



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Nieuwe contracten van het RVB
een nieuwe beweging ...

wat betekent dit voor het MKB?

Nelleke Flick

Groningen, Lunteren, Tilburg – november 2023

RVB

vastgoed portefeuille

Omvang:

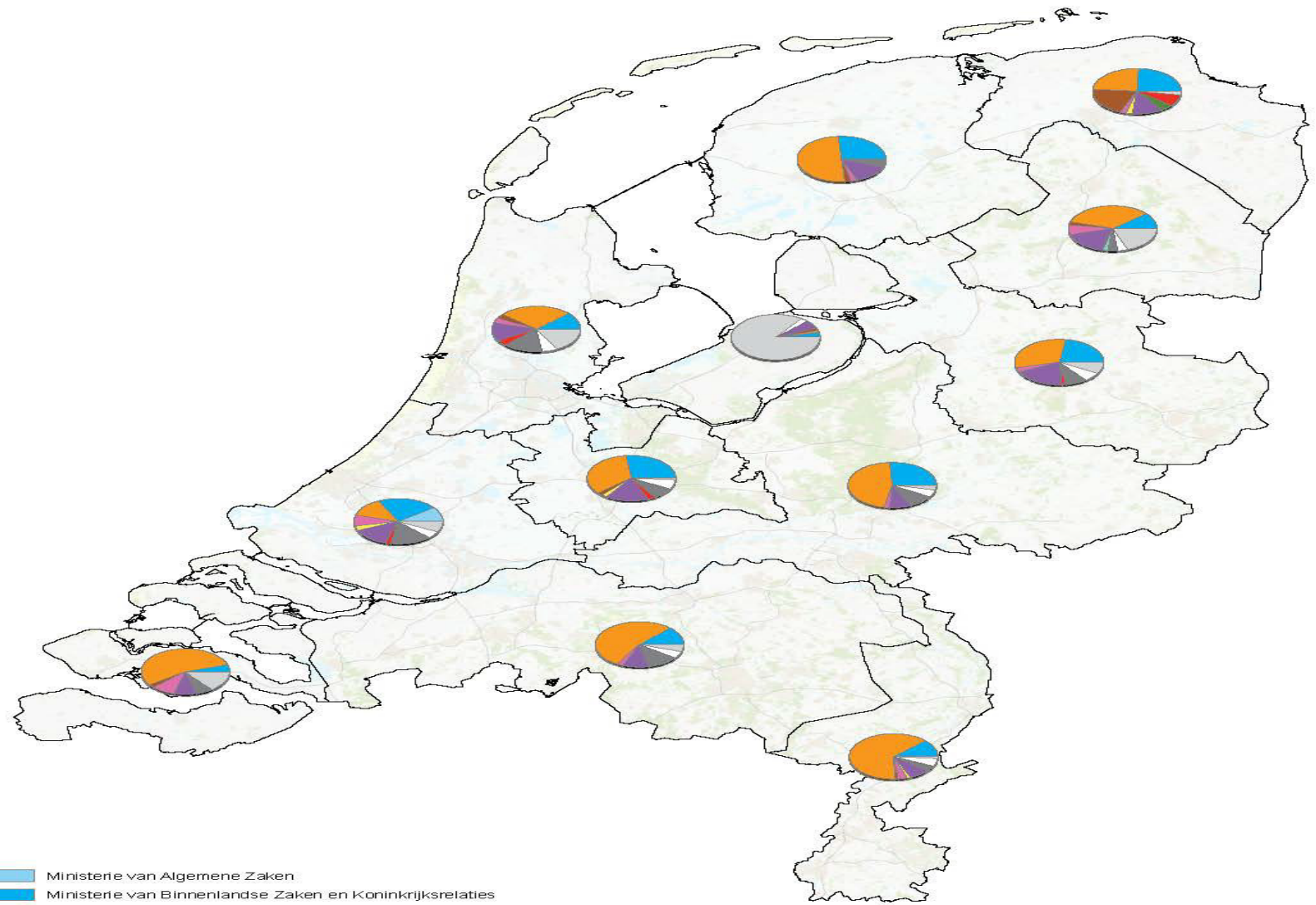
12 mln. m2 BVO

16.000 gebouwen

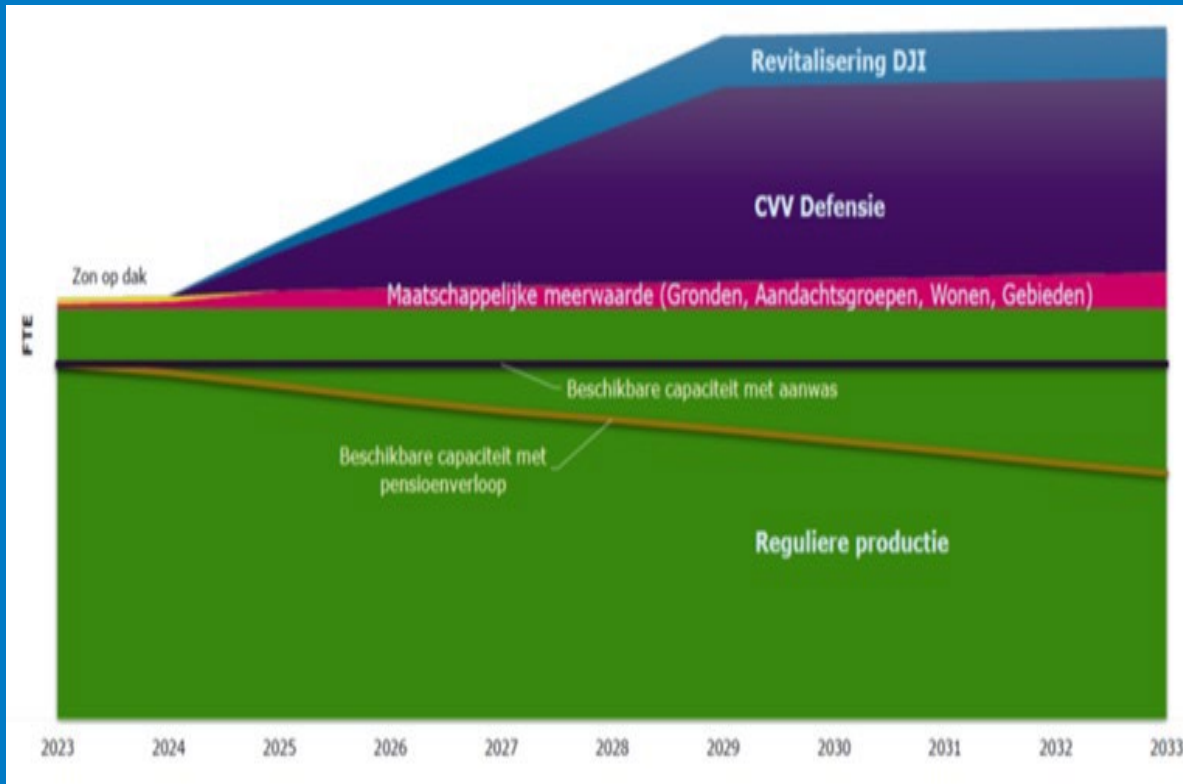
1650 adressen

Kaart:

Geografische spreiding per ministerie



Wat is het probleem?



**Revitaliseringsopgave Defensie, DJI en
maatschappelijke opgaven:
duurzaamheid en energie efficiëntie**

- > De vraag van het RVB neemt structureel toe
- > De krapte op de arbeidsmarkt is groot. Installatiebranche komt 20.000 arbeidskrachten te kort
- > De politieke ambities en duurzaamheidsmaatregelen vergroten de druk op de bouw- en installatiesbranche



Andere partij voor
(specialistische)
projecten

Instandhouding en
functionele aanpassingen

VASTGOEDCOMPLEX

**Vastgoedcomplex contract
investerings en alle disciplines**

**GEBIED
"BUITENRUIMTE"**

BOUWDEEL

**BOUWWERK
"GEBOUWEN"**

BOUWDEEL

BASIS



Integraal instandhoudingscontract

- > 1 Complex
- > 1 Instandhoudingspartij
- > 15 – (20) jaar

Instandhouden object:

- > Preventief instandhouding
- > Planbare instandhouding
- > Klantwensen
- > Vervangingsinvesteringen

Niet in contract maar separate inkoop:

- > Revitalisering en renovatie
- > Verbeteren en opwaarderen vastgoedobject
- > Maken van grote labelsprongen



Instandhoudingsstrategie en ICT structuur

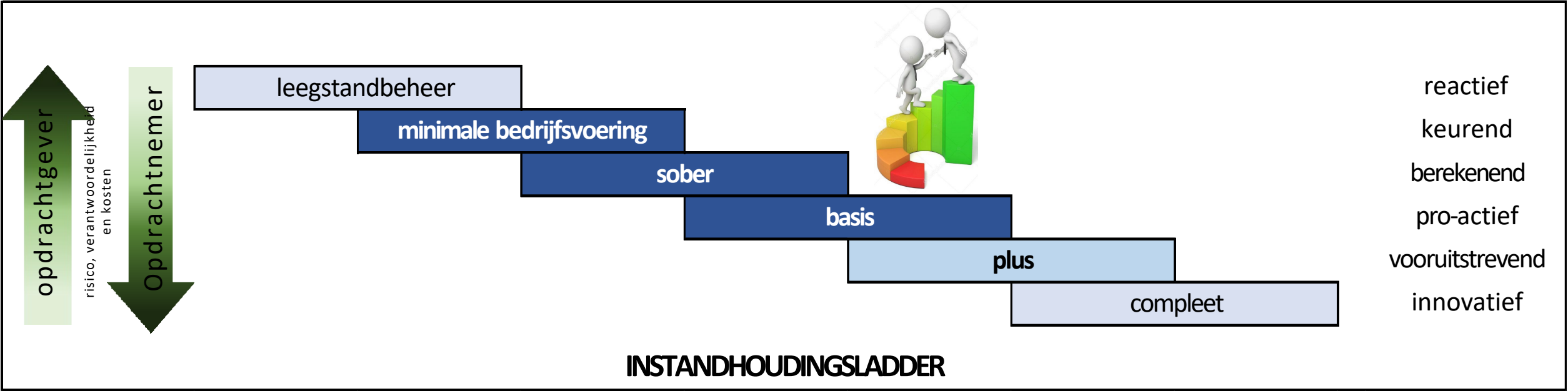
- 6 Geharmoniseerde instandhoudingslabels
- Passende risicoverdeling bij elk label
- 1 storingsdesk
- *RVBBOEI*^{2.0}
- Nieuw ICT Systeem (Planon)



INSTANDHOUDINGSSTRATEGIE

Door het *juiste* instandhouding inclusief herstel *tijdig* uit te voeren, worden gebreken die de functie, de veiligheid en/of gezondheid van het bouwwerk en/of het bedrijfsproces negatief kunnen beïnvloeden voorkomen en daarvoor moeten ook de ‘natuurlijke momenten’ worden benut om verbeteringen door te voeren.

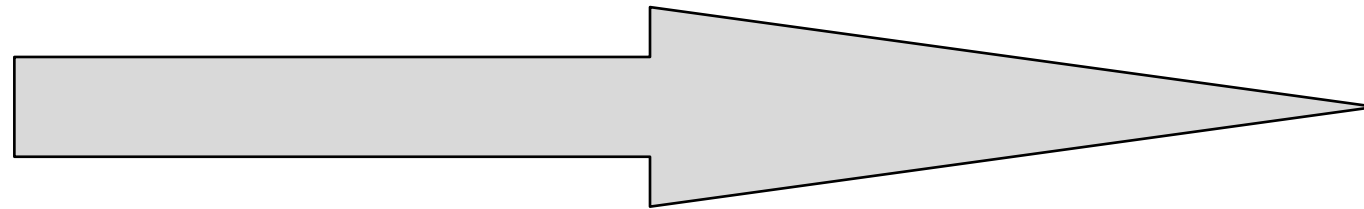
INSTANDHOUDINGSLABEL
leegstandbeheer
minimale bedrijfsvoering
sober
basis
plus
compleet





Krijgen we een mooier of beter gebouw als we een hoger label kiezen?

Leegstand
'REACTIEF'



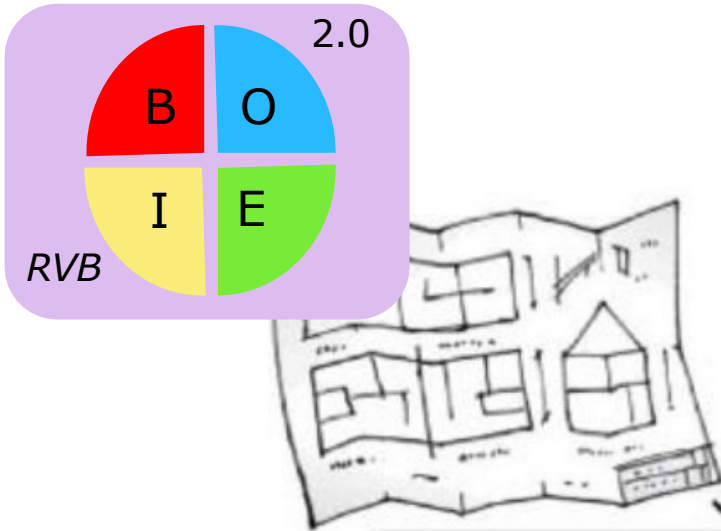
Compleet
'INNOVATIEF'

Nee, het vastgoed wordt in stand gehouden in relatie tot het gekozen ISH-Label op de huidige kwaliteit en 'Natuurlijke Momenten' worden benut t.b.v. verbeterende vervangingen en klantwensen



Hoe werkt het in de praktijk?

1. Het RVB bepaalt het gewenste instandhoudingslabel per vastgoedcomplex.
2. Gecontracteerde partij brengt huidige situatie in beeld van het pand met *RVBBOEI*^{2.0} inspectie.
3. Gecontracteerde partij stelt de MIIP op, op basis van gekozen label, en brengt kosten in beeld per 5 jaar. Klant reserveert hiervoor geld.



WAARNEMINGEN VAN RVBBOEI-GEBREKEN								INSTANDHOUDINGSLABELS									
Korte termijn	N R	ERNST	THEMA				SOORT GEBREK	INTENSITEIT	Prioriteit OG / ON								
			B	O	E	I			TV	Compleet	Plus	Basis	Sober	Min. bedrijfsvoering	Leegstand		
	1	Manifeste gebreken						A	Storing als gevolg van calamiteit	hoog - eindstadium							
									B	Storing als gevolg van werking of basiskwaliteit	hoog - eindstadium						
Lange termijn	2	Ernstige gebreken						A	Werking primair.	hoog - eindstadium							
									B	Constructief primair.	hoog - eindstadium						
									C	Materiaal intrinsiek.	hoog - eindstadium						
									D	Basiskwaliteit	hoog - eindstadium						
	3	Serieuze gebreken						A	Werking secundair.	midden - gevorderd stadium							
									B	Constructief secundair.	hoog - eindstadium						
									C	Materiaal oppervlak.	hoog - eindstadium						
									D	Basiskwaliteit en veroudering componenten.	hoog - eindstadium						
	4	Wetsgebrek						A	Basiskwaliteit wettelijk.	hoog - eindstadium							
									B	Bovenwettelijke basiskwaliteit	midden - gevorderd stadium						
	5	Geringe gebreken						A	Onderhoud	midden - gevorderd stadium							
									B	Basiskwaliteit en veroudering onderdelen van componenten	midden - gevorderd stadium						
									C	Afwerking	midden - gevorderd stadium						
	6	Theoretische gebreken						A	Verval $\geq 87,5\%$	hoog - eindstadium							
									B	$75 \leq \text{verval} < 87,5\%$	midden - gevorderd stadium						
									C	$50 \leq \text{verval} < 75\%$	laag - beginnend stadium						
								D	Verval $< 50\%$	laag - beginnend stadium							
	7	Uw waarneming is geen gebrek					A	Geen gebrek									

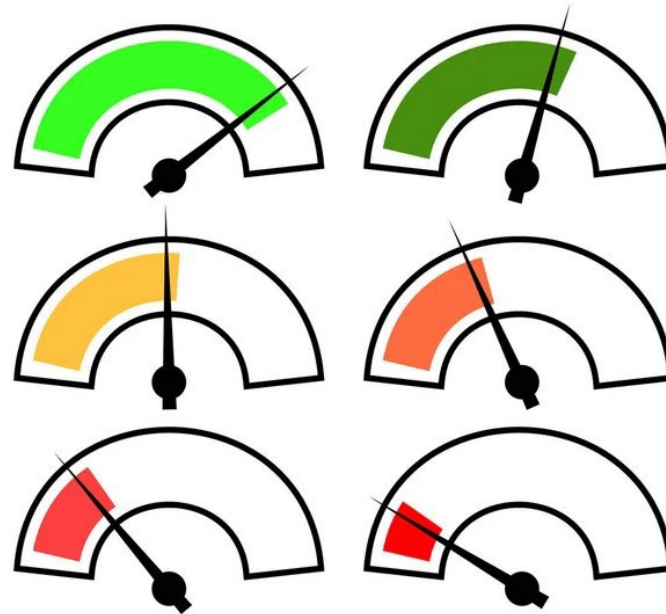


Hoe werkt het in de praktijk?

4. Gecontracteerde partij brengt en houdt pand op het afgesproken label en krijgt een vooraf vastgestelde vergoeding.

5. RVB stuurt op resultaten zichtbaar gemaakt in KPI's. Maandelijkse betalingen. Per kwartaal overlegmoment.

6. Aanvullende wensen/projecten, voor zover in de scope past, voert partij in opdracht van RVB uit.

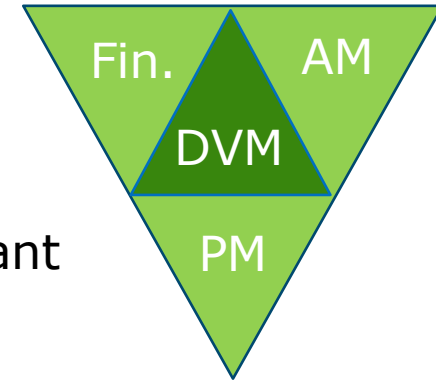




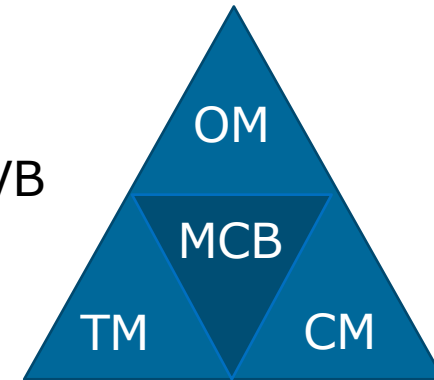
Onze hypothese over hoe we dan werken..

1. Dedicated RVB kernteam met 1 opdrachtnemer en 1 standaard contract, 1 dedicated aanspreekpunt vanuit de klant en gebruiker
2. We doorleven samen de werking van het contract op een optimale samenwerking te bereiken.
3. Inzicht in MIIP (5 jaar)
4. Iedere 5 jaar een gezamenlijk evaluatiemoment over de voortgang en tussen RVB en opdrachtnemer en of wederzijds de samenwerking wordt verlengd.
5. De rol van het RVB is die van professioneel opdrachtgever met technische kennis. Is kader stellend en toets op gestelde eisen en geleverde output
6. De opdrachtnemer borgt de kwaliteit en verzorgt de uitvoering
7. De gebruiker faciliteert de uitvoering op de locatie

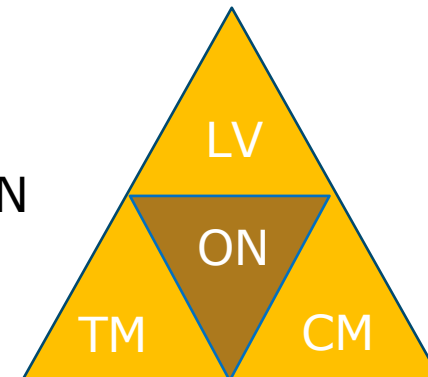
Kernteam klant



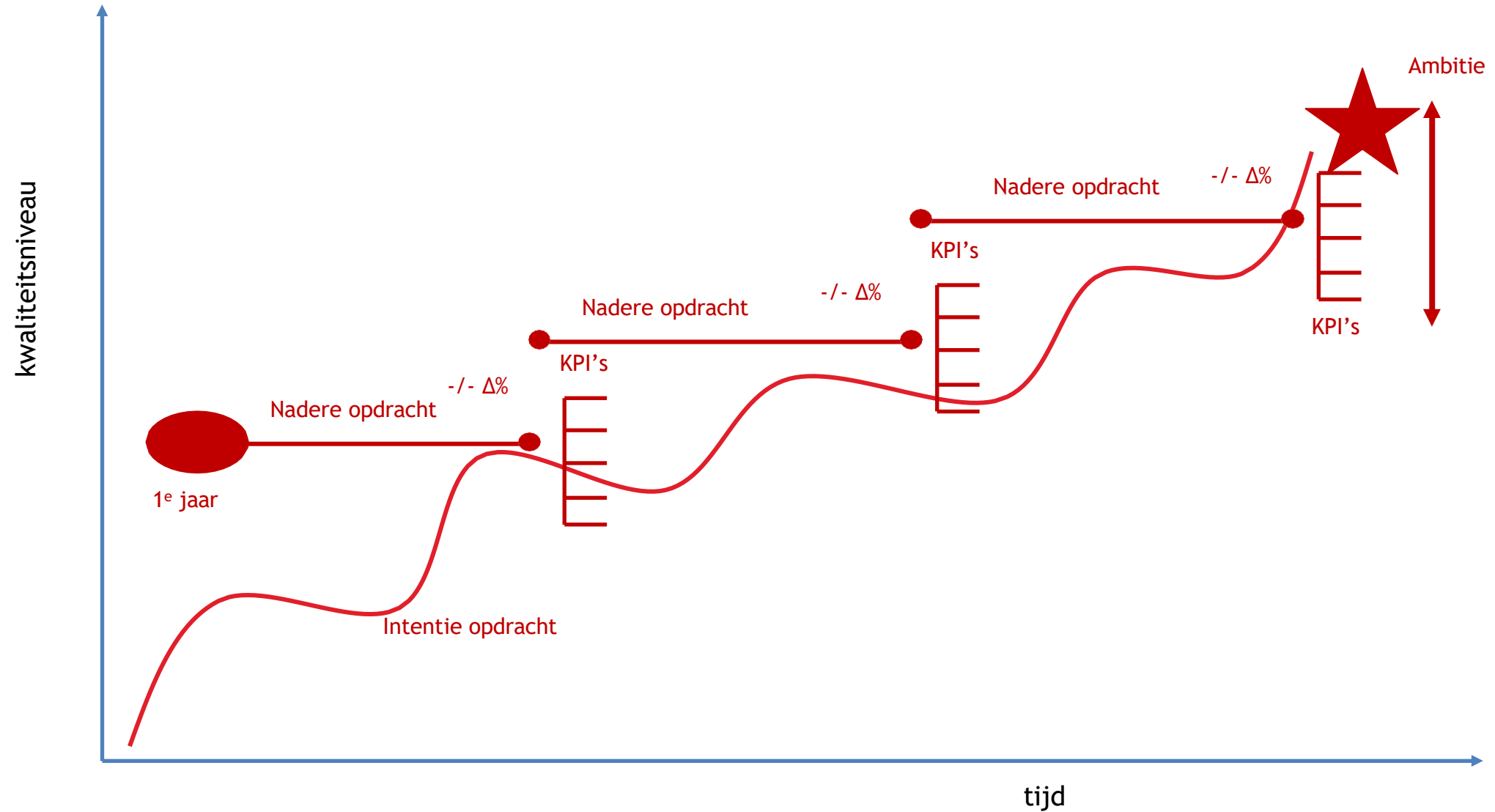
Kernteam RVB



Kernteam ON



Sturen op ambities





We laten u eerst zien hoe het contract werkt in een simulatie. U kunt hier als deelnemer aan tafel gaan zitten of als toeschouwer. Daarna gaan we speeddaten, dan kunt u de punten meegeven aan onze medewerkers. Al onze medewerkers zijn te herkennen aan?

Vandaag willen we uw input krijgen

Hoe doen we dat?