



Gemeente Amsterdam

Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling

Kennis delen rondom beheer en exploitatie van sociale accommodaties

Project- en Adviesbureau SPA

Melger Seebregts



Aanleiding opdracht:

- Het SMO wil gezamenlijk optrekken bij de heroverwegingen en de hervorming rondom beheer en exploitatie van sociale accommodaties. Inzet is het delen van kennis en waar mogelijk een gezamenlijke uitwerking rondom het sluiten en in de markt wegzetten van accommodaties, een makelfunctie voor ruimtegebruik, beheermodellen en de programmering als onderdeel van deze modellen.
- Het OGA is het vastgoedbedrijf van de gemeente Amsterdam. Sinds 2008 heeft het OGA de regietaak over het vastgoedbezit. Het maatschappelijk vastgoed in het bezit van stedelijke diensten en stadsdelen vormt hierop een uitzondering. Het OGA wil onderzoeken of het gewenst is om deze uitzondering in stand te houden.
- Inhoudelijke kennisdeling en organisatievraagstukken kunnen bij maatschappelijk vastgoed niet los van elkaar worden gezien. Het SMO en OGA vragen daarom gezamenlijk aan de Unit Maatschappelijk Vastgoed (Unit MV) om in 2012 een integraal proces van kennisdelen en organisatieontwikkeling rondom sociale accommodaties op te starten, dat op korte termijn efficiëntievoordelen oplevert en op lange termijn dient als input voor de bestuurlijke hervormingen in 2014.



Uitvoering project

1. Agenda bepalen
2. Kennis ophalen
3. Kennis delen
4. Rapportage/advies

Conclusies

- Het kennis ophalen gaat goed, iedereen erkent het belang van het project, iedereen is enthousiast over eigen ontwikkelaanpak.
- Er is zo weinig overeenkomst in de aanpak van beheer en exploitatie, dat het kennis delen het projectniveau niet overstijgt.
- Er kan daarom geen sprake van een gezamenlijk optrekken bij het beheren en exploiteren van de sociale accommodaties.



Onderzoeksagenda

Buurthuizen

Beleid, beheer, exploitatie en effect

Het facilitair beheer van **OKC's**

Ondernemend beheren van

Brede scholen

Sporthallen

Gebruik, exploitatie en staat van onderhoud



Beheerproblematiek

Wat opvalt is dat we, op bezoek bij de stadsdelen, zowel beleidsmedewerkers sociaal, medewerkers vastgoed, als interne en externe projectleiders spraken.

Beheer is kennelijk een onderwerp dat geen eenduidige probleemeigenaar heeft.

Exploitatie

De verschillende betrokkenen bekijken het beheer van de sociale accommodaties vanuit een eigen perspectief.

Gevolg is dat overal andere financiële informatie wordt bijgehouden, terwijl er nergens een totaal overzicht is. De exploitatie van verschillende panden valt daarom niet te vergelijken.

Programma – afd. Welzijn

Beheer - ?

Eigendom – afd. Vastgoed



Consequenties

- Tegengestelde belangen

Het sociaal domein wil bezuinigen en meer verantwoordelijkheid bij de bewoners leggen. Dit geldt ook voor het beheer van sociale accommodaties. De afdeling vastgoed vraagt om een hoofdhuurder die beheerverantwoordelijkheid draagt.

- Ontbrekende managementinformatie

Het sociaal domein wil afrekenbaar zijn op effect, en niet op openingstijden, aantal bezoekers en aangeboden cursussen. Dit soort informatie is voor het in stand houden van een gebouw echter van groot belang.

- Besparingen die niets opleveren

Het sociaal domein wil bezuinigen op stenen en niet op programma, daarom worden veel organisaties samengevoegd in een gebouw. Twee zaken worden vergeten:

- Meer programma in een gebouw betekent meer beheerkosten.
- Lege gebouwen leveren pas een besparing op wanneer ze niet (meer) in eigendom zijn.