

Onderhoud bij de corporatie

Whitepaper over het vergroten van animo voor
uw onderhoudsplannen

bbn adviseurs heeft onderzoek gedaan naar de wijze van uitbesteden en de financiële en technische controle op onderhoudswerkzaamheden. In deze whitepaper presenteren we de resultaten van dit onderzoek.

Recent onderzoek bij een aantal corporaties heeft uitgewezen dat corporaties ruim dertig procent kunnen besparen op hun onderhoudskosten. Dat kan door een andere werkwijze te hanteren bij de aanbesteding, uitbesteding en bij de controle van de onderhoudswerkzaamheden. Het bereiken van deze besparingen heeft te maken met de frequentie waarmee aanbestedingen worden gehouden, de wijze waarop werkschrijvingen (wel of niet) tot stand komen, het bepalen of controleren van hoeveelheden en het controleren van de uitgevoerde werkzaamheden.

bbn adviseurs heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd om inzicht te verwerven in de gangbare praktijk bij corporaties met betrekking tot de wijze van aanbesteden en uitbesteden van onderhoudswerkzaamheden en de wijze waarop de financiële en technische controle op de uitgevoerde werkzaamheden gebeurt.



Het onderzoek bestond uit een online enquête met een set van negen vragen die drie keer werden gesteld, namelijk met betrekking tot:

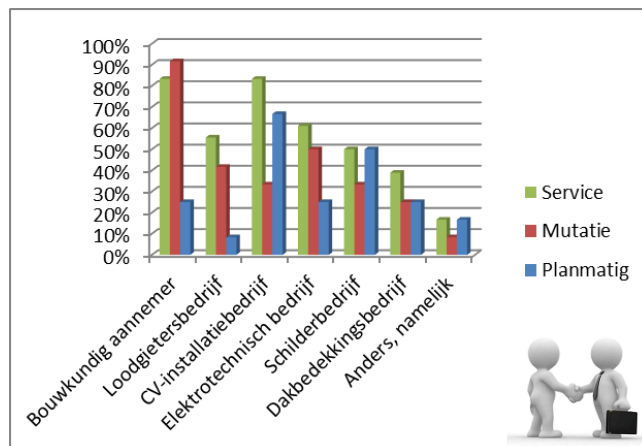
- het serviceonderhoud
- het mutatieonderhoud
- het planmatig onderhoud

Daarnaast hebben alle corporaties vier algemene vragen beantwoord. In totaal hebben 19 corporaties deelgenomen aan het onderzoek. Deze corporaties beschikken gezamenlijk over circa 325.000 wooneenheden.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de vragen gepresenteerd en geeft bbn adviseurs commentaar bij de uitkomsten. In hoofdstuk 3 worden aanbevelingen voor de aansturing van het onderhoud geformuleerd.

Resultaten van het onderzoek

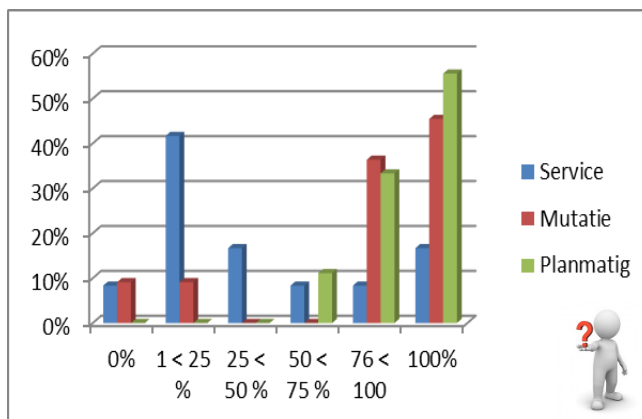
In dit hoofdstuk presenteren wij de resultaten van het onderzoek per vraag. De uitkomsten worden gevisualiseerd en geïnterpreteerd.



Met welk soort marktpartijen heeft uw corporatie raamcontracten?

- Slechts in 25% van de gevallen hebben corporaties raamcontracten met bouwkundige aannemers voor planmatig onderhoud. Hier kiezen corporaties kennelijk voor specialisten.

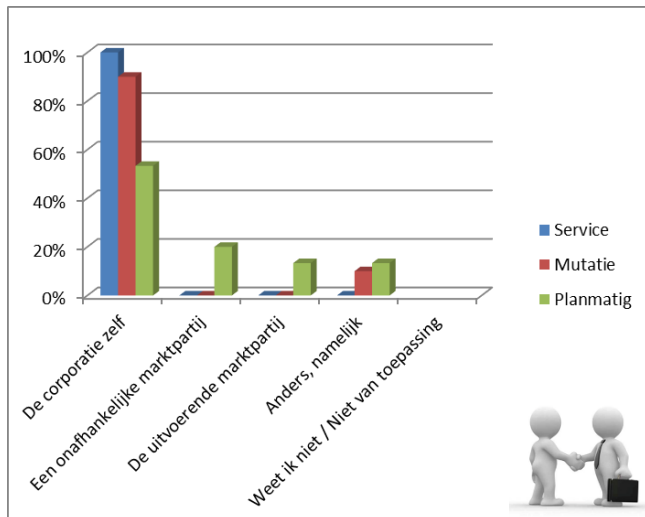
Wordt er bij de verschillende typen onderhoud een werkschrijving opgesteld voordat de werkzaamheden starten?



Constateringen

- Voor serviceonderhoud worden in zeer beperkte mate werkschrijvingen opgesteld voor de aannemer.
- Voor planmatig onderhoud worden het vaakst werkschrijvingen opgesteld. 55% van de respondenten stelt altijd een werkschrijving op. 35% van de respondenten doet dat meestal en 10% in de helft van de gevallen.
- Circa 15% van de respondenten stelt (vrijwel) nooit een werkschrijving op bij mutatieonderhoud.

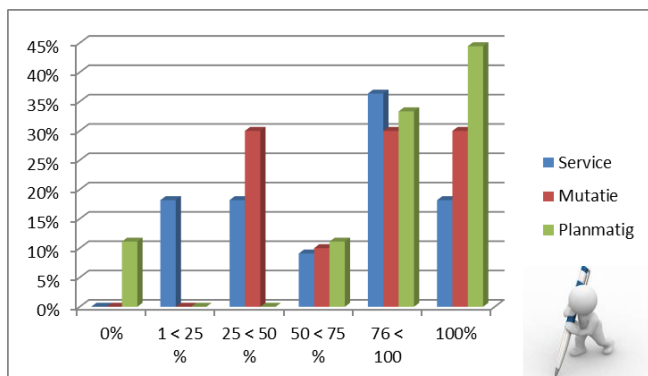
Door welke partij wordt deze werkomschrijving opgesteld?



Constateringen

- Wanneer de werkomschrijvingen worden opgesteld, dan doet de corporatie dat zelf bij serviceonderhoud.
- Bij planmatig onderhoud wordt het opstellen van de werkomschrijving vaker overgelaten aan derden of aan de uitvoerende partij zelf.

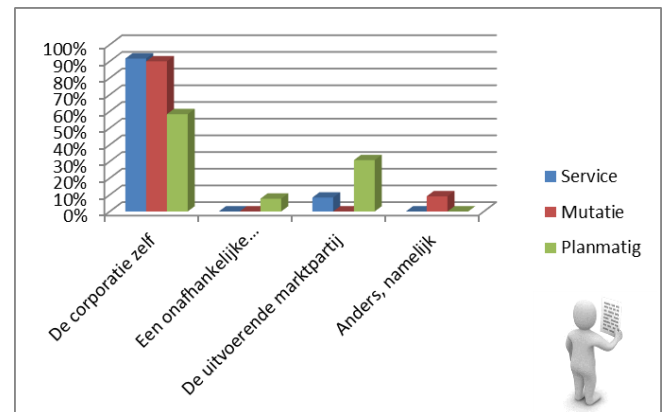
Worden in deze werkomschrijving hoeveelheden (bijvoorbeeld aantal vierkante meters herstel stucwerk) genoteerd?



Constatering

- In de werkomschrijvingen worden verrassend vaak hoeveelheden vermeld. Dat geldt zowel voor service-, mutatie als planmatig onderhoud.

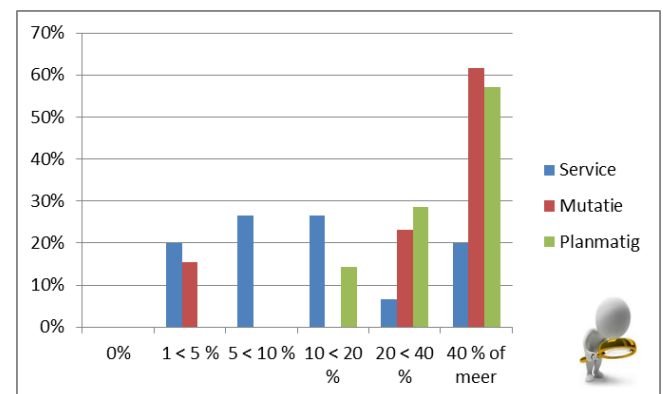
Door welke partij worden de hoeveelheden bepaald?



Constateringen

- Het bepalen van de hoeveelheden is bij service- en mutatieonderhoud vooral een taak van de corporatie.
- Bij planmatig onderhoud worden hoeveelheden ook door derden en door de uitvoerende partij bepaald.

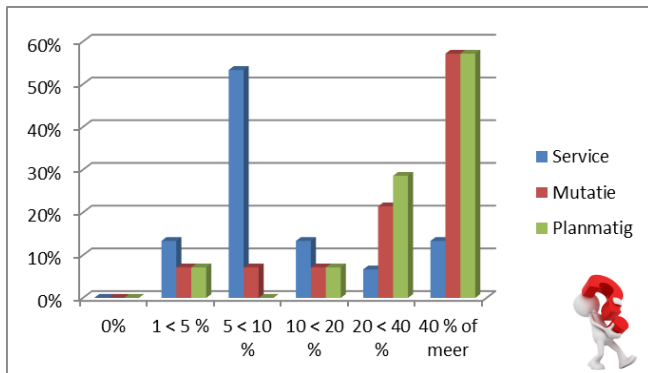
Vindt er een controle plaats van de noodzaak van de werkzaamheden?



Constateringen

- De controle van de noodzaak vindt bij serviceonderhoud maar in zeer beperkte mate plaats
- Bij mutatieonderhoud wordt de noodzaak voor het onderhoud het beste onderzocht.
- Bij planmatig onderhoud wordt de noodzaak van de werkzaamheden bij 40% van de respondenten maar beperkt vastgesteld.

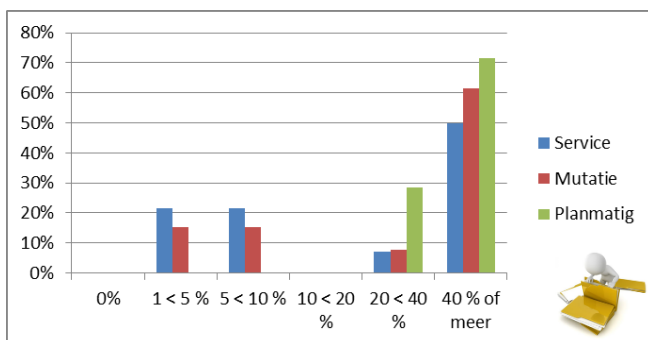
Vindt er controle plaats van het kwaliteitsniveau na uitvoering van de werkzaamheden?



Constateringen

- Controle van de kwaliteit van het geleverde werk is bij serviceonderhoud maar beperkt aan de orde.
- Bij planmatig onderhoud vindt relatief de meeste kwaliteitscontrole plaats.
- Toch is deze kwaliteitscontrole bij 45% van de respondenten betrekkelijk beperkt (namelijk in minder dan 40% van de gevallen).

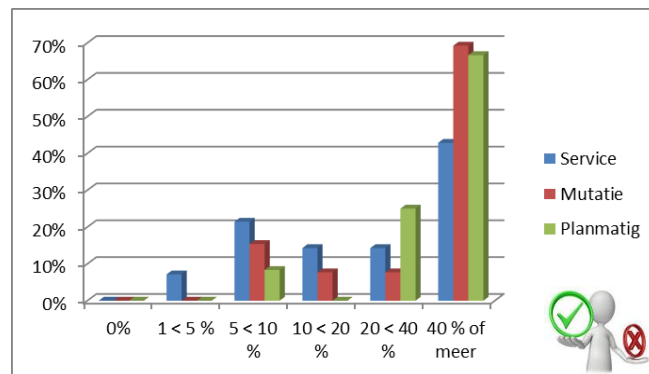
Vindt er een controle plaats van de gefactureerde werkzaamheden ten opzichte van de uitgevoerde werkzaamheden?



Constateringen

- Bij serviceonderhoud en mutatieonderhoud komt het zeer regelmatig voor dat er geen controle plaatsvindt op de gefactureerde werkzaamheden in relatie tot de uitgevoerde werkzaamheden.
- Bij planmatig onderhoud is deze controle bij circa 30% van de respondenten beperkt.

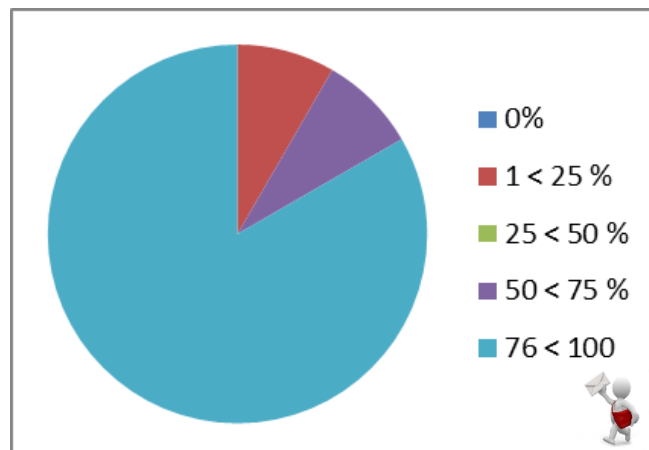
Vindt er een controle plaats van de gefactureerde werkzaamheden ten opzichte van de eenheidsprijzen afkomstig uit raamovereenkomsten/het prijzenboek?



Constateringen

- Bij serviceonderhoud wordt er aanzienlijk meer op vertrouwen gewerkt dan bij planmatig onderhoud.
- Bij planmatig onderhoud vindt de controle van de overeengekomen eenheidsprijzen bij ruim 65% van de respondenten doorgaans plaats.
- Bij ruim 30% van de respondenten vindt de prijzencontrole bij planmatig onderhoud slechts zo nu en dan plaats.

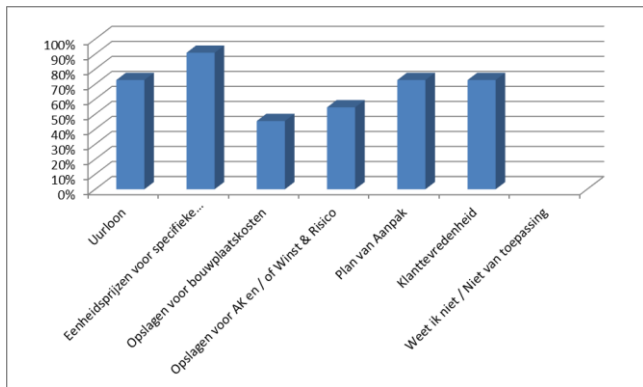
Worden de marktpartijen, waarmee uw corporatie raamcontracten heeft afgesloten, geselecteerd op basis van een aanbesteding?



Constateringen

- Ruim 80% van de respondenten gunt de raamcontracten doorgaans als resultaat van een aanbesteding.
- Het komt ook nog voor dat raamovereenkomsten tot stand komen op basis van de relatie.

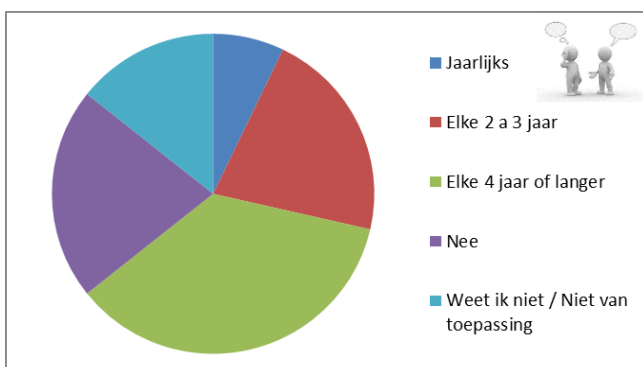
Welke aspecten worden doorgaans vastgelegd als resultaat van de aanbesteding?



Constateringen

- De aanbestedingspraktijk bij de respondenten is verrassend modern. Er worden niet alleen financiële parameters vastgelegd.
- Bijna 90% van de respondenten werkt met eenheidsprijzen voor specifieke werkzaamheden. Plan van Aanpak en klanttevredenheid worden bij 70% van de respondenten vastgelegd als resultaat van de aanbesteding.

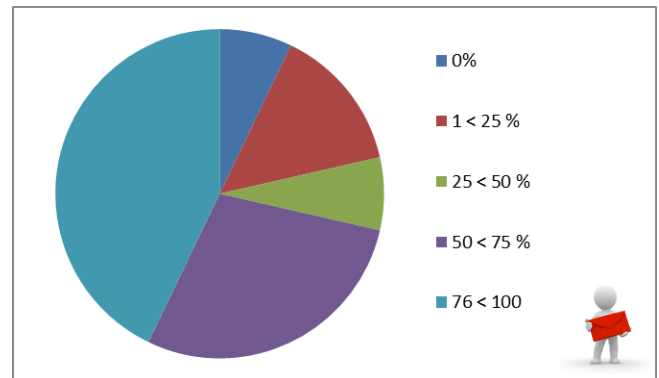
Met welke frequentie worden de raamcontracten heraanbesteed?



Constatering

- De frequentie van heraanbesteding is bij de respondenten betrekkelijk laag. Bij circa 25% van de respondenten worden de contracten überhaupt niet heraanbesteed. Bij circa 35% van de respondenten lopen de contracten 4 jaar of langer.

Komt het voor dat werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud separaat worden aanbesteed op projectbasis?



Constatering

- Het aanbesteden van planmatig (groot) onderhoud op projectbasis komt zeer regelmatig voor. Circa 75% van de respondenten maakt vaak van de mogelijkheid gebruik om onderhoud op projectbasis aan te besteden.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek naar de praktijk bij de uitbesteding van en de controle op onderhoudswerkzaamheden onder een groep van 19 respondenten heeft een aantal belangwekkende conclusies opgeleverd.

Service onderhoud

- Voor serviceonderhoud zijn vooral contracten afgesloten met bouwkundige aannemers en installatiebedrijven, maar ook schilders en dakdekkers zijn in 50% van de gevallen gecontracteerd.
- Voor serviceonderhoud worden maar in zeer beperkte mate werkomschrijvingen opgesteld voor de aannemer en wanneer de werkomschrijvingen worden opgesteld doet de corporatie dat zelf.
- De controle van de noodzaak van de werkzaamheden vindt bij serviceonderhoud maar in zeer beperkte mate plaats.
- Controle van de kwaliteit van het geleverde werk is beperkt aan de orde
- Bij serviceonderhoud wordt er aanzienlijk meer op vertrouwen gewerkt dan bij planmatig onderhoud.

Mutatieonderhoud

- Circa 15% van de respondenten stelt (vrijwel) nooit een werkomschrijving op bij mutatieonderhoud.
- Het bepalen van de hoeveelheden is bij service- en mutatieonderhoud vooral een taak van de corporatie.
- Bij mutatieonderhoud wordt de noodzaak van het onderhoud het beste onderzocht.

- Bij serviceonderhoud en mutatieonderhoud komt het zeer regelmatig voor dat er geen controle plaats vindt op de gefactureerde werkzaamheden in relatie tot de uitgevoerde werkzaamheden.

Planmatig onderhoud

- Voor planmatig onderhoud hebben corporaties vooral contracten met installatiebedrijven en schildersbedrijven.
- Slechts in 25% van de gevallen hebben corporaties raamcontracten met bouwkundige aannemers voor planmatig onderhoud. Hier kiezen corporaties kennelijk voor specialisten of voor aanbestedingen op projectniveau.
- Voor planmatig onderhoud worden het vaakst werkomschrijvingen opgesteld. 55% van de respondenten stelt altijd een werkomschrijving op. 35% van de respondenten doet dat meestal en 10% in de helft van de gevallen.
- Bij planmatig onderhoud wordt het opstellen van de werkomschrijving en het bepalen van de hoeveelheden vaker overgelaten aan derden of aan de uitvoerende partij zelf.
- Bij planmatig onderhoud wordt de noodzaak van de werkzaamheden bij 40% van de respondenten maar beperkt vastgesteld.
- Bij planmatig onderhoud vindt relatief de meeste kwaliteitscontrole plaats. Toch is deze kwaliteitscontrole bij 45% van de respondenten betrekkelijk beperkt (namelijk in minder dan 40% van de gevallen).
- Bij planmatig onderhoud vindt de controle van de overeengekomen eenheidsprijzen bij ruim 65% van de respondenten doorgaans plaats.
- Bij ruim 30% van de respondenten vindt de prijzencontrole bij planmatig onderhoud echter slechts zo nu en dan plaats.

Aanbestedingspraktijk

- De aanbestedingspraktijk bij de respondenten is modern. Er worden niet alleen financiële parameters vastgelegd, maar ook zaken als Plan van Aanpak en klanttevredenheid.
- Bijna 90% van de respondenten werkt met eenheidsprijzen voor specifieke werkzaamheden
- Plan van Aanpak en klanttevredenheid worden bij 70% van de respondenten vastgelegd als resultaat van de aanbesteding.
- De frequentie van heraanbesteding is bij de respondenten betrekkelijk laag.

- Bij circa 25% van de respondenten worden de contracten überhaupt niet heraanbesteed.
- Bij circa 35% van de respondenten lopen de contracten 4 jaar of langer.

Aanbevelingen

Uiteraard zijn de aanbevelingen die worden gedaan voor elke corporatie specifiek. Het is echter wel duidelijk dat de controle op de noodzaak, de omvang, het prijsniveau en de geleverde kwaliteit van werkzaamheden in veel gevallen zeer gering is. Dat beeld sluit ook aan bij de waarnemingen van bbn adviseurs bij een groot aantal corporaties.

Een betrekkelijk geringe interventie in het proces leidt al gauw tot een kostenbesparing van 25% of meer.

De praktijk bij het aanbesteden van projecten is modern. Bij de (her-)aanbesteding van raamovereenkomsten is echter nog veel te winnen. Contracten hebben een zeer lange looptijd of worden in het geheel niet heraanbesteed. Daardoor ontstaat een situatie waarin de hoge prijsniveaus van voor de crisis jarenlang kunnen blijven bestaan.

Het regelmatig herijken van de contracten leidt voor corporaties die dat consequent doen tot grote voordelen.

Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



Jos Brouwer

manager onderhoud en beheer

E GJ.Brouwer@bbn.nl

T 06 53 39 25 73

geef je plannen de ruimte.

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.