

Hoofdproces	P7.5 Onderhouden Vastgoed				
Omschrijving	<p>Het planmatig (preventief) onderhouden van vastgoed. Het uitgangspunt voor het onderhouden van vastgoed is het 'Onderhoudsplan'. Op basis van dit plan wordt periodiek onderhoud uitgevoerd.</p> <p>Het vastgoedmanagement beheert vastgoed in de stad met een tijdelijk of permanent karakter. Voor beide categorieën gelden verschillende kwaliteitscriteria (=onderhoudsniveau).</p>				
Werkprocessen (verschijningsvormen) of link met andere (werk)processen					
Proceseigenaar	Yvonne van der Graaf				
Procesmanager	Marianne de Widt				
Doel	Alle panden in vastgesteld niveau van onderhoud houden.				
Kpi/ sturing	Op conditie en vervolgens op tijd en op € (totalen/gemiddelden) → besteedbaar budget per programma				
Processtappen					
Doorlooptijd (DT) en Wachtijd (WT)	Het onderhoudsplan kijkt 40 jaar vooruit. Jaarlijks wordt de jaarschijf uitgevoerd				
Input	A: Nieuw pand in portefeuille (bestaand of nieuwbouw)	Meetresultaat: conditiemeting per element gewaardeerd op NEN-norm	Opgesteld en beoordeeld (meerjaren) onderhoudsplan per pand	Inzicht in uit te voeren werkzaamheden (jaarschijf)	Alle panden in vastgesteld niveau van onderhoud
Activiteiten	<p>B: Bestaand pand in portefeuille</p> <p>A: Bepalen conditie van alle elementen van het pand en waarden op basis van de NEN-norm</p> <p>B: Herijken conditie van alle elementen van het pand en waarden op basis van de NEN-norm, 1x in de 3 jaar.</p>	<p>A: Opstellen onderhoudsplan per pand</p> <p>B: Aanpassen bestaand onderhoudsplan</p> <p>Beoordelen opgestelde onderhoudsplan per pand op logica en globale check op volledigheid.</p>	<p>Vastgoedmanager i.o.m. Beleid en Regie (doelgroepen beleid)/gebruiker pand/technisch deskundige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorkijk op onderhoud maken per pand - 'Schuiven' met onderhouds maatregelen op pandniveau waar nodig <p>Vastgoedmanager:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorstel verdeling € over zijn portefeuilles (passend binnen de 40-jarige begroting) <p>Afdelingshoofd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accorderen voorstel. Indien niet passend binnen de begroting: keuzes maken. 	<p>Technisch deskundige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundelt werkzaamheden per portefeuille en/of werksoort - Aanbestedingsproces doorlopen (meestal binnen bestaande raamcontracten) <p>Externe partij (raamcontract):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitvoeren werkzaamheden <p>Technisch deskundige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewaken voortgang <p>Externe partij (raamcontract):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opleveren werk aan opdrachtgever 	<p>Vastgoedmanager:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluatie per pand (en portefeuille). - Check op nakomen van de in de aanbesteding gemaakte afspraken <p>Afdelingshoofd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluatie bij tussentijdse rapportages en jaarrekening.
Output	Meetresultaat: conditiemeting per element gewaardeerd op NEN-norm	Opgesteld en beoordeeld (meerjaren) onderhoudsplan per pand	Inzicht in uit te voeren werkzaamheden (jaarschijf)	Alle panden in vastgesteld niveau van onderhoud	Afgeronde evaluatie
Rollen	Inspecteur	Inspecteur Technisch deskundige	Vastgoedmanager Technisch deskundige Afdelingshoofd VGM Beleidsadviseur Huurder/gebruiker	Technisch deskundige Externe uitvoerende partijen Vastgoedmanager	Vastgoedmanager Technisch deskundige Afdelingshoofd
PI's	NEN 2767				
Hulpmiddelen	Planon, PCA Tool, NEN 2767	Planon	Planon	Planon, Decade, Cognos	Planon, Cognos
Aantal	Betreft +/- 200 panden Gaaf € 3 miljoen in om op jaarbasis				

Opmerkingen

- Onderwijspanden vallen buiten de scope van dit proces, gemeente is economisch eigenaar, echter het onderhoud verzorgen de gebruikers zelf.
- Er zijn specifieke afspraken gemaakt over het onderhouden van een aantal panden: de gebruiker verzorgt volgens afspraak zelf het onderhoud.
De contacten zijn er wel, maar VGM heeft geen volledig zicht op de staat van onderhoud.
- Onderhoud aan Tijdelijk Vastgoed doorloopt hetzelfde proces, maar deze is niet cyclisch en niet planmatig.
- Op gronden en niet gebouwde objecten wordt wel onderhoud uitgevoerd, er is hiervoor beheerbudget, maar er is geen plan en er gelden geen NEN-normen.
- Het budget voor onderhoud is gebaseerd op het behouden van het vastgestelde niveau van onderhoud

Aandachtspunten:

- Uitbreiding van de portefeuille (bijvoorbeeld een school die de onderwijsfunctie verliest).
- Duurzaamheidseisen en wensen.
- Verbeteringen aan de panden.