

LEVERANCIERS BIJEENKOMST GEBOUWONDERHOUD



IS VERDER KIJKEN

WAT IS ONDERHOUD

Definitie onderhoud:

Het op een doelmatige wijze instand houden van gebouwen voor de functie waar deze voor bedoeld zijn.

Bij doelmatig gaat het om het optimaliseren van de gebruikskwaliteit versus de kosten van huisvesting.

De gebruikskwaliteit is per gebruiksfunctie beschreven vanuit het huisvestingsbeleid VU breed en gekoppeld aan de MJOP's van de gebouwen.



IS VERDER KIJKEN

BELEIDSKADERS VASTGOED

Strategie label

Beleidslabel

Onderhoudsniveau

Exploitatie

Investering

Desinvesteren

Verkopen

Slopen

Leegstand



< 5 jaar / 5-20 jaar / > 20 jaar

Energiebesparing



Duurzaamheid



Extra kwaliteit



Consolideren

Versterken

Door
exploiteren

Renderen



< 5 jaar / 5-20 jaar / > 20 jaar

Energiebesparing



Duurzaamheid



Extra kwaliteit



Investeren

Nieuwbouw

Renoveren

Aankoop



na
renovatie

na
nieuw-
bouw

na
aankoop

< 5 jaar / 5-20 jaar / > 20 jaar

Energiebesparing



Duurzaamheid



Extra kwaliteit



- Opdrachtgever zegt wat hij wil
- Opdrachtnemer vertelt wat Opdrachtgever kan krijgen
- Concreet
- Door een prestatie uit te vragen (het wat) en Opdrachtnemer vrij te laten in de uitvoering (hoe) verwachten wij meer gebruikt te maken van de expertise van Opdrachtnemer
- Een proactieve opstelling van Opdrachtnemer
- Opdrachtgever en –nemer werken samen om het vastgoed in stand te houden, waarbij de KPI's het stuurmiddel zijn.
We hebben samen tot doel om de gebruikers tevreden te stellen.

KNELPUNTEN VORIGE AANBESTEDINGEN

- Algemeen/standaard – Wat staat er nu echt?
- Weinig concreet – Hoe draagt dit bij aan het gevraagde?
- Relatie tussen aanpak en PvE/beleid mist, komt niet tot de kern van het gevraagde – Gaat er geleverd worden wat wordt gevraagd? En hoe wordt dit geleverd?
- Belang gebruikers onderbelicht – Wat levert het op voor de gebruikers?
- Eindresultaat – Comfort en beleving door gebruikers?



PRESTATIE EISEN VOOR RUIMTESOORTEN

- Het **prestatie onderhoudsniveau** geeft de minimale eis aan van de technische staat waarin de verschillende gebruiksruidtes minimaal moeten worden gehouden.

Basis niveau				
Aspect	Invulling	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect
Functioneren bedrijfsproces	Matige afbreuk acceptabel	1	2	3
Veiligheid/W&R	Geen/geringe afbreuk acceptabel	1	2	3
Duurzaamheid	Geen/geringe afbreuk acceptabel	1	2	3
Binnenmilieu	Geen/geringe afbreuk acceptabel	1	2	3
Uitstraling/beeldkwaliteit	Matige afbreuk acceptabel	1	2	3
Vervolgschade	Matige afbreuk acceptabel	1	2	3
Klachtenonderhoud	Matige afbreuk acceptabel	1	2	3
Conditie	Minimum conditie		3	

DIENTSTVERLENING VGB GEBOUWBEHEER AAN DE HAND VAN 7 BELEIDSPARAMETERS:

1. Functioneren bedrijfsproces

99,8 % gegarandeerde beschikbaarheid van gebouwen, ruimtes en werkplekken

2. Veiligheid en wet- & regelgeving

Het blijvend voldoen aan de wettelijke veiligheidsnormen en de gestelde wetten en eisen t.a.v. de gebouwen en werkplekken

3. Duurzaamheid

Voldoen aan de duurzaamheidsambitie van de VU

4. Binnenmilieu

Binnentemperatuur

Zomer: Tussen de 22 en 26 graden Celsius

Winter: tussen 20 en 23 graden Celsius

Concentrate CO2

< 900 de PPM

Luchtsnelheid

Zomer: maximaal 0,24 m/s

Winter: maximaal 0,15 m/s

5. Uitstraling en beeldkwaliteit

Melding omdat niet meer wordt voldaan aan de subjectieve ervaring van de gewenste "schoonheid"

6. Vervolgschade

Klacht die bijdraagt om schade in de nabije toekomst te voorkomen

7. Klachtenonderhoud

	<i>Responstijd</i>	<i>Hersteltijd</i>
Urgentie 1	1 uur	1,5 uur
Urgentie 2	4 uur	8 uur
Urgentie 3	8 uur	16 uur

VERSCHIL TUSSEN TRADITIONEEL- EN PRESTATIECONTRACT

Inspanningscontract	Prestatiecontract
Opdrachtgever moet de expert zijn	Opdrachtnemer is de expert
Technisch en financiële risico's liggen bij opdrachtgever	Technische en financiële risico's liggen bij opdrachtnemer
Opdrachtnemer is passief	Opdrachtnemer is proactief
Opdrachtnemer denkt vanuit 'ik'	Opdrachtnemer denkt vanuit 'wij'

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de opdracht?

- Welke oplossingsrichting wordt voor de geschetste problematiek gegeven. De oplossingsrichting moet passen binnen de projectdoelstellingen.
- Op welke wijze wordt de opdracht in hoofdlijnen uitgevoerd.



BEHEERSEN RISICO'S

- Vermogen van Opdrachtnemer zo goed mogelijk de belangen van de Opdrachtgever te behartigen
- Opdrachtnemer begrijpt dat dit het meest belangrijke risico is
- Opdrachtnemer wordt pro-actief in plaats van re-actief
- Opdrachtnemer bereidt zich voor op zaken die hij niet onder controle heeft



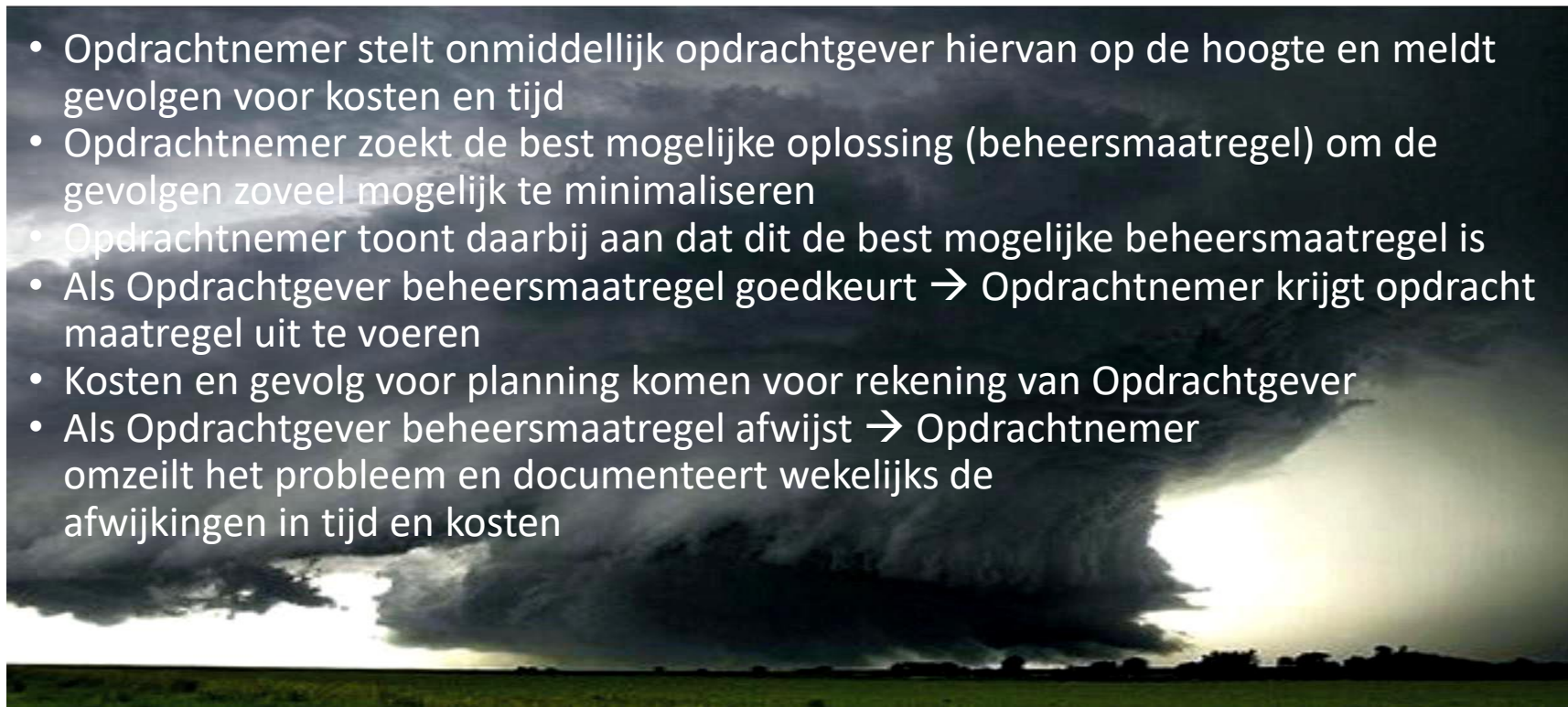
IN- EN BUITEN AANBIEDING HYBRIDECONTRACT



NIET GEÏDENTIFICEERDE RISICO'S

Risico dat niet is geïdentificeerd door Opdrachtgever, Opdrachtnemer en andere inschrijvers

- Opdrachtnemer stelt onmiddellijk opdrachtgever hiervan op de hoogte en meldt gevolgen voor kosten en tijd
- Opdrachtnemer zoekt de best mogelijke oplossing (beheersmaatregel) om de gevolgen zoveel mogelijk te minimaliseren
- Opdrachtnemer toont daarbij aan dat dit de best mogelijke beheersmaatregel is
- Als Opdrachtgever beheersmaatregel goedkeurt → Opdrachtnemer krijgt opdracht maatregel uit te voeren
- Kosten en gevolg voor planning komen voor rekening van Opdrachtgever
- Als Opdrachtgever beheersmaatregel afwijst → Opdrachtnemer omzeilt het probleem en documenteert wekelijks de afwijkingen in tijd en kosten



WAT MOET EEN OPDRACHTNEMER NIET DOEN

Risico weer bij de Opdrachtgever leggen

- “We gaan samen met de Opdrachtgever om de tafel zitten om eruit te komen.”
- “We zullen regelmatig overleggen.”
- “We zullen in overleg met de Opdrachtgever een plan opstellen.”

Algemene risico's / algemene oplossingen

- “Veiligheidsrisico's zijn het grootste risico.”
- “We zullen vooruit plannen.”
- “We zullen op tijd ontheffingen aanvragen.”

PRESENTATIE & INTERVIEW

Opzet

- Presentatie door en Interviewen van de Sleutelfunctionaris
- Sleutelfunctionaris = functionaris van opdrachtnemer die een belangrijke functie vervult in de dagelijkse uitvoering van de opdracht.

Doel

- Aan de hand van de interviews wordt beoordeeld of de Sleutelfunctionaris het Project (de uitvoering van de opdracht) goed doorgrondt en goed kan managen.

PRESENTATIE & INTERVIEW

Wel toegestaan

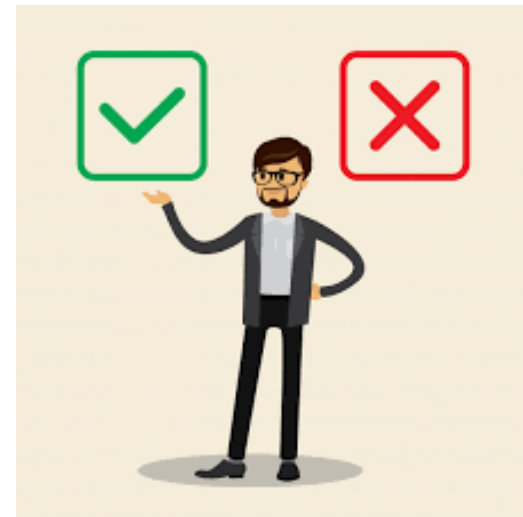
- Alleen inhoudelijk nadere toelichting op het kwalitatieve deel van de Inschrijving

Niet toegestaan

- Tijdens de presentaties en interviews af te wijken van hetgeen is ingediend in die zin, dat een essentiële wijziging dan wel aanvulling ontstaat van de Inschrijving.

Let op

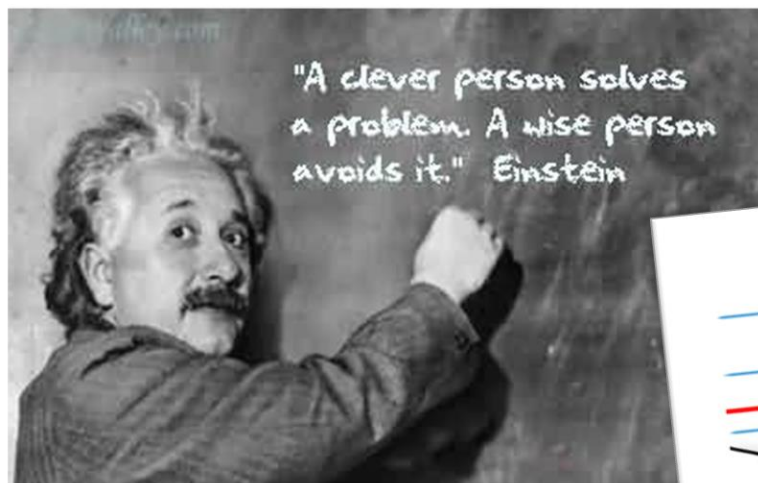
- Al hetgeen tijdens de presentatie en interviews wordt gezegd, wordt ook onderdeel van de Inschrijving en daarmee het (eventuele) contract
→ interviews worden daarom vast gelegd (op tape en/of notulen).



6. VRAGEN



6. AFSLUITING



*Life Begins at the
end of your comfort
zone*

~ Walsch

het geheim van
succes is van te
voren er van uit
te gaan dat het
goed gaat ...

