

SRO ontzorgt gemeente Haarlem in vastgoedbeheer

‘Samen maken we de stad mooier en de inwoners vitaler’

De gemeente Haarlem en SRO werken sinds 2008 nauw samen. Voor de Noord-Hollandse gemeente verzorgt SRO het beheer en onderhoud van al het gemeentelijk vastgoed. De gespecialiseerde fullservice-partner exploiteert bovendien de sportaccommodaties. De gemeente is mede aandeelhouder van de NV SRO. Dat biedt de gemeente maximale invloed en flexibiliteit bij de dienstverlening.

Samen met SRO werkt de gemeente Haarlem al jaren aan een bloeiend maatschappelijk leven en vitale inwoners. Door de groei van de stad neemt de druk op de maatschappelijke voorzieningen toe. Dat vraagt om professionele sturing op het vastgoed en optimalisering van accommodatiegebruik. Volgens Marieke Koopman, coördinator technisch beheer bij de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, wordt de huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille nu nog optimaal benut, maar spelen er de laatste jaren wel veel nieuwe opgaven.

‘We hebben te maken gekregen met asielzoekersopvang, nieuwe ruimtevragen vanuit verschillende beleidsafdelingen en de behoefte van maatschappelijke spelers die zelf voor hun huisvesting moeten zorgen, maar daar niet goed in slagen. Het is daarom fijn dat we gebruik kunnen maken van de expertise en dienstverlening van SRO. Samen sturen we proactief op beheer, onderhoud en exploitatie van ons vastgoed, met een groeiende focus op flexibiliteit en duurzaamheid.’

Verlengstuk van dienstverlening

Meerdere keren per week zit Koopman voor overleg aan tafel met Pieter de Boer, manager vastgoed Kennemerland bij SRO. Niet als opdrachtgever en opdrachtnemer, maar als partners. De Boer: ‘We hebben niet een klasieke beheerdersrol, maar werken intensief samen. We zijn in zekere zin een verlengstuk van de dienstverlening van de gemeente. Onze

maatschappelijk meerwaarde staat altijd voorop. Samen maken we de stad mooier en de inwoners vitaler.’

Tot 2022 beheerde en onderhield SRO enkel de sportaccommodaties voor de Noord-Hollandse gemeente. Sinds het begin van dat jaar valt ook het overige gemeentelijk vastgoed onder de verantwoordelijkheid van SRO. De Boer: ‘We hebben het dan over het beheer en onderhoud van meer dan 400 gebouwen. Een zeer diverse portefeuille met musea, gemeentelijke kantoren, culturele verzamelgebouwen, buurthuizen, speeltuinen, opvanglocaties, sportcomplexen en monumentaal vastgoed. Een brede en zeer veelzijdige portefeuille die de nodige uitdagingen biedt.’

Vastgoeddoelen

Het vastgoed van de gemeente Haarlem dient volgens Koopman nadrukkelijk als middel om de leefbaarheid, de unieke stadsfeer en de dienstverlening aan inwoners te ondersteunen. ‘Maar dat brengt wel de verplichting tot beheer en onderhoud met zich mee. De gebouwen moeten uiteraard veilig zijn en voldoen aan de wet- en regelgeving. We streven hierbij naar ‘sober en doelmatig’ onderhoud volgens conditiescore 3. We hebben het dan over een functionele conditie zonder ernstige gebreken, volgens de NEN 2767.’

De Boer: ‘We zorgen uiteraard voor het beheer van de gebouwen conform de conditiescore, maar we kijken ook verder. Als we kansen zien voor bijvoorbeeld verduurzaming, of voor het optimaliseren van de bezettingsgraad van accommodaties, dan zullen we de gemeente hierin adviseren. Daarnaast draaien we verschillende aparte projecten voor de gemeente waarbij we inzetten op toegankelijkheid en verduurzaming. We zijn 24/7 bereikbaar bij calamiteiten en storingen. In die zin ontzorgen we de gemeente optimaal.’



Toekomstbestendig vastgoed

De huidige verhouding van voorzieningen en inwoners is in Haarlem op orde, benadrukt Koopman. Maar de groei van de stad vraagt wel om een geleidelijke uitbreiding van de voorzieningen. ‘De meeste aandacht gaat de komende jaren naar het toekomstbestendig maken van de huidige vastgoedportefeuille. We gaan echt werk maken van verduurzaming, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptatie. Thema’s die steeds belangrijker worden in het vastgoed.’

De ervaring en kennis van SRO komt hierbij goed van pas, denkt De Boer. ‘Vastgoedbeheer en onderhoud zijn onze specialismes. We hebben hiervoor een groot netwerk van mensen met allerlei expertises. Of het nu gaat om het renoveren, verduurzamen, onderhouden of beheren van gebouwen, het bewaken van de waterkwaliteit van zwembaden of energiemangement. We kunnen op allerlei thema’s aan de knoppen draaien en zodoende zorgen voor kostenefficiënte, duurzame en beter presterende gebouwen, met maximaal gebruikscomfort.’

Schaalbare innovaties

Nieuwe technieken en schaalbare innovaties zijn volgens De Boer belangrijk om het gemeentelijk vastgoed duurzamer te

maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden. ‘We werken bijvoorbeeld met digitale toegangssystemen om de bezetting van de accommodaties te vergroten. We experimenteren met schoonmaakrobots, en voor de sportvelden kijken we naar mogelijkheden van slimme berekeningstechnieken met sensoren, waterbuffering en grijs watercircuits.’

Stapsgewijs innoveren de gemeente Haarlem en SRO als het gaat om inclusief, toekomstbestendig en energiezuinig vastgoedbeheer. De Boer: ‘We werken hierbij vanuit kleinschalige pilots en wijzen bepaalde sportcomplexen en accommodaties aan als innovatiearena’s. In deze arena’s kijken we wat werkt en wat niet werkt. De best scorende innovaties voeren we daarna ook door bij onze andere locaties. Zo tillen we het beheer, onderhoud en exploitatie naar een steeds hoger niveau.’

Pieter de Boer voor het speeltuinverenigingsgebouw aan het Brouwersplein in het centrum van Haarlem. Het gebouw is onlangs verduurzaamd als onderdeel van een breder project waarbij alle 14 speeltuinverenigingsgebouwen worden aangepakt. Het gebouw maakte een labelsprong van F naar B door gevel- en dakisolatie, duurzaam dubbel glas, het aanbrengen van zonnepanelen en het vervangen van de verlichting door Led-verlichting. De 14 gebouwen samen maakten 45 labelsprongen.



‘We maken werk van verduurzaming, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptatie’

/ Marieke Koopman
Coördinator technisch beheer
bij de gemeente Haarlem