

Bijlage 10. Casuïstiek demonstratie

Leeswijzer inschrijver

Tijdens de gunningsfase worden inschrijvers gevraagd hun systeem te demonstreren aan de hand van de vier casussen. De nadruk ligt daarbij op de werking van het systeem en de mate waarin dit aansluit bij de vastgoedprocessen van de gemeente Sittard-Geleen. De casussen hebben een logische overlap en dienen daarom als één geheel gelezen en geïnterpreteerd te worden, zodat zichtbaar wordt hoe een logisch ingericht systeem de onderliggende (vastgoed)processen ondersteunt.

De casuïstiek is opgesteld op basis van praktijkvoorbeelden uit de gemeente Sittard-Geleen en dient uitsluitend ter illustratie van de gewenste functionaliteit van een Vastgoedinformatiesysteem. De voorbeelden vormen de demonstratieopdracht voor inschrijvers. Aantallen, namen van objecten en specifieke situaties zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke inrichting van het systeem wordt na gunning in overleg tussen gemeente en opdrachtnemer vastgesteld.

Casus 1

Context:

De gemeente Sittard-Geleen beheert een groot en divers vastgoedportfolio, waaronder het monumentale Oude Raadhuis en het Hubertushuis in Geleen. Voor dergelijke objecten is zorgvuldig onderhoud en een sluitende exploitatie essentieel. Voor huurders worden kostprijsdekkende huren berekend en contracten opgesteld met indexatie, looptijden en opzegtermijnen. Om deze berekening te kunnen maken heeft de gemeente onder meer de gemiddelde prijs per vierkante meter voor de kosten van onderhoud over 40 jaar voor rekening van de eigenaar nodig en de vaste lasten zoals verzekering, OZB etc.

Daarnaast kan een object op erfpachtgrond staan en er gelden onderhoudsverantwoordelijkheden volgens het ROZ-model.

Uitdaging:

Alle relevante gegevens (objectkenmerken, contractinformatie, erfpachtvoorwaarden, onderhoudsverantwoordelijkheden) moeten integraal worden beheerd in één systeem. Het systeem moet signaleren bij afloop of opzegging, correspondentie kunnen genereren en integreren met het financieel systeem.

Demonstratievraag: Toon hoe uw systeem ondersteunt bij:

- Registratie van objectgegevens en onderhoudsverantwoordelijkheden (demarcatielijst/ROZ-model);
- Berekenen en vastleggen van kostprijsdekkende huur (incl. vaste lasten, onderhoud, verzekeringen);
- Vastleggen van contracten met indexatie, looptijden en opzegtermijnen;
- Signalering en automatische correspondentie (bijv. indexatiebrieven, herinneringen);
- Registreren van erfpachtcondities;
- Koppeling met het financieel systeem voor facturatie en vorderingen.

Casus 2

Context:

Team Vastgoed van Sittard-Geleen is verantwoordelijk voor het onderhoud van multifunctionele centra, zoals het Hubertushuis in Geleen. Hierbij worden onderhoudsbegrotingen opgesteld, storingsmeldingen afgehandeld, verzoeken van huurders verwerkt en verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd.

Uitdaging:

Het systeem moet onderhoudsplannen en begrotingen ondersteunen, meldingen verwerken, wijzigingsverzoeken vastleggen en toekomstige vervangingen en verduurzamingen borgen. Daarnaast moeten bestaande meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) geïmporteerd kunnen worden vanuit O-Prognose.

Demonstratievraag: Toon hoe uw systeem ondersteunt bij:

- Opbouw van een onderhoudsbegroting en het aanmaken van:
 - o een losse order/opdracht,
 - o een projectorder voor meerdere regels binnen één object,
 - o een projectorder voor meerdere regels uit verschillende objecten;
- Import van MJOP's uit O-Prognose;
- Rapportagemogelijkheden van onderhoudsactiviteiten;
- Afhandeling van storingsmeldingen (van melding tot gereedmelding);
- Behandeling van wijzigingsverzoeken door huurders (bijv. plaatsing airco);
- Verwerking van verduurzamingsmaatregelen (zoals vervanging CV-ketel door warmtepomp) inclusief integratie met MJOP.

Casus 3

Context:

De gemeente beheert de nutsvoorzieningen van diverse objecten en wil grip houden op verbruik, kosten en duurzaamheid.

Uitdaging:

Het systeem moet aansluitingen en wijzigingen efficiënt registreren en beheren, inclusief historie, contractinformatie en koppeling met leveranciers. Daarnaast moet het systeem de gegevens ook geschikt maken voor afrekening richting gebruikers/huurders.

Demonstratievraag: Toon hoe uw systeem ondersteunt bij:

- Registratie van aansluitingen en bijbehorende gegevens;
- Wijzigen en verwijderen van aansluitingen;
- Vastleggen van historie en contractinformatie;
- Gebruik van gegevens voor doorbelasting en afrekening naar huurders;
- Rapportages en exportmogelijkheden ten behoeve van energimanagement.

Casus 4

Context:

Naast exploitatie en onderhoud verzorgt Team Vastgoed ook het gebruiksbeheer van diverse objecten. Daarbij horen sleutelbeheer, meldingenafhandeling en het doorbelasten van servicekosten.

Uitdaging:

Het systeem moet sleutel- en materieelbeheer registreren, meldingen uit andere teams (zoals Facilitaire Zaken) overnemen en kosten correct doorbelasten.

Demonstratievraag:• Laat zien op welke wijze het systeem de gemeente kan ondersteunen in bovengenoemde stappen.:

- Registratie en beheer van (slimme) sleutelsystemen, inclusief uitgifte en inname van traditionele sleutels en materieel;
- Afhandeling van gebouwgebonden meldingen ;
- Doorbelasting van servicekosten en schadeafwikkeling.
- Laat zien hoe het systeem deze mutatie verwerkt en omgaat met regulier onderhoud en vervangingen in de toekomst.