



Onderwerp Uitbesteden onderhoud vastgoed aan SRO	
Nummer	2021/21270
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Zijlstra, W.
Telefoonnummer	023-5113823
Email	whzijlstra@haarlem.nl
Kernboodschap	Besloten wordt dat SRO gecontracteerd wordt om in de komende jaren het tactische en operationele beheer van het gemeentelijke vastgoed uit te voeren. De huidige contracten van de afdeling Vastgoed lopen af op 31 december 2021 en SRO neemt deze werkzaamheden vervolgens over per 1 januari 2022. Met het uitbesteden aan SRO kan een verdere professionaliseringslag bij de afdeling Vastgoed gemaakt worden en kan invulling gegeven worden aan de bestuurlijke wens tot uitbreiding van werkzaamheden door SRO. De uitvoering past binnen de huidige financiële kaders.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling om de commissie op de hoogte te brengen van de rol die SRO met ingang van 2022 gaat vervullen in het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed.
Relevante eerdere besluiten	- Vastgoednota Haarlem (2018/49829) in raadsvergadering van 24 januari 2018 - Opdrachtverlening gemeentelijke vastgoedonderhoud (2018/481493) ter kennisname in commissie ontwikkeling 1 november 2018 - Portefeuilleplan Vastgoed (2019/813601) in commissie ontwikkeling 29 november 2019
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">In te stemmen met het uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille per 1 januari 2022.In te stemmen met het door middel van inbesteding uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer aan SRO middels een contract voor 5 jaar. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het onderhoud aan het gemeentelijke vastgoed dient opnieuw gecontracteerd te worden per 1 januari 2022, omdat de huidige contracten aflopen. In de afgelopen maanden is onderzocht of SRO invulling kan geven aan de nieuwe werkwijze die voor ogen is voor de uitvoering van het onderhoud vanaf 2022. SRO heeft hiervoor een plan van aanpak (bijlage 1) opgesteld, dit plan van aanpak gezamenlijk met de intensieve gesprekken tussen afdeling Vastgoed en SRO in de afgelopen maanden geeft voldoende houvast voor het besluit om een contract met SRO te sluiten om vanaf 1 januari 2022 het onderhoud aan het Haarlemse vastgoed te verzorgen. Het gaat hier om de onderhoudswerkzaamheden aan de gehele vastgoedportefeuille met uitzondering van de podia, de buurtfietsenstallingen en een deel van het onderhoud aan de openbare parkeergarages en fietsenstallingen. Zowel de podia als Haarlem Fietsstad verzorgen zelf het onderhoud en Spaarnelanden verzorgt een deel van het onderhoud aan de openbare parkeergarages en fietsenstallingen.

2. Besluitpunten college

1. In te stemmen met het uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille per 1 januari 2022.
2. In te stemmen met het door middel van inbesteding uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer aan SRO middels een contract voor 5 jaar.

3. Beoogd resultaat

Het uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer kan gezien worden als een vervolgstap in de professionalisering van de afdeling Vastgoed. Met deze stap gaat afdeling Vastgoed toe naar regievoeren en laat zij de coördinatie op de uitvoering aan de markt over. Een stap die reeds ingezet is in de Vastgoednota van 2018 ([2018/49829](#)) en voortkomt uit het advies van Twynstra Gudde van 2017. Ook een stap die past bij de doorontwikkeling van de afdeling Vastgoed, het aanwezige inzicht in de portefeuille, de strategie per object en is lijn met de vermindering van het aantal fte's voor de afdeling Vastgoed. In 2021 dienen er 3 fte's bezuinigd te worden en in 2023 nog eens 2 fte's oftewel een afname van het aantal fte's met circa 20%.

Het uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer kan middels een Europese aanbesteding op de markt gezet worden of er kan worden gekozen voor inbesteding aan SRO. In de afgelopen maanden is er intensief met SRO afgestemd over hoe zij voor gemeente Haarlem invulling kunnen geven aan de werkzaamheden die de afdeling Vastgoed wil uitbesteden. De intensieve afstemming heeft geresulteerd in een plan van aanpak waarin SRO beschrijft op welke wijze zij invulling willen geven aan de werkzaamheden. Op basis van de plan van aanpak kan afdeling Vastgoed verder met de contractering en de hierbij horende werkzaamheden om per 1 januari 2022 een voortvarende start te kunnen maken met SRO.



De investering aan SRO heeft het grote voordeel dat er gezamenlijk met SRO, als gespecialiseerd beheerder van maatschappelijk vastgoed, een werkwijze uitgewerkt kan worden waarbij de huidige werkwijze voor de sportportefeuille de basis vormt en waar huurderstevredenheid, binnen de bestaande financiële kaders, het belangrijkste speerpunt is. De huurders van de sportportefeuille waardeerden de dienstverlening van SRO in 2019 met een 7,5. Gezien de genoemde voordelen en de relatie tussen SRO en gemeente Haarlem wordt investering geprefereerd boven Europees aanbesteden.

Het te sluiten contract met SRO omvat drie soorten onderhoud:

- dagelijks onderhoud: het herstellen van storingen;
- contract onderhoud: het uitvoeren van periodiek service-onderhoud om te voldoen aan wettelijke verplichtingen;
- planmatig onderhoud: het uitvoeren van groot onderhoud en vervangingen op basis van het meerjarenonderhoudsplan.

Voor het strategische deel van de portefeuille worden alle werkzaamheden onderdeel van het contract met SRO, voor het niet-strategische deel wordt het dagelijks onderhoud en het voldoen aan wettelijke verplichtingen onderdeel van het contract en wordt planmatig onderhoud alleen uitgevoerd wanneer dit nodig is vanuit de verkoopstrategie. Restauraties, renovaties en verbouwingen zijn geen onderdeel van het meerjarenonderhoudsplan en worden projectmatig aangepakt waarbij per project gekeken wordt op welke wijze de uitvoer plaats kan vinden en of het als separate opdracht toegevoegd kan worden aan de werkzaamheden van SRO of dat dit via PCM uitgevoerd wordt.

De werkzaamheden worden uitbesteed op basis van een jaarlijkse vergoeding, gebaseerd op conform NEN 2767 opgestelde meerjaren onderhoudsplanningen (MJOP's), en SRO krijgt de vrijheid in de uitvoering binnen de gestelde KPI's. Een werkwijze die de afgelopen jaren ook naar tevredenheid is toegepast bij de Haarlemse sportobjecten die door SRO beheerd worden. De sturing op SRO gebeurt op basis van vooraf vast te stellen KPI's zoals huurderstevredenheid, een minimale conditie op basis van NEN 2767, het niet mogen voorkomen van ernstige gebreken en een afhandeltijd voor storingen.

4. Argumenten

1. De huidige contracten lopen af

Alle huidige raamcontracten die de afdeling Vastgoed heeft voor onderhoud lopen af per 31 december 2021 en kunnen, op één contract na, niet meer verlengd worden. Het is dus nu het moment om de huidige werkwijze te evalueren en een vervolgstap in de professionalisering te maken.

2. Sturing op strategie in plaats van op uitvoering

In de huidige contracten wordt er gestuurd op uitvoering van werkzaamheden, met het in beeld hebben van de strategie per object kan er nu aan de markt gevraagd worden om te sturen op basis

van de strategie die voor het object is vastgesteld, de markt kan het onderhoud uitvoeren dat past bij deze strategie hierdoor wordt er efficiënt met de beschikbare budgetten omgegaan.

3. SRO is gespecialiseerd in het beheer van gemeentelijk vastgoed

In de gesprekken die er in de afgelopen maanden veelvuldig geweest zijn tussen SRO en afdeling Vastgoed heeft SRO laten zien dat zij gewend is aan het werken in een bestuurlijke omgeving, zij kennen de wereld van de gemeentelijke politiek en kunnen deze toepassen op de wijze van beheer van gemeentelijk vastgoed. Zij hebben hier ruime ervaring in opgedaan bij onder meer gemeente Amersfoort, maar ook in het beheer van de sportportefeuille van gemeente Haarlem.

4. SRO heeft een eigen 24-uurs servicedienst

SRO heeft een 24-uurs servicedienst met eigen mensen aan de telefoon en in de uitvoering. Korte lijnen, snel schakelen en gevoel voor urgentie lijken hiermee gegarandeerd. Deze eigen servicedienst gaat zeker bijdragen aan het verder verbeteren van de huurderstevredenheid.

5. SRO is een deelneming van gemeente Haarlem

Omdat SRO een deelneming is van gemeente Haarlem kan geborgd worden dat elke Euro die door afdeling Vastgoed uitgegeven wordt aan onderhoud ook gebruikt wordt voor het op peil houden van de onderhoudstoestand van het Haarlemse vastgoed. SRO zal de middelen die zij ontvangt voor uitvoering van de opdracht storten in een reserve waarop de accountant in de deelnemingscontrole een controle zal doen op bestedingen. Efficiencyvoordelen van SRO in de uitvoering kunnen gebruikt worden voor de verlaging van de lasten in de toekomst. Ook geeft de contractering van SRO invulling aan de bestuurlijke wens om de omzet van SRO vanuit Haarlem uit te breiden, zodat deze gelijkmatiger verdeeld is over Amersfoort en Haarlem.

6. Verduurzaming kan geïntegreerd worden in het onderhoud

Met een integraal contract voor het technisch beheer kan ook de verduurzaming geïntegreerd worden in de opdracht aan SRO. SRO kan de verduurzaming van de eerste 34 objecten de komende jaren zo efficiënt mogelijk combineren met het uit te voeren onderhoud aan deze objecten. De huurderstevredenheid zal hierdoor toenemen en doelstellingen in verduurzaming worden gehaald.

7. Uitvoering past binnen de huidige financiële kaders

De huidige financiële kaders vormen de basis voor de contractering van SRO voor uitvoering van het tactische en operationele technisch beheer. Op basis van de actuele MJOP's zijn er voor de voorgestelde contractperiode voldoende middelen beschikbaar binnen de begroting van afdeling Vastgoed en de reserve Vastgoed. Het overdragen van het tactische beheer naar SRO zal leiden tot iets hogere kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding uitvoering (VTU), maar de verwachting is dat dit gecompenseerd wordt door de efficiency-voordelen in de uitvoering. In de



eerste helft van 2021 worden de financiële aspecten van het te sluiten contract met SRO verder uitgewerkt, eventuele financiële gevolgen worden meegenomen in de Programmabegroting 2022-2026.

8. Terugbrengen aantal raamcontracten

De afdeling Vastgoed werkt in de huidige situatie met vijf raamcontractanten, waardoor er veel tijd besteed wordt aan coördinatie en overleg. Door het onderhoud uit te besteden middels één contract aan SRO wordt er tijd bespaard op deze werkzaamheden. Team Technisch Beheer hoeft nog maar één raamcontractant aan te sturen in plaats van vijf hetgeen passend is binnen de gereduceerde formatie.

9. Optimaliseren bestaande overeenkomst met SRO

De afdeling Vastgoed heeft al een overeenkomst met SRO voor het onderhoud en beheer van de sportaccommodaties. Deze overeenkomst dient als basis voor het vastleggen van de nieuwe afspraken met SRO. De nieuwe overeenkomst wordt een inhoudelijk geoptimaliseerde versie van de bestaande overeenkomst door lering te trekken uit de ervaringen van de afgelopen jaren.

10. Doorontwikkeling afdeling Vastgoed

Het uitbesteden van het tactisch en operationeel technisch beheer past bij de doorontwikkeling van de afdeling Vastgoed, het aanwezige inzicht in de portefeuille, de strategie per object en is in lijn met de vermindering van het aantal fte's voor de afdeling Vastgoed. De afdeling Vastgoed voert regie, maar laat de coördinatie op de uitvoering aan de markt. In 2021 dienen er 3 fte's bezuinigd te worden en in 2023 nog eens 2 fte's oftewel een afname van het aantal fte's met 20%.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Onvoldoende capaciteit bij SRO

Voor SRO resulteert de uitbreiding met de Haarlemse portefeuille tot een aanzienlijke uitbreiding van het aantal objecten dat zij in beheer heeft. SRO zal haar organisatie dan ook fors moeten uitbreiden om invulling te kunnen geven aan de opdracht tot het beheren van het Haarlemse vastgoed. Met een ingangsdatum van het contract per 1 januari 2022 is er naar verwachting voldoende tijd om de benodigde capaciteit te werven.

2. Vertraagde of geen verbetering in huurderstevredenheid

De verwachting is dat door de ontwikkeling van een nieuwe aanpak de huurderstevredenheid verder zal verbeteren. Of dat daadwerkelijke gerealiseerd wordt moet blijken vanuit uit te voeren tevredenheidsonderzoeken. Elke verandering gaat gepaard met uitdagingen. Wanneer de huurderstevredenheid niet verder stijgt moet samen met SRO gekeken worden naar oplossingen.

3. Financiële middelen ontoereikend

Op basis van de actuele MJOP's zouden er voldoende middelen moeten zijn voor uitvoering van het onderhoud in de contractperiode. Onvoorziene zaken in de uitvoering of wijzigingen in marktomstandigheden kunnen er toe leiden dat de beschikbare middelen in de toekomst niet toereikend zijn. Dit risico hangt niet samen met uitbesteding aan SRO en is inherent aan het langjarig uitbesteden van technisch beheer van vastgoed. Mochten middelen in de toekomst ontoereikend blijken dan zal er gezamenlijk met SRO gekeken worden naar oplossingen.

6. Uitvoering

Na goedkeuring op de in dit besluit opgenomen besluitpunten wordt er gezamenlijk met SRO een planning gemaakt met daarin de werkzaamheden die zowel bij gemeente Haarlem als bij SRO in 2021 uitgevoerd moeten worden om per 1 januari 2022 van start te kunnen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het op elkaar aansluiten van ICT-oplossingen, het inrichten van de processen van SRO, het uitwerken van nieuwe functieprofielen binnen de afdeling Vastgoed bij gemeente Haarlem en het opstellen van het contract. Bij deze werkzaamheden zal afstemming gezocht worden met financiën, ICT en inkoop om de werkzaamheden aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaarden.

De uitwerking van het contract met de te hanteren KPI's en bij de werkzaamheden behorende vergoeding vindt in de eerste helft van 2021 plaats, zodat het contract uiterlijk 1 juli 2021 getekend kan worden. De eventuele financiële gevolgen van de overeenkomst met SRO komen terug in de Programmabegroting 2022-2026. De financiële gevolgen zouden kunnen bestaan uit een herallocatie van middelen vanuit de reserve Vastgoed naar de exploitatie.

De huurders en gebruikers van gemeentelijk vastgoed zullen in het 4^e kwartaal van 2021 geïnformeerd worden over de hun nieuwe contactpersoon voor storingen en technische vragen vanaf 2022. Er wordt vervolgens gestreefd naar een voor de huurders en gebruikers naadloze overgang naar de nieuwe werkwijze.

7. Bijlage

Bijlage 1: Plan van aanpak SRO Technisch Beheer Vastgoed Gemeente Haarlem