

# De strategische aandachtspunten van onderhoud

Presentatie bbn adviseurs, Vastgoedcongres IFV

# Inleider

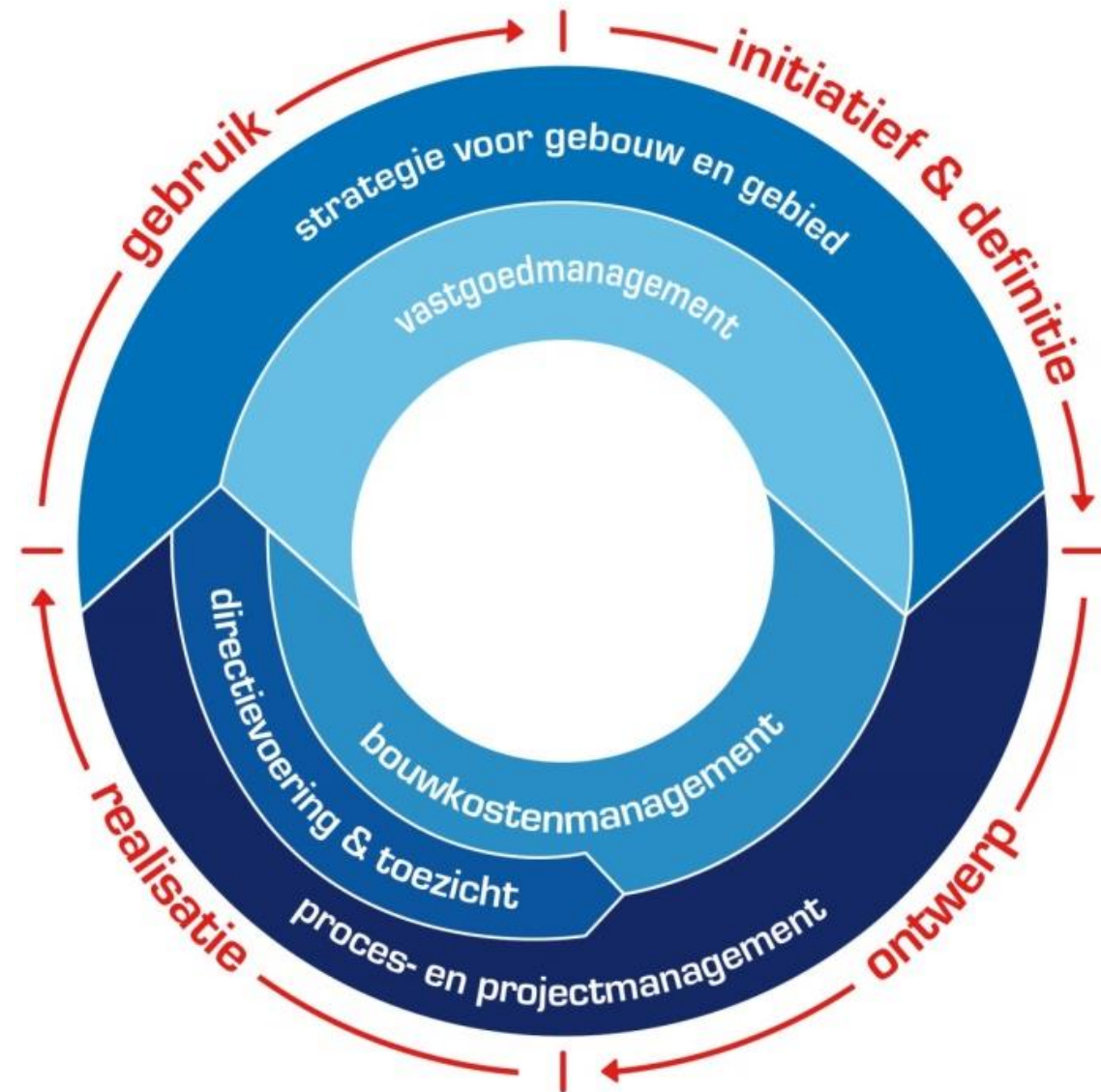
## Rinald van der Wal

- Directeur bbn adviseurs
- Docent maatschappelijk Vastgoed en kostenmanagement ASRE
- Voorzitter Raad van Toezicht onderwijsorganisatie H3O



## Even voorstellen

- Circa 120 medewerkers
- Bijna 50 jaar actief in de markt
- Proces- en projectmanagement
- Onderhoudsmanagement
- Bouwkostenmanagement
- Gebiedsontwikkeling



## Inhoud workshop

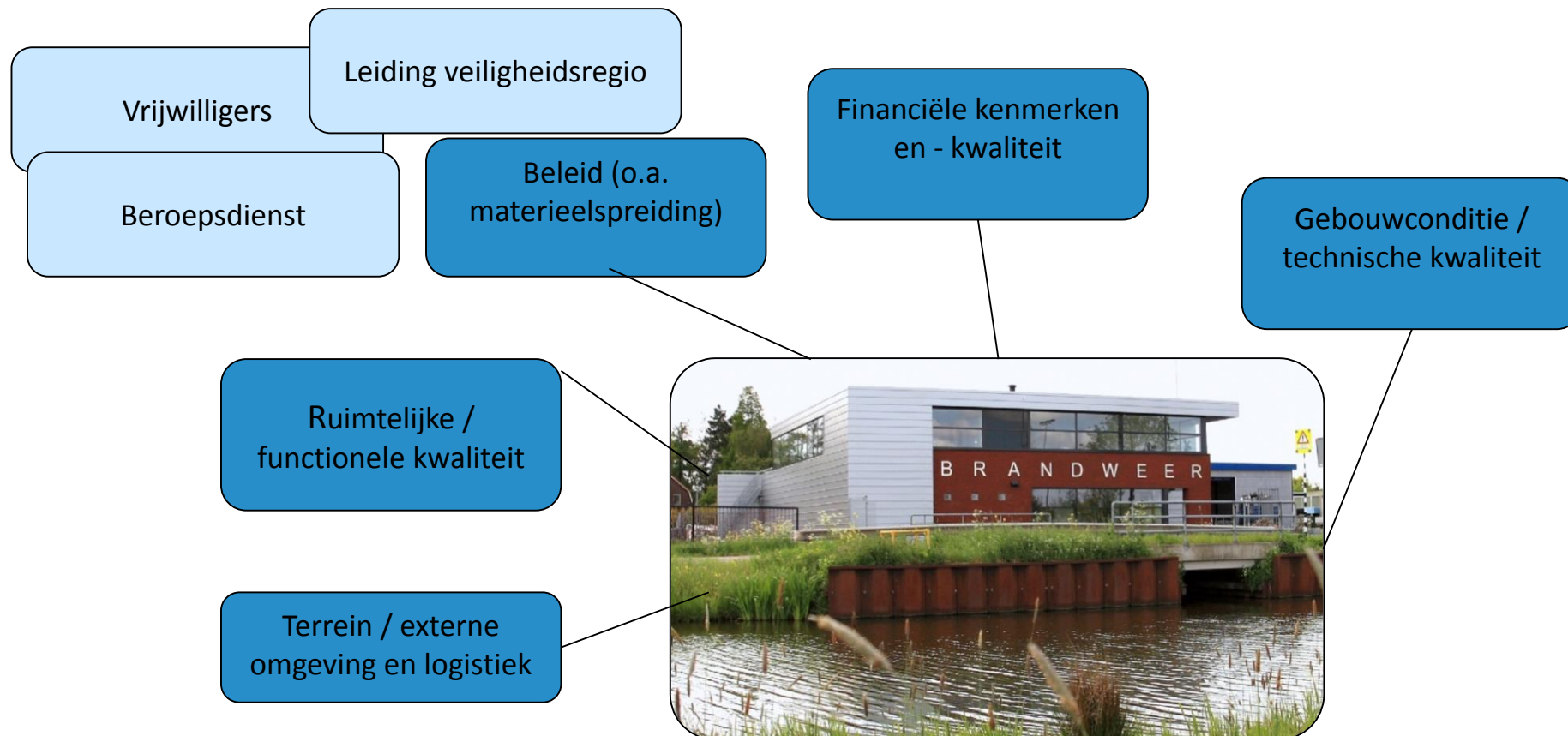
- Strategische analyse vastgoedportefeuille
- Wanneer onderhouden
- Wanneer (levensduurverlengend) investeren
- Alternatieven voor uitbesteding van onderhoud
- Inzoomen op innovatieve vormen van uitbesteding

## Wanneer en hoe onderhouden

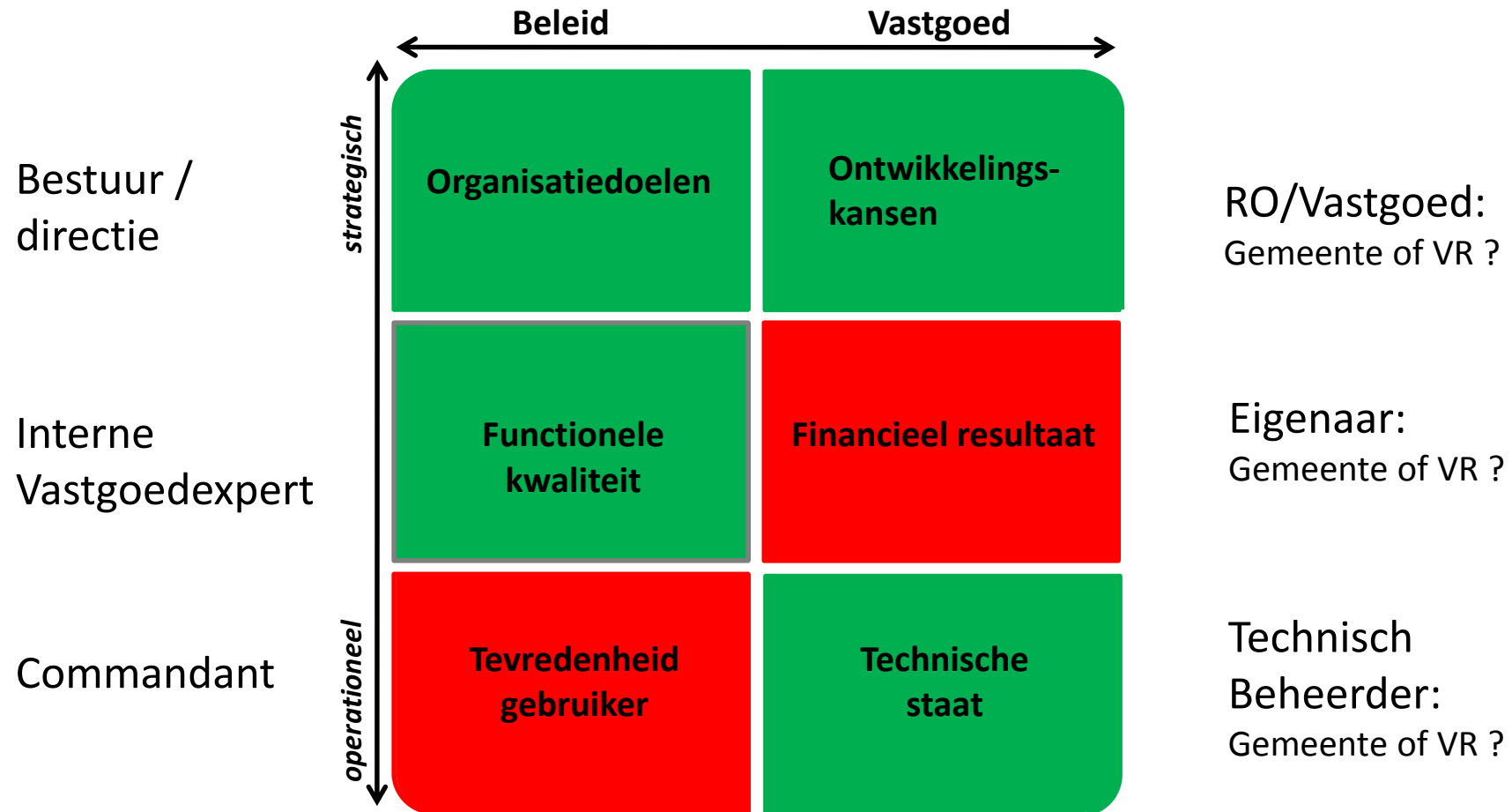
Niveau wordt bepaald door:

- Belang voor de bedrijfsvoering
- Keuzes van de eigen organisatie
- Toekomstverwachting van het object

# Spelers en aandachtsgebieden bij Vastgoed



# Scorekaart VastgoedMaps



# Patronen



Onderhouden?



# Patronen



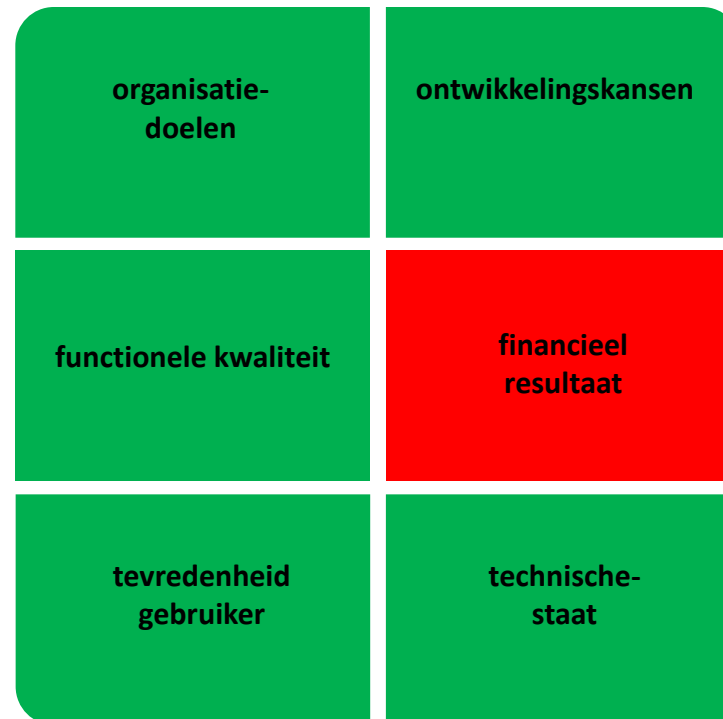
Verkopen?

# Patronen



Onderzoek vervangende nieuwbouw?

# Patronen



Onderhandelen normvergoeding?

# Patronen



Consolideren?

## Toekomstperspectief per object

- Consolideren
- Afstoten (verkopen, huur opzeggen)
- Investeren (functionele verbetering of verlenging levensduur)
- Slopen
- Heroverwegen

## Uitbesteden van onderhoud

Klassiek, met uitzondering van onderhoudscontracten:

- Vaststellen gewenste onderhoudsconditie
- (jaarlijkse) meting van de onderhoudsconditie
- Opstellen of actualiseren onderhoudsplan
- Bepalen en optimaliseren 'jaarschijf'
- Aanbesteden

## Keuzemogelijkheden bij de uitbesteding

- Per gebouw of voor meerdere gebouwen?
- Per discipline of voor meerdere disciplines?
- Per jaar, of voor meerdere jaren?
- Inclusief klachtenonderhoud of exclusief?
- Op basis van werkomschrijvingen of prestatie-eisen?
- In samenhang met verduurzaming of niet?

# Innovatieve uitbestedingsvormen

- Prestatiegericht voor (een groot deel van) de portefeuille
- ESCo
- DBM

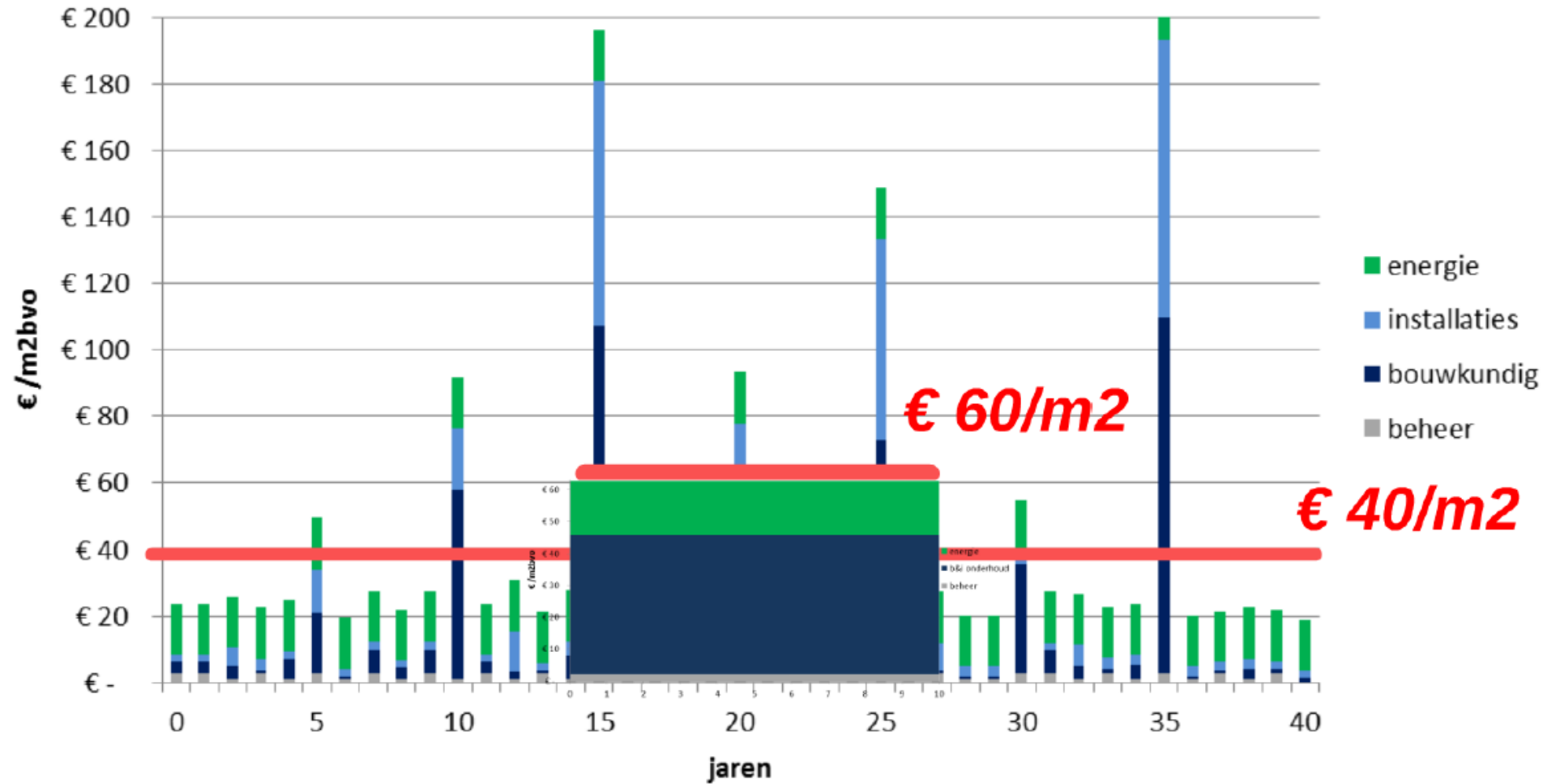


## Prestatiegericht voor de gehele portefeuille

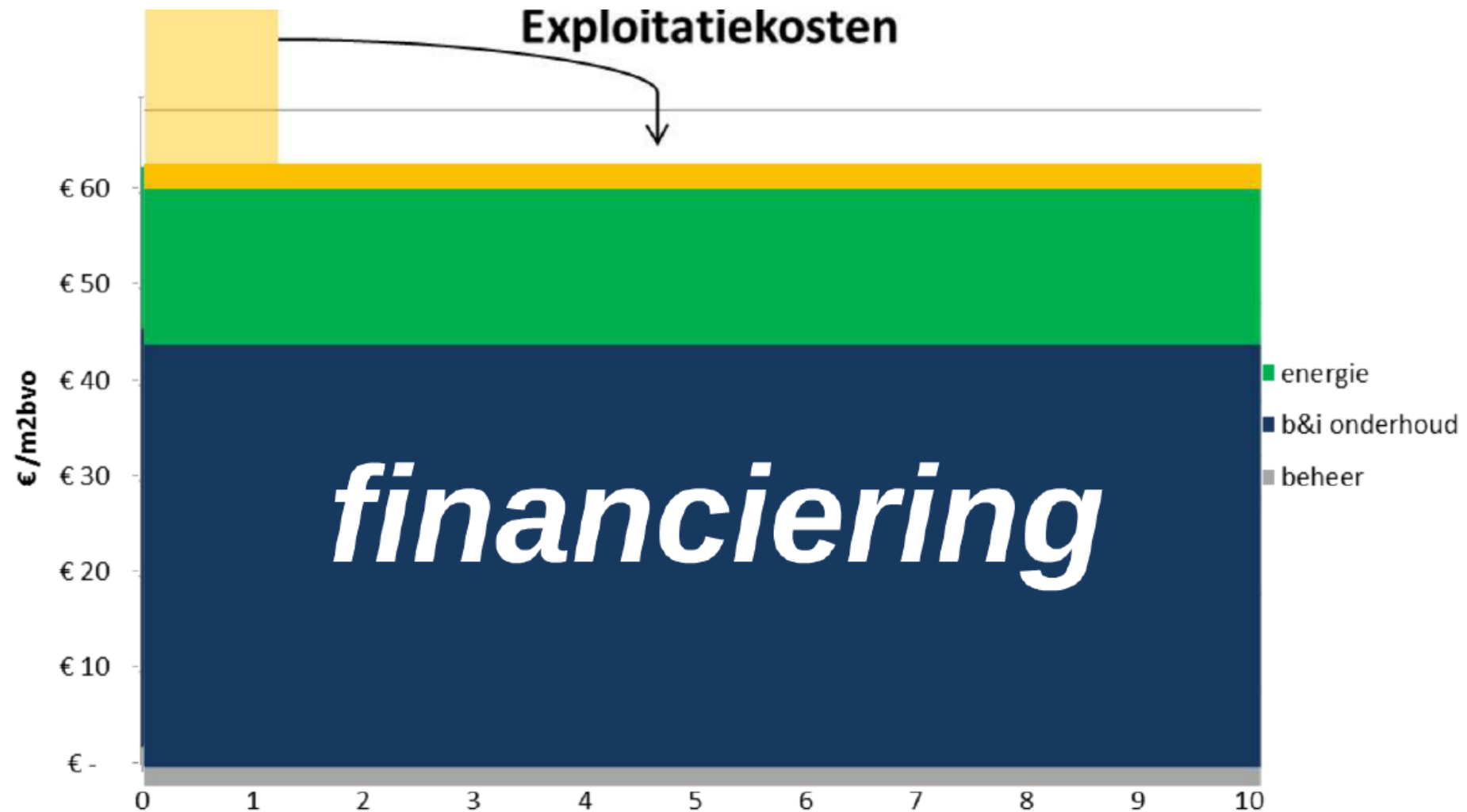
- Gemeente Rotterdam: Complete outsourcing van
- Conditiemetingen
- Keuringen
- MJOP's
- Voorstellen voor jaarschijven
- Verduurzaming
- Uitvoeren van klachtenonderhoud
- Uitvoeren preventief onderhoud
- Financiële en administratieve afhandeling

# ESCo

## exploitatiekosten



# ESCo



## ESCo: Kleinschalig of grootschalig

Kleinschalige voorbeelden:

- Warmte koude opslaginstallaties
- Licht in plaats van lampen

Grootschalige voorbeelden:

- Zwembaden in Rotterdam
- Campus Erasmus Universiteit Rotterdam

# Onderhoud als onderdeel van aanbesteding



# Vergelijkingscriteria

- Zeggenschap over ontwerp en uitvoering
- Zekerheid/onzekerheid over de prijs
- Marksituatie/concurrentie (prijsniveau)
- Voortschrijdend inzicht in het PvE
- Tempo, realiseren van planningsdoelstellingen
- Risico's ten aanzien van kwaliteit en beheersbaarheid
- Duur van de samenwerking
- Werkwijze bij en verantwoordelijkheid voor onderhoudskosten
- Verdeling van aansprakelijkheid en risico
- Lerend vermogen van partners (samenwerking)



# Uitgangspunten voor de aanbesteding

	Design, Build (Maintain) DBM	Engineer & Construct	Bouwteam	Traditioneel
Scherpe prijs	++	+	+/-	++
Eerder opleveren	++	++	+	
Controle proces	+/-	+/-	+	++
Ruimte aan voortschrijdend inzicht		+/-	+	++
Heldere aansprakelijkheid	++	+	+/-	+/-
Inbreng uitvoeringskennis	+	+	++	+/-
Keuze uit meer ontwerpen	++	+/-	+/-	+/-
Onderhoudsarm ontwerp	++	+	+/-	+/-
Beperken overlast	+/-	+/-	++	++
Etc.				

# Vragen en informatie

- Bellen: 06 53256734
- Mailen: [ra.van.der.wal@bbn.nl](mailto:ra.van.der.wal@bbn.nl)
- Sturen: postbus 94, 3990 DB Houten
- Opzoeken: [www.bbn.nl](http://www.bbn.nl)

