



Gemeente  
Amsterdam

# Onderhoud

Afdeling Ontwikkeling  
RvE Gemeentelijk Vastgoed  
Gemeente Amsterdam

30 september 2016



**Gemeente  
Amsterdam**

## **VRAGEN**

**Hoe professioneel?**

**Welke info?**

**Welke ontwikkelpunten?**



## Manager Ontwikkeling

### Technisch bedrijfsburo

(6 FTE)

COÖRDINATOR

Applicatie eigenaar

Applicatie beheerder

Inkoopadviseur

Planning

Tekenen

Fondsbeheerder

Bouwkundig adviseur

### Onderhoud

(17 FTE)

COÖRDINATOR

Projectleider Dagelijks

Onderhoud

Projectleider Planmatig

Onderhoud

### Projecten

(10 FTE)

COORDINATOR

Projectleider

Bouwmanager

Opdrachtgever

Verhuiscoördinator

Projectleider verhuizing



## Producten en diensten

Technisch bedrijfsburo:

Advies

MJOPs

Onderhoud:

Dagelijks Onderhoud

Portefeuille

Onderhoud:

Planmatig Onderhoud

Projecten:

Projectleiderscapaciteit

Gedelegeerd  
opdrachtgeverschap



Kwaliteitsdoelstellingen



Vastgesteld kwaliteitsniveau: conditie 3 conform NEN  
2767

NEN 3140 voor electra

NEN 2580 voor meetcertificaten

Div. duurzaamheidsdoelstellingen: o.a. EPA label



MJOP



## Proces:

PvE → Aanbesteding → Opname →  
Inspectierapporten → MJOPs →  
Uploaden in PLANON →  
Management informatie

\*Elk kwartaal nieuwe opnames

## In 2016:

- 177 reguliere opnames in 2016
- 50 extra opnames in verband met verkoop
  - 30+ opnames RvE OJZ
  - 30+ opnames RvE Sport en Bos
  - 20+ opnames RvE Parkeren
  - 50+ opnames RvE FB



Toelichting	Gevelbekleding
Gebrek B11SM07	Verpoederen
Intensiteit/Omvang	Midden (gevorderd stadium) / Algemeen (>= 70%)
Conditie	4 Matig
Aspect/Prioriteit	Bedrijfsproces / Gering effect

<b>2103.100.41</b>	<b>Systeemgevel schilderwerk dekkend</b>	<b>Conditie: 4</b>
--------------------	--	--------------------

Opname E.: g105  
gevel 105  
Functiekl.: A1 Gevel



Toelichting	Gevelbekleding
Gebrek B11SM07	Verpoederen
Intensiteit/Omvang	Midden (gevorderd stadium) / Algemeen (>= 70%)
Conditie	4 Matig
Aspect/Prioriteit	Bedrijfsproces / Gering effect

<b>2214.190.00</b>	<b>Systeemwand verplaatsbaar diverse</b>	<b>Conditie: 3</b>
--------------------	--	--------------------

Opname E.: b000  
binnen algemeen  
Functiekl.: Doras/Cordaan  
B0 Interieur



Toelichting	Systeemwanden en plafond elementen
Gebrek E00GA10	Beschadiging in de vorm van krassen
Intensiteit/Omvang	Midden (gevorderd stadium) / Algemeen (>= 70%)
Conditie	3 Redelijk
Aspect/Prioriteit	Esthetica / Gering effect

<b>2700.100.00</b>	<b>Dakconstructie algemeen</b>	<b>Conditie: 5</b>
--------------------	--------------------------------	--------------------

Opname E.: d000  
daken algemeen  
Functiekl.: A2 Dak



Gebrek B00EM35	Houtrot
Intensiteit/Omvang	Hoog (eindstadium) / Algemeen (>= 70%)
Conditie	6 Zeer slecht
Aspect/Prioriteit	Klaachten / Matig effect
Gebrek B00EM80	Vochtschade en materiaal uitgezakt
Intensiteit/Omvang	Hoog (eindstadium) / Algemeen (>= 70%)
Conditie	6 Zeer slecht
Aspect/Prioriteit	Veiligheid/gezondheid / Ernstig effect
Gebrek B00SC15	Doorbuiging
Intensiteit/Omvang	Hoog (eindstadium) / Algemeen (>= 70%)
Conditie	5 Slecht
Aspect/Prioriteit	Veiligheid/gezondheid / Ernstig effect



# Onderhoudsplanung

Onderhoudsplanung  
07181786 - Welzijn en zorg

Gemeente  
Amsterdam

Objectgegevens	Planning	Level	Index / BTW	Bar chart showing budget distribution from 2016 to 2025											
07181786 - Welzijn en zorg	Startjaar 2016	1 A. Klasse	Index 2,5 %	[Bar chart data]											
Aldebaranplein 2-4 1033 GS Amsterdam	Periode 10 jaar (2016-2025)	2 -	Indexjaar 2017	[Bar chart data]											
Bruto/VloerOppervlak 1097 m2	Valuta €	3 -	BTW 21 %	[Bar chart data]											
Bouwjaar 1989				[Bar chart data]											
Gemiddeld per jaar 34.241,05				[Bar chart data]											
per m2/jaar 31,21				[Bar chart data]											

  

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
<b>00 Algemene voorzieningen</b>	8.002	6.387	6.547	6.711	8.299	7.050	9.280	7.407	7.592	9.390	76.865
<b>21 Buitenwand</b>	1.435		7.458			18.141	1.865		8.650		37.349
<b>27 Daken</b>	14.123	701					6.111	813			21.747
<b>31 Buitenwandopening</b>	19.471	354	2.420			806	22.580		2.806		48.437

  

Activiteit	Cluster	RG	Hoeveelheid	Norm	Corr	%V	Cyc	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal	
0000.110.00B	Dagelijks onderhoud/machten bouwkundig stelpost	Algemeen	TB 1.079,00	BVO	2,00	1	100	1	2.547	2.611	2.676	2.743	2.812	2.882	2.954	3.028	3.104	3.181	28.541
0000.120.00B	Dagelijks onderhoud/machten installatie stelpost	Algemeen	TB 1.090,32	BVO	2,00	1	100	1	2.574	2.639	2.705	2.772	2.841	2.912	2.985	3.060	3.136	3.215	28.840
0000.312.00D	Inspectie NEN3140 stelpost	Installatie	TB 1.060,32	BVO	1,00	1	100	5					1.421					1.807	3.028
0000.412.00T	Aansluiting meldkamer brandweer abonnement	Installatie	TB 1,00	POST	940,00	1	100	1	1.110	1.137	1.166	1.195	1.225	1.255	1.287	1.319	1.352	1.386	12.432
0021.900.00B	Hoogwerker algemeen stelpost	Algemeen	NC 1,00	POST	2.500,00	1	100	100											
0046.600.00B	Steigerwerk schildenwerk stelpost	Algemeen	TB 1,00	POST	1.500,00	1	100	6	1.771					2.054					3.824
2100.100.61O	Buitenwand >300mm schildenwerk DK vervolg syst	Algemeen	CB 35,00	M2	22,00	1	100	6	909					1.054					1.963
2103.100.41O	Systeemgevel schildenwerk DK vervolg syst	Gevel	CB 171,82	M2	35,00	1	100	6			7.458						8.650		16.108
2103.100.41O	Systeemgevel schildenwerk DK vervolg syst	Gevel	CB 388,08	M2	35,00	1	100	6					18.141						18.141
2116.100.51O	Boeiboord <300mm schildenwerk DK vervolg syst	Gevel	CB 37,16	M1	12,00	1	100	6	526						610				1.137
2700.100.00H	Dakconstructie herstellen	Dak	NC 1,00	POST	7.500,00	1	100	0	8.854										8.854
2706.100.61O	Gootconstructie >300mm schw. DK vervolg syst	Gevel	CB 127,53	M2	35,00	1	100	6	5.299					6.111					11.380
2706.100.61O	Gootconstructie >300mm schw. DK vervolg syst	Gevel	CB 16,55	M2	35,00	1	100	6			701					813			1.514
3120.100.70B	Raam hang-/sluitwerk algemeen servicebeurt	Gevel	TB 96,00	STK	5,00	1	100	3			565		641			690			1.927
3120.100.70L	Raam hang-/sluitwerk algemeen vervangen	Gevel	CB 96,00	STK	66,00	1	100	25											
3130.100.41O	Buitendeur schildenwerk DK vervolg syst	Gevel	CB 18,50	M2	35,00	1	100	6	784					886					1.651
3130.100.41O	Buitendeur schildenwerk DK vervolg syst	Gevel	CB 2,25	M2	35,00	1	100	6					105						105
3130.100.70B	Buitendeur hang-/sluitwerk servicebeurt	Gevel	TB 9,00	STK	5,00	1	100	3			56		60			65			181
3130.100.70L	Buitendeur hang-/sluitwerk vervangen	Gevel	CB 9,00	STK	370,00	1	100	25											





# Gemeente Amsterdam

## TOP VIJF ontwikkelpunten

1. Doorontwikkeling  
Vastgoedbeheersysteem
2. Implementeren onderhoudsmeldpunt
3. Opstellen raamcontract installatie  
onderhoud
4. Investeren in deskundigheid  
werktuigbouw
5. Implementeren programma duurzaam  
vastgoed



## PROCES MJOP

Werkwijze (Zie MAVIM)

Op 1 oktober jaar t wordt de concept jaarschijf t + 1 beschikbaar gesteld

Tussen 1 oktober en 15 december stelt de projectleider MJOP een opdracht op voor de uitvoering van de werkzaamheden in jaar t + 1 in overleg met de assetmanager ter ondertekening door de budgethouder / portefeuillemanager

Aandachtspunten:

- Regelmatig kan bij inspectie het werk nog een jaar worden uitgesteld
- Regelmatig worden geplande werkzaamheden uit verschillende jaarschijven in één opdracht samen gevoegd om tot kostenbesparing te komen en de mogelijke overlast van de huurder te beperken.
- Voor verkoopobjecten geldt dat het MJOP wordt uitgevoerd behoudens de vervanging van elementen. De kosten die worden gemaakt voor MJOP werkzaamheden verdienen zich terug in de verkoop.



## PLANON = Integrated Workspace Management System

### Module MOP

- Overzicht van alle te verrichten werkzaamheden om conditie in stand te houden
- Op elementniveau een onderhoudscyclus op basis van kengetallen
- Op elementniveau een begroting op basis van een landelijke database
- Meerkosten verduurzamingen inzichtelijk

Dat biedt de mogelijkheid om:

- Een financiële raming te maken op object en portefeuille niveau
- Een uitvoerings/werkplanning op te stellen

Wat niet:

- De ramingen zijn exclusief BTW, die is afhankelijk van de type verhuring
- Geen overzicht van alle te verrichten werkzaamheden voor asbest, funderingsproblematiek, toegankelijkheid en veiligheid

### Gebruik PLANON

- Twee superusers: Rick Halenbeek en Romeo Rawi
- Alle medewerkers krijgen leesrechten
- Raadpleeg de projectleider MOP voor een toelichting!!



## MJOP en Financiën

Op basis van een MOP is het mogelijk een voorziening in te stellen → Aan de voorziening vindt jaarlijks een dotatie plaats gebaseerd op het 25 jaar gemiddelde → Voor elk object vindt jaarlijks een dotatie plaats

Het hoofd Ontwikkeling is de beheerder van de voorziening → Het hoofd Ontwikkeling doet jaarlijks aan de Raad een voorstel over de hoogte van de benodigde dotatie

In VGM staat aangegeven wat de dotatie van het object is → Op basis van deze dotatie wordt de KPDH in VGM bepaald

In AFS wordt de begrote uitgave (≠ 25 jaar gemiddelde) op kostenplaatsniveau opgenomen vanaf 1 januari 2017 → De portefeuillemanager is daarvan de budgethouder en degene die de opdracht kan verstrekken

Minder uitgeven voor planmatig onderhoud leidt uiteindelijk tot een lagere kwaliteit → Minder uitgeven leidt in eerste instantie niet tot een lagere kostprijsdekkende huur. Dat effect treed pas op als de kwaliteitseisen naar beneden worden bijgesteld.

Problemen met voorziening:

Conform de vastgestelde begroting wordt er E 4 M gedoteerd aan de voorziening

Conform het BBV wordt E 11 M gestort wat leidt tot een overschrijding van E 7 M



## ROLLEN

Portefeuillemanager	<ul style="list-style-type: none"><li>- bespreekt de concept jaarschijf met hoofdontwikkeling</li><li>- tekent de projectopdrachten zoals opgesteld door de projectleider MOP</li><li>- keurt de inkooporders goed in AFS die door de projectleider MOP zijn aangemaakt</li><li>- ondertekent de opdrachtbrieven die door de projectleider MOP zijn opgesteld</li><li>- keurt de nota's goed in AFS</li><li>- ondertekent het opleverdocumenten die door de projectleider MOP zijn opgesteld</li></ul>
Assetmanager	<ul style="list-style-type: none"><li>- voert gesprek met projectleider B voorafgaand aan het opstellen van de projectopdracht</li><li>- adviseert aan de portefeuillehouder over de opdracht</li><li>- draagt samen met de projectleider MOP zorg voor de goede uitvoering van de opdracht</li></ul>
Projectleider B	<ul style="list-style-type: none"><li>- voert gesprek met assetmanager voorafgaand aan het opstellen van de projectopdracht</li><li>- vraagt positief advies aan assetmanager voor concept projectopdracht</li><li>- informeert assetmanager over voortgang werk</li></ul>
Projectleider A	<ul style="list-style-type: none"><li>- primaire taak is verhelpen meldingen en periodieke onderhoud</li></ul>
Afdelingshoofd Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"><li>- is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de gegevens in PLANON</li><li>- is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de gehanteerde werkprocessen</li><li>- is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de projectleider MOP</li><li>- is fondsbeheerder</li></ul>
ESCALATIE	Indien er onoverbrugbare verschillen van inzicht zijn, leggen de assetmanager én projectleider MOP dit neer bij de portefeuillemanager en hoofd ontwikkeling.