

Onderhoud, hoe organiseer ik het?

Sector
Stadsontwikkeling/
Vastgoed
Periode 2012 - 2015



24-9-2015

Programma

- **Introductie en kaders Vastgoed Rotterdam**
- **De mindset**
- **Overwegingen** > **planfase**
- **Proces** > **opbouwfase**
- **Resultaten** > **evaluatiefase**

inkoop

stelt scherp



Introductie + kaders fase 2009 - 2012

- **Tot 2006 technisch beheer van mn commercieel vastgoed**
- **2006-2007 verzelfstandiging kunstinstellingen**
- **2008-2009 centrale vastgoed organisatie**
- **2010-2012 opzet meerjarig perspectief rotterdams vastgoed (mprv). Kostendekkend, MOP's, beheermodellen**
- **2012-2015 reorganisatie en start maincontracten**

inkoop

stelt scherp



Introductie + kaders

- **Vastgoed is afdeling binnen Stadsontwikkeling, ca 70 fte's**
verdeeld over 3 gebiedsteams (geografisch) en 1 stedelijk team.
Assetmanagers, accountmedewerkers, vastgoedontwikkelaar,
Technisch Adviseurs, contractmanagers en Functioneel
applicatie beheer.
- **Commerciële portefeuille en maatschappelijke portefeuille, 2015:**
ca 2850 objecten
- **MVG 1440, CVG 1275, CHV 130**
- **Reductie door verkoop en administratieve opschoning naar ca**
1300 objecten (kernportefeuille)
- **Potentie maincontracten 650 objecten, ca 8 clusters**

inkoop

stelt scherp



De mindset

onderhouden van onze gebouwen. Hoe doen we dat nu?

hoe denken we daar over?

willen we anders? Waarom? Wanneer?

gaan we innovatief? Gaan we op vertrouwd?

kunnen we veranderen? Willen we veranderen?

zijn er showstoppers?

is er een strategie?

hoe bereiden we ons voor?

is er vertrouwen?.....



inkoop

stelt scherp



▪ Welke kant willen we op?

maart 2012

- Eigen keuze?
- Gedwongen keuze?

▪ Plan van aanpak

mei 2012

- Doelstellingen, projectteam, communicatie, PvE inkoop, randvoorwaarden,

Doelstellingen

▪ Strategische notitie

november 2012

- doelstellingen:
 - Regierol > krimpen organisatie
 - Eenvoud in bedrijfsvoering > efficiëntie in €
 - Huurderstevredenheid > “voor de burger”
 - Duurzaamheid > zichtbaar maken
- Strategische workshop
 - Inkoop: hoe koop je nu in? Is er noodzaak tot verandering? SWOT analyse
 - Data analyse, aanbestedingsstrategie, planning



inkoop

stelt scherp



Proces > Opbouwfase 2013, 2014

- **Brainstormsessies**, benchmarken, mate van flexibiliteit, looptijd, eisen
- **Opzet uitvraag** no europees/emvi/ beschrijvend document/PvE/ingroei jaar/vast deel/additioneeldeel/ 1+ 4jr/ inspecties/MOP's
- Aanbesteding cluster 1 en 2 (w&z, gymaccommodaties en parkeergarages)
- Aanbesteding clusters 3 (stadhuis), cluster 4 (S&R), cluster 5 (S&R/K&C), cluster 6 (chv)

Doelstellingen

- **Reorganisatie 2014**, verhuizing nov 2014
- **Technisch Beheer opgeheven**: 6 contractmanagers en 3 technisch adviseurs
- **Ingroei jaar**: data analyses en update, huurders/gebouwen opname, opzet kwaliteitsplan, kpi's
- Opleidingskader opdrachtgever
- Nog te doen:
 - 2 clusters
 - Maatwerk grote kunstinstanties

inkoop

stelt scherp



Resultaten > evaluatiefase 2015

- Bepaal de **mindset**
- Bepaal je **strategie** en organisatievorm, kies daar de route bij (een contractsoort).
- Opdrachtgeversrol (regie) goed vooraf inbedden, zorg voor **draagvlak**, zorg voor **opleiding**
- Zorg voor afspraken informatiebeheer
- Emvi, **geen wurgcontracten**
- **Doelstellingen**
Bereik de doelstellingen of alussen
- Concretiseren van KPI's is lastig
- Zorg voor **monitoring, externe controle**
- Blijf op **afstand**, richt je op systeem gerichte contractbeheersing, kijk in de spiegel
- Ruim tijd in voor **gezamenlijke evaluaties**
- Zorg voor een vaste portefeuille, bepaal je gewenste kwaliteit
- Houdt **vast aan de doelstellingen**: minder fte/regie/huurderstevredenheid/kwaliteit
- Raak **niet te snel in paniek** én accepteer (de vooraf gestelde) nadelen

inkoop

stelt scherp



Resultaten > evaluatiefase 2015

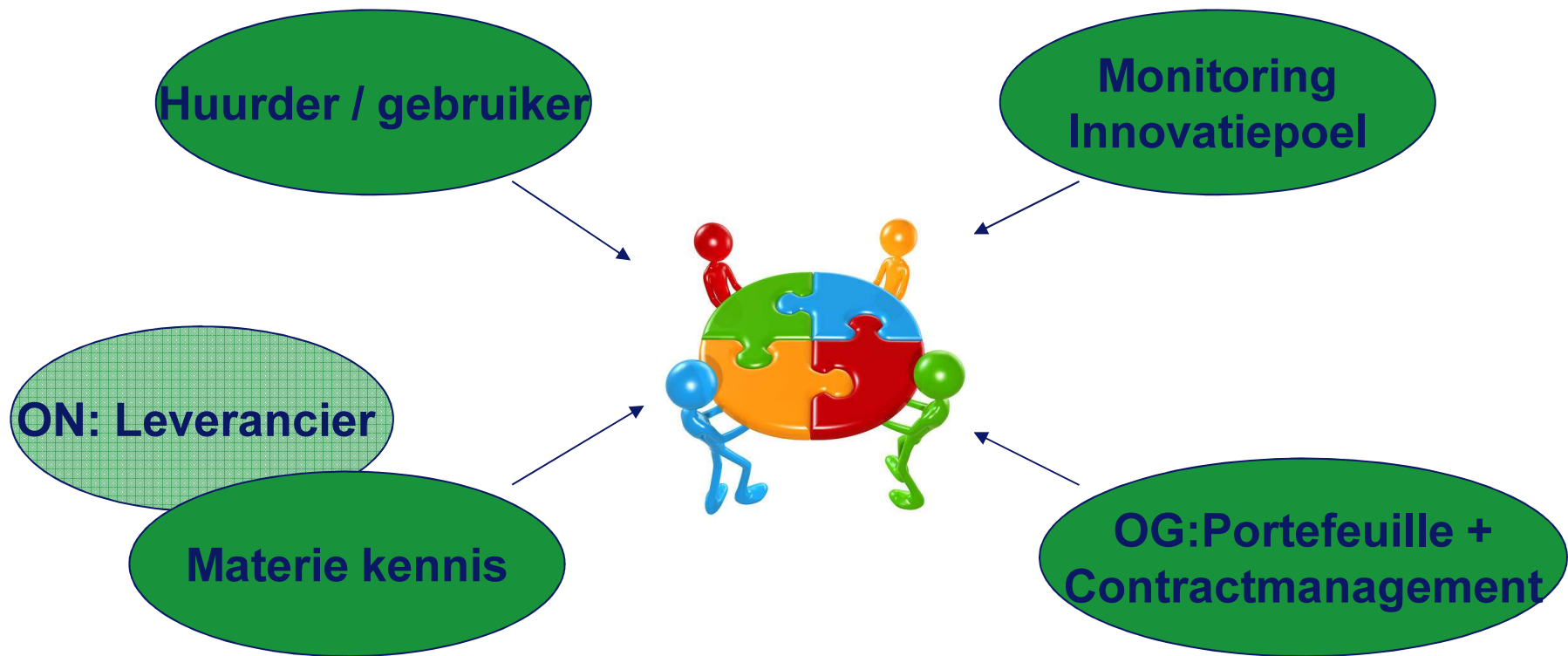
- Huurders ervaren dit positief
 - Bespaart op fte's en bedrijfsvoering (facturen) bij opdrachtgever
 - Aanbestedingswinst vaste kosten, variabele kosten beperkt
 - Kwaliteit vastgoed meer in vizier, beter stuurbaar
-
- Markt heeft moeite met bredere rol obv KPI's
 - Wij hebben moeite met mindset
 - Informatiebeheer loopt achter
 - Verbeterslagen niet procesmatig geborgd

inkoop

stelt scherp



Samenwerking, communiceren en verbeteren is essentieel



inkoop

stelt scherp

