

Slimmer met vastgoed - innovatief aanbesteden



Een interactieve kennismaking met DBFMO-
contracten

April 2011
7 april 2009



http://www.ppsnetwork.nl/

waldwei

PPS Netwerk Nederland

PPS Netwerk Nederland

kennisbank toegang
 e-mail: wachtwoord:

 Geen account? [Registreren](#)

Home Missie & Visie Oplossingen Wat is PPS? Voor Wie? Organisatie Diensten Politiek Deelnemers Contact

Actualiteiten

PPS Kromhout Kazerne genomineerd voor PPF Award 2010



De Kromhout Kazerne is genomineerd als beste internationale PPS project.

[Lees meer](#)

Samenwerkingsovereenkomst voor ontwikkeling Willemspoort



Gemeente Den Bosch, Jeroen Bosch Ziekenhuis, Proper Stok en BrabantWonen werken samen aan Willemspoort.

[Lees meer](#)

Concurrentie gerichte dialoog voor Groene Gebouwen in Rotterdam

PPS kansen grijpen, levert miljarden op

Welkom bij PPS Netwerk Nederland

Wij beogen betere beslissingen rondom publiek-private samenwerkingen mogelijk te maken via het optimaliseren van de informatievoorziening zodat geen grote PPS kansen worden gemist. Bent u publieke partij? Bezoek dan onze kennisbank met georganiseerde en gevalideerde informatie, bekijk PPS Netwerk TV of laat ons een Quick Scan doen op de PPS potentie van uw project. Kunt u iets niet vinden, mail ([hier](#)) of bel (030-6 981 988) ons dan. Onze dienstverlening is gratis voor publieke partijen. Tot binnenkort!



Willem Vermeend, Voorzitter PPS Netwerk Nederland

PPS Netwerk TV



Interview Maarten Kievits en Ronald Pereboom OPPS

Adviesbureau OPPS heeft zich verdiept in gebiedstransformaties. Kievits en Pereboom aan



Interview deel 1: Freek Korver en Sjaak van het Hek, Gemini Ziekenhuis Den Helder

Freek Korver (vice-voorzitter RvB MCA Gemini Groep) en Sjaak van het Hek



Interview André van Leijenhorst, directeur PPS ISS

André van Leijenhorst vertelt o.a. over de ervaringen van ISS met PPS in de verschillende fases.

Aanmelden voor de PPS Nieuwsbrief?

[Klik hier!](#)

Zoek informatie in Nederlands Grootste PPS kennisbank

Meld u gratis aan! [Klik hier](#)



Evenementen

18 mei: Seminar Succesvolle gebiedsontwikkeling 'anno nu'



PPS Netwerk Nederland - Windows Internet Explorer

http://www.ppsnetwerk.nl/

Google waldwei Zoeken Delen Sidewiki Spelling controleren Vertalen Automatisch aanvullen waldwei

PPS Netwerk Nederland

PPS Netwerk TV



Interview Jan van Schoonhoven, directeur PPS Kennispool RWS



Interview Ed Nijpels, voorzitter ONRI



Interview Elco Brinkman, voorzitter Bouwend Nederland



Interview Peter Jägers, Directeur Generaal Rijksgebouwendienst



Interview deel 1: Freek Korver en Sjaak van het Hek, Gemini Ziekenhuis Den Helder



Interview deel 2: Freek Korver en Sjaak van het Hek, Gemini Ziekenhuis Den Helder



Interview Steven Efring, Directeur Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW)



Interview Donne Bax, Projectmanager Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB)



Interview Henk Herrits, wethouder gemeente Oost Gelre



Interview Peter Sturmans, directeur Perkpolder Beheer BV



Interview Jacques Reijniers, directievoorzitter van het NIC



Interview Robert van Ieperen, Peter Vlek en Lars Rompelberg, adviseurs Fakton



Interview Kolonel Kaelen, projectleider PPS onderhoud militaire vliegtuigmotoren



Interview Harold Hinfelaar, Bedrijfsmanager Facilicom (Facility Services)



Interview Harbert van der Wildt, directeur Ballast Nedam Concessies



Interview Werner Brouwer, Projectdirecteur



PPS Montaine Lyceum: Interview Piet Post



Interview Piet Wouters, voormalig projectleider



Interview Dirk Harmens, algemeen directeur Delta



Interview Ronald Dirksen, directeur Dura Vermeer



PPS bij het Rijk

- Home
- Actueel
- PPS Algemeen
- Projecten
- Publicaties
- Contact

 zoek

Sitemap

Nieuws

Een Frans-Nederlandse uitwisseling van kennis en ervaring

27 april 2010

Op 8 april 2010 heeft een Franse delegatie vanuit de Directie Transport en Infrastructuur uit Parijs en Marseille een bezoek gebracht aan de organisatie voor het project Westrandweg en Tweede Coentunnel.

PPS en de ambitie van Rijkswaterstaat

27 april 2010

Doorgroeien tot de toonaangevende, publieksgerichte en duurzame uitvoeringsorganisatie van de overheid. Dat is de ambitie van Rijkswaterstaat (hierna RWS) volgens ondernemingsplan Agenda 2012. Publiek Private Samenwerking (hierna PPS) kan prima bijdragen aan het realiseren van de vier pijlers onder deze doelstelling.

DBFM Netwerksimulatie

27 april 2010

Rijkswaterstaat heeft in samenwerking met Jij&Co en the RebelGroup enkele jaren geleden een DBFM Netwerksimulatie ontwikkeld. Deze simulatie is bedoeld om belangstellenden op een interactieve manier kennis te laten maken met de werkingen van het DBFM-contract.

Nieuwbouw kantoor Dienst en Scheepvaart

27 april 2010

In opdracht van Rijkswaterstaat start de Rijksgebouwendienst de PPS-aanbesteding van nieuwe huisvesting in Delft.

> Meer nieuws

Uitgelicht

PPS Post

Aankomende projecten

Projecten

- > Infrastructuur
- > Huisvesting
- > Defensie
- > Zorg
- > Scholen



Direct naar

- ↳ Aanbestedingskalender
- ↳ Ministerie van Defensie
- ↳ Ministerie van Financiën
- ↳ Rijksgebouwendienst
- ↳ Rijkswaterstaat
- ↳ Servicecentrum Scholenbouw

PPS

=

**Meerwaarde, sneller, goedkoper,
minder risico's**

→ Dat kan toch niet waar zijn ?

Combinatie van focus op levenscyclus en projectfinanciering dwingt af dat een project kritisch wordt geanalyseerd. De kans op succes wordt vergroot

7 april 2009

Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed

“(Te) veel knelpunten rond maatschappelijk vastgoed”

- Vaak geen zakelijke discussie over investeringen en exploitatie
- Onduidelijkheid over rolverdeling van verschillende betrokken partijen
- Te weinig aandacht voor beheer en exploitatie in de ontwikkelingsfase
- Er wordt te snel ‘rijk gerekend’: ondoorzichtige en onrealistische planning

Bron: Inventarisatie door *Bouwstenen voor Sociaal*

Risico's bij investeren in maatschappelijk vastgoed

Veel projecten lopen uit de tijd of uit het budget

Praktijk →

- Stedelijk Museum
- Station Arnhem
- Brede school

Innovatieve contracten de oplossing?

- Integratie van ontwerp, bouw en exploitatie
- Focus op 'life-cycle' kosten
- Overdracht van risico's naar de opdrachtnemer
- Prestatie gericht op 'output'
- Betaling naar prestatie
- Projectfinanciering

→ Ontzorgen van de gebruiker

DBFMO

D = Design - Ontwerp

B = Build - Bouwen

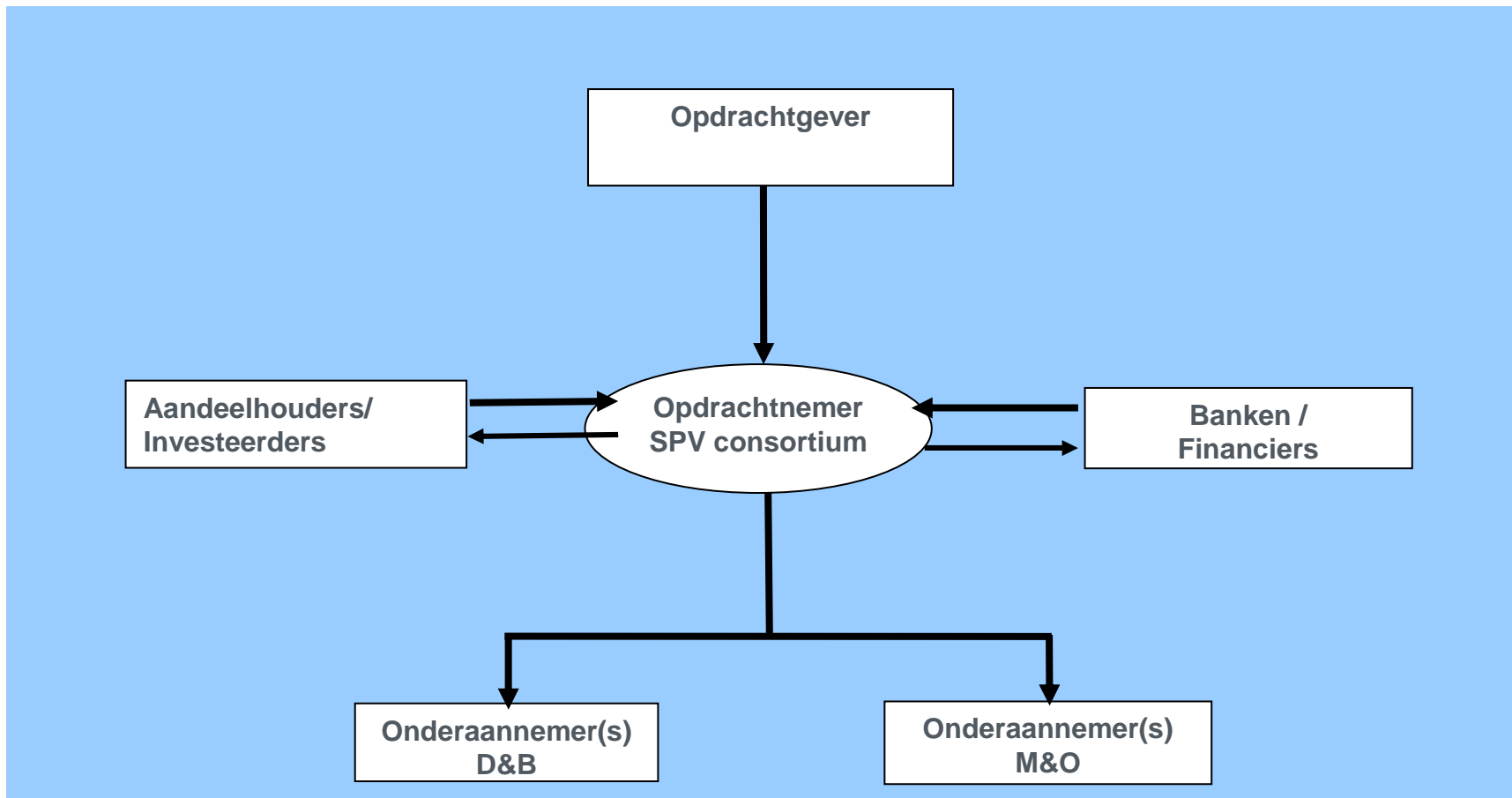
F = Finance - Financiering

M = Maintain - Onderhoud

O = Operate - Exploitatie, het leveren van diensten

"Het over een langere periode laten leveren van gefaciliteerde huisvesting door een private partij tegen een prestatiegerichte beloning"

Standaard DBFMO-structuur



Verschillen tussen traditionele en geïntegreerde contracten

Traditioneel

- Kortere doorlooptijd
- Lagere transactiekosten
- Bekend
- Risico's bij opdrachtgever
- O.b.v. bestek
- Meerdere contractpartijen
- Financiering via gemeentebegroting

Geïntegreerde contracten

- Langere doorlooptijd
- Hogere transactiekosten
- Nieuw en relatief onbekend
- Verdeling risico's over opdrachtgever/opdrachtnemer
- O.b.v. outputspecificaties
- Eén contractpartij
- Projectfinanciering

Wat levert het op

Projecten conform planning (of sneller) en binnen budget

Onderzoek →

- Ervaring in United Kingdom / onderzoek National Audit Office
- Ervaring Rijkswaterstaat / onderzoek Govaarts

Onderzoek Werner Govaerts – 2 DBFM vs 6 DB



1. **N31 Leeuwarden – Drachten**
2. A4 Halsteren – Bergen op Zoom
3. N32 Lankhorst
4. **A59 Rosmalen – Geffen**
5. N37 Hoogeveen – Duitse grens
6. N31 Zurich – Harlingen
7. A4 Burgerveen – Leiden
(parcel north)
8. N35 Wierden - Almelo

Onderzoek Werner Govaerts (2)

	A59	N31 (a)	A4 (a)	A4 (b)	N31 (b)	N32	N35	N37
Contract Type	<u>DBFM</u>	<u>DBFM</u>	<u>DB</u>	<u>DB</u>	<u>DB</u>	<u>DB</u>	<u>DB</u>	<u>DB</u>
Planning	-1 month	-4 months	On time*	On time	-1 month	On time	-4 months	-1 month
Costs	< +1%	+1%	> +21%*	+4%	+22%	+34%	+13%	+54%

National Audit Office (UK)

PFI Construction Performance

Bij DBFM significant minder budget overschrijdingen

Bij DBFM significant lagere kans op vertraging

1	Improved project delivery under the PFI	
	Previous experience (1999 Government survey)	PFI experience (2002 NAO census)
Construction projects where cost to the public sector exceeds price agreed at contract	73%	22% ¹
Construction projects delivered late to public sector	70%	24% ²

Meerwaarde bij gunning Rijkshuisvesting

Project	Contractwaarde	Meerwaarde bij gunning
Renovatie Ministerie van Financiën	Eur 175 mln	15%
Montaigne Lyceum	Eur 27 mln	18%
IB-Groep / belasting dienst Groningen	Eur 100 mln	6%
Nieuwbouw belasting kantoor Doetinchem	Eur 26 mln	5%
Kromhout Kazerne	Eur 450 mln	15%

Kansen met DBFMO

- Ontzorgen
- Benutting creativiteit en ervaring marktpartijen
- Risico's neergelegd bij partijen die deze het beste kunnen dragen
- Budgetoverschrijdingen en vertragingen voor risico van marktpartijen
- Banken monitoren de voortgang van het bouwproces en de exploitatie
- Langdurige zekerheid over de kosten

Maar,...

- Hogere transactiekosten
- Het vergt vooruit kijken en denken (exploitatiefase)
- Vooral interessant voor omvangrijkere projecten?
- Hoe om te gaan met scope aanpassingen in exploitatiefase?

En vooral:

"ONBEKEND MAAKT ONBEMIND"

DBFMO-simulatie

Doelgroep: partijen actief bij ontwikkeling en beheer maatschappelijk vastgoed:

- Gemeenten & provincies
- Woningcorporaties
- Onderwijs-, zorg-, welzijn- en sportinstellingen
- Zowel voor opdrachtgevers als opdrachtnemers

Doelstelling:

- Kennismaking DBFMO d.m.v. 'ervaren'
- Overweging DBFMO bij nieuwbouw maatschappelijk vastgoed

Kenmerken DBFMO-simulatie

- Gebaseerd op Infrastructuur simulatie Rijkswaterstaat
- Interactief
- MFA “De Appelboom”: gemeentehuis, sporthal, school
- Simulatie start na oplevering van het gebouw: exploitatiefase
- 2 teams: opdrachtgever en opdrachtnemer
- 4 spelrondes van 5 jaar waarin allerlei situaties voordoen die ook in de praktijk voor kunnen komen (cases en vragen)
- Teams moeten samenwerken en onderhandelen
- Begeleiding door DBFMO-experts van BNG

VIDEO SCHERM

mensen mist
waar getroffen

Grootscheepse evacuatie voorbereid

Tijdens zijn arbeidsbezoek aan Regiedirectie de heer... (text is partially obscured)

KORTE TOELICHTING CASUS

Periode 2010-2015

In het Multifunctioneel Centrum De Appelboom in Kanterberg, doen zich een aantal problemen voor. U beslist zelf welke u eerst behandelt.



CONTRACT VRAGEN

Beantwoord ook de vragen in het Postvak IN.

Postvak IN

RESTERENDE TIJD

44

Tip: Klik één van de cirkels om de case te bekijken.

Cases en vragen

Verschillende cases, bijv:

- Brand in het gebouw
- Financiële problemen consortium van opdrachtnemers
- Groei van leerlingenaantal
- Sporthal blijkt te krap

Contractvragen (deelnemers ontvangen het onderliggende contract)

- Verdeling verantwoordelijkheden
- Hoe om te gaan met niet nakomen afspraken
- Hoe om te gaan met tussentijdse wijzigingen

2000-2005 2005-2010 2010-2015 2015-2020

VIDEO SCHERM



KORTE TOELICHTING CASUS

Case 12: Groei leerlingenaantal

De bevolkingsopbouw van de gemeente Kanterberg is de afgelopen jaren sterk veranderd. Als gevolg hiervan ontstaat een structurele groei van het leerlingenaantal. De huidige accommodatie is daar niet op berekend. Tijdelijk kunnen extra leerlingen worden gehuisvest in de leegstaande oude Mavo aan het Plasterkplantsoen, maar dit gebouw wordt in de loop van 2012 gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Augustus 2012 (twee weken voor aanvang van het nieuwe schooljaar) moet het huidige schoolgebouw zodanig zijn uitgebreid dat tot

LEES MEER...



CONTRACT VRAGEN

Beantwoord ook de vragen in het Postvak IN.



RESTERENDE TIJD



Tip: Klik één van de cirkels om de **case** te bekijken.



Case 1: Planning groot onderhoud

CASUSOMSCHRIVING

Case 1: Planning groot onderhoud Het lijkt erop dat het gebouw eerder dan verwacht toe is aan groot onderhoud. De planning die de basis vormt voor de berekeningen ten aanzien van exploitatie en beschikbaarheids vergoeding ging uit van 8 jaar, maar onderdelen van het gebouw dreigen nu al onder het vereiste niveau te gaan. De gemeente legt de oorzaak bij de school, omdat er meer leerlingen zijn en omdat de leerlingen destructiever gedrag vertonen dan men van te voren dacht. Zo hangen bijvoorbeeld veel radiatoren scheef omdat leerlingen er met zn allen op gaan zitten.

 SLUITEN

Samenvatting

- DBFM(O) is op rijksniveau populair
- Prikkel tot nadenken over levenscyclus en risico's
- Meer dan alleen financieel voordeel
- Geen ideaal oplossing die altijd werkt



- » Home
- » Actueel
- » DBFMO-simulatie
- » Ervaringen DBFMO-simulatie
- » Maatschappelijk vastgoed
- » Wat is DBFMO?
- » Links
- » Meer informatie



>> Maak kennis met de DBFMO-simulatie

Integrale aanbesteding bij maatschappelijk vastgoed

De ontwikkeling van [maatschappelijk vastgoed](#) gaat niet zonder slag of stoot. De rollen van de betrokken partijen zijn vaak onduidelijk. Projecten worden aan de voorkant op basis van onrealistische parameters rondgerekend. Ook is er in de ontwikkelfase veelal te weinig aandacht voor beheer en exploitatie. Integrale aanbesteding middels DBFMO biedt een oplossing.

Integrale aanbesteding: DBFMO

Een integraal contract combineert ontwerp, bouw en exploitatie. Naast de ontwikkelkosten brengt het ook de totale kosten over de gehele levensduur van het vastgoed in kaart. [DBFMO](#) (Design, Build, Finance, Maintain & Operate) is een vergaande vorm van integrale aanbesteding. Hierbij neemt de opdrachtnemer ook de financiering voor zijn rekening voor ontwerp en bouw. De opdrachtgever – de gebruiker van het vastgoed – betaalt de opdrachtnemer daarbij in de exploitatiefase naar prestatie.

ACTUEEL

1 maart 2011
Slimmer met vastgoed
Kijken gemeenten op een verstandige manier naar hun vastgoed?

14 februari 2011
Games maken werkelijkheid beter hanteerbaar
In Digitaal Bestuur van februari kun je meer lezen over de inzet van serious gaming om beleid te ontwikkelen en samen problemen op te lossen.

[Meer actueel >>](#)



Disclaimer
Contact

Nadere info

Zie: www.dbfm-simulatie.nl

**Dank voor uw
aandacht**

boendermaker@bngadvies.nl

