



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

INSTANDHOUDINGS BELEID **VASTGOED COA**

De afdeling Vastgoed & Facilitair (V&F) heeft in lijn met de Vastgoedvisie en het Portefeuilleplan het nieuwe Instandhoudingsbeleid ontwikkeld. Dit vervangt het huidige Onderhoudsbeleid.



Managementsamenvatting

De afdeling Vastgoed & Facilitair (V&F) heeft in lijn met de Vastgoedvisie en het Portefeuilleplan het nieuwe Instandhoudingsbeleid ontwikkeld, ter vervanging van het huidige Onderhoudsbeleid “Vast Goed Onderhoud !” (2014).

Het Instandhoudingsbeleid (ISHB) geeft richting aan het waardegestuurd in stand houden van onze vastgoedportefeuille. Het beleid hanteert één instandhoudingsniveau, weergegeven in een waardekompas. Dit waardekompas bevat de waardenthema's die voor ons van belang zijn en waarop wordt gestuurd, gebaseerd op de Vastgoedvisie, beleid en wet- en regelgeving. Elk waardenthema heeft hiervoor een generieke weging, die indien nodig kan worden aangepast aan de specifieke situatie van een opvanglocatie. Voor elk waardenthema zijn daarnaast instandhoudingsdoelen en -eisen vastgelegd.

Door middel van inspecties en advies wordt per opvanglocatie data verzameld om elk waardenthema te beoordelen. Op basis van deze beoordeling worden vervolgens instandhoudingsmaatregelen opgesteld om te kunnen voldoen aan de instandhoudingsdoelen en -eisen voor de opvanglocatie. Het instandhoudingsplan (ISHP) van een opvanglocatie brengt al deze maatregelen samen, inclusief de bijbehorende kosten en investeringen voor zowel de korte (1-5 jaar) als de lange termijn (30 jaar). Het ISHP wordt vastgesteld voor een periode

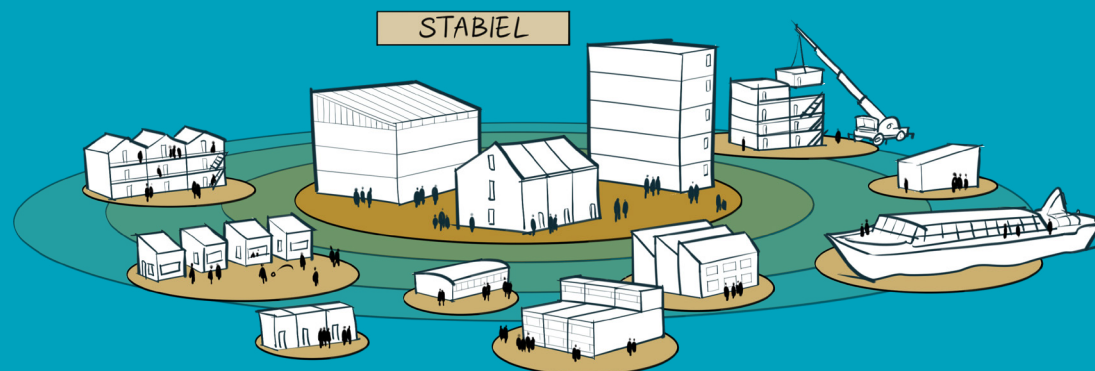
van 5 jaar en jaarlijks bijgesteld. Overwegingen vanuit het tactisch locatiebeheer van een opvanglocatie kunnen aanleiding geven om deze frequentie aan te passen. Denk hierbij aan een aflopende bestuursovereenkomst, ontwikkelingen bij de gemeente, een tussentijds verzoek van de locatiemanager (zie “Uniforme Werkwijze”) of wijzigingen in beleid of het programma van eisen.

Het Instandhoudingsbeleid zorgt voor de verbinding tussen strategie en uitvoering, van grof naar fijn. Het brengt structuur en uniformiteit, waardoor duidelijk kan worden uitgelegd en effectief kan worden gestuurd op hoe investeringen in waardenthema's bijdragen aan het creëren van waarde. Waarde voor zowel onze organisatie als bewoners, met aandacht voor People (mensen), Planet (milieu) en Profit (financiële duurzaamheid). Het maakt de werkwijze en methodiek voor instandhouding van onze vastgoedportefeuille bovendien een stuk eenvoudiger.

Pijlers

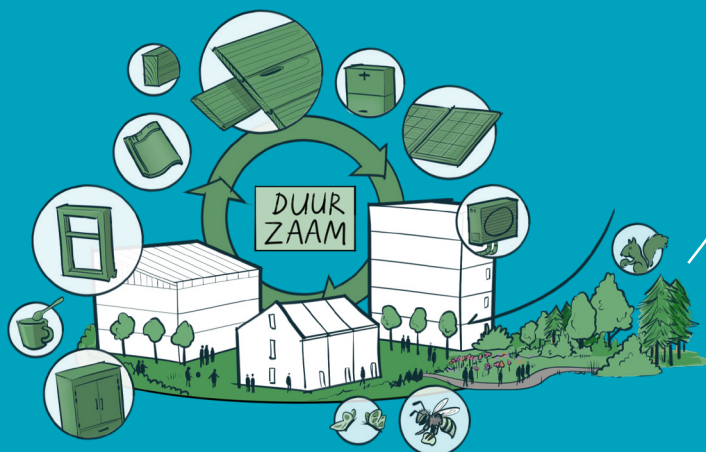
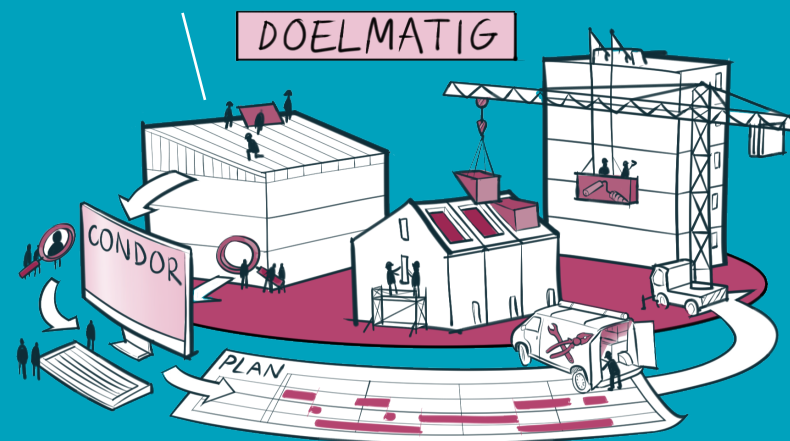
Stabiele portefeuille

We realiseren een stabiele lange termijn portefeuille, die op korte termijn flexibel kan worden ingezet. Zo vangen we de grote schommelingen in asielbezetting op een efficiënte en adequate manier op.



Doelmatige portefeuille

We beheren en exploiteren onze vastgoedportefeuille doeltreffend en doelmatig. Zo zorgen we dat exploitatie, beheer en onderhoud van ons vastgoed uitvoerbaar en betaalbaar blijven.



Duurzame portefeuille

We realiseren onze huisvesting humaan en betaalbaar, zonder belasting van het milieu. Zo sluiten we aan bij de ambities van de Rijksoverheid om ons vastgoed klimaatneutraal te maken.

Instandhoudingsbeleid op papier

Wie in Nederland asiel aanvraagt, heeft doorgaans recht op opvang. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) verzorgt deze opvang. Waarbij veilige huisvesting, essentiële voorzieningen en begeleiding worden geboden ter voorbereiding op een toekomst in Nederland of in het land van herkomst. De afdeling Vastgoed & Facilitair (V&F) is verantwoordelijk voor het verwerven, (her)ontwikkelen, inrichten en exploiteren van opvanglocaties, waarbij voldoende opvangplaatsen beschikbaar zijn voor asielzoekers gedurende hun asielprocedure. Alle opvanglocaties samen vormen de vastgoedportefeuille.

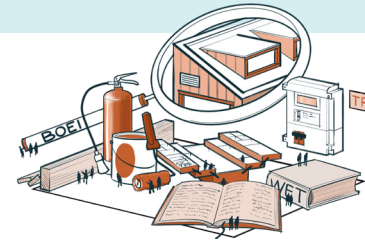
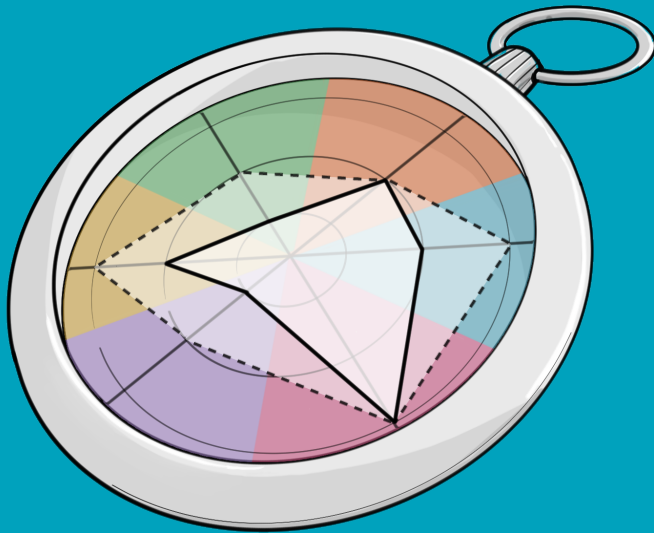
Om de vastgoedportefeuille zowel op korte als lange termijn optimaal te laten bijdragen aan de taak van het COA, werkt V&F op basis van de Vastgoedvisie (2020). Deze visie rust op drie pijlers, die zijn ontwikkeld op basis van de Meerjarenstrategie COA 2020-2025. De drie pijlers zijn voor activiteiten gericht op de samenstelling van de portefeuille vertaald naar het Portefeuilleplan (2024). Voor activiteiten die betrekking hebben op de exploitatie van de vastgoedportefeuille, zijn de pijlers nu vertaald naar het nieuwe Instandhoudingsbeleid. Dit Instandhoudingsbeleid vervangt het huidige Onderhoudsbeleid “Vast Goed Onderhoud!” (2014), waarin meerdere onderhoudsniveaus werden gehanteerd met de nadruk op de technische en functionele staat.

1.1 Waardekompas

Het Instandhoudingsbeleid hanteert één instandhoudingsniveau. Dit wordt weergegeven in een waardekompas dat bestaat uit waardenthema's en bijbehorende waardeaspecten die voor V&F van belang zijn en waarop wordt gestuurd. Elk waardeaspect binnen een waardenthema heeft een generieke weging, die indien nodig kan worden aangepast aan de specifieke omstandigheden van een opvanglocatie. Voor elk waardeaspect zijn daarnaast instandhoudingsdoelen en -eisen gedefinieerd.

1.2 Waardenthema's

Het waardekompas bevat 6 waardenthema's die dienen als basis voor het in stand houden van de opvanglocaties op de korte en de lange termijn. De waardenthema's zijn gebaseerd op onze Vastgoedvisie, actueel beleid en wet- en regelgeving. Het instandhoudingsbeleid sluit aan op de norm NEN 8026, die op tactisch niveau een methode biedt voor waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving. De verschillende waardenthema's en bijbehorende waardeaspecten worden hierna kort beschreven.



1.2.1 Technische en functionele staat

Om te voldoen aan de minimale eisen voor de technische en functionele kwaliteit van opvanglocaties worden maatregelen genomen. Dit gebeurt aan de hand van de waardeaspecten brandveiligheid, onderhoud, energieverbruik en inzicht in wet- en regelgeving. Kort samengevat als BOEI. Deze waardeaspecten worden per vakdiscipline (bouwkunde, elektrotechniek, werktuigbouwkunde en transporttechniek) geïnventariseerd en geïnspecteerd. Dit levert inzicht op in de gebreken, risico's, herstellprioriteiten en kosten voor instandhouding.



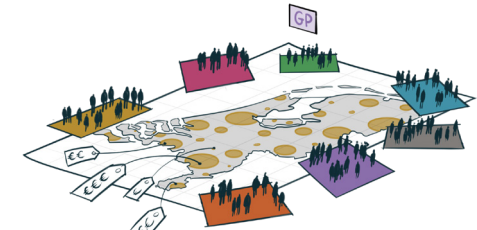
1.2.2 Beheersing van risico's

Er worden maatregelen genomen om risico's te beheersen op het gebied van de waardeaspecten veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energieverbruik, klachtenonderhoud, vervolgschade, cultuurhistorische waarde en esthetiek. Deze maatregelen worden gebaseerd op vastgestelde gebreken, waarbij de impact van elk gebrek wordt aangegeven. Op basis van deze impact wordt de prioriteit voor herstel bepaald. Daarnaast wordt er proactief gewerkt aan het identificeren van potentiële risico's om toekomstige problemen te voorkomen en de veiligheid en duurzaamheid van de opvanglocaties te waarborgen.



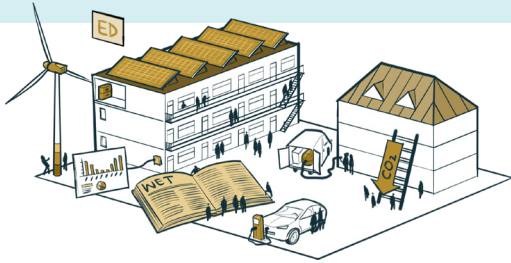
1.2.3 Zorgplicht volgens Omgevingswet

De maatregelen die voortvloeien uit de algemene Zorgplicht volgens de Omgevingswet worden uitgevoerd. Deze wet bepaalt dat overheden, bedrijven en burgers gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Artikel 1.7a van de Omgevingswet verbiedt activiteiten die aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving kunnen veroorzaken. Daarom voert COA jaarlijks een Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) uit op opvanglocaties, aangevuld met diverse keuringen om veiligheid en gezondheid te waarborgen.



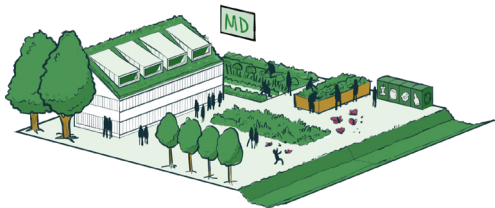
1.2.4 Geschikte portefeuille

Er worden maatregelen genomen om een geschikte vastgoedportefeuille te realiseren, die aansluit op de behoeften van de doelgroep. Dit betekent het creëren van opvanglocaties op strategische plaatsen met voldoende capaciteit. Er wordt daarnaast veel aandacht besteed aan de flexibiliteit van het vastgoed, toekomstbestendigheid en het beheersen van exploitatiekosten. Ook wordt er continu gekeken naar manieren om de opvanglocaties aan te passen aan veranderende eisen en behoeften, zodat de portefeuille duurzaam en efficiënt blijft functioneren.



1.2.5 Energiedoelen

Om de milieu-impact van de vastgoedportefeuille te verkleinen, worden maatregelen genomen in samenwerking met de directie Opvang & Begeleiding. Dit omvat maatregelen om energieverbruik te verminderen, energie efficiënter te gebruiken en duurzame energie op te wekken of in te kopen, met als doel het energieverbruik op opvanglocaties te minimaliseren. Daarnaast wordt er gewerkt aan het halen van de duurzaamheidsdoelen die door nationale en internationale regelgeving zijn vastgesteld.



1.2.6 Milieudoelen

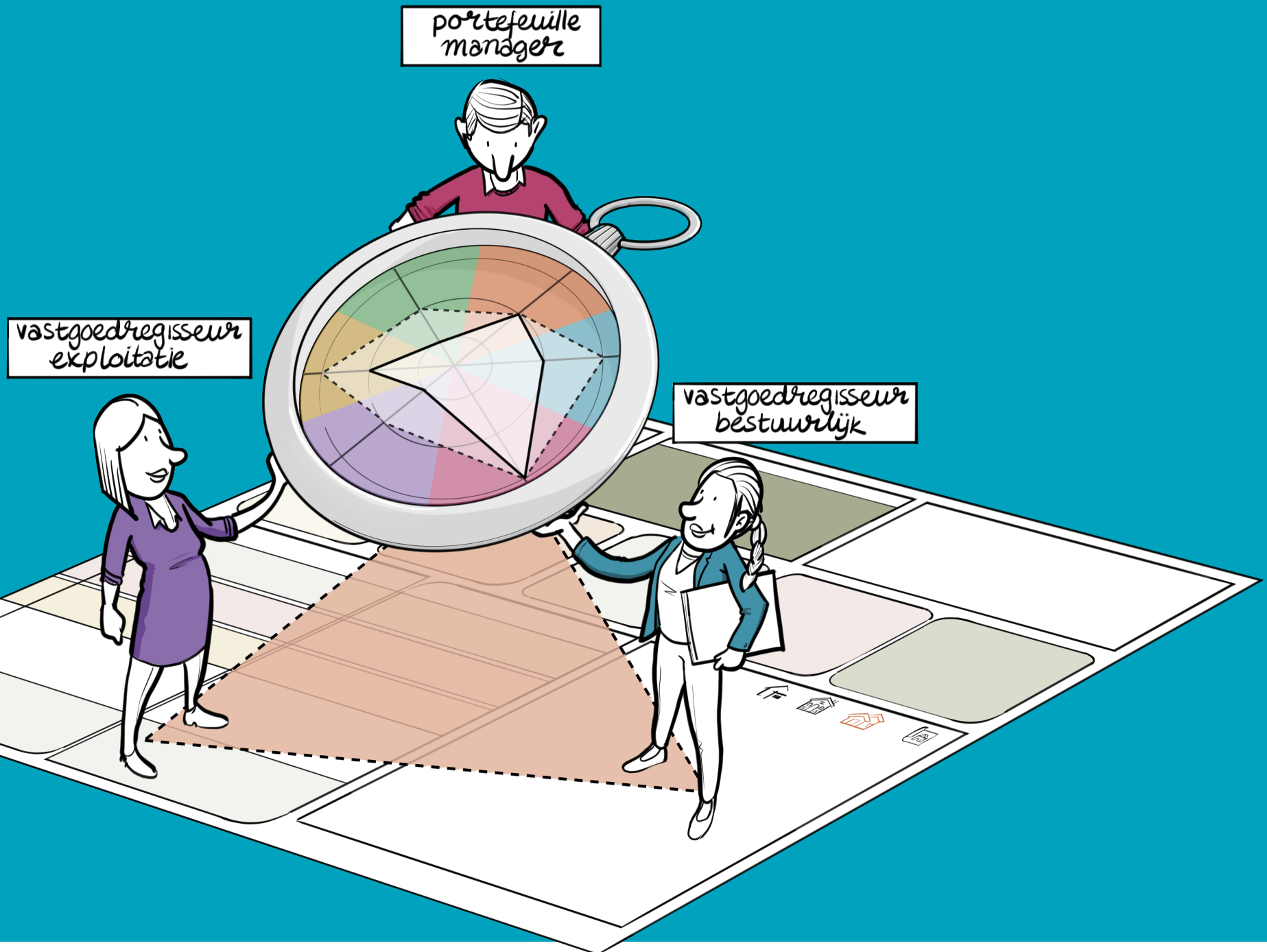
Er worden maatregelen genomen om de biodiversiteit in en rond opvanglocaties te behouden en te verbeteren, met specifieke aandacht voor klimaatadaptatie. Tegelijkertijd wordt bijgedragen aan een circulaire vastgoedportefeuille door afval te verminderen en materialen te hergebruiken, vooral bij onderhoud en vervangingen. Er wordt bovendien gestreefd naar het beperken van de CO₂-uitstoot en het optimaliseren van waterbeheer op de opvanglocaties.



Instandhoudingsbeleid in de praktijk

Het nieuwe Instandhoudingsbeleid vormt samen met de Vastgoedvisie en het Portefeuilleplan de basis voor het tactisch locatiebeheer van opvanglocaties. De vastgoedregisseur exploitatie, vastgoedregisseur bestuurlijk en de portefeuille-manager maken daarin voor de opvanglocatie gezamenlijk afwegingen vanuit verschillende perspectieven (bestuurlijk, portefeuille, gebruik, exploitatie en verduurzaming) met betrekking tot de strategische doelen van de vastgoedportefeuille. De vastgoedregisseur exploitatie monitort hiervoor via de reguliere overleggen de ervaring vanuit de gebruikerskant met onder meer de locatiemanager (zie “Uniforme Werkwijze”). Wanneer nodig sluit ook de vastgoedregisseur ontwikkeling aan bij het tactisch locatiebeheer. Dit leidt tot een integraal advies voor de opvanglocatie met een focus op de lange termijn. In het locatiecanvas komt alle informatie samen, dit biedt actueel inzicht in de verschillende perspectieven.

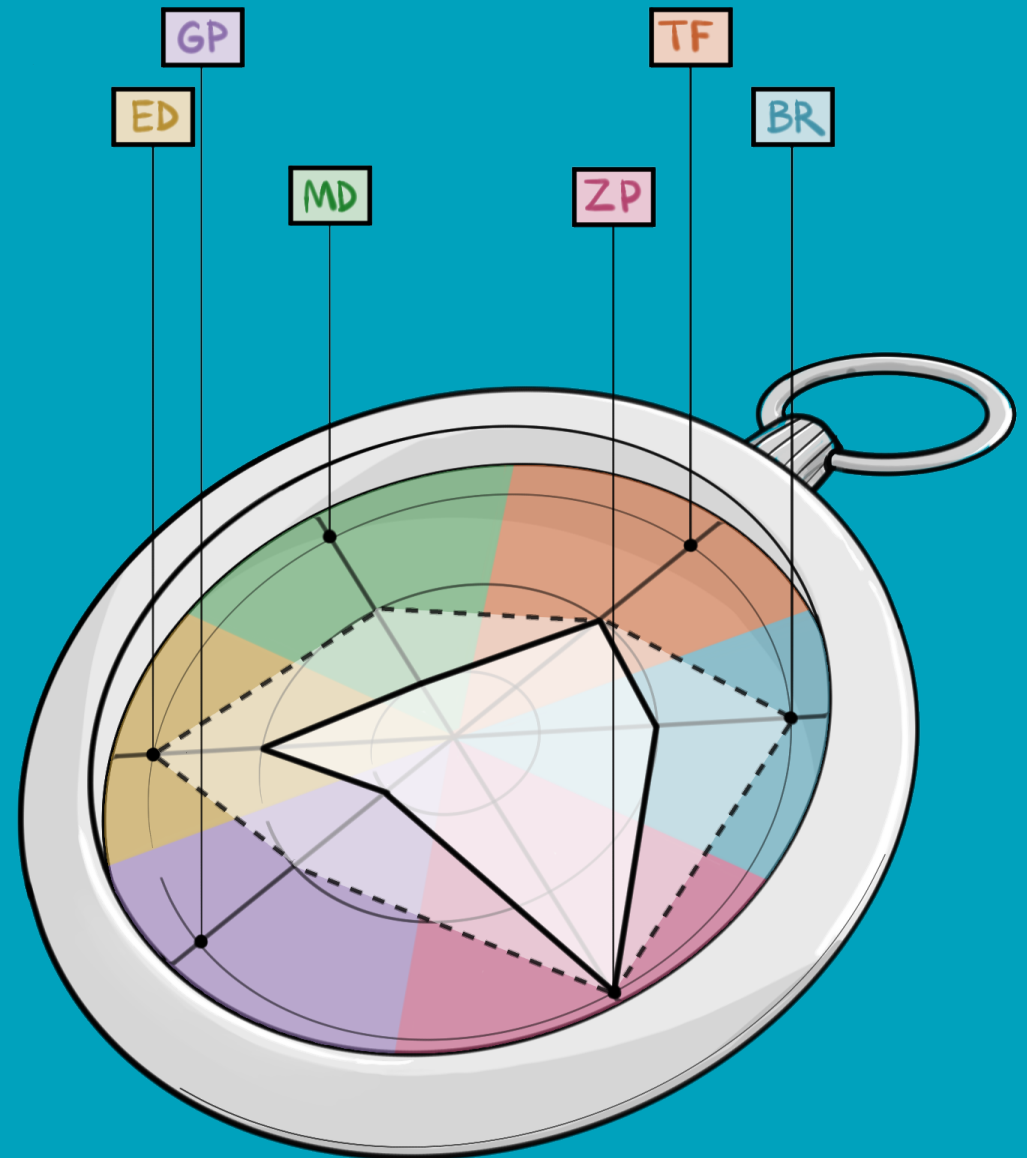
De weging van de waardeaspecten in het waardekompas is de vertaling van de keuzes van het tactisch locatiebeheer naar de instandhouding van de opvanglocatie. Het instandhoudingsplan is vervolgens het resultaat van die keuzes, als totaal van alle instandhoudingsmaatregelen. Het Instandhoudingsbeleid zorgt daarmee voor structuur en uniformiteit en legt de verbinding tussen strategie en uitvoering, van grof naar fijn.



2.1 Instandhoudingsdoelen en -eisen

Voor het instandhoudingsniveau is een generiek waarde-kompas ontwikkeld met generieke wegingen voor elk waardeaspect, gebaseerd op de weging “belangrijk” (score 2). Wanneer de situatie dat vereist, kan het tactisch locatiebeheer voor specifieke waardenthema’s of waardeaspecten deze weging aanpassen door af te waarderen naar “minder belangrijk” (score 1) of op te waarderen naar “zeer belangrijk” (score 3). Daar kan sprake van zijn als er bijvoorbeeld wordt besloten om een opvanglocatie af te stoten, of juist te investeren in het verduurzamen van een opvanglocatie. Hierdoor worden de instandhoudingsdoelen en -eisen respectievelijk lager of juist hoger dan de generieke weging.

In het instandhoudingsbeleid wordt voor de instandhoudingsdoelen en -eisen daarnaast onderscheid gemaakt in opvanglocaties met het portefeuillelabel (locatiestrategie) “vaste voorraad” (vaste capaciteit lang- en kortlopend en flexibele capaciteit) en het portefeuillelabel “extra capaciteit” (noodopvang, incidentele capaciteit).

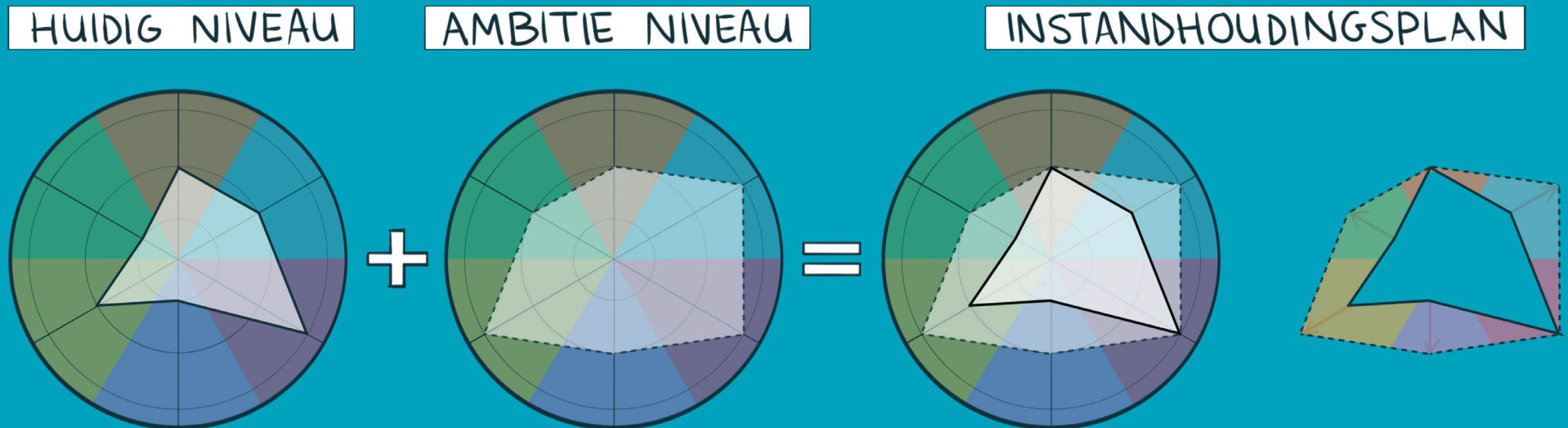


2.2 Instandhoudingsplan en -maatregelen

Door inspecties en advies wordt per opvanglocatie data verzameld in het vastgoedinformatiesysteem om elk waardenthema en de bijbehorende waardeaspecten te beoordelen. Op basis hiervan wordt een objectief oordeel gevormd dat als basis dient voor het opstellen van instandhoudingsmaatregelen en -scenario's, afgestemd op de weging van waardenthema's en waardeaspecten en daarmee instandhoudingsdoelen en -eisen. Het instandhoudingsscenario dat het beste past bij het portefeuillelabel en de strategie van de locatie, wordt het instandhoudingsplan. Dit instandhoudingsplan is taakstellend en bevat het totaal aan integrale instandhoudingsmaatregelen en bijbehorende kosten en

investeringen voor het komende jaar, de korte (1-5 jaar) en de lange termijn (30 jaar).

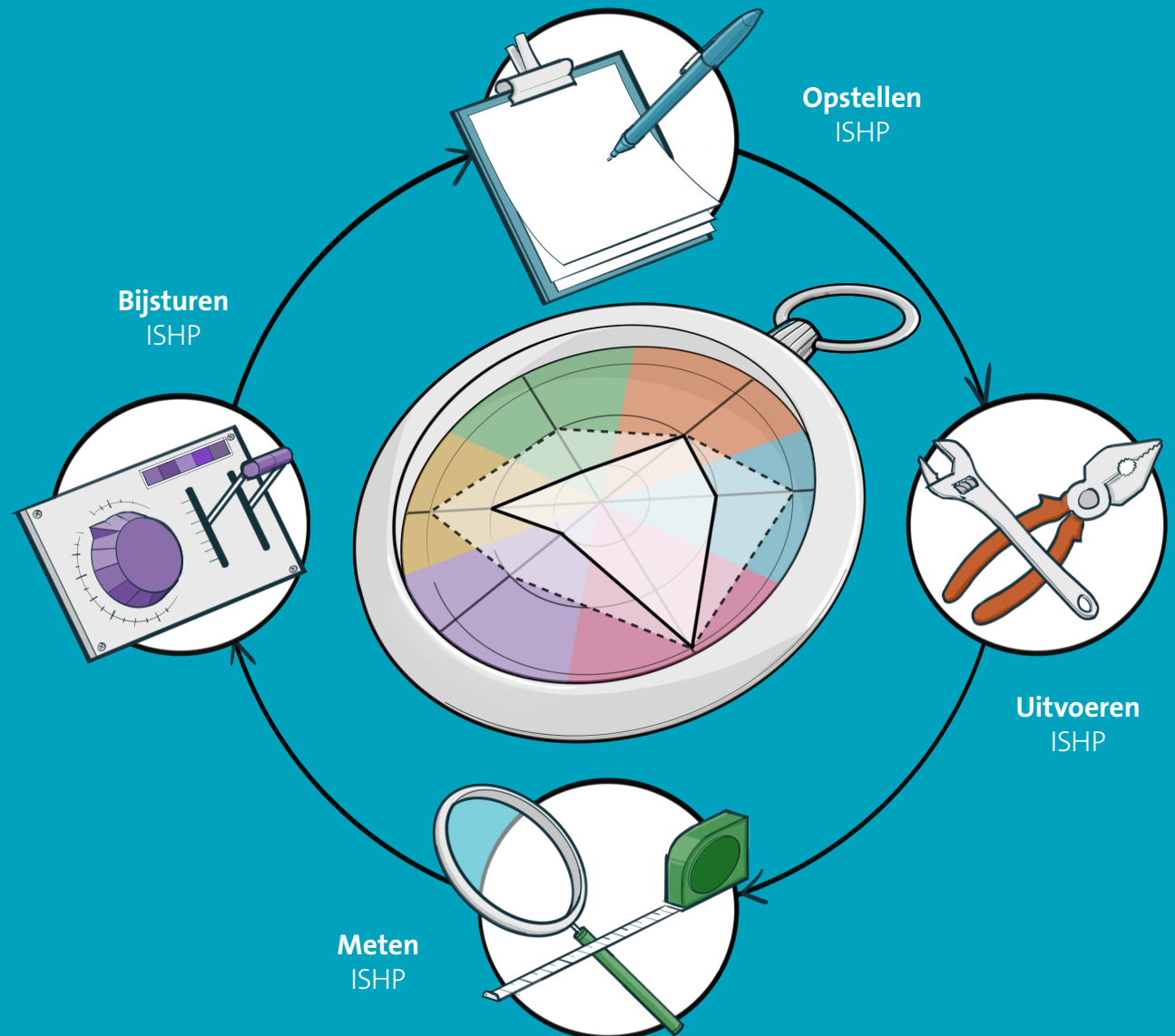
Het ISHP wordt vastgesteld voor een periode van 5 jaar en jaarlijks bijgesteld. Overwegingen vanuit het tactisch locatiebeheer van een opvanglocatie kunnen aanleiding geven om deze frequentie aan te passen. Denk hierbij aan een aflopende bestuursovereenkomst, ontwikkelingen bij de gemeente, een tussentijds verzoek van de locatiemanager (zie "Uniforme Werkwijze") of wijzigingen in beleid of het programma van eisen.



2.3 Waardegestuurd in stand houden

Door de instandhoudingsdoelen en -eisen te evalueren, meten en monitoren, ontstaat inzicht in hoe investeringen in de waardenthema's en waardeaspecten bijdragen aan het creëren van waarde. Waarde voor zowel onze organisatie als bewoners, met aandacht voor People (mensen), Planet (milieu) en Profit (financiële duurzaamheid). Dit stelt ons in staat om op ieder niveau verantwoording af te leggen en waar nodig bij te sturen. Per opvanglocatie en voor de vastgoedportefeuille als geheel. Op die manier wordt door V&F ook invulling gegeven aan het continu verbeteren, kwaliteitsmanagement en het oplossen van problemen.

Meer informatie is te vinden in het werkdokument 'Instandhoudingsbeleid Vastgoed COA' van V&F. Dit document is dynamisch en wordt voortdurend aangepast op basis van actuele ontwikkelingen.





COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Centraal Orgaan opvang asielzoekers
Afdeling **Vastgoed & Facilitair**
November 2024