

Onderwerp Stand van zaken vorming Vastgoedbedrijf  
P.R. Oortwijn  
Steller



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 80 20 Bijlage(n)

Ons kenmerk 6327325

Datum 19-04-2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Als uitwerking van de doelstellingen en ambities zoals beschreven in ons collegeprogramma "Voor de verandering" hebben wij aangegeven dat wij denken dat er meer en beter gebruik gemaakt kan worden van het bestaande (gemeentelijke) vastgoed, zoals scholen, maar ook bijvoorbeeld van onze eigen kantoren. Om efficiënter met het gemeentelijk vastgoed om te gaan, willen wij de aansturing van al het gemeentelijk vastgoed bundelen. Hierover hebben wij u eerder geïnformeerd (brief d.d. 14 juni 2016 met kenmerk 5764494).

Met deze brief *informer*en wij u over de stand van zaken.

In juli 2016 heeft de besluitvorming plaatsgevonden rond het 'Principebesluit tot reorganisatie: Eén Vastgoedbedrijf' waarover u per brief (d.d. 7 juli 2016 met kenmerk 5764494) bent geïnformeerd. Dit principebesluit was daarmee voor een belangrijk deel de afronding van de analyse- en ontwikkelfase van het Programma Vastgoed zoals sinds maart 2015 samen met de verschillende betrokken afdelingen (waaronder voormalig SSC-Vastgoedmanagement, Stadsontwikkeling (ROU en Parkeerbedrijf), Sport050 en Stadsbeheer) vormgegeven rondom de vastgestelde uitgangspunten:

1. *Centraliseren van vastgoed in een nieuw Vastgoedbedrijf: het uitgangspunt is dan ook centraliseren, tenzij.*
2. *Vastgoed inzetten om maatschappelijk doelen te bereiken.*
3. *Bedrijfsmatig omgaan met vastgoed: inclusief Makelpunt, één punt waar huisvestingsvragen binnenkomen.*

In de uitwerking van het Programma Vastgoed is tot zover ook duidelijk naar voren gekomen dat:

- een bundeling van expertise noodzakelijk is. Nu zijn taken sterk versnipperd en wordt bijvoorbeeld het ontwikkelen en beheer van het vastgoed op sterk verschillende manieren georganiseerd;
- de samenwerking met de beleidsafdelingen (DMO en Stadsontwikkeling) sterk verbeterd dient te worden, zodat de vastgoedfunctie nadrukkelijk ondersteunend is aan de ontwikkeling en realisatie van de beleidsdoelen;



- het op orde brengen van de vastgoedfinanciën en verbeteren van de dienstverlening een complexe en grote opgave die veel tijd en aandacht vraagt, maar daarmee wel bijdraagt aan een éénduidig beheer waarmee incidenten en verrassingen in de toekomst zoveel mogelijk geprobeerd worden te voorkomen.

Dit is onder ander ook terug te vinden in de beschreven visie van het te vormen Vastgoedbedrijf:

*“Het Gemeentelijk Vastgoedbedrijf is een professionele vastgoedorganisatie waarin alle kennis en kunde op het gebied van vastgoedmanagement is gebundeld. Ontwikkeling, beheer en exploitatie wordt zelf ter hand genomen daar waar het gaat om de wettelijke kerntaak, een beleidsvraag of in situaties waar de markt een ontwikkeling zelf niet oppakt.*

*Wij voeren integraal portefeuillemanagement waarbij, eventueel met externe partners, vraag en aanbod bij elkaar wordt gebracht.*

*Wij werken op actieve, flexibele en ondernemende wijze samen met interne en externe partners, huurders en exploitanten. We kiezen hierbij voor een klantgerichte benadering waarbij vastgoed als een middel dient om beleidsdoelen te realiseren.”*

#### Vorming Vastgoedbedrijf

Op basis van het Principebesluit is de werving gestart met uiteindelijk een aanstelling van de directeur van het Vastgoedbedrijf per 1 september 2016. Daarmee is ook de voorbereiding gestart om de uitvoeringsfase (oftewel fase 3) van het Programma Vastgoed vorm te geven. In de resterende maanden van 2016 is daarmee vooral gekeken naar de (hoofd)processen, maar ook naar bijvoorbeeld de begroting voor het Vastgoedbedrijf en hoe samen met de medewerkers binnen het Vastgoedbedrijf de reorganisatie tot een succes te maken.

Gelijktijdig is veel van het ‘denk’-werk uit de eerste twee fases van het Programma Vastgoed ook verder uitgewerkt naar ‘doen’ en zo vastgelegd in een startdocument: praktische uitwerkingen waarmee het effect ook duidelijk is geworden van deze grote en complexe beweging. Effectief is daarbij het Vastgoedbedrijf van start gegaan per 1 januari 2017.

#### Eerste stappen

Het doorwerken van de plannen voor het Vastgoedbedrijf naar praktische toepassing, maakt onder andere duidelijk dat er veel expertise aanwezig is, waarbij de aandacht en ontwikkeling bij de medewerkers zich nu vooral richt op meer samenwerken (klantgerichter) en beter communiceren (alerter). De meeste tijd en energie gaat echter zitten in het op orde brengen van al het vastgoed dat de portefeuille moet gaan vormen van het Vastgoedbedrijf. Deze overdracht is daarmee een complexe operatie die veel mogelijkheden biedt om ‘schoon schip’ te maken.

Bij het Principebesluit in juli 2016 is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de overdracht van het eigendom van de sportparken en –velden mede vanwege de daar aanwezige versnipperde eigendomssituatie van gebouwen als kleedkamers (soms gemeente, soms bij sportverenigingen). In de tussentijd heeft een verdere uitwerking van de samenwerking tussen Sport050 en het Vastgoedbedrijf plaatsgevonden. Dit heeft



geleid tot het inzicht dat het eigendom van de sportparken en -velden mogelijk is. Daarbij werken Sport050 en het Vastgoedbedrijf nadrukkelijk samen op een manier waarbij Sport050 wel in staat blijft om effectief, middels onder andere co-creatie, haar gesprekken te blijven voeren met onder andere de Sportkoepel en overige besturen op de sportparken en -velden. Separaat komen wij hier bij u op terug.

De gebouwen die gezamenlijk de portefeuille van het Vastgoedbedrijf gaan vormen worden ook op gestructureerde wijze op orde gebracht. Daarbij wordt de staat van onderhoud nadrukkelijk bekeken, maar ook de aanwezige informatie (bijvoorbeeld tekeningen, energielabel, onderhoudsplanning) en de financiële dekking om structureel het vastgoed goed te kunnen beheren en onderhouden. Voor alle panden worden bovenstaande onderwerpen de komende maanden inzichtelijk gemaakt en, indien nodig, ook aan u als raad voorgelegd.

Op het gebied van duurzaamheid levert het Vastgoedbedrijf haar bijdrage door niet alleen de inzet van de Gresco (als onderdeel van het Vastgoedbedrijf) bij het besparen op energie(lasten) maar ook door duurzaamheid nadrukkelijk te integreren in de aanpak hoe al het eigendom wordt onderhouden. We werken er dan ook naar toe om per 2018 het onderhoud van de gebouwen uit te voeren op basis van een Duurzaam MeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP).

Op het gebied van vastgoedbeleid wordt het Programma Vastgoed nu verder doorontwikkeld naar zogenaamde spelregels die puntsgewijs weergeven hoe het Vastgoedbedrijf werkt bij onder andere vastgoedontwikkeling, vastgoedbeheer maar ook bijvoorbeeld duurzaamheid en risicomanagement. Hierover zullen wij u in juni 2017 informeren in de aanloop naar en voorbereiding op een vastgoednota die in november 2017 aan u zal worden voorgelegd.

#### Gevolgen voor Groningen

Door het nog op te stellen vastgoedbeleid sterk af te stemmen op de (maatschappelijke en financiële) beleidsdoelen, maar de relevante vastgoedtaken ook te bundelen binnen het Vastgoedbedrijf, creëren we een efficiëntere bedrijfsvoering, maar ook een betere beheersing van risico's, meer transparantie en een betere dienstverlening.

Met een efficiënt beheer en ontwikkeling van ons vastgoed worden beleidsdoelen gestimuleerd en gerealiseerd, maar ook wordt gestuurd op het besparen en voorkomen van kosten.

#### Toekomstperspectief

In het jaar 2017 ligt de aandacht en inzet sterk bij het inrichten van het organisatiemodel van het Vastgoedbedrijf. Daarbij zijn we veel bezig met onder andere het ontwikkelen van de gewenste competenties bij medewerkers, het aanpassen van de processen maar ook het op orde brengen van de staat van onderhoud, financiën en IT. We werken er dan ook hard aan om de organisatie goed neer te zetten zodat de dienstverlening vanuit het Vastgoedbedrijf in de loop van de tijd als sterk verbeterd zal worden ervaren.

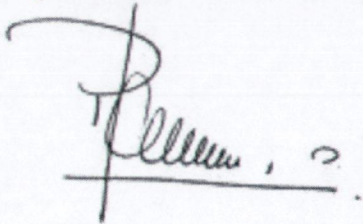
Wij verwachten u in de loop van 2017 verder te kunnen informeren over de constatering rondom achterstallig onderhoud en financiële effecten van de overdracht van de panden naar het Vastgoedbedrijf:



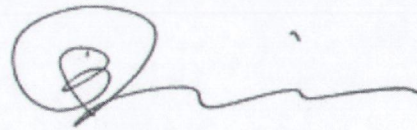
- over De Oosterpoort (OPSB) en een aantal panden die overkomen van Stadsontwikkeling;
- over de over te dragen panden van Stadsbeheer en Sport050 en de bestaande VGM-portefeuille.

Tevens informeren wij u graag in november 2017 verder over de stand van zaken bij de vorming van het Vastgoedbedrijf samen met het aanbieden van de vastgoednota.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink