

Interview met Eric Arts, programmamanager bij Rijksvastgoedbedrijf, over diverse werkzaamheden volgens het raamcontract

‘Communiceren, daar gaat het om en dat doet Winters goed’

Efficiency. Dat was de belangrijkste reden voor Rijksvastgoedbedrijf (RVB) om drie jaar geleden via raamcontracten te gaan samenwerken met vaste aannemers, waaronder Winters. Hoe werkt dit in de praktijk? Daarover hebben we het met RVB programmamanager Eric Arts.

‘We hebben de eerste periode flink moeten wennen aan deze nieuwe manier van werken’, geeft Eric eerlijk toe. ‘Dankzij het raamcontract is het niet meer nodig om per project een aanbestedingstraject te doorlopen, dus dat is fijn. Maar we moesten wel even de juiste modus vinden in het gebruik van het contract. Hoe zoek je elkaar op en welk project leg je bij wie neer?’

VERDELING WERKZAAMHEDEN

Rijksvastgoedbedrijf, dat alle gebouwen en gronden van Rijksoverheid en Defensie beheert, deelde Nederland in acht percelen in en sloot per perceel met drie aannemers een raamcontract af. ‘Ik beheer twee percelen, in Brabant en Limburg’, vertelt Eric. ‘Per perceel hebben we dus drie aannemers en de eerste insteek was om de werkzaamheden per regio onder hen te verdelen. Stikstof stak daar echter een stokje voor. Door de verscherpte eisen kwam een groot deel van ons werk in West-Brabant stil te liggen, precies de regio waarvoor we Winters hadden opgesteld.’

ZOEKTOCHT

De verdelingsmethodiek werd aangepast en Winters kreeg ook projecten in Oost-Brabant toegewezen. ‘We koppelden de aannemers nu eerst aan een specifieke projectleider van RVB, met de bedoeling dat je dan ook meer aan elkaar gewend raakt. Inmiddels denken we eraan om wellicht vanuit districten toewijzingen te gaan doen op basis van het soort opdracht. We blijven dus op zoek naar optimalisatiemogelijkheden.’

KWARTAALOVERLEG

In de tussentijd is er al veel werk verricht en leren RVB en Winters elkaar steeds beter kennen. ‘Winters werkt nauw samen met onze projectleiders en zelf ga ik eens per kwartaal met Michel Gremmen en Arend de Boer

om de tafel zitten om de overall gang van zaken te bespreken. Dit doen we aan de hand van vijf kritische prestatie-indicatoren (KPI's). Voorafgaand aan het overleg maakt Winters op basis hiervan een rapport op en onze projectleiders doen hetzelfde. De punten die vervolgens niet overeenkomen, bespreken we.’

KPI'S

De KPI's waar Eric het over heeft, zijn het op tijd aanleveren van offertes, een conforme oplevering, een tijdige overdracht, correcte prijsvorming en advies in circulariteit en duurzaamheid. ‘Vooral die laatste was even zoeken en in sommige projecten is hierin ook gewoonweg niet veel mogelijk, maar inmiddels biedt Winters regelmatig proactief voorstellen aan.’

GOED BEDOELD, MAAR...

Niet ieder voorstel van Winters, of het nu om duurzaamheid gaat of iets anders, wordt direct doorgevoerd. ‘Daar hebben we wel eens discussies over gehad. Soms kregen we een plan en offerte sec op basis van een alternatief dat zij voorstelden. Goed bedoeld, dat zeker, maar we willen in eerste instantie een plan en offerte op basis van wat wij vragen. Dat je daarnaast ook nog alternatieven aandraagt, is natuurlijk helemaal prima. Dan kunnen we zelf gefundeerde keuzes maken.’

COMMUNICEREN, DAAR GAAT HET OM

Dit soort zaken wordt allemaal in goed overleg afgestemd. ‘Communiceren, daar gaat het om en dat doet Winters goed. Er zijn heus wel eens issues, maar je merkt dat zij net als wij de insteek hebben om tot oplossingen te komen en dat ze ook willen investeren in een langdurige relatie. Winters heeft hierdoor en dankzij hun planmatige aanpak, goede samenwerking en de realisatie van projecten, ons vertrouwen inmiddels gewonnen.’



Stadsgevangenis Rotterdam



Hooghuis Eindhoven

Rechtbank Rotterdam



Vliegbasis Woensdrecht



Rechtbank Dordrecht

Legeringsgebouwen Oirschot



Kinderopvang De Basis Vliegbasis Volkel



Penitentiaire Inrichting Krimpen aan den IJssel

Hebben we bij elkaar al aan een half woord genoeg? Nee, maar dat ligt eerder aan ons, dan aan Winters. Onze vraagstukken zijn namelijk altijd maatwerk. Er is geen bouwcatalogus van waaruit je standaard zaken kunt afvinken. We beheren bijzondere vastgoedobjecten, dus onze projecten zijn altijd bijzonder en anders!

ANDERE WERELD

Wat helpt is dat Michel vroeger bij RVB heeft gewerkt. 'Daardoor kent hij de politieke context waarin wij bewegen en dat is inderdaad handig. Ik denk dat het voor andere medewerkers van Winters soms best wel bijzonder is om voor RVB te werken. Ze komen op plaatsen die voor anderen ontoegankelijk zijn, zoals op leger- en vliegbases.'

LEGERBASIS OIRSCHOT

Zo is Winters momenteel aan het werk op de legerbasis in Oirschot. 'Vorig jaar zijn we daar begonnen met het updaten van de legeringsgebouwen. Dit zijn de verblijfs- en slaapvertrekken van de militairen. Het project is onderdeel van een grootschalige landelijke actie en betreft in deze regio verschillende legerbases, waaronder ook Eindhoven, Gilze-Rijen en Roosendaal. Per basis werken we steeds aan een aantal gebouwen tegelijk, zodat de militairen die daarin wonen tijdelijk in een ander legeringsgebouw op de basis kunnen verblijven. Daar gaat een heel schuifplan achter schuil.'

ZO EFFICIËNT MOGELIJK

Een dergelijk plan vraagt om een degelijke planning. 'Onze opdracht richting de aannemers is dan ook: pak het zo efficiënt mogelijk aan. Niet alleen vanwege de planning, maar natuurlijk ook om de kosten zo laag mogelijk te houden. Dat doen ze bij Winters. Ze vragen ook regelmatig naar onze volgende plannen, zodat ze daar al vroegtijdig rekening mee kunnen houden. Zo hebben we bijvoorbeeld nog plannen voor het updaten van de brandveiligheid van onze overige gebouwen en willen we de grote keukens van alle legerbases gaan aanpakken.'

VLEGEBASIS WOENSDRECHT

Ook op vliegbasis Woensdrecht ontbreekt het niet aan plannen. 'Hier loopt ontzettend veel. Er wordt groot en klein onderhoud gepleegd aan de gebouwen, installaties en noodverlichting worden vervangen en er staan nog wat nieuwbouwactiviteiten op de planning. Het vervelende aan Woensdrecht momenteel is dat het nieuwe stikstofarrest opnieuw voor stilstand in projecten zorgt.'

GELUIDSISOLATIE BIJ PARTICULIERE WONINGEN

In Eindhoven moesten aanpassingen gedaan worden rondom een andere vorm van vervuiling, namelijk geluid.

'Dit zat al een tijdje in de pijplijn. Het gaat om onze vliegbasis. Rondom ieder vliegveld geldt een bepaalde geluidszonering die aangeeft hoeveel geluidsoverlast er mag zijn. Ga je daar overheen, dan moet je met oplossingen komen. Nu zijn er rondom vliegbasis Eindhoven wat wijzigingen in de zonering aangebracht waardoor een stuk of tien, vijftien huizen alsnog binnen de geluidszone waren gevallen. Bij deze huizen hebben we door experts de geluidsoverlast van Defensie laten meten. Daar waar deze de norm overschreed, hebben we de bewoners aangeboden om op onze kosten extra isolatiemaatregelen voor hen uit te voeren.'

BIJNA KLAAR

Na toestemming van de woningeigenaren en een goede afstemming van de planning ging Winters aan de slag. 'Afhankelijk van wat er bij een specifieke woning nodig was, hebben ze gevels en zolders geïsoleerd, ramen en kozijnen vervangen, kieren gedicht en speciale ventilatieroosters met geluidsreductie aangebracht. Dit jaar is een groot deel van de woningen al aangepakt en volgend jaar volgen de laatste.'

'Winters heeft dankzij hun planmatige aanpak, goede samenwerking en de realisatie van projecten ons vertrouwen inmiddels gewonnen.'

NIEUWE PROJECTEN

Na ieder afgerond project staat er wel weer een nieuwe klaar. Eric bekijkt altijd eerst of het project binnen het raamcontract valt. 'Dat is het geval bij een budget tot 1,5 miljoen euro. Vallen projecten daarbinnen, dan verdelen we ze onder de vaste aannemers. Voor overige projecten moeten we nog steeds aanbestedingen uitschrijven. Winters is daarbij natuurlijk altijd vrij om ook hierop in te schrijven.'

EINDE IN ZICHT, EEN NIEUW BEGIN OOK?

Over inschrijven gesproken, er komt eind 2023 na vier jaar een einde aan het raamcontract. Kan Winters dan opnieuw inschrijven? 'Zeker. We zijn de contouren van het nieuwe raamcontract al aan het schetsen. Het zal er iets anders uitzien dan het huidige. Ik verwacht dat de percelen deels samengevoegd zullen worden, zodat we wat meer flexibiliteit hebben in het verdelen van werkzaamheden tussen de aannemers. En wellicht dat de drempel van het budget wat naar boven wordt bijgesteld omdat alles natuurlijk duurder is geworden en je minder kunt doen voor hetzelfde geld. Zeker is wel dat er nieuwe raamcontracten zullen komen. Het voordeel ervan is inmiddels wel bewezen.'