



# Informatienota

**Onderwerp: Werkplan Vastgoedonderhoud 2014**  
**BBV nr: 2014/113255**

## 1. Inleiding

Met deze nota informeren wij u over de wijze waarop de door de gemeenteraad ter beschikking gestelde budgetten en kredieten voor het vastgoedonderhoud worden besteed. Dit ter uitwerking van de Nota onderhoudsbeleid (STZ/VG 2012/471809) en Nota onderhoudskosten (STZ/VG 2013/284532).

In deze nota wordt besproken:

- hoe de aanbesteding heeft plaatsgevonden (3.1);
- welke onderhoudswerkzaamheden worden aanbesteed (3.2)
- hoe het werkplan vastgoedonderhoud 2014 tot stand is gekomen (3.3).

Tot slot worden de consequenties voor de financiën weergegeven (4) en het vervolg (5) dat hieraan wordt gegeven.

## 2. Kernboodschap

Binnen de afgesproken financiële kaders uitvoering geven aan het op het gewenste onderhoudsniveau brengen en houden van het gemeentelijke vastgoed. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het adequaat beheer van de vastgoedportefeuille.

## 3. Toelichting

Om dit te kunnen realiseren zijn de volgende stappen genomen:

### 3.1 Aanbesteding algemeen

In de notitie 'Proces Aanbesteden Vastgoedbeheer Haarlem' wordt uitvoerig ingegaan op de vragen wat, hoe en wanneer wordt aanbesteed. Hieronder wordt kort weergegeven wat er in deze notitie staat.

De gemeente Haarlem heeft gezocht naar de meest geschikte methodes van aanbesteden. Als randvoorwaarden voor het aanbesteden gelden de wettelijke eisen (proportionaliteitsbeginsel, juiste invulling van de Eigen Verklaring, niet samenvoegen van opdrachten zonder deugdelijke motivering etc.) ten aanzien van Europese Aanbestedingen. Ook de gemeenteraad van Haarlem heeft aanvullende regels gesteld, zoals Social Return On Investments en duurzaamheid (Haarlem CO2 neutraal). Hierbinnen blijven mogelijkheden die variëren van traditioneel aanbesteden op basis van een bestek, tot meer innovatieve vormen zoals prestatiegerichte raamcontracten.

De gemeente wil in het kader van de verdere professionalisering van het vastgoedbeheer en in lijn van de totale organisatieontwikkeling, de overgang maken van de traditionele methode van aanbesteden naar modernere methoden van prestatiegericht aanbesteden. Met een prestatiegerichte aanpak kan het resultaat (de onderhoudskwaliteit) nauwkeurig vastgelegd worden. Dat betekent dat de bedrijven die een prestatiegericht raamcontract met de Gemeente aangaan, zelf de afweging dienen te maken hoe zij het beste de voorgeschreven onderhoudskwaliteit kunnen realiseren.

De conditieprestatie wordt in het contract aangevuld met Kritische Prestatie-Indicatoren (KPI's) voor systeem- en procesprestaties. Tweemaal per jaar worden de prestaties van de aannemer steekproefsgewijs gecontroleerd. In de uitvoering geldt voor de aannemers een bonus-malus-regeling. Deze kan substantiële (positieve en negatieve) consequenties hebben voor de aannemers.

Indien aannemers onvoldoende presteren kan een financiële boete en ontbinding van het contract de ultieme consequentie zijn. Bij voldoende presteren wordt het contract verlengd. Deze manier van aanbesteden gaat uit van een versterking van de regierol van de gemeente. Specifieke aandacht zal ook besteed worden aan de prijs/kwaliteit verhouding.

### 3.2 Aanbesteding van de onderhoudswerkzaamheden

Als vervolg op het onderzoek hoe het onderhoud zo effectief en efficiënt mogelijk kan worden aanbesteed, is de vastgoedportefeuille gedetailleerd in kaart gebracht. Hierbij zijn bouwkundige inspecties uitgevoerd en is een berekening gemaakt van de totale onderhoudskosten per pand voor de komende 10 jaren (MJOP's).

De onderhoudswerkzaamheden vastgoed kunnen worden onderverdeeld in 5 categorieën.

Aanbesteding van:

1. Gevels (aanbesteding afgerond);
2. Daken (aanbesteding afgerond);
3. Installaties (aanbesteding in voorbereiding);
4. Klein bouwkundig (Spaarnelanden);
5. Klachten 24/7 (in overweging).

Teneinde het achterstallige onderhoud zo effectief en efficiënt mogelijk aan te besteden wordt ook rekening gehouden met de volgende aspecten:

1. Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille (verkoopstrategie en exploitatieperiode);
2. Huidige onderhoudsniveau en beoogde kwaliteit;
3. Snelheid inlopen onderhoudsachterstanden;
4. Omvang van het onderhoudsbudget en noodzakelijke extra dekking uit verkoop panden;
5. Clusteren van diverse onderhoudswerkzaamheden;
6. SROI
7. Duurzaamheid (bij extra investering afhankelijk van terugverdieneffect, afweging tussen investering versus exploitatiekosten)

### 3.3 Totstandkoming van en Werkplan vastgoedonderhoud 2014

In de bijgevoegde notitie Totstandkoming werkplan Vastgoedonderhoud 2014 (bijlage 1) is omschreven hoe de gemeente tot een werkplan vastgoedonderhoud 2014 is gekomen. Hieronder zetten wij kort uiteen wat de argumenten en conclusies van deze bijlagen zijn.

Het werkplan richt zich op alle gemeentelijke vastgoedobjecten. De vastgoedportefeuille is divers en omvat zowel commercieel als maatschappelijk vastgoed (beleidsvelden: sport, cultuur, welzijn, onderwijs en overige maatschappelijke functies).

De volgorde van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden is afhankelijk van het in kaart brengen van de prioritering van de risico's per pand. Prioriteiten zijn aflopend is mate van belang:

1. Borgen van veiligheid;
2. Behoud van monumentenwaarde;
3. Gebruik en bedrijfsproces;
4. Toename klachtenonderhoud;
5. Technische vervolgschade;
6. Beleving & esthetica.

Binnen de financiële kaders is het niet mogelijk om in 2014 al de benodigde onderhoudswerkheden te laten uitvoeren. Ook organisatorisch is dit niet haalbaar. Het werkplan vastgoedonderhoud 2014 is dan ook na zorgvuldige afweging van bovenstaande prioriteiten samengesteld.

#### **4. Financiën**

Het totale werkpakket vastgoedonderhoud voor de komende 10 jaren is begroot op € 65 miljoen, gemiddeld € 6,5 miljoen per jaar. In de kadernota 2013 heeft de raad structureel € 4 miljoen voor het onderhoud beschikbaar gesteld. Dit wordt gefinancierd uit de exploitatie inkomsten.

Het ontbrekende bedrag van gemiddeld 2,5 miljoen (voor de komende 10 jaren) wordt gefinancierd door gerealiseerde winsten (verkoopprijs minus boekwaarde) op verkopen van vastgoedobjecten. Het inlopen van de achterstanden in het onderhoud is hierdoor mede afhankelijk van het verkoopresultaat. Hierbij moet nog rekening gehouden worden met hetgeen is afgesproken in het coalitie-akkoord 2014-2018.

Het streven is om binnen 5 jaren de vastgoedportefeuille op het gewenste onderhoudsniveau te krijgen. Hoe meer financiële middelen er aan het begin ter beschikking staan, des te eerder wordt het gewenste resultaat bereikt.

#### Monumenten

Ook voor monumenten geldt de conditiescore NEN 3, sober en doelmatig. Bij de prioriteringen in het werkplan is expliciet aandacht besteed aan de monumenten in gemeentelijk bezit. Het betreft zowel de Rijks- als de gemeentelijke momenten. De extra beschikbaar gestelde gelden voor monumenten (programma 5 begroting, ad. € 500.000 incidenteel) en de kredieten voor levensduur verlengend onderhoud (€ 800.000 bestaand en € 500.000 nieuw) zijn integraal verwerkt in de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen (hiermee is de BBP 0831 beantwoord).

#### **5. Vervolg**

De praktijk wijst uit dat een organisatie gemiddeld 3-5 jaar nodig heeft om te transformeren van een uitvoerende organisatie naar een regie organisatie. Binnen 5 jaar wordt geëvalueerd hoe de aanbestedingen lopen en of zij het gewenste resultaat (regieorganisatie / planning, budget en kwaliteit) hebben opgeleverd.

#### **6. Bijlagen**

1. Notitie 'Totstandkoming Werkplan vastgoedonderhoud'

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester