



<b>Onderwerp</b> Opdrachtverlening gemeentelijk vastgoedonderhoud	
Nummer	2018/481493
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wals, H.F.L.
Telefoonnummer	023-511.3957
Email	walsh@haarlem.nl
Kernboodschap	De nieuwe contracten voor het gemeentelijke vastgoedonderhoud moeten de komende jaren leiden tot een herverdeling van de taken tussen gemeente en marktpartijen. Bij de gemeente dient tegelijkertijd het opdrachtgeverschap helder vorm gegeven te worden.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<i>Onderhoud vastgoed</i> ( <a href="https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2012471809-Raadsstuk-Onderhoud-vastgoed1.pdf">https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2012471809-Raadsstuk-Onderhoud-vastgoed1.pdf</a> ) <i>Onderhoudskosten vastgoed</i> ( <a href="https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2013284532-BW-Nota-Onderhoudskosten-Vastgoed.pdf">https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2013284532-BW-Nota-Onderhoudskosten-Vastgoed.pdf</a> ) <i>Onttrekking aan reserve Vastgoed voor actualisatie onderhoudsplannen en inventarisatie duurzaamheid en vaststelling van de plannen van aanpak ten behoeve van het gemeentelijk strategische vastgoed</i> ( <a href="https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2015487562-1-Untrekking-aan-reserve-Vastgoed-voor-actualisatie-onderhoudsplannen-en-inventarisatie-duurzaamheid-2.pdf">https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2015487562-1-Untrekking-aan-reserve-Vastgoed-voor-actualisatie-onderhoudsplannen-en-inventarisatie-duurzaamheid-2.pdf</a> ) <i>Aanbieding en reactie op onderzoeksrapport Ontwikkeling vastgoedorganisatie gemeente Haarlem</i> ( <a href="https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2017439421-1-Aanbieding-en-reactie-op-onderzoeksrapport-Ontwikkeling-vastgoedorganisatie-gemeente-Haarlem-2.pdf">https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2017439421-1-Aanbieding-en-reactie-op-onderzoeksrapport-Ontwikkeling-vastgoedorganisatie-gemeente-Haarlem-2.pdf</a> ) <i>Vastgoednota Haarlem</i> ( <a href="https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2018049829-1-Vastgoednota-Haarlem-1.pdf">https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2018049829-1-Vastgoednota-Haarlem-1.pdf</a> )

Besluit College d.d. 18 september 2018	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>
---	---

## 1. Inleiding

In de *Vastgoednota* (2018/49829) wordt in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan het beheer en onderhoud van de panden die in het bezit zijn van de gemeente. Daarbij wordt voortgeborduurd op het collegebesluit over het onderzoeksrapport *Ontwikkeling vastgoedorganisatie gemeente Haarlem* (2017/439421). Om uitvoering te geven aan één van de drie opdrachten uit de Vastgoednota bevat bijgaande nota een voorstel voor de organisatie van het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoedbezit. Dit moet de komende jaren leiden tot een herverdeling van taken tussen gemeente en marktpartijen. Bij de gemeente dient tegelijkertijd het opdrachtgeverschap helder vorm gegeven te worden.

Voor een goed begrip van de inhoud en reikwijdte van het nieuw vormgegeven opdrachtgeverschap wordt eerst een uiteenzetting gegeven over de uitgangspunten voor vastgoedonderhoud en de daarmee gemoeide bedrijfsvoering (paragrafen 2 tot en met 6). Daarna gaat de nota in op de huidige wijze van opdrachtverlening (paragraaf 7) om te besluiten met de ontwikkeling van raamcontracten naar regiecontracten (paragraaf 8 tot en met 11).

## 2. Kernboodschap

De nieuwe contracten voor het gemeentelijke vastgoedonderhoud moeten de komende jaren leiden tot een herverdeling van de taken tussen gemeente en marktpartijen. Bij de gemeente dient tegelijkertijd het opdrachtgeverschap helder vorm gegeven te worden.

## 3. Consequenties

### *Ander soort kennis nodig bij gemeente*

Voor het werken met regiecontracten is een ander soort kennis nodig dan bij traditioneel uitbesteden, met name op het gebied van systeemgerichte contractbeheersing. Gemeentelijke opdrachtgevers moeten zich meer en meer tot contractmanagers ontwikkelen, in plaats van dat ze zich zelf gedetailleerd met de uitvoering bezighouden.



#### *Op orde brengen informatie en processen gaat door*

Naast het professionaliseren van het contractmanagement en het op niveau krijgen van de daardoor benodigde kennis en vaardigheden staat de afdeling Vastgoed voor nog enkele uitdagingen: het verder in kaart brengen van alle informatie over het gemeentelijk vastgoed, het op orde brengen van de processen, het werken met de juiste systemen, het opzetten van een systeem voor contractbeheersing en het zoeken van samenwerking met partijen binnen en buiten de gemeente.

#### *Kritisch selecteren van marktpartijen*

Er dient kritisch te worden gekeken welke partners hierbij worden betrokken en in welke hoedanigheid. Het gaat om het herverdelen van beheer- en onderhoudstaken tussen gemeente en marktpartijen. De gemeente moet daarvoor niet alleen de te bereiken resultaten definiëren, maar ook de processen vastleggen die de contractpartners na moeten volgen.

Deze contractpartijen moeten zich inspannen om door de ogen van de gemeente naar de gebouwen en naar hun eigen werk te leren kijken. Aan de hand van steekproeven op proces- en resultaatniveau wordt hun werk getoetst. Het gezamenlijk belang is om het resultaat dat beoogd werd bij het afsluiten van het contract ook daadwerkelijk te bereiken.

#### **4. Vervolg**

De stappen die nodig zijn om van de oude werkwijze naar het werken in regie te komen:

- Vorming nieuw team Technisch Beheer (klaar december 2018)
- Geactualiseerde gegevens areaal en conditie (december 2018)
- Processen TB op orde brengen (maart 2019)
- Kennis en vaardigheden teamleden op niveau brengen (september 2018 – juni 2019)
- Voorbereiden regiecontracten ( september 2018 – juni 2019)
- Aanbesteding regiecontracten (september 2019 – maart 2020)
- Inwerking treden regiecontracten gevels en daken (mei 2020)
- Contractbeheersing & dashboard (continue activiteit)

#### **5. Bijlagen**

De nota *Opdrachtverlening gemeentelijk vastgoedonderhoud*.