www.wereldstad-vgz.nl

VASTGOED INGENIEUR | VASTGOED MANAGER | VASTGOED REGISSEUR | VASTGOED INNOVATOR

Capaciteits aanbieder | Onderhoud Specialist | Totaal dienstverlener | strategische partner

Meeting point > Rol & taak waardecreatie

Stappen Aedes inkoopproces externe Link	Fase van samenwerking	OPDRACHTGEVER		OPDRACHTNEMER	Toegevoegde waarde van de Aedes Tcotool	Documenten & Tools
Maatschappelijk -belang Prestatie afspraken met stakeholders	Fase RvC Externe Stakeholders	**De opdrachtbrief maatschappelijke kaders; vanuit oa. Autoriteit woning corporaties, WsW, gemeentelijke prestatie afspraken, huurders vereniging (en) RvC aan het bestuur, bestaat uit de volgende onderdelen (niet uitputtend);** Aanwijzingen AW en WsW Gemeentelijke prestatie afspraken, woningen, demografie Duurzame samenleving (People planet profit) Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bewoners (kwaliteit voor de langere termijn) Good governance PEOPLE PROFIT PLANET			aedes TCO-tool	Aedes tools Uit inkoopgroeimodel contract- en leveranciers management
Bestuur Strategie document	Fase Bestuur	**De opdrachtbrief 1 vanuit bestuur aan Portfoliomanagement bestaat uit de volgende onderdelen (niet uitputtend);** Ophalen maatschappelijke woonvraag en vertalen naar Visie, missie en strategische thema's: Betaalbaar & Beschikbaar. Vastgoedkwaliteit & Duurzaamheid. Klant & Stakeholderswaardering. Risico & Rendement. **Vertaal deze thema's naar het ondernemingsplan of Concern jaarplan incl begroting en financiële meerjarenprognose** Vaststellen Risico & kansen dossier				RGS tools Uit de Leidraad RGS Duurzaam samenwerken bij onderhouden en investeren in vastgoed
beleid & strategie Ontwikkelen SVB & PMC = inkoopplan	Fase Portfolio management	**De opdrachtbrief 2 vanuit Portfoliomanagement aan Assetmanagement bestaat uit de volgende onderdelen (niet uitputtend);** Portefeuillestrategie Integrale vastgoedbegroting en -planning (IVP) Vastgoedkwaliteitsbeleid voor de gehele portefeuille Financiële (budget)normen voor 'instandhouding' en 'ingrepen' voor de vastgoedportefeuille.			aedes TCO-tool TCO waarde per archetype ipv kengetallen t.b.v. de integrale vastgoedbegroting en -planning (IVP)	
beleid & strategie Vraagspecificatie Omschrijven inkoopwensen & eisen Vraagspecificatie	Analyse fase	Portefeuille analyse Welk probleem gaan we oplossen ? wat is de aanleiding de analyse ? Welk product (en) gaan we maken	DESTEP Demografie Sociaal / cultureel Technisch Economisch Functioneel Complexscore Positionering Complex strategie Moeilijkheidsgraad · Appeltje-eitje — realisatie < 2jr · Opgave is helder — realisatie < 3jr · Enkelvoudig complexe — realisatie < 4jr · Meervoudig complexe — realisatie < 5jr · Wicked problem — realisatie < 7jr			(pag. 45 leidraad)
Aanbesteding Beoordeling Partij (en) Selecteren obv; * Bestek & prijs * EMVI /BVP * RGS leidraad voorlopige gunning	Partner Selectie	Specificeren - selecteren - contracteren Organisatie doelstellingen KPI's voorstel (Aedes document) Contract afsluiten — Go / no go	Gezamenlijk overeenkomst opstellen KPI's vaststellen Vaststellen raamovereenkomst incl algemeen geldende afstandverklaring	Eigen (realistische) doelstellinge inbrengen Gelijkwaardige sparringspartner en adviseur Organisatie doelstellingen KPI's voorstel Contract voorstellen		Aedes Handleiding Aedes KPI's Bijlage 1: Voorbeeld selectiecriteria opdrachtnemers RGS Bijlage 2: Model Raamovereenkomst RGS (versie Aedes en OnderhoudNL 2020) Bijlage 3: Voorbeeld Afstandsverklaring RGS (gebruik bij Raamovereenkomst
Voortraject Inkoopplan Akkoord op Inkoopplan * Strategie * Markt onderzoek tbv vraagspecificatie	Fase 0 Asset management	Onderhouds planning & begroting Investerings planning & begroting Visiedocument beschikbaar Selecteren projectteamleden Project initiatief Initiatiefbesluit	Beoordeling totaal budget Teamstart (rollen-taken-verantwoordelijkheden) Afstemmen varianten Advies voorkeursvariant	Selecteren projectteamleden Massa studie beleidsvarianten quickscan opstellen mogelijke maatregelen kostenraming (kengetallen) modelleren varianten doorrekenen varianten op afwegingskader dashboard afwegingskader	aedes TCO-tool TCO waarde als financiele randvoorwaarden ipv kengetallen Huidige- versus gewenste situatie aedes TCO-tool TCO waarde als verificatie op modelleren varianten	Bijlage 4: Voorbeeld Raamafspraken RGS (gebruik bij pilotprojecten)
		De opdrachtbrief 3 van het assetmanagement aan het propertymanagement (niet uitputtend) ; Het Complexplan of complex visie als er sprake is van project; De projectopdracht of een startnotitie voor onderzoek 'pre-initiatieffase' of voor de start van een vastgoedproject; De melding of en waar mag of moet worden afgeweken van standaardbeleid: zijn bijvoorbeeld het vastgoedkwaliteitsbeleid en bijbehorende specificaties en normen van toepassing? Zo nee, wat zijn de uitzonderingen? Financiële normen voor 'instandhouding' en 'ingrepen' voor assetklassen of individuele complexen; Complexbegroting die (meestal is) afgeleid van diverse deelbegrotingen en vice versa, en onderdeel uitmaakt van de IVP.				
Start project Contract Samen verder uitwerken	Fase 1 Initiatief-fase property management voorbereiding & realisatie vastgoed opgave	Opstellen startdocument Afwegingskader met KPI's = doelstellingen, randvoorwaarden en kwaliteitsuitgangspunten Beoordeling voorbereidingsplanning Beoordeling ASD en kosten opgave O&E Beoordelen communicatie strategie / plan bewonersparticipatie (beleid) Opdracht planontwikkeling (opdrachtbrief (3)	Schouw of quickscan Vaststellen startdocument Vaststellen voorbereidingsplanning Vaststellen kostenopgave O&E Vaststellen communicatie strategie/plan Vaststellen planontwikkeling opdrachtbrief 3	Feedback op startdocument Opstellen concept voorbereidingsplanning Opstellen ASD raming en concept kostenopgave O&E Opstellen concept communicatie strategie/plan		Bijlage 5: Voorbeeld startdocument RGS Bijlage 6: Voorbereidingsplanning Bijlage 7: Voorbeeld Ontwerp & engineering
		Opdrachtbrief 4 propertymanagement aan de uitvoerende bedrijven; Bestek, werkomschrijving, functioneel, technisch en financieel programma van eisen Een uitvraag en de vraagspecificatie. Inkopen & realiseren; De essentie van inkopen & realiseren is de wat-vraag verder uit te werken en te specificeren in hoe de corporatie het gaat doen: de opdrachtbrief uitwerken in concrete maatregelen en daarover adviseren.				
Aanbesteding Implementatie Onderhandelen Implementatie Contractbeheer	Fase 2 Plan ontwikkeling	Default waarden prestatie eisen Beoordelen advies Go / no go — Ontwikkel voorbereidingsbesluit	Vaststellen prestatie eisen vaststellen maatregelen Afstemmen scenariostudie Keuze voorkeursscenario Investeringsvoorstel / advies Vaststellen Risico & kansen dossier	Voorstellen projectspecifieke prestatie eisen Gekwalificeerde inspectie en inventarisatie Inventarisatie / Inspectie / Aanvullende onderzoeken Voorstel maatregelen **Scenariostudie** herijken voorbereidingsplanning check subsidie/ontheffing/vergunningtraject opstellen mogelijke maatregelen proefwoning kostenraming modelleren scenario's doorrekenen scenario's op afwegingskader Aanpassen planning Toetsen aan afwegingskader Opstellen Risico & kansen dossier	aedes TCO-tool TCO waarde als verificatie op afwegingskader	De meetinstructie Bijlage 11: Voorstel planvarianten, scenario's en maatregelen Bijlage 10: Voorbeeld Kwaliteitsplan RGS Bijlage 8: Toelichting op Kwaliteit in Balans (KiB) Bijlage 9: Voorbeeld kwaliteitsuitgangspunten
Uitvoering Inkoopplan	Fase 3 Plan uitwerking	Beoordelen scenario Prijstoetsing — Beoordelen DO en begroting Go / no go — Uitvoeringsbesluit	Vaststellen scenario Verkrijgen 70% draagvlak bewoners	Balanceren (kwaliteit) van scenario Optimaliseren Intensiteit, cycli, timing van scenario Modelwoning / Activiteitenplan / Werkomschrijving DO en Begroting Aanleveren contractstukken t.b.v aanneemovereenkomst Start vergunnings- en subsidietraject	aedes TCO-tool TCO als contract afspraak als onderdeel van raam- en projectafspraken	Bijlage 13: Balanceren scenario's en beslissingsmatrix Bewonersparticipatie Bijlage 12: MJOB-scenario inclusief NCW-berekening
Uitvoering	Fase 4 Project voorbereidin g	Go / no go — Aannemingsovereenkomst		Werkvoorbereiding Werk- en kwaliteitsplan / Uitvoeringsplan / Bewoners boekje Controle vergunningen en ontheffingen		Bijlage 14: Model Aannemingsovereenkomst RGS (versie Aedes en OnderhoudNL 2020)
Uitvoering Prestatiemanagement Bestellen opdrachtgeven Levering obv contract	Fase 5 Project uitvoering	Proces audit	Startbijeenkomst met uitvoeringsteam Voortgangsoverleg Vaststellen resultaat proces auditting	Inrichten bouwplaats Bewoners begeleiding (optioneel) Voortgangsbewaking Uitvoeren eindcontroles		
Uitvoering Prestatiemanagement Definitieve afrekening Garanties	Fase 6 Project overdracht	Kwaliteitmanagementsyteem Projectafronding & evaluatie	Prestatiegaranties afhandelen Evaluatie project	Aanvangskeuring Overdracht projectdossier Plan kwaliteitsbeheersing / Kwaliteitsmanagementsysteem Bewonersonderzoek evt.	aedes TCO-tool TCO realisatie als assetmonitor	Bijlage 15: Voorbeeld evaluatie RGS-projecten Bijlage 16: Voorbeeld beoordeling RGS-projecten
Beheer Leveranciersmanagement Leveranciers evaluatie Tip & tops Start nieuw traject	Fase 7 Beheer	Beoordelen KPI's Beoordelen voorstel aanpassen onderhoudsscenario Continueren samenwerking aanpassen raamovereenkomst	Monitoren project KPI's Aanpassen onderhoudsscenario Evaluatie samenwerking Verbetervoorstellen vaststellen en borgen (PDCA)	Periodieke prestatiemeting & eindkeuring Voorstel aanpassen en optimaliseren onderhoudsscenario Beheerplan / Prestatie monitor / Verbetervoorstellen Service & nazorg	aedes TCO-tool TCO als indicator en KPI	Bijlage 17: Voorbeeld evaluatie samenwerking RGS Toolbox Aedes Evaluatie formulier

Wereldstad de procesversnellers
Hank Herfkens
hank@wereldstad-vgz.nl
06 -106 92 342