

Op deze en volgende pagina's beelden van het recent geopende kantoor van de Belastingdienst in Doetinchem dat via PPS tot stand is gekomen.

Directeur-generaal Peter Jägers van de Rijksgebouwendienst blikt terug op zes jaar PPS

## Prijzen PPS-competitie voor Rijksgebouwendienst

### NIEUWS

TEKST: JACO BOER  
FOTOGRAFIE: THEA VAN DEN HEUVEL



Het werken met geïntegreerde aanbestedingscontracten zit de Rijksgebouwendienst na een aantal succesvolle projecten haast in de genen. Het was voor directeur-generaal Peter Jägers dan ook geen verrassing dat zijn dienst bij de eerste nationale PPS-competitie met prijzen werd overladen. “PPS had nooit zo’n grote vlucht genomen als we niet alle kennis en expertise op één plek bij de Rijksgebouwendienst hadden samengebracht.”

Een grote verrassing was het niet. Maar directeur-generaal Peter Jägers van de Rijksgebouwendienst (Rgd) is toch blij met de drie PPS-Awards die zijn organisatie onlangs won in de eerste PPS-competitie van vast-goedvakblad Building Business. De Rijksgebouwendienst werd er gelauwerd als beste opdrachtgever en ontving ook een trofee voor het beste project (renovatie ministerie van Financiën in Den Haag) en een deelaward voor het beste financiële team (nieuwbouw Belastingdienst/Dienst Uitvoering Onderwijs in Groningen). De andere twee PPS-Awards gingen naar de Kromhoutkazerne die door het ministerie van Defensie is aanbesteed. De Rijksge-

bouwendienst heeft hierbij een adviserende rol gespeeld.

“We lopen met PPS voorop, dus het was wel vreemd geweest als we geen enkele prijs mee naar huis hadden genomen”, aldus Jägers. Toch is hij met dit resultaat erg tevreden. “Het past in ons streven om de toonaangevende publieke opdrachtgever te worden. Publiek-private samenwerking en meer in het bijzonder het werken met geïntegreerde contracten had naar mijn idee binnen de Rijksgebouwendienst ook nooit zo’n grote vlucht genomen als we niet alle kennis en expertise op één plek hadden samengebracht.”





### BETER BEHEERSBAAR

Het werken met DBFMO-contracten waarin een opdrachtnemer een gebouw ontwerpt, bouwt, financiert, exploiteert en onderhoudt, heeft in de ogen van Jägers veel voordelen boven de traditionele manier van aanbesteden. “Vroeger maakten we

zelf een bestek en probeerde een bouwvervolgens met bodemprijzen de opdracht binnen te halen. Dat zorgde niet alleen voor veel meerwerk waarmee een aannemer nog iets op het project probeerde te verdienen. De faalkosten waren ook hoog, omdat er slecht tussen alle

partijen werd samengewerkt.” “Bij PPS heb je veel meer duidelijkheid en zekerheid over de uiteindelijke kosten en bouwperiode. Projecten zijn daardoor beter beheersbaar geworden. Het vraagt wel een enorme discipline van alle partijen. Je dwingt iedereen om vooraf zijn eisen op tafel te leggen en zich daaraan te houden. Veel gebouwen die met een geïntegreerd contract worden neergezet of gerenoveerd, zijn ook bijzonder duurzaam. Consortia zijn immers ook verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van het gebouw en kiezen daardoor voor energiezuinige installaties en slijtvaste materialen. Door die focus op de ‘total cost of

ownership’ blijf je als ontwikkelaar scherp.”

### WENNEN AAN PPS

Het heeft wel even geduurd voordat iedereen binnen de Rijksgebouwendienst voor het werken met DBFMO-contracten was gewonnen. In de beginfase werd het selecteren van projecten en aanbesteden van opdrachten daarom toevertrouwd aan een tijdelijke directie. Later is deze opgenomen in de vaste organisatiestructuur. Het gunnen van geïntegreerde contracten bij bouwprojecten boven de 25 miljoen euro werd de nieuwe standaard. “We zijn nu zover dat we deze manier van aanbesteden ook naar middelgrote



en kleinere projecten kunnen uitrollen. Ook voor onderhoudsopdrachten is deze werkwijze erg geschikt”, aldus Jägers.

Ook de marktpartijen moesten in het begin aan de nieuwe aanbestedingsvorm wennen. Vooral grotere bedrijven als Strukton, die in het buitenland al ervaring hadden opgedaan met PPS, schreven in op de eerste opdrachten. Inmiddels zien meer bedrijven in dat geïntegreerde contracten de toekomst hebben. Jägers: “Ik zou nog wel graag zien dat meer bedrijven uit het midden- en kleinbedrijf bij de ontwikkeling aanhaken. Die vinden PPS nu vaak nog duur en lastig.” In de afgelopen

jaren heeft de Rijksgebouwendienst wel enkele standaardcontracten en handreikingen ontworpen om de vaak hogere transactiekosten te verlagen. Bovendien krijgen bedrijven in vergelijking met vroeger een groter deel van hun ontwerpkosten vergoed. Toch ziet Jägers nog meer mogelijkheden om de drempel voor PPS te verlagen. “We bekijken op dit moment samen met onze partners of we niet in een vroeger stadium voor een consortium kunnen kiezen. Dat scheelt iedereen veel tijd en geld.”

#### MAINCONTRACTING

Voor de komende jaren wil de Rijksgebouwendienst geïntegreerde contracten bij kleinere opdrachten

stimuleren. PPS is daarvan de meest vergaande en complete vorm. Bepaalde elementen uit de DBFMO-overeenkomsten, zoals alleen Design, Build and Maintenance, kunnen volgens Jägers prima worden gebruikt bij projecten van hooguit enkele miljoenen euro's. “Ik zie vooral bij onderhoudscontracten goede mogelijkheden. We organiseren op dit moment bijvoorbeeld drie pilotprojecten rond ‘maincontracting’. Eén partij is daarbij eindverantwoordelijk voor alle werkzaamheden aan een gebouw. Het is de bedoeling dat we hiermee vanaf 2013 standaard gaan werken en opdrachten voortaan gunnen op basis van helder omschreven prestatienormen. Dat

zou een enorme vaart brengen in PPS.”

Een ander aandachtspunt is het verspreiden van kennis en ervaring over PPS naar andere overheden en publieke organisaties. Het is nog onduidelijk op welke manier dit precies gaat gebeuren, maar Jägers vindt het belangrijk dat ook zij profiteren van de voordelen van geïntegreerde contracten. “Gemeenten en zorginstellingen missen vaak de omvang en expertise om PPS in goede banen te leiden. Sinds enkele jaren wisselen we onze ervaringen wel uit binnen het Opdrachtgeversforum. Maar dat kan allemaal nog wat scherper en directer.”



### **'DEAL-FLOW'**

Voor de Rijksgebouwendienst zou dit betekenen dat haar medewerkers hun kennis en expertise ook gemakkelijker up-to-date kunnen houden. "Zonder een goed gevulde orderportefeuille is dat lastig", aldus Jägers. Met argusogen kijkt hij dan ook naar de grote bezuinigingen die de rijksoverheid staan te wachten. In de komende jaren zullen er veel minder nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd. Bovendien gaat het aantal ambtenaren flink omlaag en zijn er door het Nieuwe Werken minder werkplekken nodig. "Als iedere organisatie dan ook nog zijn eigen PPS-afdeling gaat opbouwen, wordt de 'deal-flow' wel

erg klein." Want deal-flow werkt alleen als er verscheidene contracten in de markt wordt gezet.

### **ACTUELE PPS-PROJECTEN**

De Rijksgebouwendienst heeft in de afgelopen jaren met de renovatie van het ministerie van Financiën, de nieuwbouw van de Belastingdienst in Doetinchem en de gecombineerde nieuwbouw van DUO/Belastingdienst in Groningen veel ervaring opgedaan met geïntegreerde contracten. Op dit moment lopen de aanbestedingen voor de nieuwbouw van de Hoge Raad in Den Haag en voor de nieuwe Penitentiare Inrichting in Zaanstad. Bovendien is de dienst met drie consortia in een concurrentiegerichte dialoog verwickeld voor de gunning van het nieuwe Defensiemuseum in Soesterberg. In alle gevallen wordt met het uiteindelijke consortium een DBFMO-contract gesloten voor 25 jaar. Voor 2012 staan nog de aanbesteding voor de nieuwbouw van het RIVM in Utrecht en de vernieuwing van het voormalige VROM-gebouw aan de Haagse Rijnstraat op het programma. Tegen die tijd is er ook meer duidelijkheid over de planning van enkele andere potentiële PPS-projecten, zoals de nieuwbouw van een gerechtshof in Breda en de aanvullende huisvesting voor het Nederlands Centrum voor Biodiversiteit bij Naturalis in Leiden.