

# *Grip op exploitatie*

**Ontwikkelen naar eindbeeld**

4 juni 2014

Onno Damen

# Algemeen



- 80-85% kosten PO is personeel
- 10% kosten PO is gebouwen
- € 60.000,- besparing is meer handen in de klas
- Ontwikkelingen zoals overheveling buitenonderhoud maken sturing nog meer noodzakelijk
- Huidig beeld: overschrijdingen op energie en klein onderhoud ontoereikend

# Huidige praktijk



- Onvoldoende aandacht voor exploitatie (wordt steeds meer)
- Gebouwen die niet te exploiteren zijn
- Stijging in kosten (o.a. energie) vergroten probleem
  
- Bij onveranderd gedrag grote overschrijdingen of pijnlijke keuzes in de toekomst

# Het kan ook anders ...



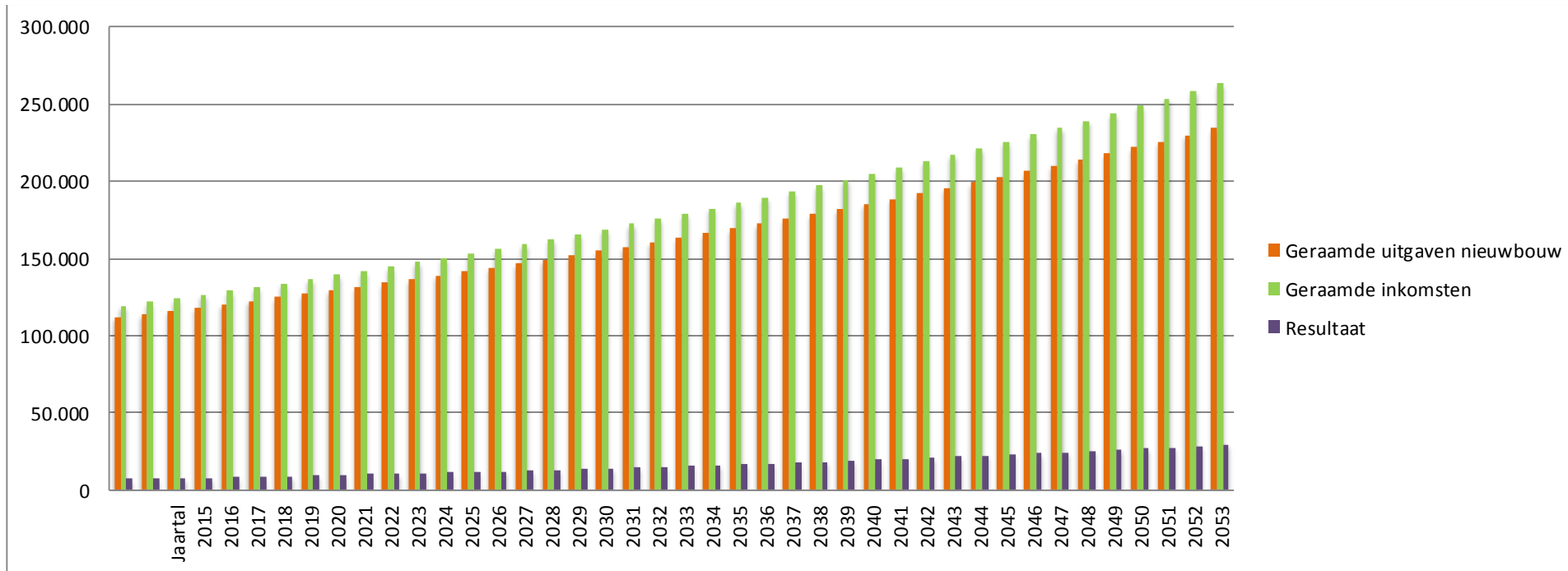
- Meer focus op gedrag gebouw
- Tijdens ontwikkeling nieuwbouw
- Bij bestaande gebouwen (ingrijpen/renovatie)
- Inzicht invloed gebruiker
- Koppeling investering en exploitatie bij keuze
  
- Kortom: exploitatie als vertrekpunt en niet investering

# Exploitatiemodel



- Inzicht in kosten (o.b.v. VO-Plus mogelijk):
  - Onderhoud (komende 40 jaar)
  - Energieverbruik en kosten
  - Schoonmaak
  - Heffingen
- Confrontatie met inkomsten
  - Op basis van leerlingenaantallen
  - Leerlingenontwikkeling meegenomen

# Exploitatiemodel



# Opzet model



## Exploitatie dashboard PO

ICSadviseurs

**Uitgaven**

**Vergoeding**

**Extra inkomsten**

**Indexering**

ruimte

Project: PO school

Versie: 1

Datum:

Status: Concept

Opgesteld door: D. Kefau

Uitgangspunten

Scenario: Exclusief buitenonderhoud

Geraamde uitgaven		
kosten per m <sup>2</sup> volgens berekening		
		Correctie
Energie	€ 2,70	€ 8,50
Onderhoud	€ 15,50	
Buitenonderhoud	€ -	
Schoonmaak	€ -	€ 17,50
Heffingen	€ 2,00	€ 2,20
BVO	2570,00 m <sup>2</sup>	

Vergoeding materiële Instandhouding		
opbrengsten per m <sup>2</sup> BVO		
		Correctie
Energie	€ 8,68	
Onderhoud	€ 15,80	
Buitenonderhoud	€ -	
Schoonmaak	€ 19,62	
Heffingen	€ 2,20	
BVO norm	2352,00 m <sup>2</sup>	

Huurinkomsten		
opbrengsten per m <sup>2</sup> BVO		
		Correctie
Energie	€ 8,50	
Onderhoud	€ 15,50	
Schoonmaak	€ 17,50	
Heffingen	€ 2,20	
Toeslag leegstand	€ 8,74	
Totale huurprijs	€ 52,44	
NVO verhuurd	203,00 m <sup>2</sup>	

Overige uitgaven		
Beheer		
Administratie		

Indexatie		
	Jaarlijkse stijging	Correctie
Energie	2,00%	
Onderhoud	2,00%	
Schoonmaak	1,50%	
Disconteringsvoet	4,00%	
Vergoeding	1,99%	
Huurinkomsten	1,50%	
Leegstandrisico	20,00%	

Meerjaren perspectief

Jaartal	GebouwOnderhoud			Schoonmaak			Energie (e+g+w)			Heffingen			Overig		
	Geraamde uitgaven	Vergoeding materiële Instandhouding	Resultaat	Geraamde uitgaven	Vergoeding materiële Instandhouding	Resultaat	Geraamde uitgaven	Vergoeding materiële Instandhouding	Resultaat	Geraamde uitgaven nieuwbouw	Vergoeding materiële Instandhouding	Resultaat	Overige uitgaven	Huurinkomsten	Resultaat
2015	€ 39.835	€ 37.172	€ -2.663	€ 44.975	€ 46.146	€ 1.171	€ 21.845	€ 20.414	€ -1.431	€ 5.654	€ 5.173	-481	€	€ 10.645	€ 10.645
2016	€ 40.632	€ 37.912	€ -2.719	€ 45.650	€ 47.065	€ 1.415	€ 22.282	€ 20.821	€ -1.461	€ 5.767	€ 5.276	-491	€	€ 10.805	€ 10.805
2017	€ 41.444	€ 38.667	€ -2.778	€ 46.334	€ 48.001	€ 1.667	€ 22.728	€ 21.235	€ -1.493	€ 5.882	€ 5.381	-502	€	€ 10.967	€ 10.967
2018	€ 42.273	€ 39.436	€ -2.837	€ 47.021	€ 48.956	€ 1.927	€ 23.182	€ 21.657	€ -1.525	€ 6.000	€ 5.488	-512	€	€ 11.132	€ 11.132
2019	€ 43.119	€ 40.221	€ -2.898	€ 47.735	€ 49.931	€ 2.196	€ 23.646	€ 22.088	€ -1.557	€ 6.120	€ 5.597	-523	€	€ 11.299	€ 11.299
2020	€ 43.981	€ 41.021	€ -2.960	€ 48.451	€ 50.924	€ 2.473	€ 24.119	€ 22.520	€ -1.591	€ 6.242	€ 5.708	-534	€	€ 11.468	€ 11.468
2021	€ 44.861	€ 41.838	€ -3.023	€ 49.176	€ 51.938	€ 2.760	€ 24.601	€ 22.976	€ -1.625	€ 6.367	€ 5.822	-545	€	€ 11.640	€ 11.640
2022	€ 45.758	€ 42.670	€ -3.088	€ 49.915	€ 52.971	€ 3.056	€ 25.093	€ 23.434	€ -1.659	€ 6.495	€ 5.938	-557	€	€ 11.815	€ 11.815

O.b.v. MJOP

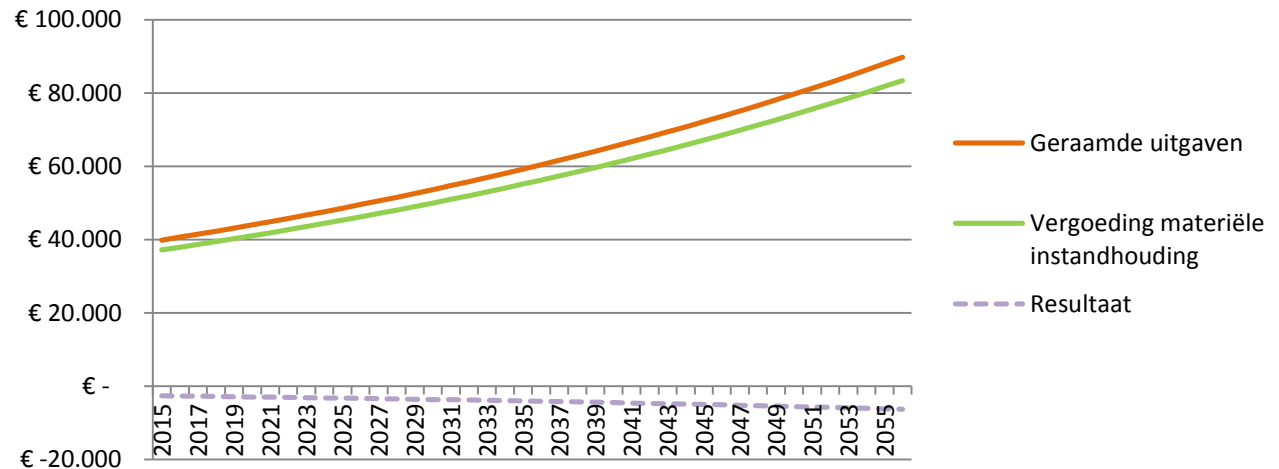
Analyse  
schoonmaak

Inzicht  
energieverbruik

# Uitkomst



- Analyse oorzaken
- Maatregelen: waar ingrepen mogelijk en rendabel
- Passend of meer passend te maken





# Praktijk



nummer	post	haalbaarheidsonderzoek	raming SG 20-6-2013	reductie	nieuw voorstel	opmerking
1	water		€ 0,47		€ 0,47	
2	energie	€ 13,00	€ 6,36	-€ 1,03	€ 5,33	o.b.v. ve
3	onderhoud installaties		€ 5,64	-€ 1,23	€ 4,41	kosten va
4	vervanging installaties		€ 7,13		€ 7,13	afschrijvi
5	schoonmaak	€ 15,00	€ 17,00	-€ 4,00	€ 13,00	reductie
6	hygiënepakket	€ 2,00	€ 2,00		€ 2,00	
7	onderhoud scholen	€ 12,50	€ 15,40	-€ 1,50	€ 13,90	dubbelte
8	onderhoud gemeente	€ 12,50	€ 5,82		€ 5,82	
9	tuin	€ 1,00	€ 1,00		€ 1,00	
10	heffingen	€ 2,00	€ 2,00		€ 2,00	
	<b>totaal</b>	<b>€ 58,00</b>	<b>€ 62,82</b>	<b>-€ 7,76</b>	<b>€ 55,06</b>	

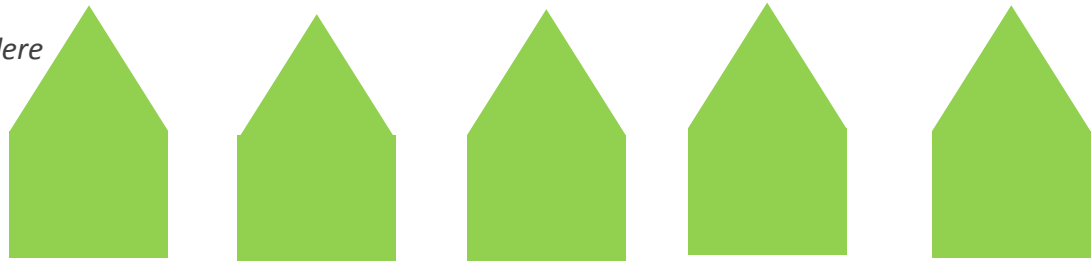
## overige opmerkingen:

- minder gebruikersenergie door zuinigere apparaten en scherp energiemanagement
- Frisse Scholen B (comfort +++), 50% energiereductie, ruime leerpleinen, nieuwe school
- indexatie in perspectieven
- Kupan i.p.v. bouwkundige wanden, kostprijs verlichting

# Vastgoedportefeuille



*Per object of meerdere objecten (SHP onderwijs)*



*Meenemen: demografie, externe ontwikkelingen, IHP, samenwerking (bv. opvang), overheveling*

Exploitatiemodel

*Aanpassingen mogelijk om gedrag en vergoeding meer in lijn te brengen*

*GEDRAG*

*(MJOP, energieanalyse en schoonmaakanalyse)*

*Samenwerking met:*

- *AlphaConsultancy (onderhoud)*
- *Merosch (energie)*
- *Alpha Adviesbureau (schoonmaak)*

*Benchmark stafbureau (FTE) (op termijn)*

# Vragen?

Stel ze gerust ... ..

