



# Uitbesteding onderhoud gemeente Nijmegen

Delft, 9 januari 2014





# Inhoud

- Maatschappelijk Vastgoed Nijmegen
- Organisatie Vastgoed
- Vastgoedbeleid
  
- Uitbesteding Onderhoud

# Vastgoedportefeuille

Soort objecten	In beheer voor programma				
	MV	GB	OR	GEM	totaal
Wijkaccommodaties	21	1			22
Sportaccommodaties	41				41
Jeugdaccommodaties	5				5
Onderwijs en kinderopvang (ná doordecentralisatie)	25	1			26
Culturele instellingen en cultureel erfgoed	52	3			55
Gemeentelijke locaties (dienstgebouwen)	13	1			14
Bedrijfsobjecten	54	48	2	3	107
Woonverblijven (bv. Woonwagens / Maycrete)	190	78		27	295
Terreinen	203	49	108		360
Diversen (parkeergarages, bibliotheken, opstallen, begraafplaatsen, kinder boerderijen, scouting)	35	3	9	2	49
<b>Eindtotaal</b>	<b>639</b>	<b>184</b>	<b>119</b>	<b>32</b>	<b>974</b>



# Diversiteit

Pand	Bouw	Eigendom	Contract beheer	Exploitatie (binnenkant)	Facilitair beheer	Activiteiten
VZH De Ster	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Gymzaal Palembangstr.				Gemeente		Gemeente
Elckerlyc			Gemeente	Gemeente	Gemeente	
Lux	Gemeente	Gemeente	Gemeente			
Triavium, ijsbaan				Gemeente	Gemeente	
Vocasahal		Gemeente		Gemeente		
Sporthal Citadel	Gemeente	Gemeente		Gemeente		Gemeente
Speeltuin De Leemkuil		Gemeente		Gemeente	Gemeente	Gemeente
Kanunnikenhuisjes		Gemeente	Gemeente			
Belvédère		Gemeente	Gemeente			

230 FTE.....350 medewerkers. Omzet: € 40 miljoen.



# Vastgoedbeleid

- Vastgoed gecentraliseerd; wethoudersportefeuille
- Outsourcing onderhoud
- Doordecentralisatie scholen
- “Rood voor Rood” (Cultuurhistorie)
- Duurzaamheid voor Duurzaamheid
- Total Costs of Ownership
- Algemeen:
  - - Alleen panden met programma (verkoop overig)
  - - In aanvulling op de markt
  - - Maatwerk





# Vereisten voor outsourcing

1. Weet WAT je wilt bereiken.
2. Neem afstand van HOE dat moet.
3. Centraliseer op alle niveaus !
4. Inzicht in kwaliteitsniveau onderhoud
5. Keuze kwaliteitsniveau onderhoud
6. Waar wil je invloed op hebben ??

# Collegebesluit 2007

Regietaak voor de uitvoering van het planmatig – en klachtenonderhoud voor de door de gemeente beheerde panden aanbesteden

Argumenten:

1. regie op het onderhoud is geen gemeentelijke taak
2. bezuiniging realiseren van tenminste 7,5%
3. versneld professionaliseren





# Situatie voor uitbesteding

Versnipperd beheer (9 fte + 2 projectleiders)  
Vooral technisch en budget gestuurd.  
Decentrale inkoop.

Geen sturing op portefeuilleniveau.



# Uitbesteding 2008

Europese aanbesteding

Opdracht naar regiepartij: deelopdrachten

1. Prestatiecontract 9 panden
2. Regie op planmatig onderhoud
3. Regie op klachtenonderhoud



# Terugblik in 2011

- **Wederzijdse verwachtingen bleven achter.**
- **Te veel incidenten; met name in dienstgebouwen.**
- **Onvrede bij gebruikers.**

**“Weeffout” in aansturing en organisatie (driehoeksverhouding) ?**

## Verbetertraject

Op Inhoud.....waar stuurt de gemeente nou eigenlijk op ?

Op Relatie..... investeer in samenwerking; partnership.

Op Organisatie.. Niet alleen op operationeel niveau !




# Vooruitblik 2012 -2015

Op Inhoud.....waar stuurt de gemeente nou eigenlijk op ?

Beleidsuitgangspunten / prioriteiten op :

- Thema:  
veiligheid (wettelijk), duurzaamheid (ambitie);  
kostenbewust (slim, efficiënt).
- Gebouw(soort):  
Gebouwen zijn niet gelijk aan elkaar.
- Risico's. (financieel, juridisch, imago)
- Budget. (plafond)
- Klanttevredenheid.
- Kwaliteit – Prestatie-indicatoren.





# Vooruitblik 2012 -2015

Op Relatie..... investeer in samenwerking; partnership.

Ken elkaar !

Vertrouwen is de basis.

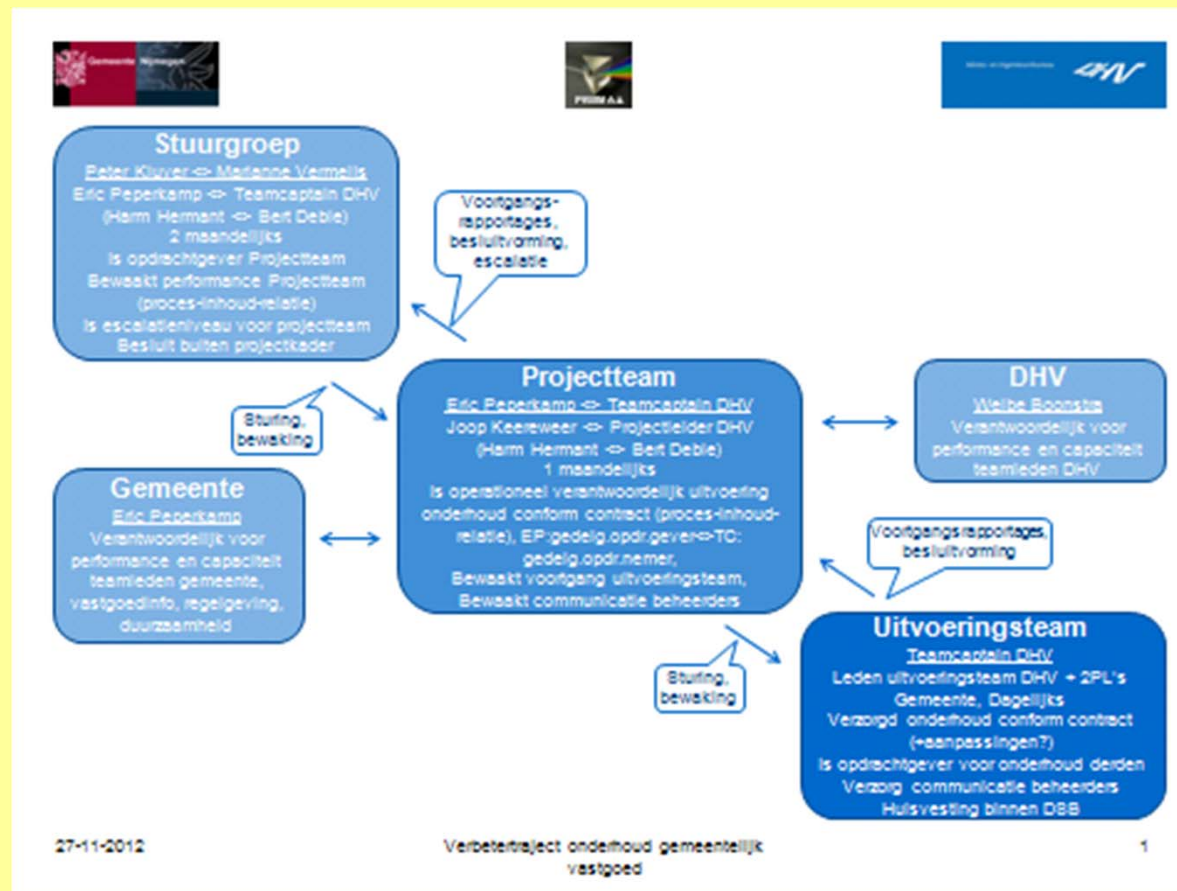
Zorg voor korte lijnen.

Zorg voor een professionele relatie middels:

- Goed opdrachtgeverschap
- “Bonus/Malus”-uitdagingen
- Bereid van elkaar te leren.....  $1 \text{ plus } 1 = 3$
- Eenvoudig en duidelijk contract (?!). Duurzame relatie met heel veel onduidelijkheden in de toekomst !

# Vooruitblik 2012 -2015

Op Organisatie.. Niet alleen op operationeel niveau !



# Wanneer is de Gemeente tevreden?

## Gezamenlijk doel:

- Kwaliteit
- Budget
- Klanttevredenheid

## Wanneer doet Onderhoudsregisseur het goed ?

- Optimaal jaarplan en meerjaren onderhoudsplan
- Daling aantal klachten en storingen
- Behoud onderhoudsniveau
- Tevreden klanten
- Volledige info over inspecties en onderhoud
- Monitoring bij periodiek onderhoud
- Kritische kijk op ingediende facturen en offertes
- Als strategisch adviseur meer kostenbesparende ideeën aandragen
- Risico's in beeld.



# Ambities anno 2015

- Goede opdrachtgever (ISO-gecertificeerd)
- Langer lopend contract
- Meer strategisch portefeuillemangement (vervanginsinvesteringen; mutatieonderhoud e.d.)
- Samen ontwikkelen in professionele relatie.



# Ambities anno 2015

- - Duurzaamheidsambities
- - Social Return / opleidingsplekken/werkervaringsplekken jongeren
- - Duurzaamheidsladder / Kansen voor regionale bedrijven
- - Partnership met politiek/bestuurlijke opdrachtgever
- - Partnership met opdrachtnemer
- - Eenvoudige en werkbare wensen en eisen; met duidelijke scheiding in verantwoordelijkheden.
- - Flexibel contract vanwege voortdurende wijzigingen in de vastgoedportefeuille; de opdrachtgever heeft veel invloed op wijzigingen in (delen van) de vastgoedportefeuille.
- - Veranderende huur-verhoudingen.

