



HEMM

e e n v o u d

b e v l o g e n h e i d

v a k m a n s c h a p

Uitvoeringsprogramma van de Vastgoednota

Dit implementatieplan is een uitvoeringsprogramma dat hoort bij de Vastgoednota van de gemeente Assen. In de vastgoednota is de huidige situatie rondom het vastgoed van de gemeente Assen in beeld gebracht. Welke gebouwen heeft de gemeente Assen in eigendom en wat is kenmerkend voor deze vastgoedportefeuille? Daarnaast bevat de vastgoednota een bundeling van elementen die van belang zijn voor het managen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Voor een deel zijn hierover afspraken opgenomen in aparte nota's of wordt er al zo gehandeld. En voor een deel zijn het voorstellen voor nieuw vastgoedbeleid, als oplossing voor geconstateerde knelpunten. De vastgoednota brengt dus alles rondom vastgoedbeleid samen.

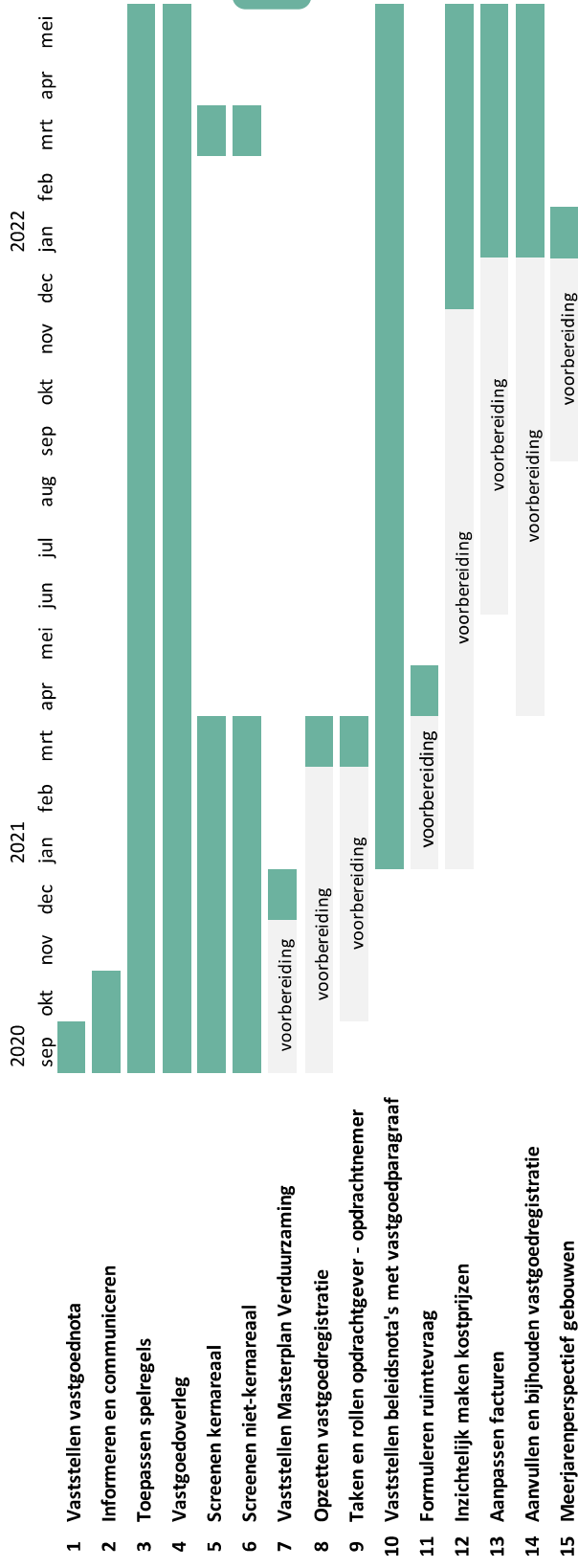
Implementatieplan

De (nieuwe) beleidskaders die in de vastgoednota zijn opgenomen en de hiermee gepaard gaande spelregels, processen, werkwijze en organisatie, zijn niet van vandaag op morgen uitgevoerd. We kunnen niet alles tegelijk doen, maar willen zo snel mogelijk uitwerking geven aan de vastgoednota. Dit vraagt niet alleen iets van de direct bij vastgoed betrokken medewerkers, maar soms ook van andere onderdelen uit de gemeentelijke organisatie. Dit implementatieplan geeft aan welke stappen de komende 1,5 jaar genomen kunnen worden om tot uitvoering van de onderdelen uit de vastgoednota te komen.

Benodigde inzet

Om uitwerking te geven aan de vastgoednota zullen de komende 1,5 jaar diverse acties worden uitgevoerd. Een deel van de werkzaamheden kan binnen de huidige formatie worden weggezet. Daarnaast is extra inzet nodig. De kosten voor deze incidentele inzet worden momenteel geraamd op € 100.000.

Totaal planning



Vaststellen vastgoednota en informeren gemeenteraad september 2020

Voor het verkrijgen van draagvlak voor de Vastgoednota, wordt de inhoud van de conceptnota in de maanden mei en juni gedeeld met een brede ambtelijke vertegenwoordiging, directie en een vertegenwoordiging vanuit het college van B&W, waaronder de portefeuillehouder vastgoed.

De vastgoednota wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W, waarbij het implementatieplan voor kennisgeving kan worden aangenomen.

De gemeenteraad wordt na de zomervakantie tijdens een informerende bijeenkomst op de hoogte gebracht van de Vastgoednota.

**Informeren en communiceren
september-oktober 2020**

De vastgoednota is voor verschillende onderdelen van de gemeentelijke organisatie een relevante beleidsnota. Het kan om een andere manier van werken vragen van mensen, tot een verzoek om het aanleveren van informatie leiden of nieuwe werkzaamheden met zich meebrengen. Er moet op het juiste moment een goede interne informatievoorziening zijn over de inhoud van de vastgoednota en de effecten hiervan voor de verschillende afdelingen en medewerkers. Daarnaast moet worden bepaald hoe en op welke wijze de inhoud van het plan met stakeholders wordt gecommuniceerd.

Voor zowel de interne als de externe communicatie wordt door de manager vastgoed advies gevraagd van een communicatieadviseur en wordt een kort communicatieplan opgesteld, waaraan vanaf september uitvoering zal worden gegeven.

Toepassen spelregels vastgoed vanaf september 2020

De leden van de Klankbordgroep Maatschappelijk Vastgoed en betrokken managers zien toe op naleving van de spelregels die zijn opgenomen in de Vastgoednota. Zij spreken elkaar, medewerkers en indien nodig ook bestuurders aan op het moment dat niet volgens de spelregels gehandeld wordt.

- Toepassen spelregels taken, rollen en verzelfstandigen
- Toepassen spelregels definitie vastgoedvraag door beleidsvelden
- Toepassen spelregels perspectief op vastgoed
- Toepassen spelregels bepalen type gebouw en handelingsperspectief
- Toepassen spelregels onderhoudsstrategie
- Toepassen spelregels omgang met ruimteverzoek
- Toepassen spelregels omgang met leegstand kernareaal
- Toepassen spelregels tijdelijke verhuur niet-kernareaal
- Toepassen spelregels urgentie bij vastgoedinvesteringen
- Toepassen spelregels afwegingskader bij vastgoedinvesteringen
- Toepassen spelregels kostenrekening bij vastgoedinvesteringen
- Toepassen spelregels verkoop- en ontwikkelstrategie
- Toepassen spelregels verwerven van vastgoed

Daar waar mogelijk worden afspraken herijkt en zaken andere geregeld volgens de spelregels van het vastgoednota.

Vastgoedoverleg vanaf september 2020

Om de afstemming tussen medewerkers vastgoed en de rest van de gemeentelijke organisatie te waarborgen, vindt in ieder geval voor de beleidsvelden Onderwijs, Sport, Welzijn, Cultuur, Economie, Bedrijfsvoering en het Grondbedrijf- en indien nodig of gewenst ook voor andere beleidsvelden- tweemaal per jaar een Vastgoedoverleg plaats. Hierbij schuift ook een vertegenwoordiger van financiën aan die verantwoordelijk is voor het betreffende beleidsveld.

De afspraken worden ingepland door de financieel medewerker vastgoed die tevens de verslaglegging verzorgt.

De vastgoedoverleggen hebben een wisselend voorzitterschap. Dit ligt bij de accountmanager vastgoed die verantwoordelijk is voor de gebouwen van het beleidsveld waarvoor het overleg wordt georganiseerd.

Het vastgoedoverleg heeft een aantal vaste agendapunten, die meegestuurd worden met de uitnodiging voor het overleg:

- Uitgangssituatie (knelpunten, kansen)
- Relevante ontwikkelingen
- Ruimtebehoefte vanuit het beleidsterrein (wijzigingen in ruimtevraag)
- Maatregelen (aankoop, nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, uitbreiding, onderhoud, verkoop)
- Optimaliseringsmogelijkheden (bezetting, exploitatie, clustering, verkoop)

Waar nodig worden acties uitgezet. Vastgoed zorgt voor het leggen van integrale verbanden tussen panden uit verschillende beleidsvelden.

**Screenen kernareaal
september 2020 – maart 2021, daarna continu proces**

Voor alle gebouwen in gemeentelijk eigendom wordt gemonitord of de gemeente Assen deze panden *weloverwogen* in eigendom wenst te houden. Het kan hierbij gaan om panden die voor de eigen organisatie worden ingezet, panden die een wettelijke taak dienen zoals onderwijshuisvesting of panden die een (lokaal) beleidsdoel dienen. Om te toetsen of een eigendomsobject behoort tot het kernareaal, worden per vastgoedobject drie vragen gesteld:

1. Is er sprake van een waardevolle activiteit?
2. Zijn er alternatieve huisvestingsmogelijkheden?
3. Welke vastgoedrol wil de gemeente innemen

Input hiervoor wordt verkregen tijdens het Vastgoedoverleg met de beleidsmedewerkers. Dit leidt tot een voorstel voor de samenstelling van het gemeentelijke kernareaal.

Screenen niet-kernareaal
september 2020 – maart 2021, daarna continu proces

Alle gebouwen die onder de strategische panden en het overig vastgoed vallen, worden twee keer per jaar gescreend op actualiteit. Hoe realistisch is het dat het betreffende pand / terrein nog wordt herontwikkeld? Wanneer vindt deze ontwikkeling naar verwachting plaats? Welke panden kunnen we verhuren en voor welke periode? Welke gebouwen kunnen in de verkoop? Input hiervoor wordt verkregen tijdens het Vastgoedoverleg met het Grondbedrijf. Hierbij kunnen ook projectleiders aanschuiven die betrokken zijn bij deze gebouwen.

Vaststellen Masterplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed december 2020

Het gemeentelijke verduurzamingsbeleid is momenteel in ontwikkeling. De verduurzaming van het vastgoed wordt opgenomen in een apart 'Masterplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed' dat naar verwachting dit jaar wordt vastgesteld. De input vanuit dit Masterplan, zoals geplande maatregelen en fasering, worden door de projectleider (verduurzaming) vastgoed afgestemd met vastgoed en de beleidsvelden.

Opzetten vastgoedregistratie september 2020 - maart 2021

Van alle gebouwen in eigendom van de gemeente Assen willen we informatie op objectniveau registreren in een centrale vastgoedregistratie. Voor een deel worden gegevens nu wel op objectniveau bijgehouden (o.a. onderhoudskosten, BAG-ID, WOZ-waarde), maar worden deze geregistreerd in verschillende systemen zoals Planon. Voor bepaalde gegevens moet nog een slag worden gemaakt om deze uit te splitsen naar objectniveau. En een van de informatie is nog niet (volledig) inzichtelijk of niet actueel.

We streven ernaar voor elk gemeentelijk pand de basisgegevens die in onderstaand schema zijn opgenomen per gebouw te verzamelen. Hierin is met een vinkje aangegeven welke informatie gedurende het totstandkomingsproces van de vastgoednota centraal is verzameld. Daarnaast is met een P aangegeven welke informatie momenteel kan worden opgenomen in Planon.

ALGEMEEN	GEBOUW	GEBRUIK	CONTRACTEN	FINANCIEEL
Naam gebouw ✓	Bouwjaar P	Doelstelling ✓	Type contract	Boekwaarde
Adres ✓	Renovatiejaar	Actuele status	Looptijd	WOZ-waarde ✓
Postcode ✓	Omvang BVO ✓ P	Hoofdgebruiker	Opzegtermijn	Kapitaallasten
Buurt	Omvang VVO P	Medegebruiker(s)		Onderhoudskosten P
Wijk	Plattegrond			Overige gebouwkosten
Hoofdgebouw ✓				Kostprijs gebouw P
Categorie vastgoed ✓				Marktprijs gebouw P
BAG ID P				Kosten beheer
Foto P				Opbrengsten
				Exploitatieresultaat

In eerste instantie vormt het bestaande registratiesysteem van Planon de basis voor de vastgoedregistratie op objectniveau. Indien mogelijk worden hieraan variabelen toegevoegd waarop we vanuit vastgoed en beleid willen sturen, te beginnen met:

- Boekwaarde
- Kapitaallast
- WOZ-waarde
- Kostprijs
- Kostprijsdekking

Voor het verzamelen van gegevens wordt gebruik gemaakt van bestaande administraties, zoals de WOZ-administratie en BAG. Dit blijven de bronbestanden voor deze gegevens.

Coördinatie van het verzamelen van gegevens op objectniveau voor de vastgoedregistratie ligt bij de financieel medewerker vastgoed. Zij stelt een lijst op van welke gegevens in welk bronbestand worden bijgehouden, door wie en hoe frequent deze gegevens worden geactualiseerd.

De centrale vastgoedregistratie moet toegankelijk worden gemaakt voor de medewerkers van de gemeente Assen die werken met of ten behoeve van vastgoed. Om te bepalen of Planon daadwerkelijk gebruikt kan worden voor de centrale vastgoedregistratie, moeten onder meer onderstaande zaken worden uitgezocht waarbij ook de ICT- informatiemanager een belangrijke rol speelt:

- Wat moet er gebeuren om nieuwe variabelen toe te voegen in Planon?
- Heeft Planon een databasefunctie die ook berekeningen kan maken op basis van ingevoerde gegevens?
- Kan de vastgoedregistratie voor alle betrokkenen toegankelijk worden gemaakt?
- Kan er eenvoudig een uitdraai worden gemaakt van gegevens?
- Kan een technische koppeling worden gemaakt met andere bronbestanden zodat hieruit automatisch gegevens kunnen worden gehaald?
- Welke alternatieven er zijn om gegevens vanuit de bronbestanden in de vastgoedregistratie te zetten?

Taken en rollen opdrachtgever - opdrachtnemer voorbereiden oktober 2020 - februari 2021, invoeren vanaf maart 2021

Voor de verschillende opdrachtgevers voor het faciliteren van een ruimtevraag (beleid, eigen organisatie, grondbedrijf duurzaamheid) en de opdrachtnemer (vastgoed) moet duidelijk worden omschreven wat hun rol is, welke taken hierbij horen en welke procesafspraken worden gemaakt voor verschillende voorkomende situaties rondom vastgoed. Dit moet intern helder gecommuniceerd worden, zodat binnen alle lagen van de organisatie helder is welke rolverdeling en afspraken hierbij gelden en welke stappen iemand moet nemen op het moment dat hij / zij een ruimtevraag heeft.

Nader moet nog worden bepaald wie deze taak uitvoert.

Vaststellen beleidsnota's met een vastgoedparagraaf vanaf januari 2021

Beleidsmedewerkers zorgen dat de vraag naar vastgoed verantwoord wordt vanuit beleidsnota's, bijvoorbeeld via:

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs
- Cultuurbeleid
- Welzijnsbeleid / sociaal beleid
- Sportbeleid / Lokaal Sportakkoord
- Economisch beleid

Dit gebeurt op het moment dat beleidsnota's geactualiseerd worden. Het moment van uitvoering verschilt hierdoor per beleidsveld.

Formulieren ruimtevrage vanuit beleidsvelden en bedrijfsvoering voorbereiden januari - maart 2021, invoeren vanaf april 2021

De vraag naar ruimte moet scherp worden geformuleerd door de beleidsvelden en vanuit bedrijfsvoering, zodat vastgoed deze zo goed en efficiënt mogelijk kan faciliteren. Dit draagt ook bij aan een duidelijke rolverdeling tussen opdrachtgever (beleid) en opdrachtnemer (vastgoed). De beleidsvelden kunnen hun ruimtevrage afstemmen met maatschappelijke veld zoals de Regiegroep Sportakkoord, waarin sportverenigingen en schoolbesturen vertegenwoordigd zijn.

Om te zorgen dat de juiste informatie wordt aangeleverd, stelt Vastgoed hiervoor een format op. Hierin kunnen bijvoorbeeld de volgende vragen worden opgenomen:

- Hoeveel vierkante meter ruimte is nodig?
- Per wanneer?
- Voor welke periode?
- Voor welke activiteiten?
- Voor welke doelgroep?
- Wat zijn eisen / wensen qua gebouw?
- Wat zijn eisen / wensen qua functionaliteit?
- Wat zijn eisen / wensen qua kwaliteitsniveau?
- Wat zijn eisen / wensen qua voorzieningen?
- Wat zijn eisen / wensen qua locatie?
- Wat zijn de verwachte gebruikstijden?
- Kan ruimte gedeeld worden met anderen?

Inzichtelijk maken kostprijzen per beleidsveld

januari – december 2021

Er is veel behoefte aan transparantie rondom vastgoed. Daarom wordt de integrale kostprijs van vastgoed inzichtelijk gemaakt voor het betreffende beleidsveld (sport, welzijn, onderwijs, kunst & cultuur, economie, parkeren), bedrijfsvoering (huisvesting gemeentelijke organisatie) en het grondbedrijf.

Door de kosten en opbrengsten van gebouwen per beleidsveld in beeld te brengen, wordt duidelijk welke aanvullende bijdrage vanuit de beleidsvelden nodig is om beleidsdoelstellingen te faciliteren met vastgoed. In de verantwoording over het gemeentelijke vastgoed die plaatsvindt via de reguliere Planning en Control-cyclus zal dit ook inzichtelijk worden gemaakt.

In eerste instantie wordt nog niet uitgegaan van een daadwerkelijke verschuiving en aanpassing van de opzet van de Programmabegroting.

2021 wordt gebruikt om alle kostprijzen inzichtelijk te maken. Hierbij zijn vastgoed, de beleidsvelden en financiën betrokken. Vanaf 2022 worden de kostprijzen jaarlijks (of op het moment dat hiertoe aanleiding is, bijvoorbeeld bij een investering) geactualiseerd door vastgoed.

Aanpassen facturen huurders voorbereiden juni - december 2021, invoeren vanaf 2022

Het inzichtelijk maken van de kostprijzen van gebouwen leidt ook tot aanpassing van de facturen die huurders van gemeentelijke gebouwen ontvangen. Op de factuur wordt vermeld wat de werkelijke kostprijs is van het gebouw en welk deel van de huur wordt gesubsidieerd. Via deze nieuwe werkwijze zijn alle partijen op de hoogte van de totale kosten, de eigen bijdrage en de huursubsidie. Om maatschappelijke instellingen zekerheid te geven en ze geen onnodige risico's te laten lopen, kunnen huurafspraken worden gekoppeld aan subsidieafspraken.

Uitgezocht moet worden wat wanneer juridisch mogelijk is bij bestaande huur- en subsidiecontracten.

Voorafgaand aan het doorvoeren van deze maatregelen, moeten huurders hierover per brief worden geïnformeerd.

Bij deze maatregel zijn vastgoed, de beleidsvelden, juridisch advies en financiële administratie betrokken. Het streven is om dit vanaf 2022 door te voeren in de facturen.

Aanvullen en bijhouden vastgoedregistratie**april - augustus 2021**

Om de vastgoedregistratie verder uit te werken, wordt in beeld gebracht welke sturingsinformatie nodig is om beleidsmakers, gebouwbeheerders en besluitvormers te kunnen ondersteunen. Dit kunnen bijvoorbeeld gegevens zijn over de prestaties van gebouwen, zoals bezetting, energieverbruik, energielasten. Het monitoren van het energieverbruik van gebouwen kan gebruikt worden bij het monitoren van de verduurzaming. Hierbij is het zaak de historie van gebruiksgegevens te analyseren. Daarvoor kan de vastgoedregistratie ook worden gebruikt.

De gegevens worden op objectniveau verzameld en toegevoegd aan de vastgoedregistratie. Met al deze extra sturingsinformatie, kunnen gebouwen onderling met elkaar vergeleken worden zodat hierop nog beter gestuurd kan worden.

Het verzamelen en actualiseren van de gegevens wordt centraal gecoördineerd door de financieel medewerker vastgoed. Het aanleveren van de gegevens zal deels door de beheerders van bronbestanden gedaan moeten worden. Daarnaast zal een deel van de informatie vanuit de beleidsvelden en financiën moeten komen.

Opstellen meerjarenperspectief gebouwen ouder dan 30 jaar september - december 2021

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de vastgoedopgaves op de korte, middellange en lange termijn wordt een meerjarenperspectief opgesteld voor alle gebouwen die ouder zijn dan 30 jaar. Vanuit een integrale en strategische benadering wordt door vastgoed en de beleidsvelden die bij deze gebouwen betrokken gekeken naar ontwikkelingen, knelpunten en kansen. Ook wordt gekeken naar de maatschappelijke waarde en verwachte levensvatbaarheid van het gebruik.

Voor ieder gebouw wordt een gewenst 'eindbeeld' geformuleerd. Vervolgens wordt bepaald welke maatregelen, fasering en middelen nodig zijn om de toekomstperspectieven te realiseren. Bij het strategisch perspectief van panden kan men denken aan niks doen, renoveren, nieuwbouw, verduurzamen, verbeteren exploitatie, onderzoek privatiseren of vervreemden. Bij het bepalen van de fasering wordt gekeken naar de mate van urgentie. Denk hierbij aan het uitvoeren van een wettelijke taak, het nakomen van contractuele verplichtingen en een lokale beleidsambitie.

Het meerjarenperspectief biedt voor gemeente, maatschappelijke partners en burgers houvast voor de uit te voeren projecten.

Bij het opstellen van het meerjarenperspectief wordt onder meer gebruik gemaakt van de gegevens uit de vastgoedregistratie, inhoudelijke beleidsnota's, het Masterplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed en meerjaren onderhoudsplannen.

Om een 'gevoel' te ontwikkelen bij de kwaliteit van gebouwen, kunnen gebouwen eventueel gewaardeerd worden op extra kwaliteitscriteria zoals functionaliteit, binnenklimaat en exploitatie. Dit geeft een completer beeld van de gebouwkwaliteit en geeft inzicht in de goede en minder goede panden.

Er is zoveel informatie rondom vastgoed, dat het soms best lastig kan zijn om 'door de bomen het bos nog te zien'. Om vastgoedinformatie op een heldere, overzichtelijk en begrijpelijke wijze te presenteren, kan overwogen worden de kracht van de digitale kaart te gebruiken. Een geografisch informatiesysteem, zoals Geoportaal (Geo-informatie) waarmee de gemeente Assen werkt, biedt hiervoor wellicht mogelijkheden. Kaarten kunnen helpen bij het verkrijgen van inzicht en gebruikt worden als 'gemeenschappelijke praatplaat', waarmee de werelden van beleid en vastgoed bij elkaar gebracht worden.

HEMM

e e n v o u d

b e v l o g e n h e i d

v a k m a n s c h a p

