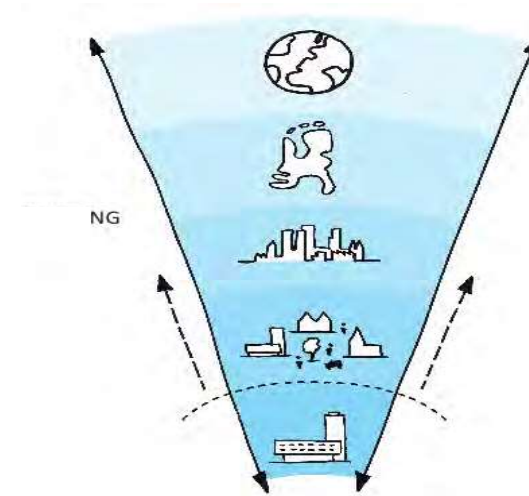
# Dit is wat anders moet



**People:** Anders **samenwerken** (langdurig, flexibel, op basis van vertrouwen)



**Profit:** Investeer in toekomstwaarde  
**-Lange termijn**



**Planet – Systembenadering**  
Niet op 'postzegel niveau'

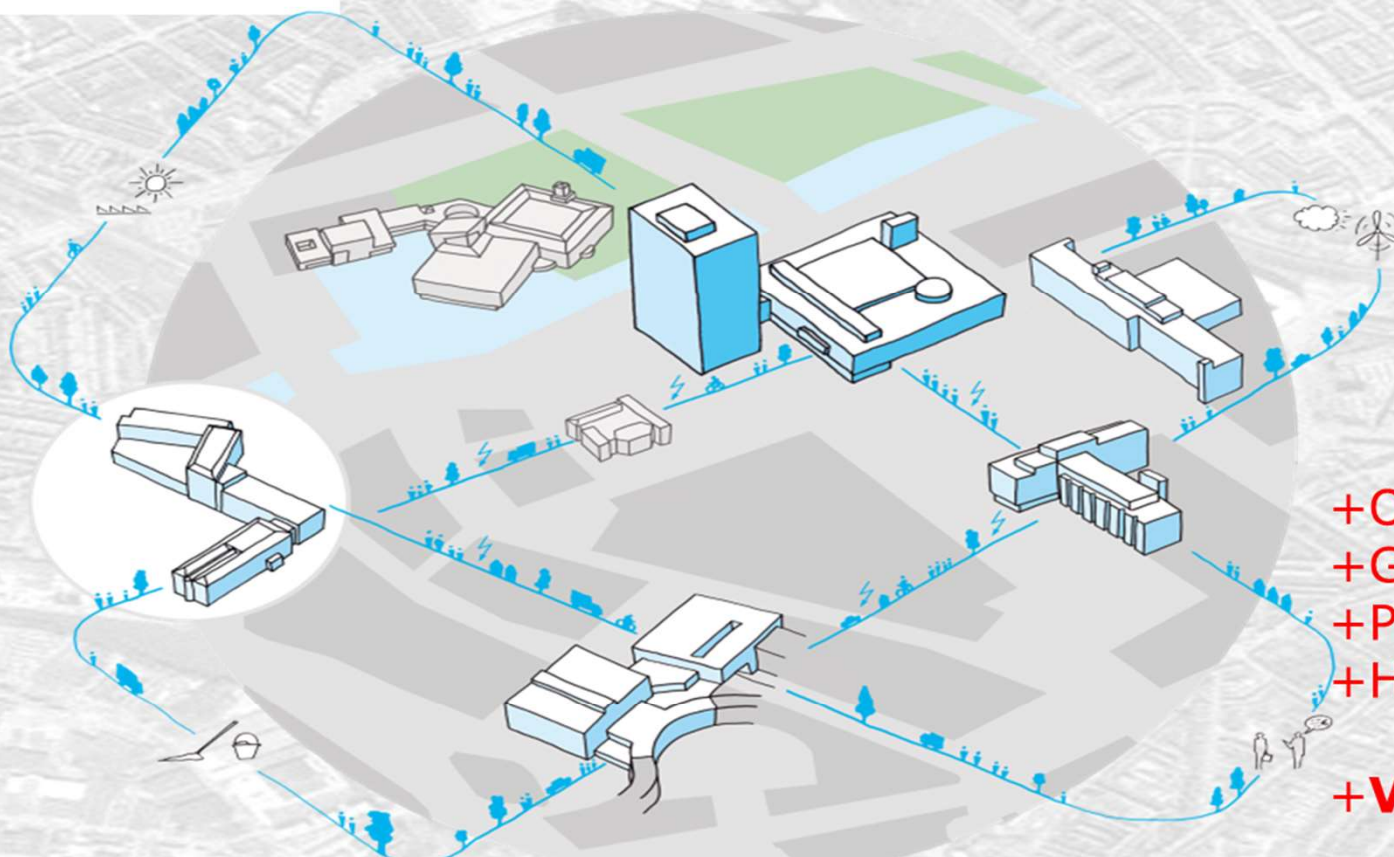


EINDHOVEN



EINDHOVEN

Toevoegen aan  
scope :  
Kantoor bestand  
Ambtelijke  
organisatie



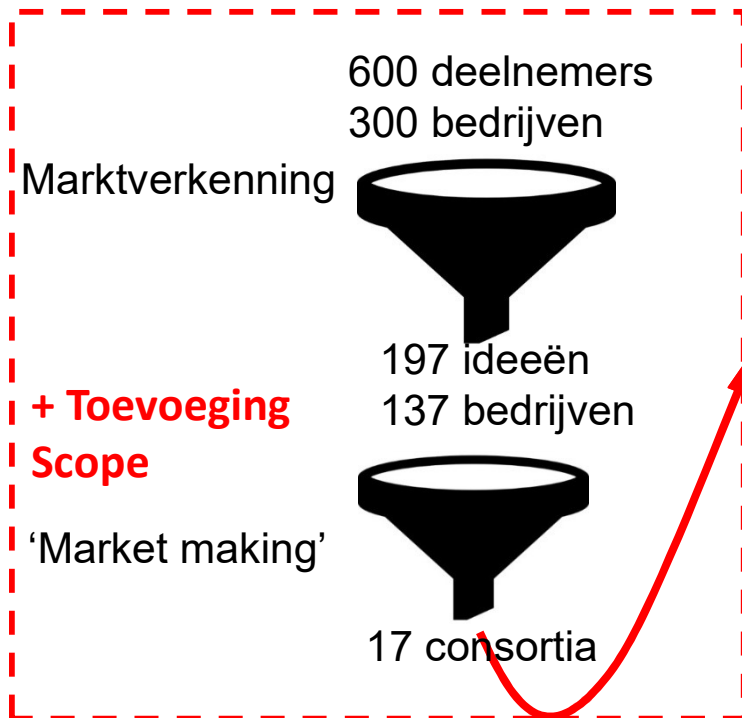
- +Onderhoud
- +G,W,L
- +Projecten
- +Huur

**+Verduurzaming**

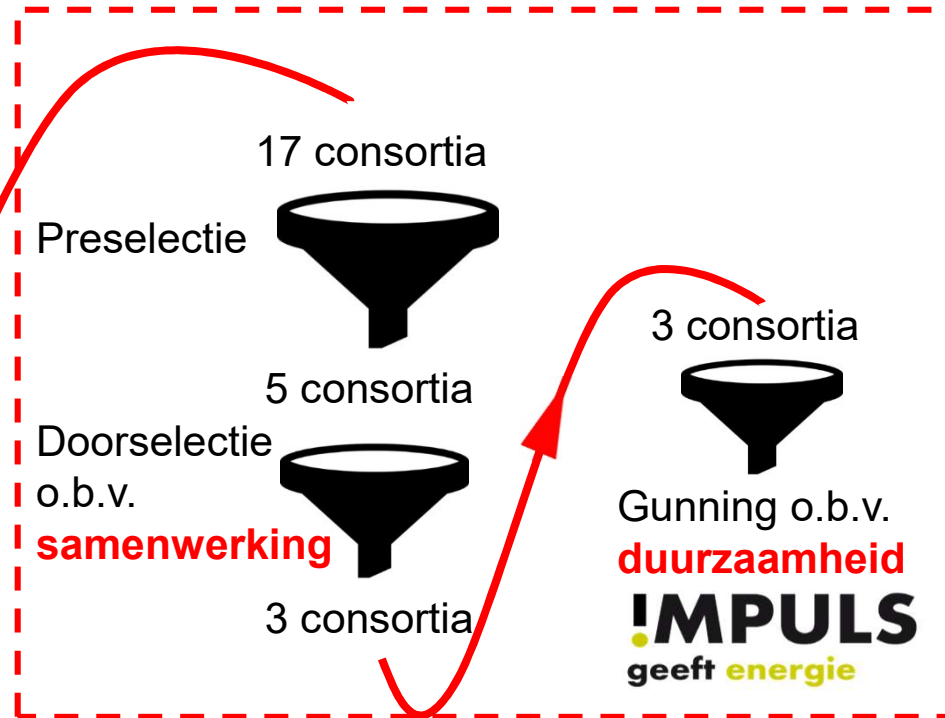


EINDHOVEN

# Co-creatie



# Aanbesteden



# 10 + 5 Jaar Contract



# Resultaat : Systeemverduurzaming

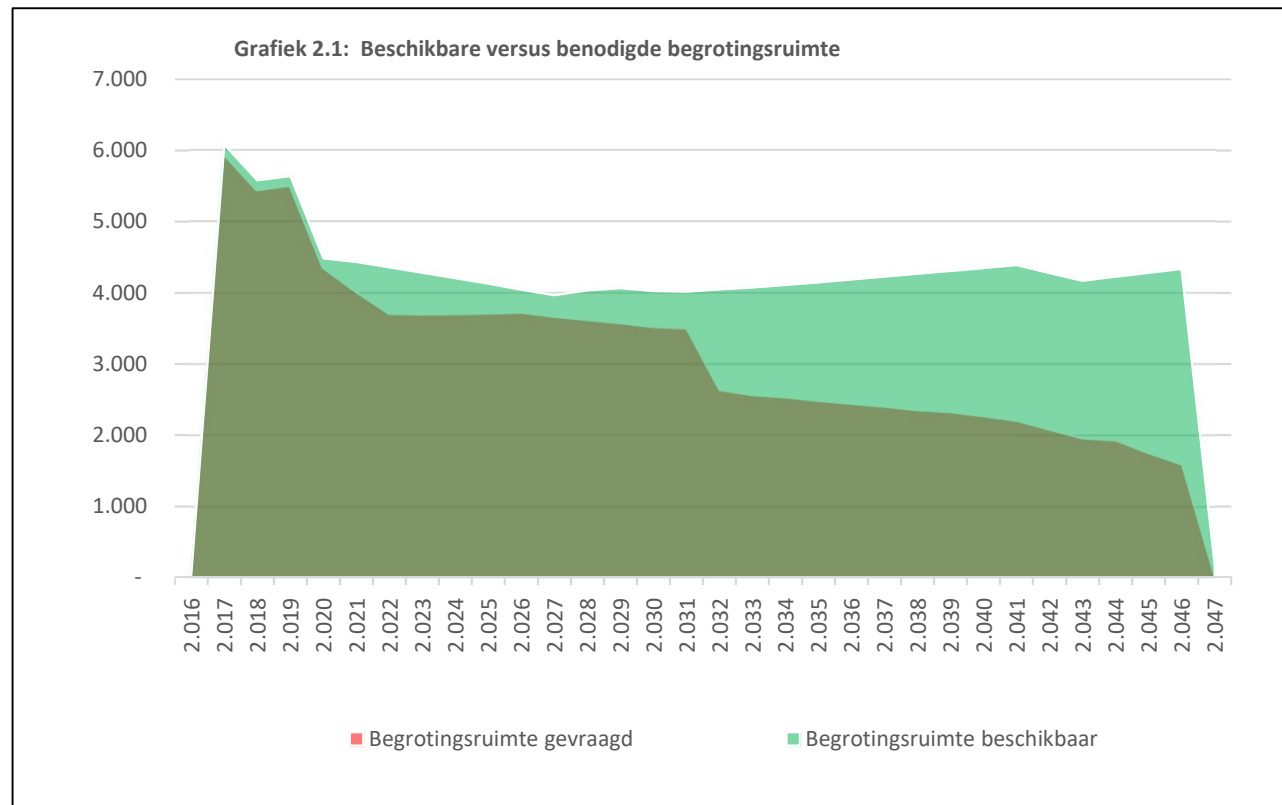
Beleidsdoelstelling: 100% uitstootvrije en 100% duurzame gemeentelijke organisatie per 2025

door opdrachtnemer aangeboden (zichzelf opgelegde!) KPI's:

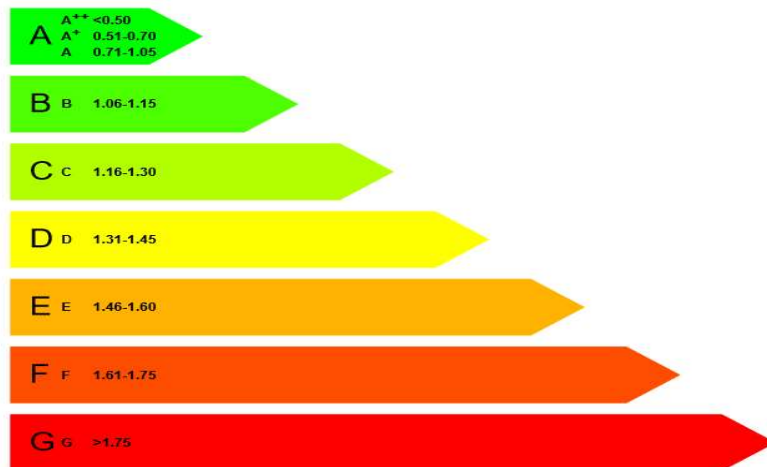
<i>Materialen</i>	70% hergebruik (gerealiseerd: <b>95%</b> )
<i>Energie</i>	1. Na renovatie 50% energiebesparing (nu gerealiseerd: <b>70%</b> ), 2. Energieneutraal per 2027
<i>Comfort</i>	Gebruiker centraal, minimaal comfort van 7,5 op schaal van 10
<i>Water</i>	10% waterbesparing (gerealiseerd: 40%)
<i>Biodiversiteit</i>	Groen op en rondom gemeentegebouwen: Greenspots
<i>Mobiliteit</i>	Inzet op 'elektrisch' fietsen, 150 laadpunten
<i>Sociale Impact</i>	10% Social return, 25% bijdrage MKB, verhoging beleving Stadhuisplein

# Ontschoten Van lange termijn budgetten

Ruimte binnen beschikbare middelen – Geen extra Geld




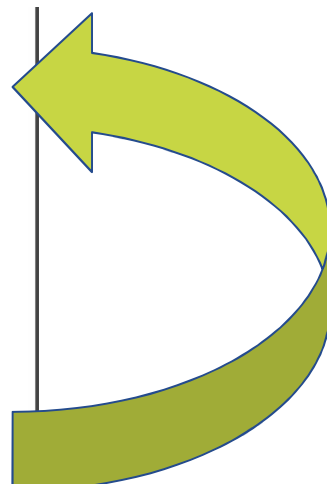

# EPC SHT



zeer energie onzuinig

De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt uitgedrukt in de energie-index. Het getal geeft de energieprestatie van een gebouw aan. Deze wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewoners/gebruikersgedrag. (Het gestandaardiseerde energiegebruik per vierkante meter gebruiksoppervlak is 1837 MJ/m2.)

adres gebouw:	Stadhuisplein 2	opnamedatum:	6 januari 2009
gebruiksoppervlak:	5346.0 m2	certificaat geldig tot 10 jaar na opnamedatum	
volgnummer gebouw:		afmeldnummer:	265460293
certificaat op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?	ja/nee		
adres representatief gebouw of gebouwdeel:		certificaat geldig tot:	

 <p><b>G 3.08</b></p>	
<p><b>3.08</b></p>	
	








# Inspelen op hedendaagse behoeften vergt:

- **Ruimte scheppen**: oplossingsvrij specificeren, een zekere mate van contractvrijheid bieden, vragen naar meerwaarde, wederzijds bereid zijn risico's te lopen
- **Vertrouwen vergroten**: duidelijkheid bieden qua verwachtingen, communiceren, toegankelijkheid, professionaliteit, management van de 'relatie'
- **Samenwerken**: t.b.v. management van onzekerheden, benutting van flexibiliteit, delen van risico's als basis voor continuïteit (in een overspannen markt)

# Dit schept kansen voor de onderhoudskundige

Rol	Bereik	Taak	Input	Output	NLQF		
<b>A<sub>ct</sub></b> Strategisch	Portefeuille	Strategisch Beleidsbepalend	Doelen Status	Beleid	7		
<b>P<sub>lan</sub></b> Tactisch	Asset Object Site	Adviserend Regisserend Sturend	Beleid	Actieplan	6-7		
<b>D<sub>o</sub></b> Operationeel	Property Bouwdeel Installatie	Organiserend Coördinerend Beherend	Actieplan	Realisatie	5-6		COÖRDINATOR 
<b>C<sub>heck</sub></b> Controlerend	Bouwdeel Installatie	Controlerend Toetsend Beoordelend	Realisatie	Status	5-6		INSPECTEUR 

NLQF Het vereiste kennisniveau volgt de indeling opgesteld door het Nederlands Kwalificatieraamwerk NLQF

Schep ruimte: zoek de vraag achter de vraag

