

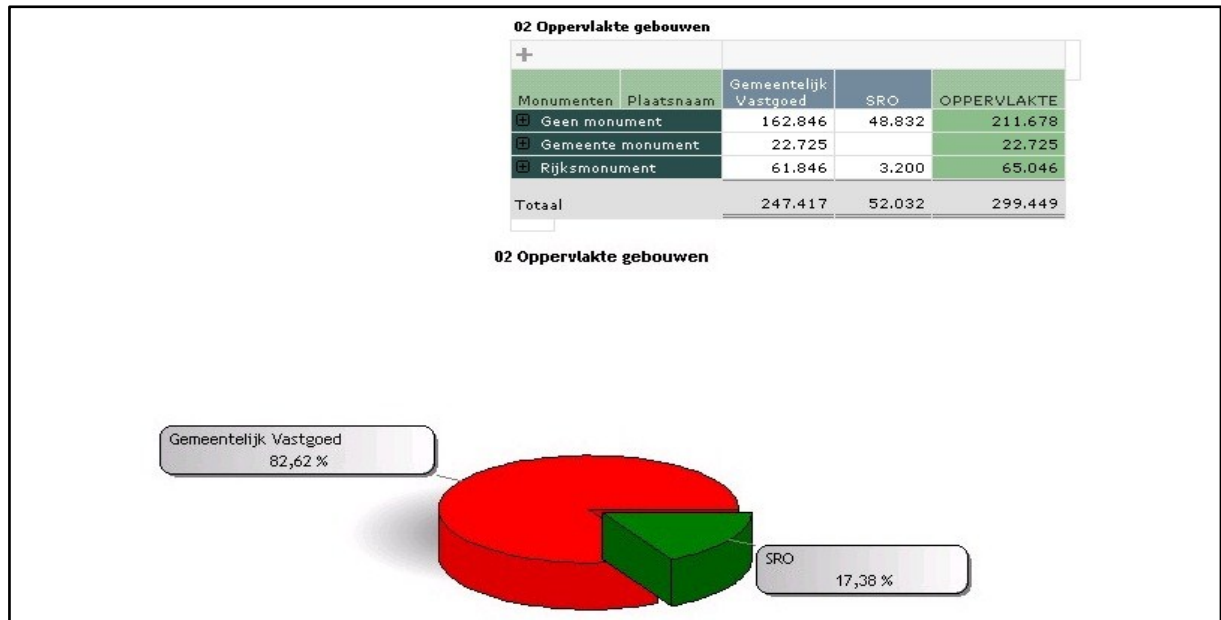
Notitie totstandkoming Werkplan Vastgoedonderhoud 2014



Gemeente Haarlem, 14 april 2014

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een omvangrijke en complexe vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille van de gemeente heeft een totale oppervlakte van ca. 300.000 vierkante meter Bruto Vloer Oppervlak (BVO is rekeneenheid vastgoedbranche). Verdeeld over het beheer door de gemeente zelf en het aan SRO uitbestede beheer ziet het er grafisch als volgt uit.



In de grafiek is ook een tabel opgenomen met de oppervlaktes van de monumenten. Kort samengevat beslaan de Rijks- en gemeentemonumenten samen ca. 90.000 vierkante meter.

Teneinde het vastgoedbeheer adequaat uit te kunnen voeren is een optimaliserings-traject vastgoed gestart. Hiervoor is de portefeuille gedetailleerd in kaart gebracht, zijn bouwkundige inspecties uitgevoerd en is een berekening gemaakt van de onderhoudskosten voor de komende 10 jaar.

De uitgangspunten bij het bepalen van de prioriteiten in het vastgoedonderhoud zijn vastgelegd in de nota Onderhoudsbeleid die in februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De essentie hiervan is kort samengevat dat alle gemeentelijke vastgoedobjecten aan conditieniveau 3 van NEN 2767 dienen te voldoen. Dat wil zeggen sober en doelmatig. Afhankelijk van de beschikbare budgetten is het de bedoeling dat deze doelstelling in een periode van maximaal 10 jaar bereikt is.

In deze notitie wordt uiteengezet hoe ieder jaar door de afdeling Vastgoed een werkplan vastgoedonderhoud wordt vastgesteld om bovenstaande doelstellingen te bereiken.

Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen besproken: Uitgangspunten opstellen werkplan (hfst. 2), Overige aspecten (hfst.3), Kanttekeningen (hfst.4), Overige opmerkingen (hfst. 5), Uitvoering (hfst. 6), Meerjarenperspectief (hfst. 7).

2. Uitgangspunten opstellen werkplan

2.1 Integraliteit

Het werkplan richt zich op alle gemeentelijke vastgoedobjecten. De vastgoedportefeuille is integraal bekeken en omvat de beleidsvelden sport (nu in beheer en onderhoud bij SRO), cultuur, welzijn, recreatie en overige maatschappelijke functies. Tevens is gekeken naar de woningen en het commercieel vastgoed van de gemeente. Ten aanzien van het stellen van de prioriteiten is de volgende afweging gemaakt.

2.2 Prioriteiten

Hiervoor zijn al enkele aspecten genoemd die een hoge prioriteit hebben bij het bepalen van de volgorde van de uit te voeren werkzaamheden. In de nota Onderhoudsbeleid is onderstaande matrix opgenomen van de prioriteitsvolgorde.

De cijfers tussen haakjes hebben betrekking op de prioriteiten. Cijfer (1) betekent "lage prioriteit", cijfer (2) "gemiddelde prioriteit" en cijfer (3): "hoge prioriteit". De prioriteit in de uitvoering wordt bepaald door de optelsom van de cijfers tussen haakjes die per maatregel per object als scores worden opgegeven.

Prioriteitenmatrix risico's bij onderhoud

Prioriteit Risico	Laag 9	8	7	6	5	4	3	2	Hoog 1
Veiligheid/gezondheid							(1)	(2)	(3)
Monumentwaarde						(1)	(2)	(3)	
Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
Toename klachtenonderhoud				(1)	(2)	(3)			
Technische vervolgschade				(1)	(2)	(3)			
Beleving, esthetica		(1)	(2)	(3)					

2.3 Veiligheid

Het borgen van de veiligheid is prioriteit nummer 1 in het werkplan. Uit de inspecties is gebleken dat er weliswaar onderhoudsachterstanden zijn, maar dat er nergens sprake is van een onveilige situatie.

2.4 Monumenten

In het werkplan is verder expliciet aandacht besteed aan de monumenten in gemeentelijk bezit. Het betreft zowel de Rijks- als de gemeentelijke momenten. Ook voor monumenten geldt een onderhoudsniveau conform NEN 2767 score 3 (sober en doelmatig). De dekking van deze onderhoudskosten wordt gevormd door enerzijds de algemene onderhoudsbudgetten voor vastgoedbeheer en anderzijds door de specifieke door de raad ter beschikking gestelde kredieten voor levensduur verlengend onderhoud. Mogelijke subsidies van Rijk en provincie zullen nog toegevoegd worden aan de reeds beschikbare middelen. De hiervoor genoemde bedragen zijn integraal verwerkt in de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's).

2.5 Duurzaamheid

Bij de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden worden de uitgangspunten gehanteerd zoals die beschreven staan in de door de raad vastgestelde nota Onderhoudsbeleid. Hierin staat dat indien onderhoudswerkzaamheden plaats moeten

vinden er daar waar mogelijk ook duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. isoleren van daken, vervangen van enkel glas door HR+ of HR++glas. De benodigde activiteiten worden afgestemd met de afdeling Milieu.

2.6 Onderhoudsachterstanden

In het werkplan is gestreefd om een zo integraal en optimaal mogelijke uitwerking van het vastgoedbeheer te realiseren. Op grond van de uitgevoerde bouwkundige inspecties is medio 2013 de technische staat van alle panden in kaart gebracht. Vervolgens is gekeken welke hoeveelheid werk uitgevoerd kan worden om de opgelopen achterstanden zo snel en efficiënt mogelijk weg te werken. Daarbij wordt gestreefd om te starten met achterstanden die storingsgevoelig zijn of oorzaak kunnen zijn voor vervolgschades. Om die reden is het noodzakelijk om met voorrang die onderhoudswerkzaamheden uit te voeren die voorkomen dat de kosten onevenredig hoog oplopen. Tevens zal met name ten aanzien van de installaties en de daken door gericht onderhoud het aantal klachten worden verminderd.

2.7 Portefeuille strategie

De portefeuille is in ontwikkeling. Dat wil zeggen dat in de loop van de komende jaren (een deel van de) niet-strategische panden verkocht zal gaan worden. Op dit moment is nog niet exact aan te geven welke panden op welk tijdstip verkocht zullen gaan worden. In eerste instantie wordt nu gewerkt aan de 1^e ronde van ca. 50 stuks. Om die reden is het van belang om te werken met een flexibele planning van de onderhoudswerkzaamheden, zodat tijdig ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen.

Bij de planning van de werkzaamheden is zowel gekeken naar de technische urgentie als naar de ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille. Panden die op de nominatie staan om verkocht of gesloopt te worden vragen om een andere benadering, dan panden die naar verwachting nog vele jaren in bezit zullen blijven.

3. Overige aspecten

Het jaarlijks vast te stellen 'Werkplan Vastgoedonderhoud' vormt de basis voor de optimalisering van het vastgoedonderhoud van de gemeente Haarlem. Hierbij worden de opgelopen achterstanden / uitgestelde werkzaamheden in de komende jaren weggewerkt.

De in het 'Werkplan Vastgoedonderhoud 2014' (bijlage 4) genoemde werkzaamheden zijn geselecteerd op basis van argumenten (zoals in hoofdstuk 1 beschreven). Indien in de loop van 2014 extra middelen ter beschikking komen als gevolg van verkoop van vastgoedobjecten, kan de lijst met werkzaamheden verder uitgebreid worden.

Behoudens de argumenten uit hoofdstuk 1 zijn er nog meer aspecten die in ogenschouw moeten worden genomen bij het opstellen van het 'Werkplan Vastgoedonderhoud 2014'. Hieronder wordt daar kort ingegaan:

3.1 De beperkte omvang van het onderhoudsbudget

De gemeenteraad van Haarlem heeft in de kadernota 2013 extra middelen ter beschikking gesteld om de onderhoudsachterstanden weg te werken. Het is niet mogelijk gebleken om het totaal benodigde budget in één keer ter beschikking te stellen. Mits effectief en efficiënt uitgevoerd moet het volgens planning mogelijk zijn om de onderhoudsachterstanden in de komende vijf jaar weg te werken. Dit kan alleen als er voldoende kostenreductie en extra dekking ontstaat als gevolg van de verkoop van panden.

3.2 Het perspectief van kostenreductie door verkoop van panden

Bij de keuze van de te verkopen panden is het essentieel om te kijken naar de onderhoudskosten op korte termijn. Indien er sprake is van hoge onderhoudskosten dan is het zeer lucratief om dergelijke panden met voorrang te verkopen. Hierdoor kunnen blijvend grote besparingen op de onderhoudskosten gerealiseerd worden.

3.3 Het perspectief van extra dekking uit verkoop van panden

Bij de keuze van de te verkopen panden is het essentieel om te kijken naar de netto opbrengstpotentie (ten opzichte van de boekwaarde) van de panden en de exploitatieresultaten. Indien er sprake is van een hoge opbrengstpotentie kan bij verkoop eenmalig extra dekking voor de onderhoudskosten gerealiseerd worden.

4. Kanttekeningen

4.1 Het Integraal Werkplan Vastgoedonderhoud is indicatief

De in het 'Integraal Werkplan 2014' genoemde werkzaamheden zijn geselecteerd op basis van prioritering en de input van de 4 wijkteams Vastgoed. Indien in de loop van 2014 extra middelen ter beschikking komen als gevolg van verkoop van vastgoedobjecten, kan de lijst met werkzaamheden verder uitgebreid worden.

4.2 De vastgoedportefeuille is dynamisch

Als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen treden er veranderingen op in de aard en de omvang van de vastgoedportefeuille. Er worden nieuwe objecten gerealiseerd door de gemeente. Deze objecten worden na realisatie overgedragen aan de afdeling Vastgoed om te beheren en te onderhouden.

De vastgoedportefeuille neemt dan in omvang toe.

Als gevolg van strategische en bestuurlijke overwegingen kunnen daarentegen ook objecten verkocht worden, waardoor de portefeuille in omvang afneemt.

Het verder doorzetten van de centralisering van vastgoedtaken heeft geen financiële consequenties indien bij de overheveling van taken ook de budgetten meegaan.

De wisselingen in de omvang van de vastgoedportefeuille door enerzijds toename en anderzijds krimp maakt dat het noodzakelijk is om met de onderhoudsplannen in te spelen op deze dynamiek. Hierdoor is periodieke actualisering en bijstelling noodzakelijk.

4.3 80-20-regel

Alle werkzaamheden die genoemd worden in het 'Werkplan Vastgoedonderhoud 2014' zijn absoluut noodzakelijk en dienen dringend en op korte termijn uitgevoerd te worden. Naar verwachting zal circa 80% van het 'Werkplan Vastgoedonderhoud 2014'

ongewijzigd blijven en zal het college in de loop van 2014 over circa 20% nadere besluiten moeten nemen op grond van voortschrijdende inzichten. De raamovereenkomsten die met de betrokken uitvoerende partijen gesloten worden maken het mogelijk om hier op een flexibele wijze op in te spelen.

5. Uitvoering en overige opmerkingen

5.1 Uitvoering

Bij de uitvoering van het vastgoedonderhoud staan de vragen centraal: wat, hoe en wanneer wordt aanbesteed.

Als vervolg hierop heeft de afdeling vastgoed onderzocht op welke wijze het beheer zo effectief en efficiënt mogelijk aanbesteed kan worden.

Er zijn verschillende aspecten die een rol spelen bij het kiezen van de meest geschikte wijze van aanbesteden:

- de ontwikkeling van de portefeuille
- het wegwerken van de onderhoudsachterstanden
- de beperkte omvang van het onderhoudsbudget
- het perspectief van kostenreductie door verkoop van panden
- het perspectief van extra dekking uit verkoop van panden.

In de notitie Proces aanbesteden Vastgoedbeheer Haarlem (bijlage 3) wordt uitvoerig ingegaan op dit onderwerp.

5.2 Overzicht werkzaamheden onderhoud SRO 2014

De gemeente Haarlem heeft in 2013 ook alle vastgoedobjecten geïnspecteerd die in beheer zijn bij SRO. De methodiek van inspecteren is nader afgestemd met SRO, zodat er uiteindelijk een uniforme wijze van inspecteren en beoordelen tot stand is gekomen. SRO heeft deze inspectiegegevens verwerkt in eigen programmatuur en is zo gekomen tot Meerjaren Onderhouds- Plannen (MJOP's) voor de afzonderlijke vastgoedobjecten, die gezamenlijk tot het werkplan 2014 voor SRO hebben geleid.

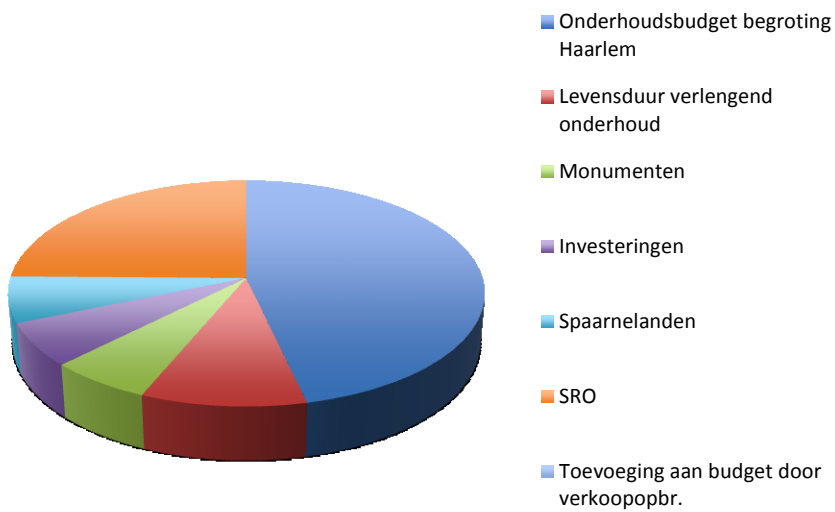
De kosten die voortvloeien uit het werkplan 2014 passen binnen de financiële kaders die zijn vastgelegd in het contract tussen SRO en de gemeente Haarlem.

SRO is momenteel bezig met de uitvoering van de in 2014 geplande werkzaamheden en de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem monitort deze uitvoering. Meerdere malen per jaar vindt overleg plaats over de voortgang van de werkzaamheden (en uitputting van het budget). Voor de volgende jaren is de afspraak dat SRO zelf een voorstel maakt voor een werkplan. De afdeling vastgoed beoordeelt vervolgens of deze voldoet aan de actuele beleidskaders van de gemeente Haarlem en of deze past binnen het integrale werkplan.

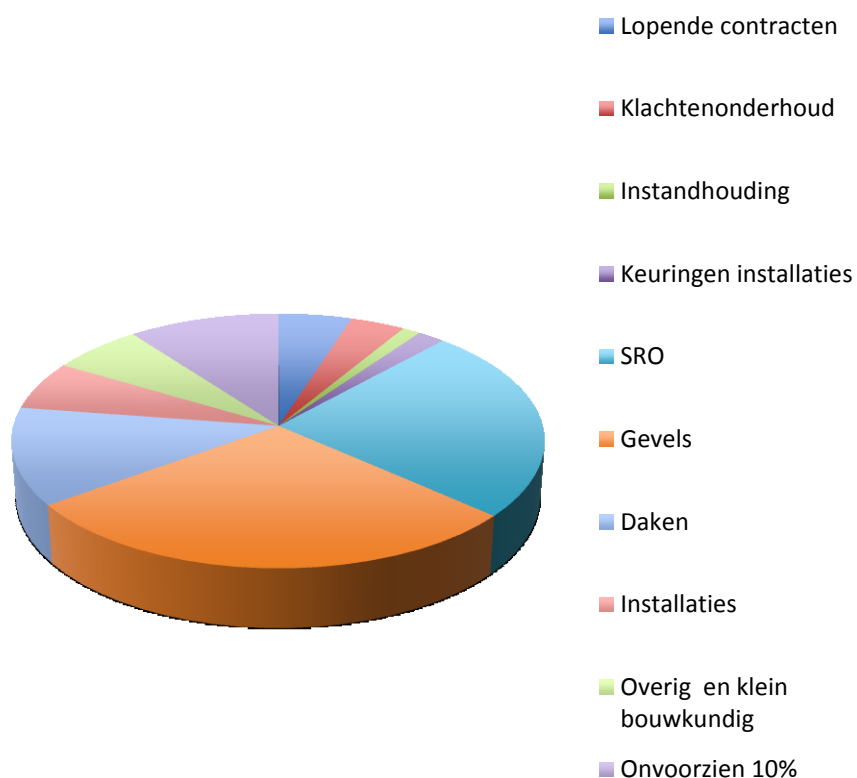
5.3 Begroting 2014

De beschikbare budgetten voor onderhoud in de begroting 2014 zijn door de Raad vastgesteld. De uitgaven worden daarop afgestemd. Mede als gevolg van fluctuaties in de aanbestedingsresultaten kan het nodig zijn om in de loop van het boekjaar wijzigingen aan te brengen in de uitgavenposten. Op grond van de huidige inzichten is tabel 8. opgesteld. In grafiekvorm levert de begroting 2014 het volgende beeld op.

Budgetten begroting 2014



Uitgaven begroting 2014



6. Meerjarenperspectief

In de nota Onderhoudskosten is aangegeven wat de ontwikkeling is van de onderhoudskosten in meerjarenperspectief 2014-2023. Hierbij wordt ook nader ingegaan op welke wijze de achterstanden weggewerkt kunnen worden door inkomsten

te verwerven uit de verkoop van vastgoedobjecten en door kostenreductie van het onderhoud als gevolg van inkrimping van de portefeuille.
In de nota Onderhoudskosten is het meerjarenperspectief in de volgende grafiek weergegeven.

*Figuur 6 Wegwerken achterstand binnen optimaal scenario
(jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)*

