



Ineke Lenssen (rechts)

Data kweken begrip en brengen gesprek op gang

Objectieve vastgoedinformatie is het middel bij uitstek om verschillende gemeentelijke beleidsclusters nader tot elkaar te brengen en draagvlak te creëren. Dat bleek bij de totstandkoming van een nieuw maatschappelijk voorzieningenplan in de gemeente Rotterdam. Door feitelijke data over de ruim 1.300 publieke gebouwen op inzichtelijke wijze te ontsluiten ontstond stap voor stap beter inzicht, konden doelstellingen concreter worden gemaakt en werden investeringen doelmatiger.

Maatschappelijk vastgoed heeft voor de gemeente Rotterdam een belangrijke functie: De huidige portefeuille moet niet alleen technisch in goede staat zijn maar ook bijdragen aan de maatschappelijke beleidsagenda: het creëren van gelijke kansen voor alle Rotterdammers, minder armoede, goed onderwijs en verlevendiging van de stad met cultuur, sport en evenementen als motor.

De gemeente heeft de opstelling van een nieuwe editie van het maatschappelijk voorzieningenplan aangegrepen om zowel financieel als kwalitatief meer grip te krijgen op de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het onderhouden en doorontwikkelen van het bezit is immers een enorme opgave en legt bovendien een groot beslag op de gemeentelijke begroting. De uitdaging was om een

plan op te stellen voor de maatschappelijke voorzieningen van de stad, dat én financieel gezond is én bijdraagt aan de stedelijke en maatschappelijke thema's uit het coalitieakkoord 2018-2022 'Nieuwe energie voor Rotterdam'.

Concreter en doelmatiger

Saskia Pothuis is samen met Ben Stuijts namens de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor het voorzieningenplan: "We hebben gemerkt dat twee zaken in het proces essentieel zijn om tot een goed en gedragen voorzieningenplan te komen: Ten eerste gaat het om het inregelen en doorontwikkelen van de vastgoedinformatie en het informatiemanagement. Ten tweede is het creëren van draagvlak onder alle betrokkenen binnen de gemeente van groot belang."

Om dat voor elkaar te krijgen is adviesbureau Republiq ingehuurd en zijn samen vijf stappen doorlopen.



stap1

het huidige bezit in kaart

Door al het maatschappelijk vastgoed dat de gemeente bezit eenduidig in kaart te brengen, kan het vertrekpunt voor de planvorming worden bepaald. Republiq heeft daartoe in Rotterdam een informatiesysteem geïmplementeerd, waarin zowel de maatschappelijke beleids- en prestatie-indicatoren als de reeds beschikbare vastgoedinformatie zijn opgenomen.

Projectleider Ineke Lenssen: "Voorzieningenplannen worden gebaseerd op sociaal-maatschappelijk beleid en op vastgoedbeleid. Van belang voor de uitwerking is de vertaling van dat beleid naar meetbare doelen of prestaties van de voorzieningen. Dit betekent enerzijds dat het doel van de maatschappelijke voorzieningen, de basisprincipes en de prioriteiten binnen het voorzieningenplan moeten worden vastgesteld.

Anderzijds moet feitelijke informatie worden verzameld over de kosten en prestaties van het vastgoed, maar ook over de sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen in de stadsdelen."

Binnen de gemeente Rotterdam is heel veel informatie beschikbaar, maar die bleek verspreid te zijn over verschillende teams en afdelingen en was bovendien afkomstig uit verschillende systemen. Dan gaat het bijvoorbeeld om gegevens over het gebouw (financiële en functionele data, grootte, leeftijd, staat van onderhoud, duurzaamheid, et cetera) en om informatie uit demografisch en sociaal-maatschappelijk onderzoek. "Die informatie moesten we dus allemaal verzamelen en met elkaar verbinden."

Maximaal inzicht

Het scheelde dat Rotterdam alle vastgoe-

dojecten in haar portefeuille een unieke codering had meegegeven, waar Republiq op haar beurt achter de schermen ook weer eigen codes aan kon verbinden. "Daardoor zijn met een en dezelfde code op alle niveaus van de stad alle panden in alle systemen terug te vinden en is ook alle informatie over een pand en zijn locatie aan elkaar te koppelen. Door ook de externe data, bijvoorbeeld van het Centraal Bureau voor de Statistiek, het Kadaster en uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, aan diezelfde codering te hangen ontstaat maximaal inzicht."

Voor de ontsluiting van al die informatie is een dashboard gemaakt, waarmee de nodige kaarten, tabellen en overzichten zijn te generen. "Het dashboard brengt alle data samen en geeft allerlei soorten inzicht en overzicht van alle panden die de gemeente in haar bezit heeft. Je kunt het zo gek maken als je zelf wil: hoe groot de panden zijn, wat de duurzaamheidsprestatie is, hoe tevreden de gebruikers zijn, wat de bezettingsgraad is, et cetera."

stap2

in gesprek met alle betrokkenen

Nadat de informatie aan de voorkant op orde was gebracht, kon stap 2 worden gezet: het bespreken van de verkregen inzichten met alle betrokkenen en verkennen wat de belangrijkste opgaven zijn in de maatschappelijke voorzieningen. Een belangrijk winstpunt was dat met de beschikbare informatie twee relatief gescheiden werelden binnen de ambtelijke organisatie nader tot elkaar konden worden gebracht.

"Het voorzieningenplan wordt in Rotterdam vanuit twee clusters aangestuurd", aldus Lenssen. "Het cluster Maatschappelijk Ontwikkeling (MO) stelt het maatschappelijk rendement centraal en bepaalt op welke wijze de gemeente haar verschillende beleidsvelden (sport, cultuur, zorg en onderwijs) optimaal ondersteunt. Het

cluster StadsOntwikkeling (SO) is eigenaar of mede-financier van een groot deel van het maatschappelijk vastgoed. Sturen op een kwalitatief goede en financieel gezonde vastgoedportefeuille is voor dit team een belangrijk speerpunt."

Op basis van de uit het systeem verkregen informatie zijn beide clusters inmiddels met elkaar in overleg getreden. "Door inzichtelijk te maken waar je het concreet over hebt, ontstaat een communicatiemiddel dat ervoor zorgt dat iedereen dezelfde taal kan spreken. Elk vanuit de eigen beleidsomgeving. Je brengt de twee invalshoeken nader tot elkaar, waardoor ze ook meer begrip krijgen voor elkaars belangen. Dat alle beschikbare data via het dashboard konden worden gevisualiseerd hielp daar heel erg bij. Dat zorgt ervoor dat we het over de feiten kunnen hebben en niet meer vanuit een onderbuikgevoel hoeven te reageren. En feiten vormen nu eenmaal de beste basis voor een goed gesprek."



stap3

de rapportage

Tijdens stap 2 wordt inzichtelijk wat er nodig is om een gedragen voorzieningenplan te maken. In die fase is veel informatie bij elkaar gebracht, maar is ook aan het licht gekomen welke informatie nog ontbreekt om weloverwogen besluiten te kunnen nemen. In stap 3 worden de gaten in de informatie waar mogelijk verder aangevuld en gebundeld tot één voorzieningenplan.

Zo bleek het bijvoorbeeld lastiger dan verwacht om een uitgebreide financiële analyse aan het informatiesysteem toe te voegen. Lenssen: "Doordat verschillende zaken financieel verschillend worden ingeboekt is het moeilijk om panden met elkaar te vergelijken. Daar moet nog een verbeteringslag worden gemaakt. Daarnaast wilde de gemeente nog de uitkomsten van een benchmark voor maatschappelijke voorzieningen aan het systeem kunnen toevoegen."

stap4

informatiesysteem actualiseren

Beide omissies worden in het kader van stap vier aangepakt. "De ontbrekende informatie is inmiddels verzameld. We trekken er een jaar voor uit om het voor de volgende generaties goed te kunnen inregelen in de systemen. Dan is het de volgende keer ook makkelijker om een update te maken", aldus Lenssen.

Daarnaast zullen er nog nieuw waardevolle informatiebronnen aan het systeem worden toegevoegd en zal de wijze waarop de informatie via het dashboard wordt gepresenteerd verder worden verbeterd.

"In dit kader bekijken we ook hoe de nieuwe informatie geborgd kan worden in de gemeentelijke systemen. We gaan daarmee een stapje terug naar waar we mee begonnen zijn, en bouwen voort op het oorspronkelijke informatiesysteem. Door deze stap in te bouwen zorgen we ervoor dat bij het opstellen van het volgende plan alle benodigde informatie sneller inzichtelijk is."

stap5

evalueren en doorontwikkelen

Het voorzieningenplan is volgens Lenssen niet een kwestie van één keer inregelen en klaar. Het is een kwestie van één keer een goede basis zetten en daarop voortbouwen. Om duurzaam verder te bouwen aan het plan moet daarom ook een proces van evalueren en doorontwikkelen worden ingericht.

"We vragen in dat kader of de direct betrokken medewerkers van de gemeente een terugkoppeling kunnen geven over het proces en over het product. Uit de daarmee verkregen input wordt gefilterd welke zaken de hoogste prioriteit krijgen en die worden vervolgens meegenomen in de volgende versie. Deze manier van werken zorgt ervoor dat medewerkers betrokken blijven maar ook dat het voorzieningenplan in de toekomst mee blijft groeien met ontwikkelingen in de stad."

Scherper inzicht en betere samenwerking

Ondanks dat de klus nog niet geklaard

is, kan nu al wel worden geconcludeerd dat er veel is bereikt. Saskia Pothuis: "We hebben onszelf hiermee veel beter inzicht verschaft in de omvang, de kwaliteit en de financiën van onze maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is de samenwerking tussen de clusters MO en SO sterk verbeterd en is er breed begrip ontstaan voor elkaars belangen. Er wordt nu een voorzieningenplan opgesteld op basis waarvan het stadsbestuur met feitelijke informatie onderbouwd besluiten kan nemen over de gewenste investeringen in de maatschappelijke voorzieningen. En er liggen nog voldoende kansen om de plannen nog beter te onderbouwen en de samenwerking nog meer te verbeteren. We hopen dat ook daadwerkelijk te kunnen laten zien in de volgende versies van het voorzieningenplan."

Volgens Lenssen is de aanpak die in Rotterdam is gevolgd zeker ook in kleinere gemeenten te gebruiken. "Of je nu groot of klein bent en veel of weinig vastgoed bezit: pas als je de feiten op tafel hebt en bereid bent met elkaar samen te werken, kan er echt effectief beleid worden gemaakt."

Geo-analyse Buurt - CBS - Aantal inwoners in Rotterdam totaal

Selectie geo-analyse

Stadskaart Buurt - CBS - Aantal inwoners (Rotterdam totaal)

REPUBLIC

Deelgebied Delfshaven

