

Plan van aanpak
Meer jaren onderhoud planningen (MJOP)
vastgoedportefeuille gemeente Haarlem

Maart 2017

Ben van der Aa
Stadszaken Afdeling Vastgoed

1. Inleiding

De gemeente Haarlem afdeling Vastgoed heeft voor haar beheer en onderhoud van haar Vastgoedportefeuille basis gegevens nodig om het Vastgoed te kunnen onderhouden en beheren. Geconstateerd wordt dat een aantal onderdelen van de basis gegevens onvoldoende, onvolledig en niet meer up to date zijn. Het gaat hier met name om Meerjaren onderhoud budgetten omtrent bouwkundige en installatie technische zaken alsmede oppervlakte en ruimten maatvoeringen conform NEN 2580. Deze basis gegevens zijn benodigd om exploitaties, werkbegrotingen, service kosten en beheer en onderhoudskosten in beeld te krijgen. Hiermee kan vastgoed juiste berekeningen maken en juiste kosten inzichtelijk maken voor haar vastgoed. Om dit resultaat te bereiken dient voor het vastgoed een conditiemeting uitgevoerd te worden en kent nadrukkelijk een technische invalshoek. Bij de ondersteuning van vastgoedbeheer en beleid is het van belang te onderkennen dat de conditie één van de invloedsfactoren is die een rol spelen. Andere aspecten zijn gebruikskwaliteit, maatschappelijke kwaliteit, locatie, flexibiliteit, risico's bij uitval. De conditie meting is dus één van de relevante (objectief vast te stellen) hulpmiddelen voor toetsing en onderbouwing van het vastgoed beleid van een organisatie.

2. Beoogd resultaat

Beschikbaarheid van bouw en installatie onderdelen vastgestelde maken conditie, gebreken en daarbij behorende meerjaren begroting en planning inzichtelijk. Het uitgangspunt van de NEN 2767 is de behoefte aan een persoonsonafhankelijke registratie van de conditie van onroerend goed. De conditiemeting vindt plaats op basis van het kwalificeren en kwantificeren van gebreken aan bouw-installatiedelen. De conditiewaarden met bijbehorende gebreken leiden, in relatie tot het gewenste onderhoudsniveau, tot planning van onderhoudsmaatregelen en de (meerjaren) begroting. Inzichtelijkheid op NL Sfb methode, geaccepteerd coderingssysteem voor de bouw en installaties.

Het resultaat dient te bestaan uit de navolgende doelstellingen:

- Uniformiteit scheppen in conditiescores per gebouw-en installatiedeel door de waarde die de degradatie uitdrukt. Deze waarde is een combinatie van ernst, omvang en intensiteit van een gebrek.
- Inzicht brengen en eenheid in soorten gebreken en de gebreken parameters, ernst, omvang en intensiteit.
- Inzicht geven in de aangetroffen gebreken is uitgangspunt voor een prioriteitsstelling: een rangorde in noodzaak van herstel van de aangetroffen gebreken.
- Een toetsingsmiddel en sturingsmechanisme voor organisatieonderdelen die gericht zijn op beheer en onderhoud.

NEN 2767: "Is een norm die gebruikt wordt om de conditie van bouw- en installatiedelen op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen. Een belangrijk onderdeel van de methodiek vormen de standaard gebrekenlijsten. Deze gebrekenlijsten zijn volgens een vast raamwerk opgezet en geven mogelijke gebreken aan een gebouw- installatiedeel, de bijbehorende ernst ervan en, indien van toepassing, de intensiteit. Het in beeld brengen van de bestaande conditie van de gebouwvoorraad waarmee de meerjaren onderhoudsplanningen, het verdelen van het onderhoudsbudget in beeld worden gebracht en gebruikt worden om onderhoud en beheer in werkzaamheden en financiële consequenties in beeld worden gebracht."

NEN 2580: "Is een nederlandse norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethodiek geeft voor oppervlakte van terreinen, gebouwen , vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Deze data, die in de vorm van meetstaten worden weergegeven, kunnen worden gebruikt ten behoeve van benchmarking, om het verhuurbare vloeroppervlak (VVO) voor verhuurders van woon- en bedrijfsruimten, VVE's, taxaties, WOZ en BAG vraagstukken etc. Gevel en dak oppervlakten ten behoeve van kosten bepalingen voor MJOP's."

3. Uitwerking

3.1 Huidige situatie

Voor het vastgoed van de gemeente Haarlem is onvoldoende informatie beschikbaar omtrent meer jaren onderhoud verwachtingen planningen en budgetten. Om de betrouwbaarheid en verwachtingen te kunnen managen en betrouwbaarheid te creëren in de meer jaren verwachtingen en de onderhoud staat van de gebouwen en installaties dient er een nieuwe nul situatie tot stand te komen. De huidige situatie en beschikbaarheid is onvoldoende en niet volledig. Er zijn onvoldoende maatvoeringen beschikbaar voor gebouwen conform de NEN 2580.

3.2 Gewenste situatie

De vastgoedportefeuille dient te zijn voorzien van up to date en volledige Meer jaren onderhoud begrotingen, planningen en conditie bepalingen van gebouwen en de daarbij behorende installaties. Deze informatie is benodigd om juiste exploitatie kosten, service kosten te kunnen berekenen. Tevens is dit basis voor het inzichtelijk maken van benodigde onderhoud en vervangingskosten voor gebouwen en installaties. De indelingen en vastlegging daarvan dient vastgelegd te worden op eigenaars en gebruikers onderhoud en de onderhoud status op element niveau. De oppervlakten en ruimten metingen zijn benodigd voor het berekenen van onderhoud kosten aan de hand van daarvoor juiste maatvoeringen. Ruimten metingen zijn van belang voor het op juiste wijze kunnen berekenen van service en exploitatie kosten voor het vastgoed. Daarvoor dient voor de inrichting de landelijk afgestemde NL-Sfb codering gebruikt te worden.

Relatie met verduurzaming van het vastgoed.

Voor een goede kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van de verduurzaming van het vastgoed, door het opstellen maatwerkadviezen en het vastleggen van een energielabel, is het goed om de basis op orde te hebben. Indien maatvoeringen en onderhoudsplanung van een gebouw voorhanden zijn kunnen labelling en maatwerkadviezen efficiënter en nauwkeuriger opgesteld worden.

3.3 Te nemen stappen

Er zal een kwalitatieve en complete slag worden gemaakt in het inzichtelijk maken van gebouwen en elementen conform NEN 2767 en NEN 2580 de *inventarisatiefase*. Gegevens zullen gebruikt worden om rapportages omtrent geconstateerde conditie en vaststelling van het MJOP waarmee op regelniveau gerapporteerd kan worden. Deze stappen zijn dus met name een kwalitatieve slag over de gegevens van de panden binnen de portefeuille. De verzamelde gegevens vormen daarmee de basis voor het nieuw in te richten (D)MJOP. Om te voorkomen dat veel tijd verloren wordt zullen de kwalitatieve onderzoeken (NEN 2580 en NEN2767) zodanig gepland worden dat de labelling/maatwerkadvies aansluitend hierop plaatsvinden. Het idee is om dit batchgewijs te doen. Zodat steeds een set gebouwen aan de beurt is.

Inventarisatiefase

- Inmeten gebouwen en ruimten conform NEN 2580
- Conditie meting, inventarisatie en registratie conform NEN 2767

Na de inventarisatiefase kan er pas beeldvorming en financiële consequenties voor de (D)MJOP fase in beeld worden gebracht.

Uitwerkingsfase

- Analyse maken van de uitkomsten en inrichten concept MJOP:
- Definitieve MJOP's borgen in Vastgoed management systeem
- Maatvoeringen vaststellen en borgen in vastgoed management systeem

Als alle gegevens beschikbaar zijn zullen nieuwe onderhoudskosten en voorzieningen zijn opgenomen.

Besluitvorming

- Uitwerken van alle relevante informatie (beleidsmatige en financiële gevolgen) in een nota;
- Akkoord tot uitvoering maatregelen.

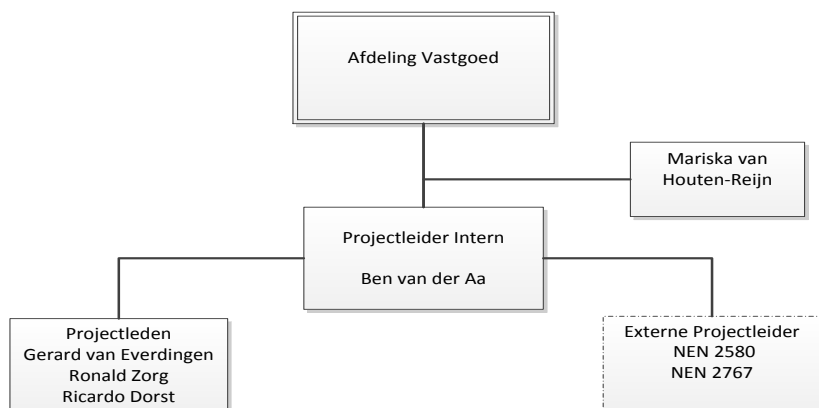
Uitvoering

- Starten met uitvoering van de Conditie metingen, inrichten MJOP's en inmeten conform NEN 2580;

Overige

- Door ontwikkeling naar (D)MJOP's

4. Organisatie



4.1 Wie

Opdrachtgever van dit project is afdelingshoofd Vastgoed. Betrokken personen in de projectgroep zijn:

Projectleiders intern	Ben van der Aa (a.i.) (afdeling Vastgoed)
Projectleider inhuur	op onderdelen die uitgevoerd dienen te worden
Projectleden	Gerard van Everdingen , Ronald Zorg, Ricardo Dorst

4.2 Tijdsplanning

De planning op hoofdlijnen is als volgt.

Projectfase	2016		2017				2018				2019				2020			
Verkenningfase	-	-																
Besluit PvA (			x															
Opdrachtfase			x	x	x													
Inventarisatiefase					x	x												
Uitwerkingsfase						x	x											
Besluitvorming uitvoering (raad)							x	x										
Realisatiefase								x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

4.3 Geld

De benodigde middelen die gevraagd worden in het plan “energieneutrale vastgoed portefeuille”, zijn om de basisadministratie van de vastgoedportefeuille op orde te krijgen, dit geldt voor het inmeten bouwkundige oppervlakten en ruimten (NEN 2580) en voor het op peil brengen van de MJOP op het niveau van NEN (2767) energielabels en maatwerkadviezen.

Op basis van een marktconsultatie worden de kosten hiervoor geraamd op € 475.000,- inclusief BTW. De kosten worden voorgesteld te financieren uit de reserve vastgoed. De uitvoering zal op basis van een meervoudig onderhandse aanbesteding worden gegund. Door de afdeling vastgoed heeft een markt consultatie plaatsgevonden om raming voor budget aanvraag inzichtelijk te maken.

Literatuur

Normen boek NEN 2580

Normen Boek NEN 2767