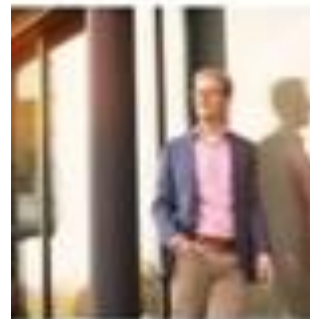


Het totaalconcept; de businesscase



Bart Bankers
Gemeente Eindhoven



Erik Verkampen
Brink Groep

De business case achter deze vernieuwende samenwerking en welke financiële voordelen deze aanpak heeft

1. De start
2. De aanbesteding
3. De vernieuwende wijze van samenwerken
4. De uitdagingen
5. Financiële voordelen
6. De leerpunten

Onderhoudsgeld voor de stadhuistoren





Lessen geleerd

1. ISE / DBMFO Projecten

- Flexibiliteit in contract en verificatie reken model

2. Stedelijke College

- Scope bepalen met potentiële partners – Wat is de maximale haalbare?

3. Overige aanbestedingen (Bouw team enz.)

- Samenwerking leidt tot een maximale resultaat

4. De coalitie akkoord - Expeditie Eindhoven

5. Resultaten Verkenningfase

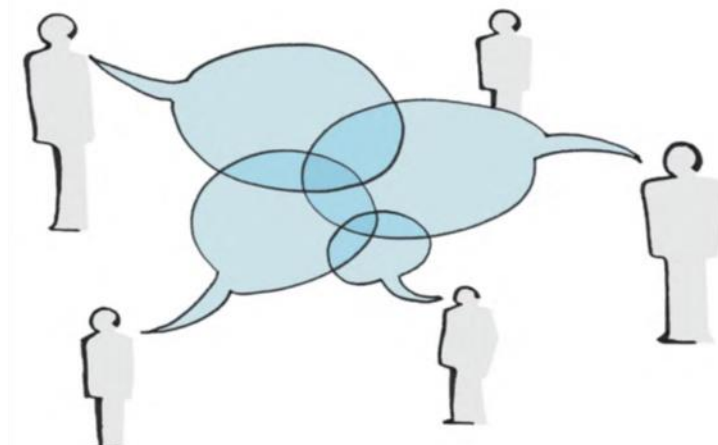
De aanpak



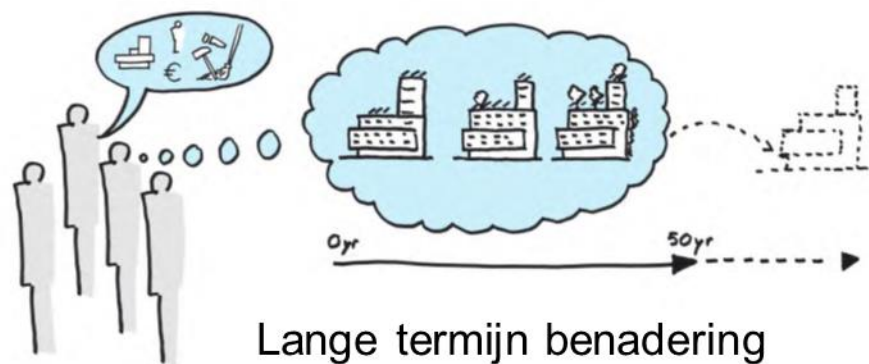
De verkenning



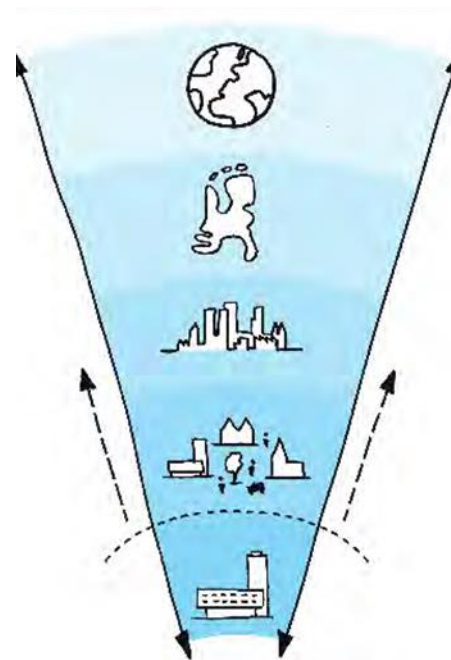
1. Best Value Procurement
2. The Natural Step
3. Samenwerken



Samenwerken



Lange termijn benadering
(Incl. 5 scenario's LT HV)



Systeembenadering

Aanbestedingsfase

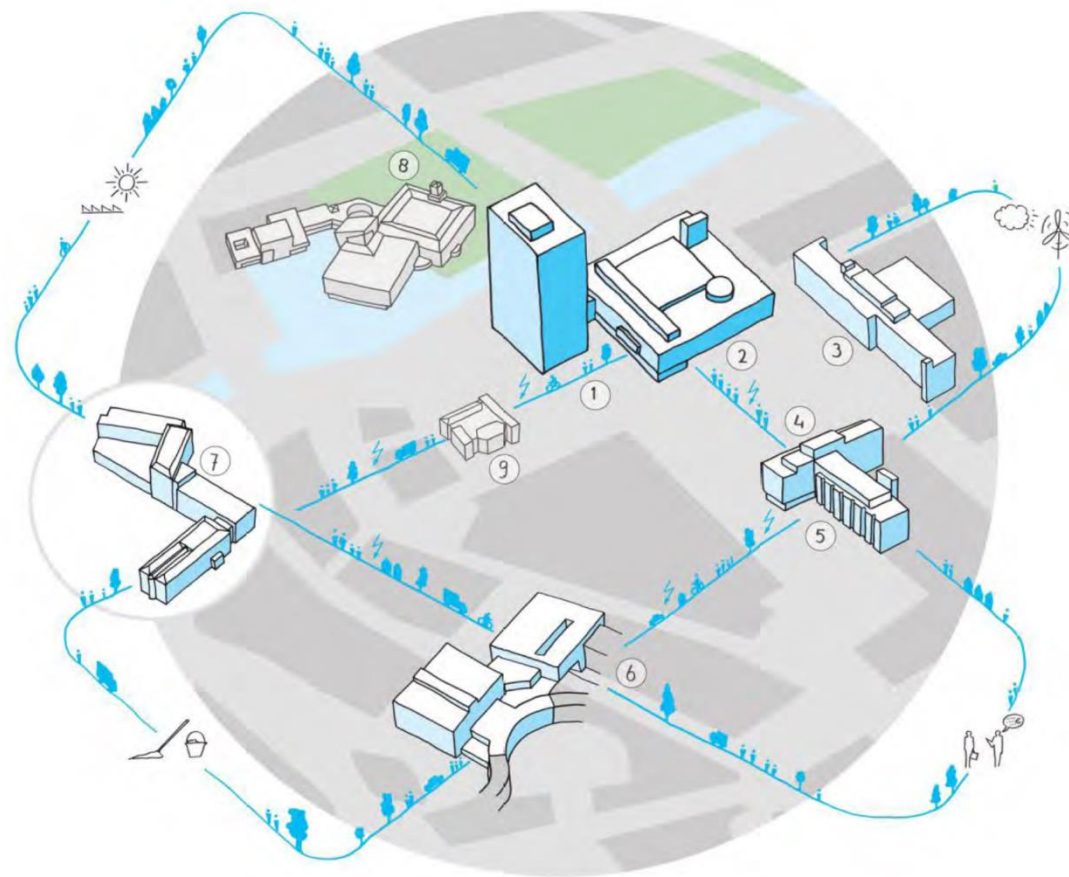
Contract

Concreet startpunt voor samenwerking

- Een CONCEPT samenwerkingsovereenkomst als kapstok voor een variëteit aan contractonderdelen;
- De aanbodsche van contractpartij en de business case zijn leidend;
- Én maximale flexibiliteit om:
 - Duurzame innovatie niet vast te pinnen op inzichten anno 2015;
 - Rekening te kunnen houden met dynamiek rondom een gemeentelijke organisatie;
 - Plaats te bieden aan veranderende huisvestingsbehoefte.

Aanbestedingsfase

Scope



Aanbestedingsfase

Scope budgetten

<i>afdeling</i>	a. Vastgoed	B. ICT	C. FAO
<i>categorie</i>			
1. Basisscope	I. Regulier en groot onderhoud MJOP	I. Passieve ict infrastructuur	I. Energie (G/W/L)
	II technische beheer	II camera systemen	II. huuruitgaven en inkomsten
	III. Vastgoed exploitatie (efficient ruimte gebruik)	III. Toegangscontrole	III. Schoonmaak
			IV. Beveiliging
			V. Verhuizingen
2. Nader te besluiten	I. Contractmanagement	I. Vergaderfaciliteiten en ruimtes	I. Catering
		II. Telecommunicatie	II . Gebouw beheer
		III. Werkplekvoorzieningen (oa.pc's)	III. Meubilair
		IV. Beheer en onderhoud	
		V. Storage	
3. Buiten scope	I. vooralsnog niet van toepassing	I. Licenties en algemene software	I. vooralsnog niet van toepassing
		II. Business applicaties	

Aanbestedingsfase

Scope budgetten

Taakomschrijving	Aanbodscope		Kansen dossier
	Verplicht	Optioneel	
1. Renovatie stadhuistoren	X		
2. Verbouwing / aanpassing stadhuis	X		
2. Renovatie van overige gebouwen		X	X
2. Onderhoud gebouwen (excl. van Abbe)	X		
2. Onderhoud van Abbe museum		X	
2. Beheerdiensten gebouwen:			
a. schoonmaak		X	X
b. beveiliging		X	X
c. catering			X
d. overige (door DN te benoemen)			X
2. Innoveren			X
2. Verduurzaming buitenruimte		X	X
2. Verhuren onroerend goed		X	X
2. Vervreemden en aanhuren onroerend goed			X

In Leidraad nu:

Stadhuis, Stadhuistoren, Mercado, NRE-gebouw, Stadskantoor (tot beëindiging huurcontract), Design-huis en (optioneel) het van Abbe-museum

Aanbestedingsfase

Financieel kader

Vaststellen van financieel handboek door Raad.

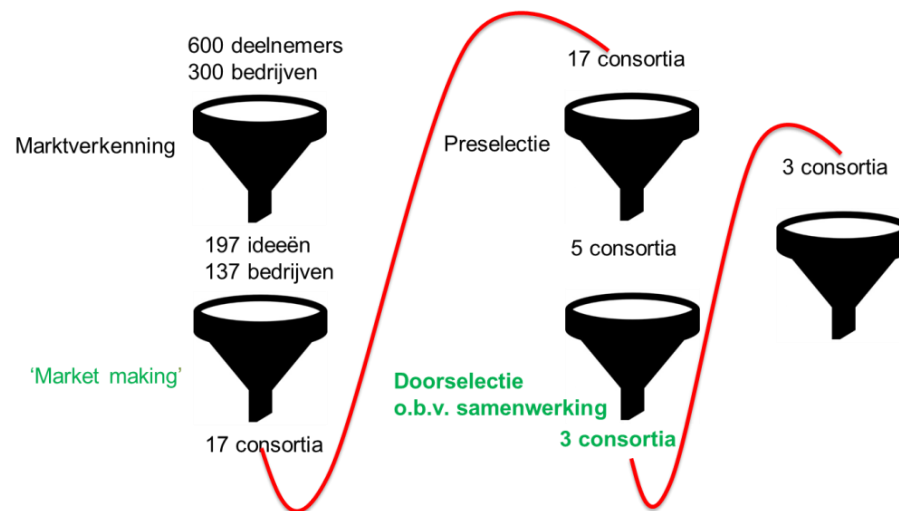
- Dekkingsbronnen gemeente staan voor 10+5 jaar aan deelnemers ter beschikking (onderhoud, energie, investeringskredieten, beveiliging, etc.)
- De dekkingsbronnen nemen af naar rato van het aantal gevraagde m² gemeentelijke huisvesting (uitgezonderd vaste kern, zoals inwonersplein en raadszaal)
- In ruil voor die dekkingsbronnen zoekt de gemeente die partij die maximale solide verduurzaming biedt

Het rekenmodel



Aanbestedingsfase

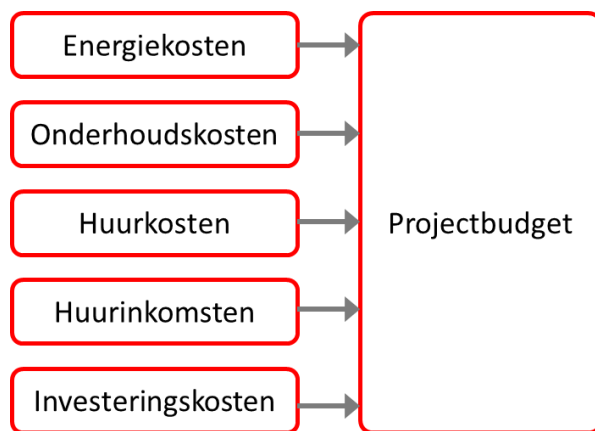
Het proces



Financiële voordelen

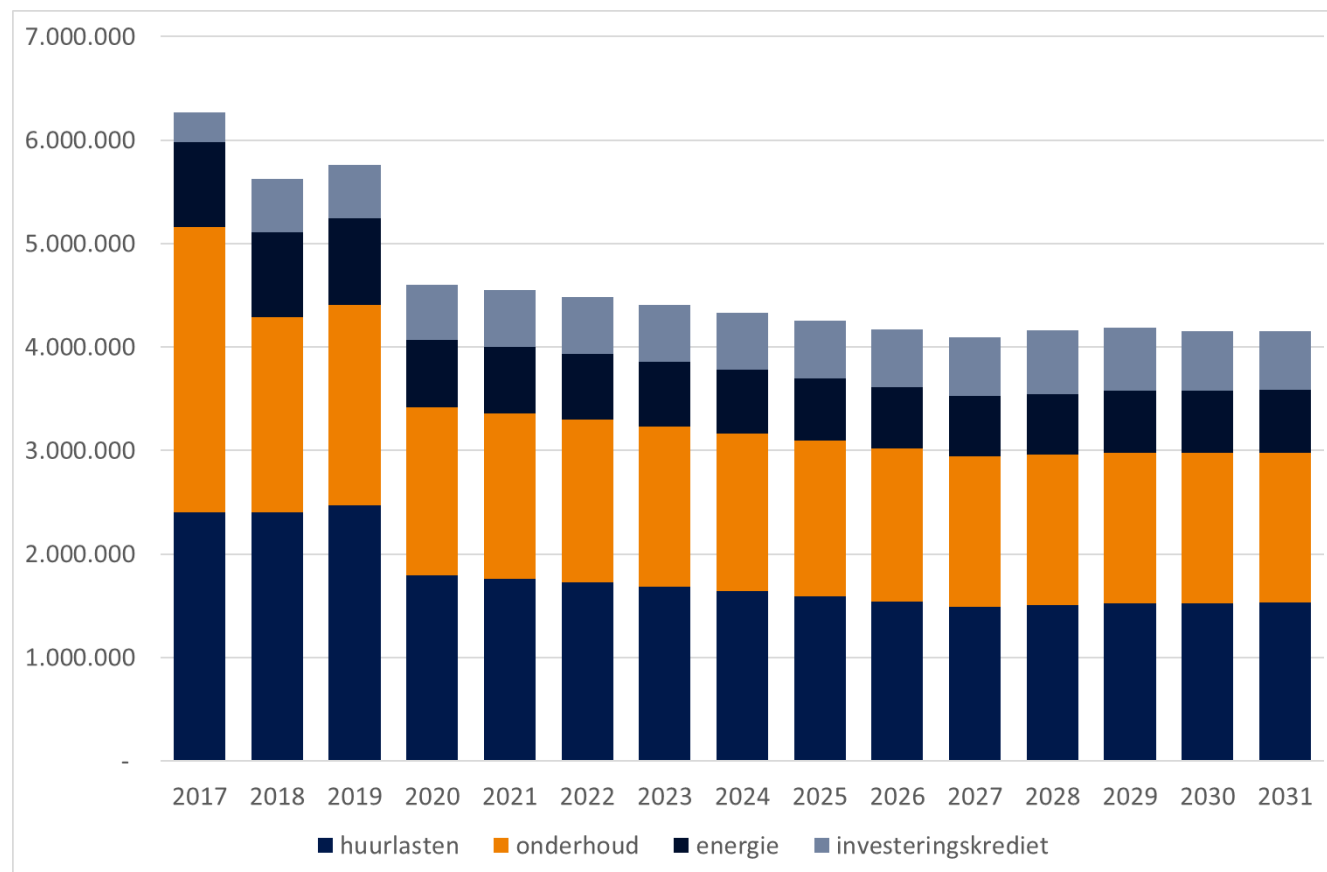
Ontschotten

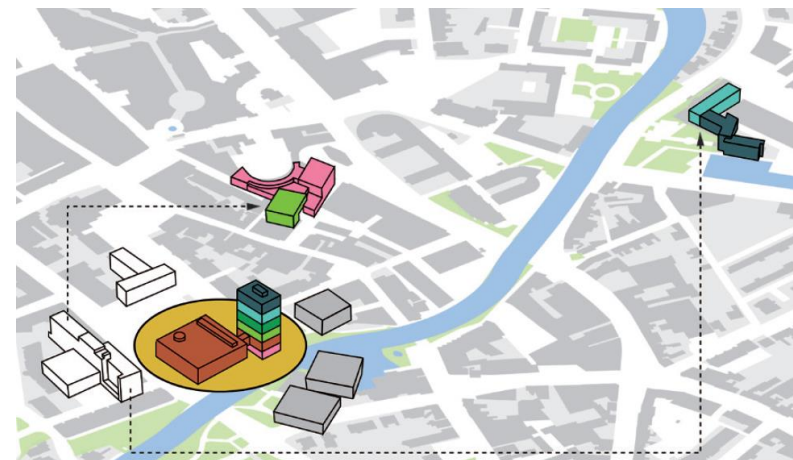
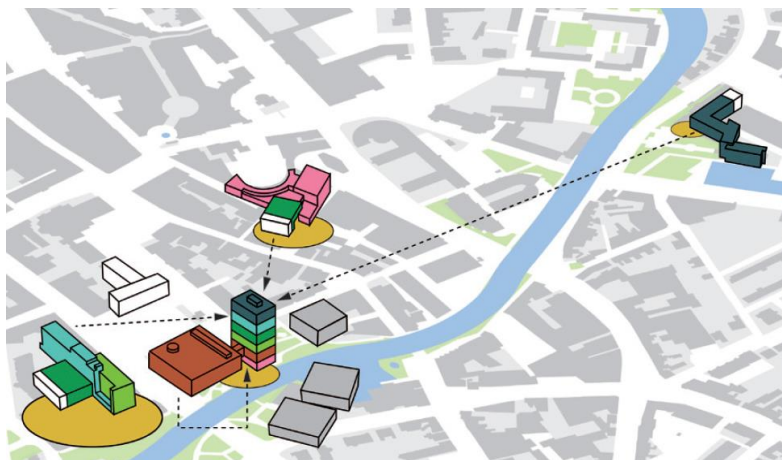
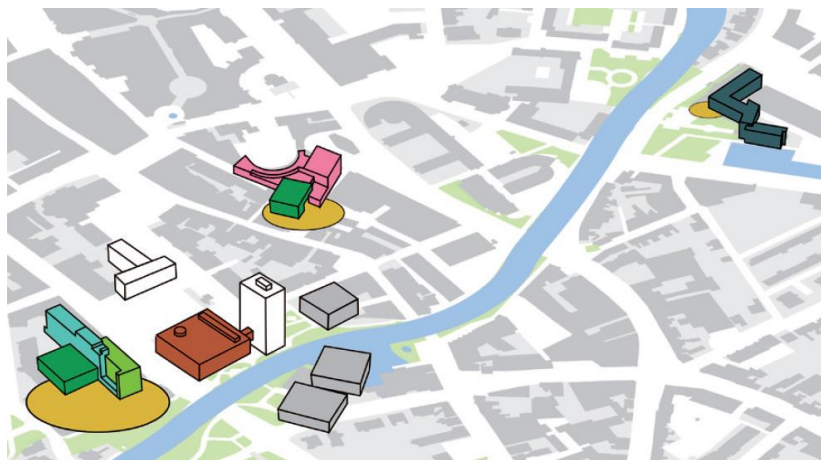
Realisatie van zo groot mogelijke duurzaamheidswinst door het 'slimmer' inzetten van de huidige dekkingsbronnen voor het onderhouden en beheren van de gebouwen voor ambtelijke huisvesting, het Van Abbe museum en het Designhuis (eventueel aangevuld met opbrengsten uit exploitatie).



Financiële voordelen

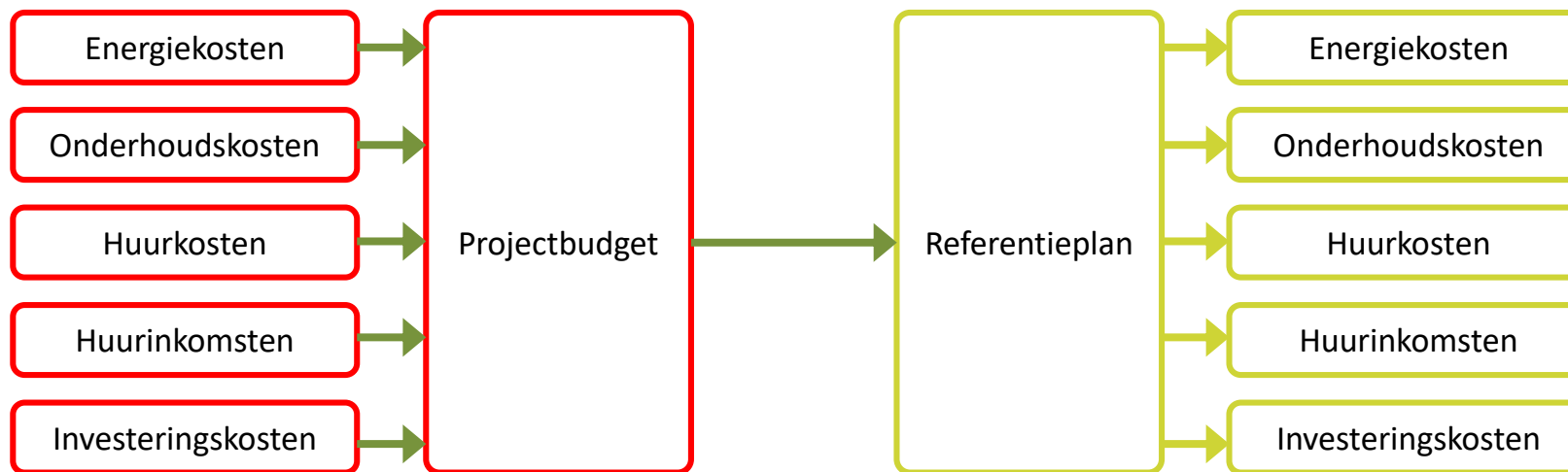
Ontschotten budgetten





Financiële voordelen

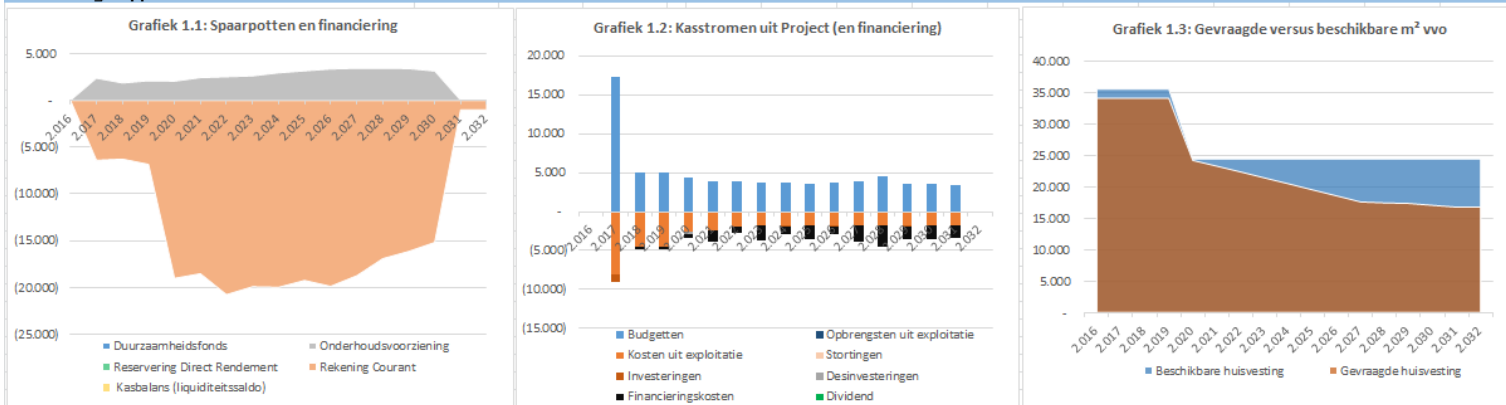
Ontschotten budgetten



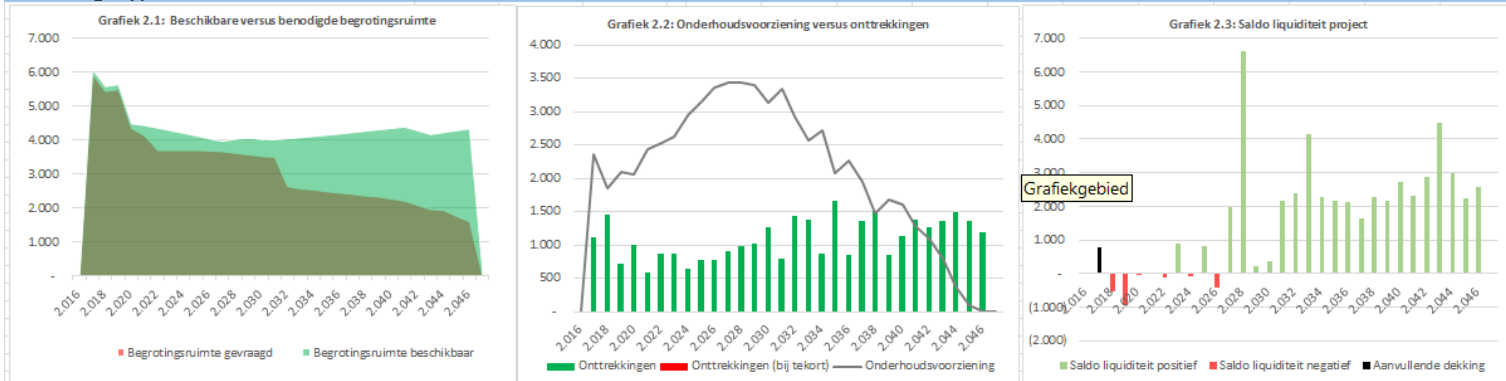
Financiële voordelen

Ontschotten budgetten

Grafieken gekoppeld aan Dashboard 1



Grafieken gekoppeld aan Dashboard 2



Aanbestedingsfase

Financieel beoordeling businesscase

1. Aansluiting businesscase op ingediend plan
2. Sluitende businesscase
3. Toets op statische soliditeit
4. Toets op dynamische soliditeit
5. Toets rekenmodel (alleen ingevuld, geen formules wijzigen)

Bekrachten samenwerking

Code of conduct SVGG

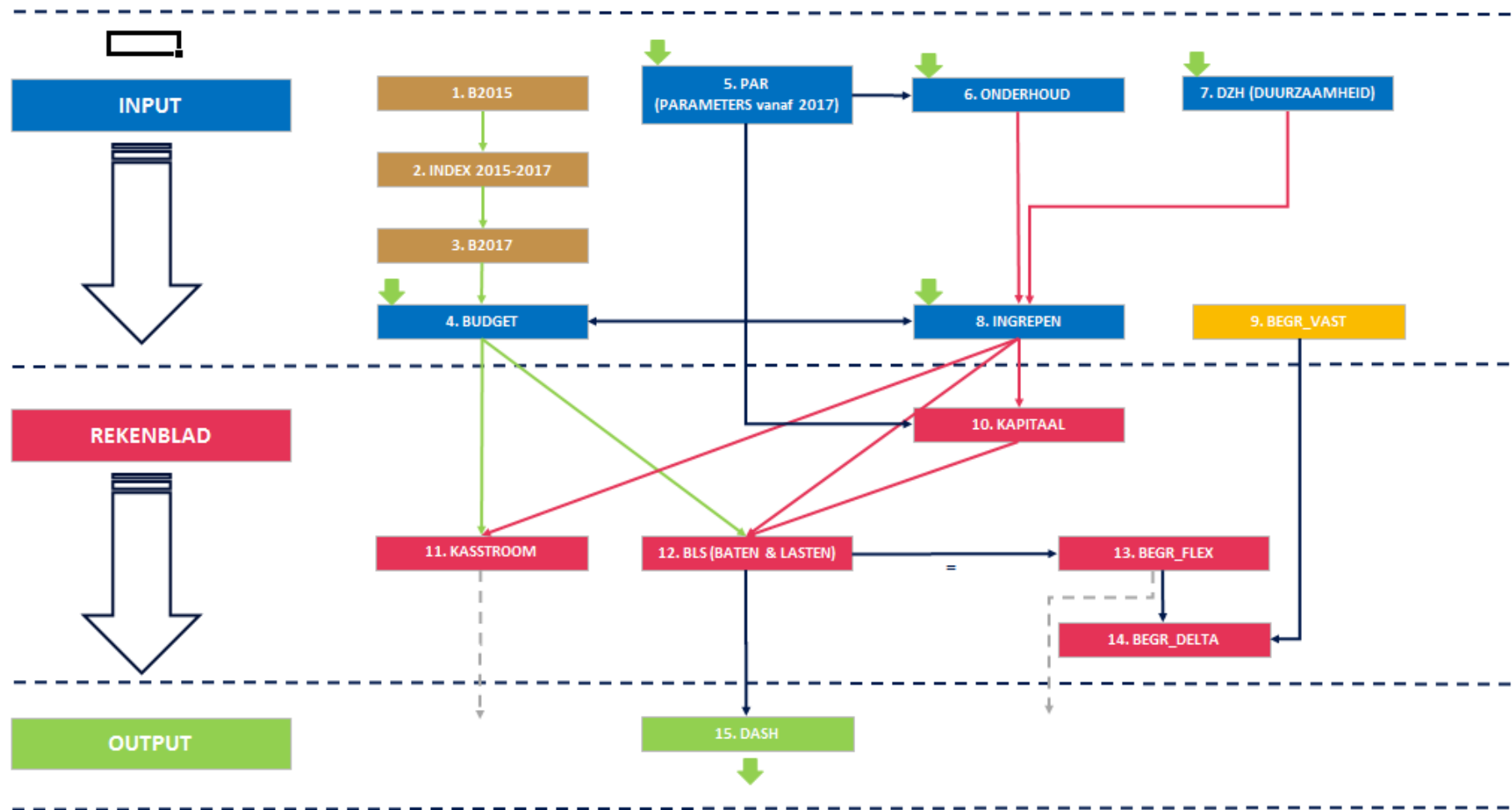
- We omarmen de nieuwe manier van samenwerken
- We weten waarvoor we gaan
- We hebben oog voor iedereen die er niet zo diep in zit
- We zijn samen verantwoordelijk voor compleet team
- We geven aandacht en ontvangen waardering
- We werken schouder aan schouder
- We hebben Respect voor basisbelangen
- We werken NIET 'fout-slim'
- We werken volledig transparant
- We voorkomen 'misverstaan' of lossen het op
- We betrekken en volgen de expert
- We blijven in beweging
- We zijn flexibel en strak tegelijk
- We zijn en blijven trots!



Exploitatiefase

Vernieuwde wijze van samenwerking

- Aanbestedingsmodel was geen exploitatie model
- Sluitende exploitatie
- Vertalen van de programma's in exploitatie model
- Ontschotting budgetten
- Programma geadministreerd in gemeentelijke boekhouding
- Rapportage conform PC cyclus





DASHBOARD
ALLIANTIE

SCENARIO ANALYSE

STATUS T.O.V. BEGROTING

OVERLEG AB

P103 doorschuiven
Indexering aanpassen naar realisatie
Investering SHL extra
Extra kwartaal huur STK

WAAR
WAAR
€ 0
ONWAAR

ALGEMEEN

Pre-contract indexeren
Jaarplan 2018 verwerkt
Jaarplan 2019 e.v. verwerkt
Afschrijven conform werkelijkheid
Onttrekken onderhoud ICT middelen

ONWAAR
WAAR
ONWAAR
WAAR
WAAR

KANS 5

Energiebesparing
Investeringsmoment

50,0%
01-07-2021

PARAMETERS

Huisvestingsbehoefte
Indexatie meenemen in de berekening

Snelheid 3
WAAR

Kosten onderhoud tot prijspeil 1-1-17
Kosten algemeen naar prijspeil 1-1-18
Kosten Programmabureau naar prijspeil 1-1-18

3,6%
1,4%
1,4%

PROGRAMMABUREAU

Doorgeschoven implementatiekosten t.l.v. exploitatie

WAAR

ACTUALISATIES

Energietarieven 2018

WAAR

ONDERHOUD

Startbedrag onderhoudsvoorziening 2018
Onderhoud conform SOK
Gebruikersonderhoud van ABBE
Exploitatieonderhoud naar exploitatie

€ 2.792.509
ONWAAR
WAAR
WAAR

INVOER

BUCA 2018-3

BUCA 2017	BUCA 2018	BUCA 2018-1
Vastgesteld	Vastgesteld	In proces

ONWAAR	ONWAAR	ONWAAR
ONWAAR	ONWAAR	ONWAAR
€ 0	€ 0	€ 0
ONWAAR	ONWAAR	ONWAAR

ONWAAR	ONWAAR	ONWAAR
ONWAAR	WAAR	WAAR
ONWAAR	ONWAAR	ONWAAR
WAAR	WAAR	WAAR
ONWAAR	WAAR	WAAR

50,0%	50,0%	50,0%
01-07-2021	01-07-2021	01-07-2021

Snelheid 3	Snelheid 3	Snelheid 3
WAAR	WAAR	WAAR

3,6%	3,6%	3,6%
1,8%	1,4%	1,4%
1,8%	1,4%	1,4%

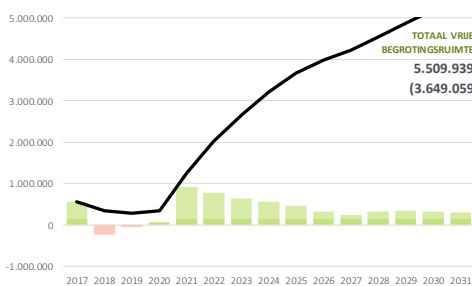
ONWAAR	WAAR	WAAR
--------	------	------

ONWAAR	WAAR	WAAR
--------	------	------

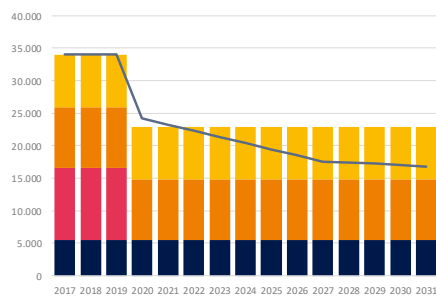
€ 2.792.509	€ 2.792.509	€ 2.792.509
ONWAAR	ONWAAR	ONWAAR
WAAR	WAAR	WAAR
ONWAAR	WAAR	WAAR

GRAFIEKEN

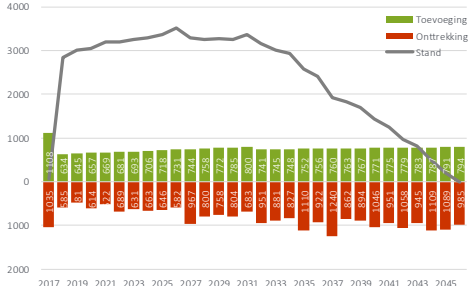
VRJIE BEGROTINGSRUIMTE OP JAARSCHIJF



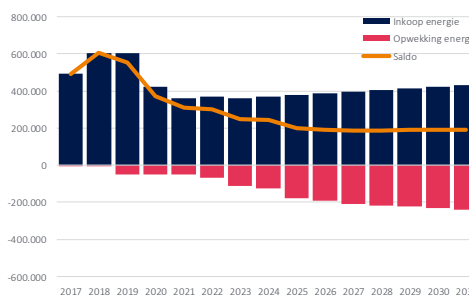
HUISVESTING (m² VVO)



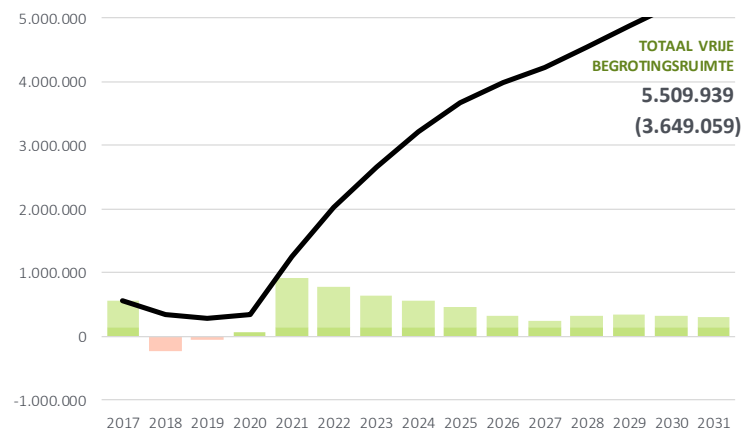
ONDERHOUDSVOORZIENING



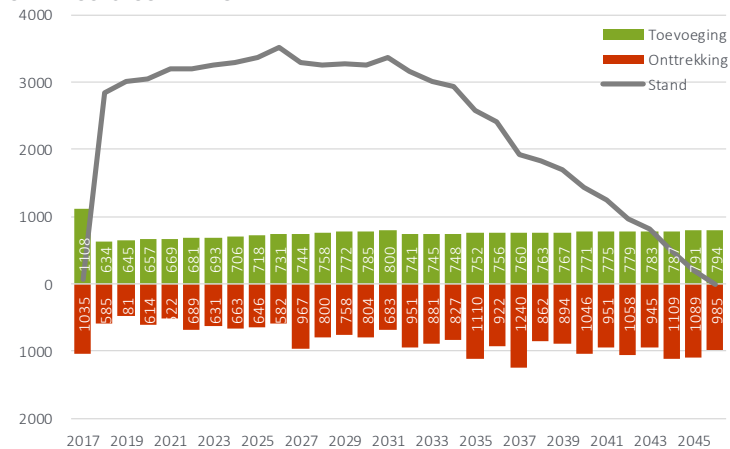
ENERGIEBESPARING



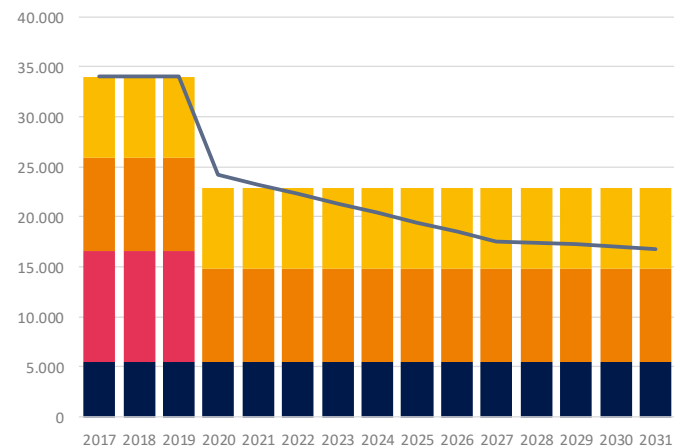
VRIJE BEGROTINGSRUIMTE OP JAARSCHIJF



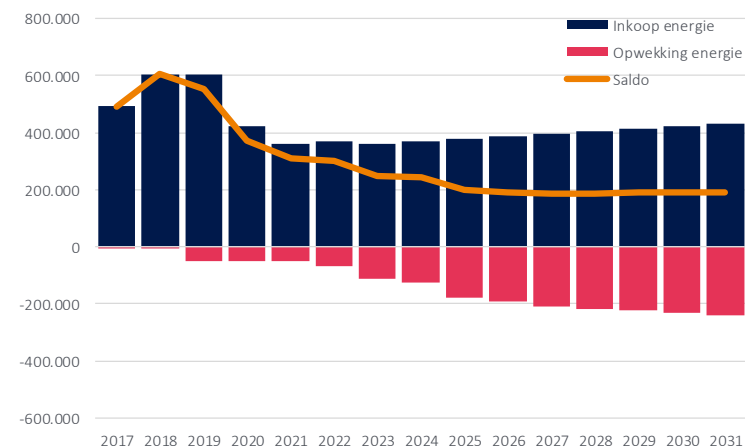
ONDERHOUDSVORZIENING



HUISVESTING (m² VVO)



ENERGIEBESPARING



Leerpunten

Nu twee jaar verder

- Openheid en transparantie doe je ook door middels fysiek samen werken.
- Inzetten financiële voordelen voor verduurzaming middels ontschotting is makkelijker.
- Afwikkelen resultaat via voorziening duurzaamheid is cruciaal.
- De omgeving is niet gewend aan deze manier van werken.
- Administratie bij gemeente leidt tot extra werkzaamheden maar beperkt het risico voor het project ook.

