

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad

Datum	4 december 2012
Ons kenmerk	2012/462675
Contactpersoon	F.H.J.M. van den Boorn
Doorkiesnummer	023 511 3418
E-mail	FvdBoorn@Haarlem.nl
Bijlage	2 bijlagen
Onderwerp	Voortgang Professionalisering afdeling Vastgoed

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de behandeling van de programmabegroting heeft u mij verzocht (middels de motie 'Gemeentelijk vastgoed: eenmaal, andermaal, onder controle') u te informeren ten aanzien van het op orde zijn van de administratie van het gemeentelijk vastgoed, inclusief de inkomsten en lasten. In deze brief maak ik van de gelegenheid gebruik u ook te informeren over de genomen stappen, de huidige stand van zaken en de nog uit te voeren acties in het kader van de professionalisering van de afdeling Vastgoed. Tijdens de raadsmarkt vastgoed die gepland staat op 13 december 2012 bestaat de mogelijkheid hierover nog nader met elkaar te spreken.

Allereerst laat ik u weten dat op korte termijn een aantal strategische beleidsproducten door de afdeling Vastgoed ter agendering B en W wordt opgeleverd:

- De nota Strategisch vastgoed (december 2012);
- De nota Prestatieverbetering van maatschappelijk vastgoed (1^e kwartaal 2013);
- De nota Grondregulering bij woonschepen (B en W-behandeling heeft plaatsgevonden d.d. 13 november 2012; publicatie vindt plaats na informatiebijeenkomst met bewoners);
- De nota Erfpacht (begin 1^e kwartaal 2013);
- De nota Monumenten (1^e kwartaal 2013);
- De nota Onderhoud vastgoed (1^e kwartaal 2013);
- Voortgangsrapportage Professionalisering Vastgoed (als bijlage bij deze brief).

Voorgeschiedenis

Beelden over de prestaties van de afdeling Vastgoed gaan terug tot 2005/2006, waarin de RKC een rapport heeft geschreven. Dit rapport is met name gefocust op grote projecten en grondexploitaties en noemt vastgoedbeheer slechts in de marge. Ook het Avontuurplet, een verbeterplan van de oude vastgoedorganisatie in de sector Stedelijke Ontwikkeling stamt uit die tijd. Op dat moment was slechts een klein deel van de vastgoedportefeuille in beheer bij de toenmalige afdeling Vastgoed, te weten: de woningen en het bezit gerelateerd aan strategische ontwikkelingen. Dus niet: al het maatschappelijke vastgoed; niet de ambtelijke huisvesting; niet de parkeergarages en niet de begraafplaatsen. De huidige afdeling Vastgoed is echter van een heel andere orde dan de organisatie in 2005/2006.

In 2008 is een deel van de taken die voorheen deel uitmaakten van SO/Vastgoed ondergebracht bij Stadszaken (vastgoedontwikkeling- en vastgoedbeheertaken). In de loop van 2009 is besloten tot centralisatie van al het vastgoedbezit bij Vastgoedbeheer. Vanaf 2010 zijn de daarbij behorende budgetten en taken overgeheveld.

De afdeling Vastgoed is dus feitelijk vanaf 2010 gestart alle benodigde informatie (huurcontracten; kadastrale gegevens over eigendommen; boekwaarden; WOZ-waarden; belastingen; rechten; onderhoudsbudgetten en meerjaren-onderhoudsplannen) te verzamelen, in kaart te brengen en te ordenen, waarbij aangetekend moet worden dat dossiers vaak niet of niet volledig zijn overgedragen. Al deze gegevens zijn ondergebracht in het door de gemeente gebruikte vastgoedsysteem WISH.

Een groot deel van de meerjarenonderhoudsplannen is aanwezig maar moet elke drie jaren worden geactualiseerd.

Stand van zaken eind 2012

Afgelopen jaar is – met externe inzet – hard gewerkt aan het op orde brengen van de basisinformatie bij de afdeling Vastgoed, met name met betrekking tot het vastgoedbezit en de vastgoedbeheertaken. Er zijn grote stappen gezet. De basisinformatie over het gemeentelijke vastgoed is op orde. We weten hoeveel objecten er zijn, welke OZB- en waterschapslasten de gemeente moet betalen. Structurele fouten in geplande budgetten/de begroting (bijv. huurinkomsten waarbij geen sprake was van niet geïnde huren of slecht budgetbeheer maar van een structureel te hoge raming van begrotingsinkomsten) zijn geconstateerd en gemeld in de 2^e en 3^e bestuursrapportage 2012. Dit leidde bij eerdere jaarrekeningen tot tekorten op de inkomsten. De programmabegroting 2013 is opnieuw gerubriceerd en gaat nu uit van een reële schatting aan huurinkomsten. Verhuur blijft echter een dynamisch proces. Mutaties vinden regelmatig plaats.

Onderzoek loopt nog naar de deelname en kosten VVE's en huur van panden. Nota's over Strategisch Vastgoed en Maatschappelijk Vastgoed zijn in concept gereed. De nota's Onderhoud en Monumenten zijn in het 1^e kwartaal van 2013 gereed.

In 2012 is ook de reorganisatie van de afdeling Vastgoed voorbereid. Met ingang van 16 april 2012 zijn de planeconomen overgeheveld naar Wijkzaken/GM, vooruitlopend op het reorganisatiebesluit WZ/StP. De juristen zijn ondergebracht bij M&S/JZ. Wat resteert is de afdeling Vastgoedbeheer, die in de loop van 2013 heringericht wordt. Nieuwe functies als portefeuillemanager (strategisch adviseur), account-/contractmanager (seniorfunctie) en accountmanagers moeten de afdeling meer geëquipeerd maken voor de taken die er zijn ondergebracht en voor bestuurlijke advisering op niveau. Vanaf 2013 kan verder worden nagedacht over het op afstand plaatsen dan wel afstoten van (delen van) de portefeuille en/of (delen van) de vastgoedbeheertaken.

Een nieuwe organisatie

Juli 2011 heeft het college de besluiten zoals vermeld in de nota Resultaten onderzoek afdeling Vastgoed, reg.no Stz/Mgt 2011/132473, vastgesteld.

De voornaamste stappen hierin waren:

1. Vertaling van de huidige organisatie van de afdeling Vastgoed naar de gewenste organisatie: beschrijving taken, producten, functies en competenties plus het maken van de personeelsfoto;
2. Rapportage aan het college over de uitkomst van de personeelsfoto en het stappenplan professionalisering van de afdeling Vastgoed;
3. Voorbereiden van een collegebesluit Go/NoGo outsourcen (administratief- en technisch beheer) van het vastgoedbeheer.

Daarnaast is eind december 2011 (zie mijn brief reg nr: SZ/2011/621621 d.d. 21/12/11) geconstateerd dat de gewenste inhaalslag op het vlak van de bedrijfsvoering en het op orde brengen van de basisinformatie versnelling behoefde.

Een vertaling van de organisatie van de afdeling Vastgoed naar een gewenste organisatie inclusief beschrijving van taken, producten, functies en competenties is gerealiseerd en vastgelegd in het voorgenomen besluit tot reorganisatie van de afdeling Vastgoed (reg nr: StZ/VG 2012/267990 d.d. 24/7/12).

Jongstleden 9 oktober heeft het college, mede o.b.v. uitwerkingsplannen, een voorgenomen reorganisatiebesluit genomen om de hoofdafdelingen Wijkzaken, Stedelijke Projecten en Sociale Zaken en Werkgelegenheid en de afdeling Vastgoed in één traject te reorganiseren.

Vooruitlopend hierop is de planeconomische functie van vastgoedontwikkeling per 16 april 2012 als “pilot” ondergebracht bij de integratie van de hoofdafdelingen WZ en StP. Daarnaast is de juridische functie per 1 mei 2012 gecentraliseerd naar de afdeling Juridische Zaken.

In het voorgenomen besluit tot reorganisatie van de afdeling Vastgoed (reg nr: StZ/VG 2012/267990 d.d. 24/7/12) is tevens besloten om vooralsnog geen vastgoedbeheertaken uit te besteden maar in het eerste kwartaal van 2013 opnieuw te bezien of en wanneer een deel van de taken van het vastgoedbeheer kunnen worden geoutsourcet. Een opdracht tot onderzoek hiernaar is inmiddels verstrekt en leidt tot een advies in het eerste kwartaal 2013.

In uw commissie Bestuur is op 6 september 2012 het voorgenomen besluit tot reorganisatie van de afdeling Vastgoed (reg nr: StZ/VG 2012/267990 dd 24/7/12) besproken. Eén van de bijlagen betrof de voortgang van het Stappenplan Professionalisering (peildatum 18/6/12).

In de Voortgangsrapportage Stappenplan Professionalisering (bijlage 2) zijn t.o.v. de versie van 18/6/12 de volgende (geel gemarkeerde) zaken, m.n. bedrijfsvoering gerelateerd, opgepakt/afgehandeld/gewijzigd om daarmee de bedrijfsvoering op orde te krijgen:

- De vastgoedbegroting 2013 is voorbereid (omgebouwd naar hoofdstukken als basis voor een professioneel en strategisch portefeuillemanagement, -beheer en een degelijke budgetbewaking), gelijk oplopend met de diverse vastgoedmeldingen in m.n. de 2^e bestuursrapportage. Hiermee heeft de afdeling Vastgoed de noodzakelijke fundamenteen gelegd op (verwachte huur)inkomsten- en uitgavengebied (o.b.v. verkregen inzicht in de onderhoudscontracten, lopende kredieten en het investeringsplan), nodig om daadwerkelijk met een vastgoedportefeuille (strategisch) te kunnen sturen. De basis staat nu, uiteraard moeten in 2013-2014 nog verdere kwaliteitsslagen worden gemaakt. Er loopt nog een aantal activiteiten (VVE, huur; kwaliteit MJOP) die in de loop van 2013 tot resultaat moeten leiden;
- Met het Voorgenomen reorganisatiebesluit afdeling Vastgoed (reg nr: StZ/VG 2012/267990), heeft het college besloten om het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed (op dit moment) niet te outsourcen en in het eerste kwartaal 2013 opnieuw te bezien of en wanneer wel een deel van de taken van het vastgoedbeheer kunnen worden geoutsourcet. Voor 2012 ligt daarmee de focus vooral op sturing geven aan en het op orde brengen van de bedrijfsvoering;
- Het college heeft ingestemd met de nota Toetsingsprotocol gemeentegrond (reg nr: StZ/VG 2012/153413 d.d. 3/7/12);
- De opzet voor standaardrapportages (o.b.v. kengetallen en stuurindicatoren) is gereed (zie hieronder).

Daarnaast bleef en blijft de ‘winkel’ gewoon open.

De kengetallen

Om een beeld te krijgen van de vastgoedportefeuille van de gemeente Haarlem staan hieronder de kengetallen van het gemeentelijk vastgoed.

Kengetallen	
Aantal grondhuren	110
Aantal erfpachten	336
Aantal panden	426
Aantal contractanten	1316
Oppervlakte (gronden en gebouwen)	783.442 m ²
Huurwaarde in €	€11.000.000
Boekwaarde in €	€208.000.000
WOZ-waarde in €	€600.000.000

Alle objecten (incl. scholen, sportaccommodaties, zendmasten, erfpachten en grondhuren, woonwagens) zijn in het registratiesysteem WISH vastgelegd met de daarbij behorende relevante vastgoedgegevens (w.o. m²; contracttypes; huurwaardes; servicekosten; onderhoudslasten; beheerders; monumentale status; onderhoudscontracten; leveranciers).

De inventarisatie van de WOZ waardes en boekwaarden van alle panden is hierin opgenomen. De gemeente Haarlem is daarmee eigenaar van een flinke en zeer uiteenlopende vastgoedportefeuille, waartoe 40 Rijksmonumenten en 25 gemeentelijke monumenten en gronden behoren.

Nog te nemen stappen afdeling Vastgoed

Dat de afdeling Vastgoed er nog niet is, moge duidelijk zijn. Een eerstvolgende essentiële stap op weg naar professionalisering is onder andere de implementatie van de reorganisatie van de afdeling Vastgoed.

De stappen tegelijkertijd met de voorbereiding van die reorganisatie in 2012 werden gezet, zijn (zie ook bijlage 1):

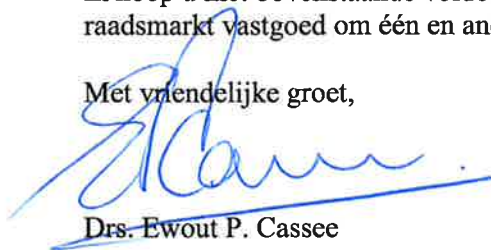
- Om visieontwikkeling te ondersteunen en de strategische notie van het vastgoed als ontwikkelinstrument in te zetten, wordt in december 2012 de nota Strategisch vastgoed behandeld in het college. Aan de hand van het strategisch afwegingskader voor vastgoed wordt een vastgoedkaart en een lijst van strategisch en niet-strategisch vastgoed van de gemeente Haarlem opgeleverd;
- Volgend op de nota Strategisch vastgoed wordt in het 1^e kwartaal 2013 een nota Maatschappelijk vastgoed in het college behandeld die de start is voor de prestatieverbetering en het organiseren van het maatschappelijk vastgoedinstrument;
- De nota Grondregulering bij woonschepen is 13 november 2012 behandeld in het college en vastgesteld;
- De nota's Erfpacht, Monumenten en Onderhoud zullen de komende maanden gereed komen voor behandeling in het college;
- De nota Grondprijzen 2013 wordt opgesteld n.a.v. de besluitvorming m.b.t. de nota Grondbeleid die door de afdeling Ruimtelijk Beleid wordt voorbereid;

- Vanuit het Uitwerkingsplan behorend bij de reorganisatie van de afdeling Vastgoed worden op dit moment de volgende processen beschreven:
 - Opdrachtgever-/opdrachtnemerschapproces, direct gerelateerd aan de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de ruimtevrager (beleidsafdelingen; gebiedsontwikkeling/gebiedsmanagement; Facilitaire Zaken; SRO; Spaarnelanden) en de ruimtebieder (afdeling Vastgoed);
 - Pacht- en huurproces;
 - Aan- en verkoopproces;
 - Regieproces (op afstand zetten van (deel)taken, zoals de makelaarsfunctie);
 - Advies en beleidsproces.

Daarnaast is het Stappenplan Professionalisering afdeling Vastgoed voor 2013 verder gedetailleerd uitgewerkt (zie bijlage 2).

Ik hoop u met bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben en zie uit naar de raadsmarkt vastgoed om één en ander nader te bespreken.

Met vriendelijke groet,



Drs. Ewout P. Cassee

Bijlagen

1. Overzicht te nemen stappen (TAS Implementatie);
2. Voortgangsrapportage Professionalisering afdeling Vastgoed (velden die geel gemarkeerd zijn, betreffen de wijzigingen op de versie van 17/7/12, zoals besproken in uw commissie Bestuur d.d. 27/9/12).

Implementatie reorganisatie afdeling Vastgoed	Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni en verder
Start nieuwe organisatie									
Opstellen (kern)taken	✓								
Opstellen producten-/procesmatrix	✓								
Opstellen functiebeschrijvingen	✓								
Opstellen individuele jaarplannen		Administratief beheerder							
		Medewerker Vastgoed							
		Technisch beheerder							
		Adviseur installatietechniek							
Opstellen Jaarwerkplan afdeling Vastgoed		obv Uitwerkingsplan; implementatieplan; processen; matrix en individuele jaarplannen	Incl productieplan						
Uitvoeren plaatsingsproces			Managementfunctie (1x)	Sleutelfuncties (2x)	Overige functies (5x)				
				Portefeuillemanager	Accountmanager				
				Account-/ contractmanager	Technisch adviseur vastgoed				
					Adviseur installatietechniek				
Opstellen processen			Beleid						
			Advies						
		Regie	Opdrachtgever-/opdrachtnemer						
			Uitvoering beheer						
		Erfpacht Huur/verhuur							
			Koop/verkoop Instandhouding/onderhoud/sloop						
Opstellen delegatie en mandatering									
Onderzoeken beheer op afstand		Uitgezette opdracht bij Twijnstra & Gudde							
Uitvoeren PvA beheer op afstand									
Overdragen van taken/werkzaamheden									
Uitdragen nieuwe taken/werkzaamheden									
Opstellen POP		POP	Opleidingsplan						
Uitvoeren professionaliseringsplan	Zie bijlage Stappenplan Professionalisering Vastgoed								
Aanleveren inhoudelijke producten		Strategisch vastgoed							
		Maatschappelijk vastgoed							
		Erfpacht							
		Onderhoud (proces)							
		Monumenten							
			Grondprijzen 2013						
		Grondregulering woonschepen							
	Verkoop objecten (continue)								

	Voortgang Stappenplan Professionalisering Vastgoed Beheer	2012				Versie:
	Onderwerp	Planning gereed	Status	Status in %	Wie	Geborgd in digitale map
1.	Bedrijfsvoering in control krijgen					
a.	Checken en opschonen boekwaarden panden	1e kwartaal 2012	begin 2012 alle pand-boekwaarden van Financiën ontvangen en heeft match plaatsgevonden	100%	Adm Beh	WISH; Boekhouding
b.	Nieuwe opbouw en berekening begroting 2013	1e Berap; begroting 2013	opgenomen in 1e berap als risico	100%	JH	Begroting 2013
	MJOP-controle op aanwezigheid (exc woningen)	2e kwartaal 2012	MJOP-controle heeft plaatsgevonden op objectniveau muv woningen	100%	GvE	WISH
	MJOP - controle aanwezigheid woningen	Start in 2012 en loopt door in 2013	Opgestart week 24	20%	GvE	WISH
	MJOP-controle op actualiteit 1 x per 3 jaar : Nota onderhoud inclusie SRO	Continue	Opgestart week 24	10%	GvE	WISH
	Huuranalyse (ex erfpachten) Huur interne afstemming CB uitgezet bij meerdere mensen. Format: onderzoek	4e kwartaal 2012	Wijze vaststellen eind september. Planning panden volgt	10%	SS ontvangt	CB map Huuranalyse
	Checken verhuurcontracten (gekoppeld aan huuranalyse (ex erfpachten)) Navragen bij Gerard Bakker door Jelle	WISH eind september	Opgestart week 24	80%	GB (AB)	WISH
	Analyse erfpachten	4e kwartaal 2012	Nota in voorbereiding	80%	AH/SM	CB map Erfpacht/beleid/nota
	Verwachte huurinkomsten	2e kwartaal 2012	afgerond irt begroting en 2e Berap	100%	GB	WISH
	Verwachte uitgaven (huur gerelateerd) op pandniveau gesplitsts naar zakelijke lasten	4e kwartaal 2012	double check vindt gedetailleerd plaats	80%	GB	WISH
	Verwachte uitgaven (huur gerelateerd) op pandniveau gesplitsts naar onderhoudslasten	2e kwartaal 2012	afgerond irt begroting en 2e Berap	100%	GB	WISH
c.	Checken contracten (gekoppeld aan inkomsten en aan de huuranalyse (ex erfpachten)) Kostprijs + realiteit	loop van 2013 ihkv portefeuillemanagement	nog op te starten	0%	CB	WISH
	Checken eigendomsdocumenten (wo koopcontracten (te beginnen met de bedrijven)) tbv compleetheid dossier in wish	1e kwartaal 2013	nog op te starten	0%	AW/AB	WISH
	Niet-aanwezige contracten opvragen	4e kwartaal 2012	nog op te starten	0%	AW/JK/AH	WISH
	Checken aanhuurcontracten	4e kwartaal 2012	opgestart	50%	GB/AB/AW	WISH
	Niet-aanwezige contracten opvragen	1e kwartaal 2013	nog op te starten	0%	GB/AB/AW	WISH
	Checken onderhoudcontracten	2e kwartaal 2012	afgerond; ihkv begroting en IP is een 2e slag gemaakt	95%	GvE/GB/RZ/NvdV	WISH
	Niet-aanwezige contracten opvragen	3e kwartaal 2012	ihkv begroting en IP wordt een 2e slag gemaakt	0%	AB/AW	WISH
d.	Check en invoeren van alle gronden (incl. snippergronden) in WISH	volgt	Op te starten	0%	AW	WISH
	Checken eigendomsdocumenten (wo koopcontracten (te beginnen met de bedrijven)) tbv compleetheid dossier	4e kwartaal 2012	nog op te starten	0%	AW/JK/AH	WISH
	Niet-aanwezige contracten opvragen	4e kwartaal 2012	nog op te starten	0%	AB/AW	WISH
e.	Stroomlijnen tijdige, correcte en volledige aanlevering energiefacturen vanuit M&S	2e kwartaal 2012	volgt	volgt	GB	Objecten pand servicekosten/nota's /jaar
f.	Standaardrapportages ontwikkelen	3e kwartaal 2012	gereed; opgenomen in Uitwerkingsplan	100%	FvdB/JvW	Rapportages

	Onderwerp	Planning gereed	Status	Status in %	Wie	Geborgd in digitale map
2.	Beleid					
a.	Nota Strategisch vastgoed (incl. vastgoedlijst)	4e kwartaal 2011	criteria worden opgezet; lijst wordt opgesteld	100%	FvdB	BIS StZ/VG 2012/418433
	verzamelen basisgegevens	1e kwartaal 2012	gereed	100%	SM	nvt
	verzamelen uitgangspunten	2e kwartaal 2012	gereed	100%	SM	nvt
	conceptstuk gereed	2e kwartaal 2012	gereed	100%	FvdB	nvt
	uitgangspunten benoemd door 3/4 werkgroepen (beleid, geb.management, CB, Gé, JK, MS, SM en JS)	2e kwartaal 2012	gereed	100%	SM/JS/afd breed	nvt
	opstellen criteria	2e kwartaal 2012	gereed (begin 2012)	100%	SM/JS/afd breed	nvt
	lijst (niet-)strategisch vastgoed adhv de criteria jos alfred twijnstra en gudde	4e kwartaal 2011	gereed	100%	CB/AB	Office
	uitwerking ihkv portefeuillemanagement	2013	nog op te starten	0%	JvW	nvt
	plankaart (uit M&S/Geo Info) bij nota strategisch vastgoed	4e kwartaal 2011	gereed	100%	JvW	GEO
b.	Nota Maatschappelijk vastgoed (onderscheid maatsch/niet-maatsch VG)	4e kwartaal 2012	iom WWGZ		AV, JA, FvdB	BIS StZ/VG 2012/448347
	leveren van input twijnstra en gudde	2e en 3e kwartaal 2012	werksessies starten juli 2012	100%	AV+CS+ SH+ beleids afd.	nvt
c.	Nota NoGo outsourcen van (een deel) van Vastgoed	1e kwartaal 2012	nota B&W is vastgesteld op 24/7/12	100%	FvdB	BIS StZ/VG 2012/267990
d.	Nota Monumenten (levensduur verlengend onderhoud)	4e kwartaal 2012	besluitvorming	80%	SM	BIS StZ/VG 2012/171019
	opstellen nota + krediet	3e kwartaal 2012	concept gereed	100%	SM	nvt
	maken foto's, korte omschrijving en kostenindicatie plus jaar van uitvoering van alle monumenten	2e kwartaal 2012	opgestart	volgt	alle TB-ers	nvt
	uitvoering na goedkeuring nota + krediet	1e kwartaal 2013	na goedkeuring	0%	alle TB-ers	nvt
e.	Nota Erfpacht	4e kwartaal 2012	behandeling in b&w in november 2012	100%	JvW	BIS StZ/VG 2012/
	inventarisatie grondwaarden / WOZ	4e kwartaal 2012	gereed	100%	SM	nvt
	inventarisatie beleid	4e kwartaal 2012	gereed	100%	SM	nvt
	erfpachtlijst	paraat in WISH	actueel in WISH	100%	Adm Beh/SM	WISH
	conceptnota geschreven in vorm van memo richting wethouder	4e kwartaal 2012	behandeling in staf na zomer	75%	JvW	nvt
	uitvoering aanpak herziening erfpachten	4e kw 2012, 1e kw 2013	uitvoering na besluitvorming	0%	AH/SG	nvt
f.	Nota Onderhoud (benodigd budget t.o.v. MJOP's en norm voor staat van onderhoud)	4e kwartaal 2012	herberekening vindt plaats irt begroting	60%	JvW	BIS StZ/VG 2012/??????
	MJOP's (uit WISH), aanvullen met MJOP's sport	volgt	volgt	volgt	NvdV, SRO	nvt
	fysieke opnames	volgt	volgt	volgt	TB-ers	nvt
	lopende kredieten	continu	continu	100%	Techn Beh	nvt
	investeringsplan, aanmelden en controleren	continu	continu	100%	TB,JvW	nvt
	opstellen nota (concept ter advies naar controller)	2e of 3e kwartaal 2012	concept gereed	volgt	JvW/CB	nvt
g.	Nota Toetsingsprotocol verkoop gemeenteground (Snippergronden)	eind juni 2012 in B&W	concept gereed	100%	FvdB/JS	BIS StZ/VG 2012/153413
	opstellen concept-nota	2e kwartaal 2012	JS heeft opzet gemaakt; is overgedragen aan VG	100%	JS/Comm Beh	nvt
h.	Nota Grondprijzen 2012	4e kwartaal 2012	concept is gereed	100%	SM	BIS StZ/VG 2012/??????
	opstellen Nota Grondprijzen 2013	1e kwartaal 2013	opzet is gemaakt	25%	SM	nvt
i.	Nota Grondregulering bij woonschepen	4e kwartaal 2012	behandeld door B&W; akkoord	100%	SM	BIS StZ/VG 2012/163012
3.	Opdrachtgeverschap/accountmanagement					
a.	Inzicht in deelname VVE's en professionaliseren van het VVE-beheer	2e kwartaal 2012	afgerond irt begroting	100%	GB	nvt
	Inventariseren VVE's	3e kwartaal 2012	afgerond irt begroting	200%	GB	nvt
	Archiveren VVE-dossiers op papier in ordners + status VVE voor check CB	3e kwartaal 2012	loopt	80%	Adm Beh	Op papier
	Digitaliseren VVE-dossiers (in WISH)	volgt	volgt	0%	JvW	volgt
	Structureel maken VVE-overleggen eenduidig overleg incl eenduidiger overlegstructuur	volgt	volgt	0%	SS/MS/SH/CS	
	Actualiseren VVE-MJOP	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	NvdV	WISH
	Structureel toezicht op VVE-panden + structureel toezicht op vve panden	volgt	nog opstarten	0%	Techn Beh	
b.	Overdracht opdrachtgeverschap naar VGB met betrekking tot het beheer van de parkeergarages (Spaarnelanden)	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	MS	
c.	Bestuurlijk besluit overdracht eigenarenonderhoud podia	4e kwartaal 2012	in behandeling	90%	SS	
	0-meting strikte handhaving	2e kwartaal 2012	gereed	100%	SS/RZ	
d.	Contractbeheer (Spaarnelanden, SRO, VRK)	1e kwartaal 2013	loopt	10%	JvW/AV	
	Budgetten aanpassen nav contracten incl facturen 2014	2e kwartaal 2013	gereed	100%	JvW	
4.	Bedrijfsvoering in control houden					
a.	AO's + werkinstructies (checklist onderhoud en oplevering)	1e kwartaal 2013	loopt	30%	JH	
	Aanhuur	4e kwartaal 2013	opgestart	10%	SS/GB	
	Verhuur	4e kwartaal 2013	opgestart	10%	MS/SG	
	Erfpacht	4e kwartaal 2013	opgestart	10%	SH/CB	
	Aankoop	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	JK/AH	
	Verkoop	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	JK/AH	
	Planmatig onderhoud	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	NvdV	
	Onderhoudscontracten	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	RZ	
	Storingsonderhoud	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	GvE	
	Levensduurverlengend onderhoud (investeringsen)	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	EdG	
	Grote Calamiteit (ingestort dak etc.)	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	TB	
	Sloop	2e kwartaal 2013	begin is gemaakt	30%	EdG	
b.	Opzetten huurcontracten verzelfstandigde eenheden	4e kwartaal 2012	begin is gemaakt	volgt	JvW	
	Cultuurpodia	4e kwartaal 2012	gereed	100%	SS	
	SRO	4e kwartaal 2012	loopt	80%	CS	
	Spaarnelanden	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%	MS	
c.	Voortgang/evaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 2e kwartaal 2012	afgehandeld	100%	FvdB	
	Voortgang/evaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 3e kwartaal 2013	afgehandeld	100%	FvdB	
	Voortgang/tussenevaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 4e kwartaal 2012	nog opstarten	100%	FvdB	

	Voortgang Stappenplan Professionalisering Vastgoed Beheer	2013				Versie:
	Onderwerp	Planning gereed	Status	Status in %	Wie	Geborgd in digitale map
1.	Bedrijfsvoering verder professionaliseren (mede afhankelijk voortgang reorganisatie)					
	Overloop vanuit 2012					volgt
a.	Rapportage onderzoek uitbesteding (delen van) vastgoedbeheertaken	1e kwartaal 2013	is opgestart in 4e kwartaal 2012	10%	FvdB	
b.	Opzetten portefeuillemanagement	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
c.	Uitwerken strategische accommodatieplanning maatschappelijk VG (bijv. systeem toewijzen vrijkomend pand, aanpakken verborgen leegstand)	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
	Meten en monitoren van de prestaties van het gemeentelijk vastgoed	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
	Berekenen voor het complete maatschappelijk vastgoed wat de kostprijsdekkende huren zijn	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
	IDP/Benchmark prestaties gemeentelijk vastgoed automatiseren	2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
d.	Actualiseren en verbeteren van de erfpachtsystemathiek	1e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
e.	Standaardrapportages ontwikkelen (transparant + stuurbaar) inclusief technisch logboek vastleggen	1e kwartaal 2013		10%	FvdB/JvW	Rapportages
f.	Opzet prijzenboek	2e kwartaal 2013		0%	tb	
	Inmeten/Basisinformatie in WISH tekeningen en maatvoeringen					
g.	Afsluiten diverse raamwerkcontracten	3e kwartaal 2013		0%	JvW	
h.	Juistheid uitpuntting budgetten gekoppeld aan standaardrapportages Conform P&C-cyclus (berap)					
i.	Training financiën / nota's schrijven	1e kwartaal 2013	cliqview heeft plaatsgevonden	50%	JvW	nvt
2.	Bedrijfsvoering in control houden					
a.	Voortgang/evaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 2e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
b.	Voortgang/tussenevaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 4e kwartaal 2013	nog opstarten	0%		
		2014				
1.	Bedrijfsvoering in control houden					
a.	Voortgang professionalisering vastgoedbeheer	Eind 2e kwartaal 2014	nog opstarten	0%		
b.	Voortgang/tussenevaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 4e kwartaal 2014	nog opstarten	0%		
		2015				
1.	Bedrijfsvoering in control houden					
a.	Eindevaluatie professionalisering vastgoedbeheer	Eind 2e kwartaal 2015	nog opstarten	0%		

14 december 2012
Opmerkingen/uitwerkingen
irt WG actualisatie Vaste Activa
Visuele check per object. GVE zet uit bij TB-ers
Alle TB-ers; overige panden, van groot naar klein
SS ontvangt en maakt voorbereidend stuk, overleg CB, dan naar management; vaststellen rekenmethodiek, gedragen door management/college
In voorblad dossiers is overzicht van ontbrekende gegevens. AB per wijk; koppeling met checken contracten. Voorafgaande aan analyse per object: alle contracten invoeren in WISH + check op actualiteit
Eerst beleid vaststellen dan alle contracten checken op actualiteit, ontbrekende contracten; AB, na vaststelling nota erfpacht controle op lopende contracten
Gekoppeld aan 2 volgende going concern
Gekoppeld aan vorige en volgende inclusief betalingsverplichting VVE
Gekoppeld aan 2 vorige
CB op wijkniveau, eenduidig en met een professionele uitstraling; checken met verhuurcontracten
Contracten in huis scannen en in WISH toevoegen. Overige moeten aangevraagd worden bij het kadaster: doen wanneer het nodig is! Nu oi geen prioriteit.
Zie vorige punt; iom makelaars; vaststellen wie wat doet
iom CB/SH; contracten scannen in in WISH toevoegen
iom CB/SH; zie vorige punt
iom CB); Contracten onderhoud zijn gekoppeld in wish aan pand en reeds gecontroleerd; alle onderhoudscontracten op een pand zijn aanwezig en in Wish terug te vinden. Inclusief garanties etc
iom CB/SH; gekoppeld aan vorige punt
één aanspreekpunt bij AB
iom makelaars (fysiek/kadastraal); gekoppeld aan actie mbt verkoopcontracten
iom CB/SH; zie vorige punt
rol van Mark Kievit (relatiebeheer energieleveranciers)
kwartaalrapportages; eea later te realiseren in Qlikview

Opmerkingen/uitwerkingen
T&G opdracht gegeven om een nota op te stellen in lijn met de nota's Grondbeleid en Maatschappelijk Vastgoed
ism T&G
reeds gebeurd juli 2011-begin 2012
iom makelaar, GM en beleidsafdn
ihkv opzet portefeuillemanagement
n.a.v. werksessies polsen of plankaart nodig is
Programmamanagement SZ is hier de trekker; leveren wel input vanuit Vastgoed
is vastgesteld met nota Voorgenomen reorganisatiebesluit afdeling Vastgoed en professionaliseringsplan Vastgoed; in het eerste kwartaal 2013 wordt eea onderzocht en geevalueerd
iom Cultuur, historicus VVH
iom AB; Jelle vraagt na
Basistaak AB
wordt in eerste instantie een procesnota
waar zijn er allemaal kredieten voor, transparant maken van gegevens
iom CB
iom makelaar en VVH/Handhaving
op dit moment is nog niet bekend hoe/wanneer nota in besluitvorming komt
irt 2012 en afhankelijk van vastgelling nota grondbeleid
tot publicatie wordt over gegaan na informatiebijeenkomst bestuur en bewoners
Wish aanpassen
hierin afhankelijk van centraal uitgevoerd digitaliseringstraject; Wish aanpassen
Afhankelijk van VvE
bespreken met eigenaren
van wijkzaken naar vastgoed
Bestuur en managementniveau omdat het grote bedragen/belangen betreft
mede irt subsidie
io CB/AB/TB
iom CB
iom CB incl dubieuze debiteuren en leegstand
info bij JvW/JH en iom TB/RZ
info bij JvW/JH en iom TB/RZ
is vastgesteld met nota Voorgenomen reorganisatiebesluit afdeling Vastgoed en professionaliseringsplan Vastgoed
is vastgesteld met nota Reorganisatiebesluit Uitwerkingsplan

14 december 2012
Opmerkingen/uitwerkingen
onderzoek door T&G
nav besluitvorming Nota Erfpacht kwartaalrapportages; stavaza GBA openstaande facturen/stavaza openstaande opdrachten/begroting/realisatie; eea later te realiseren in Qlikview
rechtmatig en doelmatig uit besteden van werken
iom Fin/JH; cliqview heeft plaatsgevonden; vervolg wordt opgezet