

# Resultaatgericht Vastgoed Onderhoud

Een doordacht concept voor  
gebouwenbeheer



## RVO

Blik gericht op de  
toekomst!



## RVO

Een waterdicht  
concept!



## RVO

Tot in detail  
glashelder!

## Resultaatgericht Vastgoed Onderhoud

### Efficiënt beheer

Elke gebouwenbeheerder wil waarborgen dat zijn gebouwen tijdens hun geplande levensduur steeds blijven voldoen aan zijn eisen van gebruikswaarde, functievervulling, belevingswaarde, technische waarde en dus ook de economische waarde. Daarvoor is onderhoud nodig, dat de gebouwenbeheerder meestal uitbesteedt aan externe partijen. In de loop der jaren zijn er allerlei concepten ontwikkeld voor het berekenen en plannen van onderhoud en voor de wijze van uitbesteden. De nieuwste vorm heet 'Resultaatgericht Vastgoed Onderhoud'. Door een fundamenteel andere werkwijze is RVO sterk kostenbesparend. TNO heeft berekend dat opdrachtgevers met dit concept gemiddeld 20% van de projectgebonden kosten besparen.

### Van inspanningsverplichting naar resultaatverantwoordelijkheid

RVO vergt van alle betrokkenen een andere rolinvulling dan ze traditioneel gewend zijn. Voor de opdrachtgever betekent het: niet meer (in een bestek) beschrijven welke werkzaamheden gedaan moeten worden, maar vastleggen wat het gewenste resultaat is. Dat is een kwaliteitsniveau in termen van functionele en esthetische eisen. De opdrachtnemer vertaalt die eisen naar technische en organisatorische oplossingen en is ervoor verantwoordelijk dat het kwaliteitsniveau gerealiseerd wordt. En wel tegen de laagste kosten. In het verleden had een opdrachtnemer wel een inspanningsverplichting (hij moest doen wat voorgeschreven was), maar of dat tot het gewenste resultaat geleid had en hoe lang..., was niet zijn verantwoordelijkheid. Met RVO wel. In het concept van RVO ligt de focus niet meer op te gebruiken materialen en werkwijzen, maar op het effect daarvan voor de gewenste situatie.

### Wat is RVO precies?

RVO is een nieuwe manier van denken en een nieuwe manier van samenwerken. Eigenlijk is het idee erachter heel logisch. Ook iemand die geen verstand heeft van de techniek van auto's kan meestal heel goed formuleren aan welke functionele en esthetische eisen

zijn auto moet voldoen. En hij kan ook heel goed beoordelen of een specifieke auto daaraan voldoet. De autoleverancier dient verstand te hebben van de techniek en hij is het die de garantie moet geven dat de auto blijft voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De verantwoordelijkheid ligt bij de leverancier.

Resultaatgericht Vastgoed Onderhoud is een totaalstelsel van onderhoudsmaatregelen en diensten om gebouwen – tegen de laagste kosten en met minimale inspanningen - functioneel en esthetisch op niveau te houden, passend binnen de doelstellingen en strategie van de opdrachtgever. *(definitie TNO).*



Nog een belangrijk aspect van RVO: de brede visie. Het gaat niet om een eenmalige klussen, maar om een gestructureerd totaalplan van onderhoud van een gebouw gedurende de hele economische levensduur.



De opdrachtgever bepaalt hoe lang en op welk niveau hij zijn gebouw met welke functies wenst te gebruiken; de opdrachtnemer zorgt voor de borging daarvan. Dat betekent: een brede scope van alle betrokkenen, intensieve samenwerking, goede communicatie, lange relaties.

## Wat zijn uw functionele eisen?

Een voorbeeld: alle scholen in Nederland voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Toch is gebleken dat in 80% van die scholen de luchtkwaliteit slecht is. In veel gevallen zelfs zo slecht dat de leercapaciteit van de kinderen daardoor aantoonbaar vermindert. Blijkbaar kun je aan allerlei (technische) eisen voldoen zonder een gewenst resultaat te behalen. Dat doet RVO anders. RVO denkt uitsluitend in termen van gewenst resultaat. Welke functionele eisen stellen we aan gebouwen? Meestal zijn dat:

- schone en frisse gezonde binnenlucht
- aangename temperatuur en relatieve vochtigheid
- spuivoorziening (ventilatie)
- geen tocht
- optimale lichtomstandigheden
- goede geluidsisolatie
- veiligheid, inbraakwering

Daarnaast heeft de opdrachtgever meestal ook esthetische wensen in termen van representativiteit en uitstraling. Al die aspecten zijn vast te leggen in een RVO-plan. En stelt u op bepaalde aspecten hogere (of misschien lagere) eisen? Ook dat kan gedetailleerd vastgelegd worden. De opdrachtnemer maakt de vertaalslag van het gewenste kwaliteitsniveau naar de technische uitvoering. Op basis hiervan biedt hij u verschillende onderhoudsscenario's aan. Samen bespreekt u de scenario's, waardoor u uw mogelijkheden en voorkeuren nog beter in beeld krijgt en zo komt u tot een afgewogen keuze voor uw onderhoudsplan op maat. Vervolgens sluit u een resultaatovereenkomst. Vanaf dat moment is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor het onderhoud. Als opdrachtgever beoordeelt u het resultaat en evalueert u periodiek de gemaakte afspraken.



# Resultaatgericht Vastgoed Onderhoud

## Ariëns vastgoedonderhoud is uw partner

Voorheen was Ariëns een traditioneel schildersbedrijf met een brede kring opdrachtgevers. In de loop der jaren hebben we veel ervaring opgedaan met efficiënt onderhoud en planmatig werken. Zo zijn we uitgegroeid tot een dienstverlener die het complete onderhoud van de 'buitenschil' van gebouwen - dak en gevels - voor zijn rekening neemt. Het werken volgens RVO was een logische volgende stap in die ontwikkeling.

De traditionele wijze van uitbesteden kent namelijk veel nadelen. Partijen werken langs elkaar heen of er wordt zelfs onnodig werk (overmatige bescherming) uitgevoerd. Met RVO kunnen wij u veel beter adviseren en breder bedienen. Daarom hebben wij integraal gekozen voor RVO en zijn al onze mensen in deze werkwijze opgeleid. Inmiddels is duidelijk dat RVO niet alleen geschikt is voor grote gebouwenbeheerders als woningcorporaties, maar ook voor kleinere opdrachtgevers.

Bij nieuwbouwprojecten worden wij al in de ontwerpfase ingeschakeld. Elke keuze in het ontwerp heeft namelijk consequenties voor de latere exploitatiekosten. Wij berekenen die kosten in verschillende varianten en adviseren daarover.



TNO volgt en begeleidt alle projecten van Ariëns. Op deze wijze wil TNO het concept RVO verder ontwikkelen en verspreiden. Dat betekent overigens dat ook u als opdrachtgever advies, ondersteuning en begeleiding kunt krijgen van TNO wanneer u een RVO-traject wilt starten.

### Lean construction management

Ariëns vastgoedonderhoud werkt volgens het lean gedachtengoed. Dat wil zeggen dat wij continu gericht zijn op het verbeteren van processen, het reduceren van verspilling en het verhogen van kwaliteit. Op die manier houden wij de kosten voor onze klanten zo laag mogelijk.

### Zekerheid voor langere termijn

Het grootste verschil van RVO met de traditionele manier van werken bestaat erin dat u het ontwerprisico bij ons neerlegt. U krijgt meer zekerheid over uw exploitatiekosten. Bovendien bespaart u kosten en tijd. Wij verzorgen alle coördinatie, ook met andere specialisten.

Ariëns Vastgoedonderhoud werkt samen met nevenaannemers en leveranciers met dezelfde visie, gericht op resultaatgericht werken.

Binnen een RVO-overeenkomst weet u precies wat uw exploitatiekosten voor een langere periode zijn. U kunt niet meer overvallen worden door onvoorziene bijkomende kosten. U bepaalt zelf hoe de kosten in de overeenkomst vastgelegd worden. Dat kan in een stop-loss vorm, maar als u wilt ook in een vorm met volledige budgetzekerheid.



# Planmatige werkwijze

Werken volgens RVO is fundamenteel anders dan in de traditionele verhoudigen.

Een goede voorbereiding is dan ook een absolute voorwaarde. Ariëns vastgoedonderhoud werkt vanuit het wetenschappelijk onderbouwde tienstappenplan dat TNO heeft ontwikkeld. Om een tijdindicatie te geven: de eerste drie stappen vergen gemiddeld zes weken.

Die tijdinvestering wordt overigens in het uitvoeringstraject dubbel en dwars terugverdiend.



Stap 1 t/m 3 heeft een tijdsduur van gemiddeld zes weken

Stap 4 t/m 8 heeft een tijdsduur van gemiddeld zes weken

Stap 1.	Bepalen van de complexstrategie	In gezamenlijk overleg
Stap 2.	Globale beoordeling van de huidige onderhoudssituatie van het complex	Ariëns
Stap 3.	Vastleggen van het gewenste kwaliteitsniveau, in de vorm van functionele, esthetische en technische prestatie-eisen	Ariëns
	Beoordeling door de opdrachtgever	
Stap 4.	Uitvoeren van inspectie en inventarisatie	Ariëns
Stap 5.	Opstellen van onderhoudsscenario's en kostenramingen	Ariëns
Stap 6.	Kiezen onderhoudsscenario en afstemmen tot in details	In gezamenlijk overleg
Stap 7.	Uitwerken van het gekozen onderhoudsscenario	Ariëns
Stap 8.	Sluiten van de overeenkomst	Samen
Stap 9.	Realisatie van de afspraken	Ariëns
Stap 10.	Monitoren van het resultaat in de tijd	Samen

Door systematisch de ontwikkeling van het gebouw te monitoren, te leren van de ervaringen en de afspraken eventueel bij te stellen (stap 10), blijft het onderhoud van uw gebouw gedurende de hele levensduur optimaal aan het resultaat voldoen tegen de laagste kosten.



# In de praktijk bewezen

De werkwijze van RVO wordt dagelijks overtuigend bewezen in de praktijk. Kostenbesparing, heldere afspraken en efficiëntie vallen op. Twee ervaringsdeskundigen aan het woord:



**André Otemann**  
Projectmanager huisvesting en vastgoed



"Ariëns heeft al langer een aantal van onze locaties in onderhoud wat betreft buitenschilderwerk. Voor ons is de RVO-methode een nieuwe kijk op buitenonderhoud. Wat mij vooral aanspreekt is dat je met RVO een langjarig overzicht krijgt van de geschatte kosten van buitenonderhoud. Je hebt gewoon meer inzicht en meer zekerheid. Je legt de verantwoordelijkheid bij één partij. Dat is veel betrouwbaarder. De uitgaven fluctueren jaarlijks veel minder."

"Dat TNO betrokken is bij RVO geeft mij veel vertrouwen. Het is geen verkooppraatje van een firma die meer omzet wil genereren. Er ligt gedegen wetenschappelijk onderzoek onder. Vertegenwoordigers van TNO zitten bij ons aan tafel als wij stappen maken in het proces. Vanaf de intentieverklaring en de opstart van een project ...eigenlijk in elke fase. Dat is heel plezierig. Dan weet je dat alles professioneel klopt."



**Dick Keus**  
Senior consultant



Bouw en Ondergrond

"Bij TNO Bouw en Ondergrond richten we ons op het meetbaar maken van geleverde inspanningen. Dan kom je al snel op de vraag 'Waarom doe je de dingen?' Je schildert een gebouw immers niet om het schilderen, maar om het beter in stand te houden. Bij RVO gaat het om het effect van je inspanningen op de functie van het gebouw. Het is overigens geen luxe dat we daarnaar kijken. Het gegeven dat 80% van de scholen in Nederland niet voldoet aan de functionele gebruikers-eisen zet je aan het denken. Met RVO leg je de verantwoordelijkheid voor die functionaliteit bij de opdrachtnemer."

"We begeleiden alle ketenpartijen in trajecten van RVO. Dus ook opdrachtgevers. Die moeten gaan nadenken over hun complexstrategie. Wat wil ik nou met mijn bezit? Wat is mijn doelgroep? Wat zijn de functionele eisen? Voor opdrachtgevers zien wij duidelijke voordelen. In de eerste plaats wordt het onderhoud goedkoper. Dat spreekt iedereen aan. Maar bovendien wordt het onderhoud beter. Binnen RVO maak je meer gebruik van de kennis van andere partijen. Dat past heel goed bij de huidige trend van organisatieveranderingen waarin minder mensen vaak meer moeten gaan beheren."

## Contact

Meer weten? Neem dan even contact met ons op. Wij maken graag tijd vrij voor verdere toelichting.



Tarweweg 11, 6534 AM Nijmegen • Telefoon 024 3 777 666  
Fax. 024 3 779 778 • Email [info@ariens.nl](mailto:info@ariens.nl) • [www.ariens.nl](http://www.ariens.nl)