

VASTGOED & FACILITAIR



ONZE AFDELING

Met trots presenteren we onze afdeling Vastgoed & Facilitair!

INTERVIEWS

Een kijkje in de breedte van onze werkzaamheden.

SAMENWERKING

Hoe kijken andere afdelingen naar ons?

Frank van der Plas — Manager afdeling Vastgoed & Facilitair



Samen hebben we ervoor gezorgd dat geen enkele asielzoeker op straat heeft geslapen

Voor je ligt het magazine van onze gloednieuwe afdeling: Vastgoed & Facilitair (VG&F). Hierin presenteren wij vol trots onze afdeling. De naam Huisvesting is bewust verlaten. Immers, het huisvesten van asielzoekers is niet exclusief voorbehouden aan ons; het ontwikkelen en beheren van vastgoed en het leveren van facilitaire diensten wél!

Sinds mijn aantreden vorig jaar, heb ik persoonlijk mogen ervaren hoe enthousiast en betrokken onze groep collega's is. Hun ogen beginnen te stralen als ze vertellen over hoe ze ten tijde van extreme groei, in sneltreinvaart de noodopvang uit de grond hebben gestampt. Onze bestuurlijk vastgoedregisseurs schakelden razendsnel met gemeenten. Projectregisseurs gingen met de aannemer en locatiemanager aan de slag en vanuit het magazijn moest alle inboedel in no time op locatie staan. Een enkele keer zelfs in samenwerking met het leger (meer daarover verderop in dit magazine). Uit al deze verhalen blijkt dat onze afdeling elke dag onlosmakelijk verbonden is met Opvang & Begeleiding. De huismeesters, die de ogen en oren zijn van een locatie. De locatiemanagers, die weten hoe een ruimte functioneert en wat de beste oplossing is. En natuurlijk onze unitmanagers, die samen met onze bestuurlijk vastgoedregisseurs in gesprek met gemeenten haarscherp kunnen uitleggen wat er op een locatie en in de directe omgeving gebeurt. Samen hebben we ervoor gezorgd dat er geen enkele asielzoeker op straat heeft geslapen. En wat mogen we daar trots op zijn!

Alhoewel deze hectiek kenmerkend is voor het COA (en voor velen van ons misschien wel verslavend), vraagt huisvesting ook om een langetermijnvisie met een goed portefeuilleplan en een robuuste indeling van onze nieuwe afdeling Vastgoed & Facilitair. Dit zijn de komende tijd belangrijke thema's waar we mee aan de

slag gaan. Naast de praktijk van alledag is een stabiele afdeling, gericht op de lange termijn, belangrijk voor het welslagen van onze missie.

Al bladerend door dit magazine, wordt duidelijk hoe indrukwekkend de scope van onze werkzaamheden is. We doen zoveel moois, maar zijn daar vaak te bescheiden over. Daarom nu juist dit magazine. Om een kijkje te geven in de breedte van onze werkzaamheden, een gezicht te geven aan onze afdeling en binnen heel COA beter van elkaar te weten wat we doen en waarom we dat doen. Heb je bijvoorbeeld altijd al willen weten wat een vastgoed- of projectregisseur precies doet? Hoe het asielzoekerscentrum van de toekomst eruitziet? Of hoeveel bedden we op voorraad hebben? Je leest het hier.

Op de volgende pagina's nemen we je mee langs al onze uitdagingen, maar ik ben natuurlijk ook heel nieuwsgierig naar de praktijk van onze medewerkers in het land. Als de coronacrisis het straks weer toelaat, ga ik graag zelf weer het land in om gevoel te houden met wat er op locaties gebeurt. Laat dit magazine een mooi aanknopingspunt zijn om daarover straks met elkaar in gesprek te gaan.

Mede namens al mijn collega's van de afdeling Vastgoed & Facilitair wens ik je veel leesplezier.

INHOUD

STRATEGIE

- 4 Onze visie op vastgoed
- 6 Wat komt er kijken bij het ontwikkelen van COA-locaties?
- 8 **Robin Vos** De transformatie van de afdeling Vastgoed & Facilitair
- 52 Afdeling Vastgoed & Facilitair in beeld

SAMENWERKING

- 24 **Elsa van der Hoek** Hoe kijken ze vanuit de Opvang & Begeleiding naar Vastgoed & Facilitair?
- 30 **Albert Eisinga en Miriam Rothengatter** Hoe kijkt ICT naar Vastgoed & Facilitair?
- 48 **Mike Tedja** Nooit gedacht dat ik huisvesting zo leuk zou vinden

VERWERVEN

- 10 **Leo van Eerten** Van papier naar een echt azz
- 13 Hoe verloopt een lead
- 14 Wat komt er allemaal kijken bij het openen of sluiten van een azz?

REALISEREN

- 20 **Maarten Schaepman** Het leukste aan mijn werk is dat ik echt toegevoegde waarde kan creëren
- 27 **Frank Brugman, Manon Feenstra en Evi van Rijn** Het COA timmert aan de weg naar duurzame huisvesting
- 32 Quiz

EXPLOITATIE

- 16 **Emma Freeke en Lianne Beurskens** Ons traineeshipavontuur bij het COA
- 19 **Ulbe Hempenius** Ik zorg ervoor dat zowel de denkers als de doeners tevreden zijn
- 34 **Jannes Cruiming** Wat je moet weten over de BOEI-methodiek
- 36 **John Weeda** Ik zet mij in voor ieders fysieke veiligheid
- 42 **Jeroen Klaassen** Een week op stap met Jeroen Klaassen
- 44 **Hennii van Laar** Ik ontwerp, onderhoud en verbouw opvanglocaties
- 50 **Frank Lobbezoo** Het asielzoekerscentrum van de toekomst

AFSTOTEN

- 38 **Jan van den Ende en Jaap de Jongh** Iedereen is hier van harte welkom voor een rondleiding



48



50



8



38

Onze visie op vastgoed

Als afdeling Vastgoed & Facilitair zijn we verantwoordelijk voor kwalitatieve en veilige huisvesting van onze bewoners en medewerkers. Een uitdagende opgave, omdat onze vastgoedportefeuille enorm veelzijdig is: van voormalige kloosters en recreatieparken, tot caravans en duurzame nieuwbouw. Elke locatie is anders, en -afgezien van onze nieuwbouw-doorgaans niet ontworpen als huisvesting voor de opvang van asielzoekers. Wat het nog uitdagender maakt, is de sterk wisselende instroom van bewoners. Hierdoor moeten we het ene moment groeien en soms zelfs tot noodopvang overgaan, en het volgende moment krimpen we, moeten we locaties sluiten en bezuinigen. Ook komt het voor dat bestuursovereenkomsten met gemeenten aflopen, waardoor we op zoek moeten naar nieuwe locaties.

De eeuwige spagaat tussen korte en lange termijn

Binnen het COA zijn we soms zowel eigenaar als gebruiker van ons vastgoed. Of we een pand huren of in eigendom hebben, speelt mee in de keuzes die we maken bij lange-termijninvesteringen. Als gebouweigenaar kijken we vanuit het vastgoedperspectief, wat gaat over toekomstige behoefte, waardeontwikkeling en economische levensduur. Vanuit de gebruiker ligt de nadruk daarentegen meer op de korte termijn: leefbaarheid, comfort, voorzieningen, en dergelijke. Als COA moeten we daarom de eigenschappen van het inflexibele vastgoed altijd combineren met de eisen voor

flexibiliteit, kwaliteit en efficiency. Dit is geen onmogelijke combinatie, maar leidt wel onvermijdelijk tot concessies. Het afwegingskader waarom we bepaalde keuzes maken, staat weergegeven in onze visie op vastgoed. De visie op het vastgoed van het COA is gebaseerd op een strategie om voortdurend voldoende kwantitatief en kwalitatief vastgoed voor de asielopvang in Nederland beschikbaar te hebben. De visie vormt de basis om te komen tot een korte en lange termijn portefeuilleopbouw van het vastgoed en bevat daartoe criteria om te beoordelen of een verwerving, afstoting of investering in vastgoed noodzakelijk is. Vervol-



Wagenignen



Terneuzen

gens, via assetmanagement, wordt het portefeuilleplan de basis voor een operationeel handelingsinstrument voor exploitatie, beheer en investeringen in vastgoed.

Huisvesting van een betere kwaliteit, tegen lagere kosten

Ten tijde van de enorme groei in het verleden, lag het accent vaak op de kwantiteit van onze opvang. Een van de gevolgen daarvan is dat veel locaties functioneel en kwalitatief niet (helemaal) meer voldoen. De kwaliteitsslag die we de afgelopen jaren hebben ingezet, willen we ook de komende tijd doorzetten. Niet alleen om de leefbaarheid op onze locaties te vergroten, maar ook om een efficiëntere bedrijfsvoering te realiseren.

We leggen de nadruk op een integrale benadering van de asielopvang, en starten nieuwe projecten uitsluitend na een positieve, integrale business case. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar de ontwikkelkosten op korte termijn, maar dat ook de exploitatiekosten op langere termijn worden meegewogen.

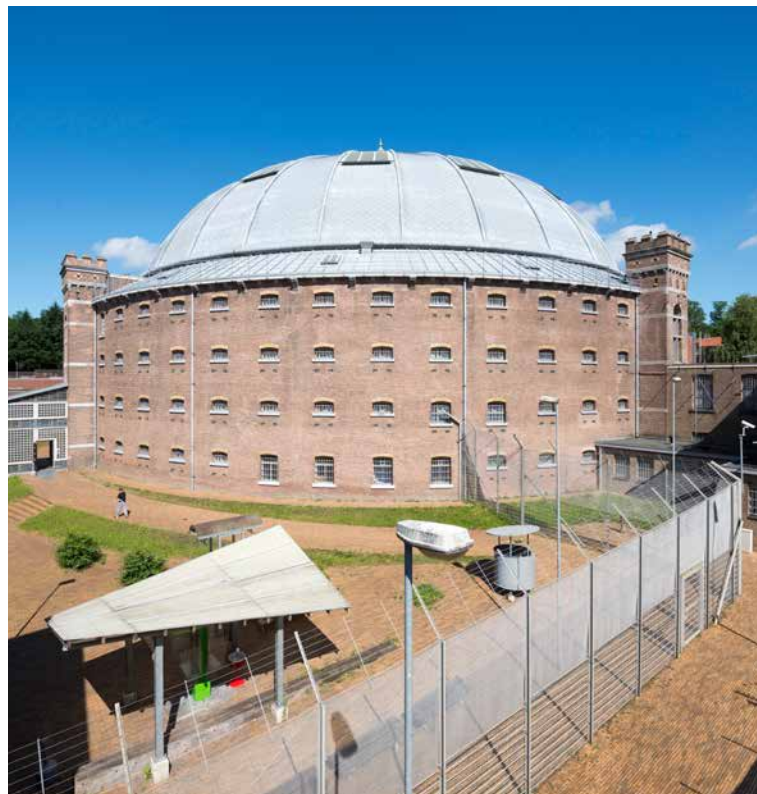
Vergroten van de flexibiliteit

De opvang van asielzoekers kenmerkt zich door een sterk wisselende instroom en uitstroom. De kortetermijnprognoses geven een vrij betrouwbaar beeld, maar onvoorziene ontwikkelingen blijven bestaan. Om onze flexibiliteit te vergroten, hebben we onze vastgoedvoorraad verdeeld in vier categorieën: kern, flexibele schil,

buffer en noodvoorraad. Hierbij is het uitgangspunt dat eventuele groei altijd tijdelijk is, en in principe kan worden opgevangen door de flexibele schil, onze buffer en/of noodopvang. Daarnaast kijken we steeds meer naar multifunctionele inzetbaarheid van onze huisvesting in bestaande en nieuwe locaties. Dit door de huisvesting geschikt te maken voor verschillende doelgroepen en fases van het asielproces maar ook als we als COA het vastgoed achterlaten, bijvoorbeeld als woonwijk of appartementencomplex. Daarnaast willen we steeds meer inzetten op dubbelgebruik van opvangplaatsen. Als het COA de plaatsen niet nodig heeft kunnen ze worden ingezet voor andere doelgroepen met kortdurende contracten. Zoals: spoedzoekers, arbeidsmigranten of studenten. Dit bevordert de maatschappelijke aanvaardbaarheid van (asiel)opvang in de wijken en voorkomt onnodige leegstand. Op deze manier kan het COA efficiënt de capaciteit op- en afschalen.

Beter inzicht en sturing op de vastgoedvoorraad

Door de introductie van ons vastgoedmanagementsysteem (CONDOR), hebben we steeds beter inzicht in de kwaliteit en kosten van onze locaties. Nu we dit inzicht hebben, kunnen we ook gaan werken met toekomstscenario's, waarbij we op een gestructureerde manier kansen, risico's en consequenties voor onze voorraad en financiën inzichtelijk kunnen maken. Het bestuur en bij voorkeur ook het departement, kunnen op die manier essentiële informatie krijgen die nodig is voor goede besluitvorming ten aanzien van de kwantiteit en de kwaliteit van de vastgoedvoorraad. •



Een greep uit ons diverse vastgoed: Arnheim



Almere

1 De bestuurlijk vastgoedregisseur gaat op bezoek bij gemeentes en vastgoed-eigenaren om capaciteitsvraag neer te leggen en bestuursovereenkomsten en vastgoedcontracten af te sluiten

2 De vastgoedregisseur en projectregisseur schouwen potentiële locaties en stellen een businesscase op ter besluitvorming

Krijgen ze intern een go, dan gaan ze door naar de volgende fase



VERWERVEN 1

1 De vastgoedregisseur voert een haalbaarheidstudie uit en komt met een plan van aanpak

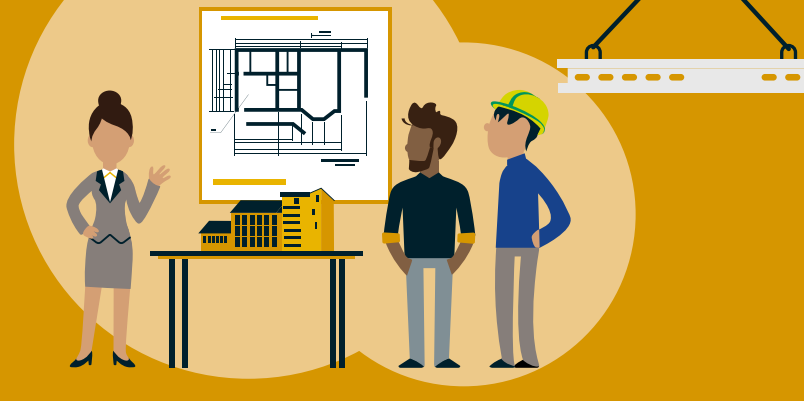
2 De architect presenteert het voorlopig ontwerp aan een multidisciplinair projectteam o.l.v. de vastgoedregisseur

3 Het project wordt definitief gegund en het plan (tijd, geld en capaciteit) wordt met de verschillende betrokkenen afgestemd

4 Het startschot wordt gegeven voor de (ver)bouwing

5 Er wordt een BOEI-inspectie uitgevoerd en de locatie wordt in Condor ingevoerd

6 Vanuit goederenlogistiek wordt de locatie ingehuurd



Als het project wordt opgeleverd gaan ze door naar de volgende fase

2 ONTWIKKELEN/REALISEREN

AFSTOTEN / VERLENGEN 4

Bij verlengen gaan we weer terug naar verwerven en moet de bestuurlijk vastgoedregisseur in gesprek met gemeente om contracten te verlengen

1 Er worden plannen gemaakt om de status van de locatie te bepalen: wat zijn de kosten voor instandhouden, wat zijn verlengmogelijkheden, wat is de potentie binnen de portefeuille?

2 Er komt een integraal advies voor portefeuillesturing: wat doen we met deze locatie?

1. Afstoten
2. Verlengen (extra onderhoud uitvoeren)
3. Herontwikkelen

3 Bij afstoten: De vastgoedregisseur maakt plannen voor herbestemming

4 Bij afstoten: De bestuurlijk vastgoedregisseur borgt de samenwerking met de gemeente



3 EXPLOITEREN/BEHEREN

Intern wordt besloten of de locatie wordt verlengd, gerenoveerd of afgestoten

1 De locatie wordt in beheer genomen door de projectregisseur

2 Op basis van de BOEI-inspectie wordt een meerjarig onderhoudsplan (MUP) opgesteld

3 Op basis van de MUP wordt een locatiebundel gemaakt waarin het onderhoud voor komend jaar wordt gepland, uitgevoerd en geëvalueerd

4 De projectregisseur zorgt ervoor dat de locatie aan alle wettelijke verplichtingen voldoet en managed de verschillende type onderhoud (preventief, correctief, planmatig en projectmatig) en functionele aanpassingen



De transformatie van de afdeling Vastgoed & Facilitair

Toen in 2012 het inrichtingsplan “Anders werken” werd gepresenteerd, stond de voormalige unit Huisvesting voor een grote uitdaging. “We moesten huisvesting bieden van een betere kwaliteit tegen lagere kosten, met meer flexibiliteit maar tegelijkertijd ook meer efficiëntie” aldus Robin Vos, teamhoofd vastgoedexploitatie voor regio Noord. De afgelopen 8 jaar heeft de afdeling een enorme professionaliseringslag gemaakt. Hij vertelt over de indrukwekkende transformatie die de nieuwe afdeling Vastgoed & Facilitair heeft doorgemaakt aan de hand van vijf belangrijke ontwikkelingen.

1

Van operationeel uitvoerend naar een regieorganisatie

“Door de enorme schommelingen in groei en krimp, was het voor COA niet langer rendabel om ons eigen onderhouds- en beheerspersoneel in dienst te hebben. We hebben er toen voor gekozen om de operationele taken (het beheer, groot onderhoud en projecten) volledig uit te besteden en zelf de regierol te houden, waardoor het opdrachtgeverschap, voorbereiding en controle bij ons blijft liggen. Hierdoor konden we een groot deel van de risico's verleggen naar de markt, waardoor er bij ons ook meer ruimte is ontstaan voor gespecialiseerd personeel om die regierol goed te kunnen vervullen. Doordat de onderhoudskosten grotendeels zijn afgekocht, is ook het financiële risico veel lager.”

2

Van losse Word- en Excelbestanden naar een professioneel vastgoedinformatiesysteem (Condor)

“Een regieorganisatie kan alleen goed functioneren met een goed lopende informatievoorziening. Want zonder informatie, kun je nergens op sturen. Informatie koppelt uitvoering aan beleid, kwaliteit aan normen en realisatie aan planning. Vijf jaar geleden was die informatie echter nog heel versnipperd. Op verschillende plekken stonden Word-bestanden en Excel-lijsten, maar een totaaloverzicht ontbrak. De informatie zat vooral in het hoofd van de diverse collega's, maar dat kun je moeilijk downloaden en ergens integraal bekijken. We zijn toen aan de slag gegaan om al ons vastgoed op een centrale plek te registreren. Dat is Condor geworden, ons vastgoedmanagementsysteem. De projectregisseur heeft daarin de centrale rol, hij is eigenaar van de locatie en verantwoordelijk voor de volledigheid en actualiteit van de data in Condor. Nu we precies weten wat de omvang en conditie van ons vastgoed is, weten we ook precies wanneer wettelijke verplichtingen moeten zijn afgehandeld en kunnen we het onderhoud veel beter plannen of slim combineren.”

3

Van uiteenlopende functies naar click-call-face principe

“Ook de functie van projectregisseur is de afgelopen jaren geëvolueerd. Voorheen waren het veel verschillende functies in een: projectleider, opzichter, ontwikkelaar, werkvoorbereider, noem maar op. Dat is allemaal losgetrokken. De projectregisseur treedt nu op als eigenaar van ons vastgoed en is integraal verantwoordelijk voor alle huisvesting gerelateerde vragen. Het click-call-face principe houdt in dat data eenvoudig beschikbaar is voor wie het nodig heeft, denk aan tekeningen, vergunningen, onderhoudscertificaten, etc. (click). Mocht je het niet kunnen vinden, dan kun je contact opnemen met de projectregisseur (call) en ten slotte is hij als het nodig is beschikbaar op je locatie (face). Hierdoor blijft hij zoveel mogelijk weg uit operationele taken, en kan hij zijn rol als regisseur goed vervullen.”

5

Van afrekenen op inspanning naar resultaat (prestatiecontract)

“Tot slot wilden we de verantwoordelijkheid voor het terugdringen van het aantal storingen op onze locaties ook deels in de markt leggen. Voorheen zat er enigszins een perverse prikkel in voor de onderhoudspartij: hoe meer storingen op een locatie, hoe meer ze verdienden. Een structurele oplossing zoeken voor de storingen was voor hen financieel niet voordelig. Dat hebben we verholpen door onze contractpartijen af te rekenen op het resultaat in plaats van op hun inspanning. Vanuit

4

Van reactief storingsafhankelijk onderhoud naar een proactieve integrale aanpak (BOEI)

“Voorheen was ons onderhoudsbeleid met name reactief: was er ergens een storing, dan probeerden we die zo snel mogelijk te verhelpen. De afgelopen jaren hebben we een transformatie gemaakt naar een proactief beleid en proberen we door te investeren in preventief onderhoud, het aantal storingen op locatie te verminderen. De BOEI-systematiek speelt hier een belangrijke rol in.* Voor de opvangdoelstellingen van het COA is deze onderverdeeld in de aspecten veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energie en milieu of maatschappelijk. Kortweg VGBEM. Door de BOEI-systematiek kunnen we objectief de kwaliteit van een locatie borgen, door integraal en transparant ons onderhoud op locaties te plannen en daarmee storingen te voorkomen.”

* Zie ook het artikel “5 dingen die je moet weten over de BOEI-systematiek” op pagina 34.



“De afgelopen periode hebben we hard gewerkt aan deze transformatie en hebben we veel geïnvesteerd in onze mensen met opleidingen en trainingen. Iedereen ziet de toegevoegde waarde van een goede samenwerking met de uitvoering en andere samenwerkingspartners. Mooi om te zien dat dat nu zijn vruchten afwerpt.”

— Robin Vos

Leo van Eerten — Bestuurlijk vastgoedregisseur

LEO VAN EERTEN VERTELT OVER ZIJN WERK ALS
BESTUURLIJK VASTGOEDREGISSEUR



Van papier naar een echt azc

We spreken bestuurlijk vastgoedregisseur Leo van Eerten telefonisch vanuit zijn thuisquarantaine over zijn werk. Leo begon zijn carrière als marktonderzoeker in de commerciële woningbouw, waarna hij de overstap maakte naar een woningcorporatie. Als geograaf fascineert het hem nog altijd hoe mensen vanuit sociaaleconomisch perspectief een afweging maken voor een andere woning of woonomgeving. Sinds twee jaar werkt hij nu als bestuurlijk vastgoedregisseur bij het COA.

“Ik ben bij het COA gaan werken omdat ik mensen kan helpen die door oorlog of onderdrukking, huis en haard hebben moeten verlaten. Wij verzorgen die eerste opvang, de primaire levensbehoefte van een dak boven je hoofd en dat vind ik heel waardevol werk. Dat is echt mijn drijfveer om dit werk te doen.”

— Leo van Eerten



Op papier: de schetsen voor het azc Burgum

Wat doe je als bestuurlijk vastgoedregisseur?

“Als bestuurlijk vastgoedregisseur verzorg ik het verwerven en afstoten van locaties en vastgoed voor het COA. Leuker gezegd: ik heb dagelijks contact met heel veel mensen. Mijn afspraken variëren van overleggen met gemeentelijke portefeuillehouder - veelal de burgemeester - tot onderhandelingen met vastgoedeigenaren of het informeren van omwonenden. Alles om ervoor te zorgen dat we voldoende opvanglocaties hebben in zowel een groei- als krimp-situatie. Dat doe ik door continu een goede relatie te behouden met al deze stakeholders.”

Hoe ziet jouw week eruit?

“Ik doe de drie noordelijke provincies. Dat betekent dat ik de meeste dagen van de week afspraken heb in deze regio. Een dag per week heb ik een ‘kantoor’ in Den Haag. Samen met de unitmanager Opvang & Begeleiding voor de regio Noord heb ik het landelijk strategisch huisvestingsplan vertaald voor Noord-Nederland. Daarvoor zijn wij dagelijks op pad langs gemeenten en regelmatig voor de provinciale regietafels (daar zitten alle burgemeesters en de commissaris van de koning bijeen), om te vragen of zij willen helpen met het opvangen van asielzoekers in hun gemeente. Als ze daarvoor openstaan, kijken we vervolgens samen naar de mogelijkheden en kansen in hun gemeente en brengen daarbij initiatieven van onze vastgoedrelaties ter tafel.”

Hoe creëer je draagvlak voor een (nieuw) azc?

“Belangrijk is relaties met gemeenten en vastgoedeigenaren opbouwen en beheren. Leeuwarden heeft bijvoorbeeld sinds kort een nieuwe burgemeester. Het COA heeft hier nu geen azc, maar dat zouden we wel graag willen. Samen met de unitmanager Opvang & Begeleiding voor de regio Noord ging ik daarom kennismaken en ons verhaal vertellen, waarin we natuurlijk ook onze capaciteitsvraag hebben toegelicht. In januari 2020 hebben we dit gesprek gevoerd -hij zei niet direct ja- maar bood wel aan bij nood zijn steentje te willen bijdragen. Begin februari sloeg de capaciteitsvraag om naar inzet van evenementenhallen en konden we een concreet voorstel doen. Begin maart was de WTC-hal in Leeu-

warden beschikbaar en ingericht. Fantastisch dat dit kon. Dit was niet gelukt als we niet eerst hadden kennisgemaakt en ons lange termijn huisvestingsplan hadden gepresenteerd.

Met enige regelmaat bezoek ik samen met de unitmanager en/of locatiemanager gemeenten waar we graag willen zitten of waar we nu een azc hebben. Ik zet daarbij altijd de stip op de horizon, daar waar we als COA met huisvesting naartoe werken. Een huisvestingslocatie voor de lange termijn realiseren is niet van vandaag op morgen werkelijkheid. Bestuurlijk draagvlak creëren en consistent zijn in je boodschap en doel moet je herhalen om het te laten leven binnen de gemeente. Tevens moet je de relatie onderhouden door goed de vinger aan de pols te houden over wat er speelt in een gemeente. Zo merk je nu bijvoorbeeld dat gemeenten terughoudend zijn om bepaalde bewoners op te vangen die overlast veroorzaken, hoewel deze groep heel klein is. Dan probeer ik met de gemeente te zoeken naar een oplossing. Dit lukt gelukkig heel vaak.



“Het is leuk om te zien dat wat je op papier bedenkt, je op een gegeven moment echt kan ervaren als het azc er daadwerkelijk is”

Als bestuurlijk vastgoedregisseur behaal je onder meer succes als je politiek en maatschappelijk sensitief bent. Ik ben aan de ene kant op zoek naar bestuurlijk draagvlak, aan de andere kant zoek ik ook vaak naar de persoonlijke motivatie van een burgemeester. Als ik onze vraag op tafel leg, probeer ik goed te observeren hoe daarop gereageerd wordt en de juiste vragen te stellen.”

Wat maakt jouw werk zo leuk?

“Als je zaken voor elkaar kunt krijgen vanuit een goede relatie is dat heel motiverend. Vooral omdat je daarmee een hele kwetsbare groep een eerste veilige opvang biedt. Zo is er een prachtig project in Burgum ontstaan, waarbij wij met de gemeente de afspraak hebben kunnen maken om een bestaand azc te herontwikkelen met permanente en duurzame woningbouw. Vanuit een duurzame relatie en een mooie samenwerking blijven wij voor minimaal nog eens twintig jaar in deze gemeente.



In de praktijk: de bouw van het azc Burgum

“Dan zie je de meerwaarde van goede bestuurlijke contacten en dat dit kan leiden tot het realiseren van nieuw vastgoed ”

Een ander mooi voorbeeld is Sneek. Daar hebben we nu een centrum met semipermanente woningen. Door onze goede relaties met de gemeente, met name vanuit de locatiemanager, kwam de gemeente zelf naar ons toe of we ons ook hier permanent zouden willen vestigen. Wij hebben ze rondgeleid op het project in Burgum en zij zouden ook graag een dergelijke herontwikkeling voor het azc Sneek zien. We gaan nu onderzoeken of dat haalbaar is, maken een business case en voeren vervolgesprekken met burgemeester en wethouder. Het zou heel mooi zijn als dit ons volgende nieuwbouwproject wordt. Dan zie je de meerwaarde van goede bestuurlijke contacten en dat dit kan leiden tot het realiseren van nieuw vastgoed.”

Wat is het belang van samenwerken met Opvang & Begeleiding?

“Je merkt dat de unitmanager Opvang & Begeleiding en de locatiemanagers veel meer weten over wat er gebeurt op een locatie en in de directe omgeving. Gemeenten hebben vaak vragen over openbare orde en veiligheid

bijvoorbeeld voor direct aanwonenden. Mogen bewoners vrij bewegen in de gemeente? Wat gebeurt er met incidenten? Dan is het fijn als er iemand van de uitvoering bij het gesprek zit en vooral vanuit perspectief van begeleiding van asielzoekers het nodige kan toelichten. Ik merkte de meerwaarde bijvoorbeeld ook in Hoogeveen waar wij een azc hebben in een oude gevangenis. De HTL-bewonersgroep (Handhaving- en Toezichtlocatie) vraagt om specifieke eisen aan de huisvesting en begeleiding. Zij zitten in een afgezonderd deel van het azc en hebben dan ook eigen buitenruimte nodig. Dat is voor huisvesting een bijzondere uitdaging. Deze groep mag bijvoorbeeld niet zelf naar de supermarkt, maar ook andere diensten moet je in dit afgezonderde deel een plek geven. Dan is de ervaring van de uitvoering onontbeerlijk, maar blijft het een uitdagend en bijzonder traject.”

En nu wij allemaal thuis zitten door Corona, wat betekent dit voor jou?

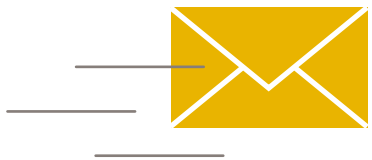
“Deze tijd is heel bijzonder en vraagt ook veel

meer kortetermijnactie, bijvoorbeeld vervanging zoeken voor de noodopvang in de evenementenhal in Leeuwarden, die omwille van corona niet ingezet kan worden. En nu iedereen thuiswerkt moet ik mijn gesprekken digitaal gaan doen. Vanmiddag heb ik mijn eerste videogesprek met een burgemeester. Ik ben heel benieuwd of ik die eerdergenoemde sensitiviteit ook met video kan traceren, dat maakt het wel weer uitdagend.

Ik vind het wel jammer dat ik nu niet meer naar een azc of gemeente kan, het haalt een stuk dynamiek uit de functie. Normaal ga ik regelmatig naar een azc voor een bespreking en om van daaruit te werken. Het is mooi om te zien dat wat je op papier bedenkt en afsprekt, je op een gegeven moment kan ervaren als het azc er daadwerkelijk is. Daar doe je het voor, het helpen van mensen naar hun eerste veilige onderkomen in Nederland.”

HOE VERLOOPT EEN LOCATIE LEAD?

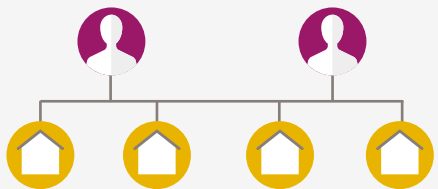
1



LEAD KOMT BINNEN

Alle meldingen zowel intern als extern via: huisvesting@coa.nl

2



LEADSAANNAME IN LIS (Leads Informatie Systeem)

- Is de lead van een marktpartij of een gemeente?
- Voor welke type opvang geschikt: azc, avo, amv, nood?

3



PAPIEREN SCHOUW

Op papier wordt onderzocht of de lead past binnen de kaders van het COA:

- Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen
 - Ruimtelijke ordening / bestemmingsplan
- daarna wordt een vlekkenplan opgesteld.

4



STATUS IN LIS WIJZIGEN

Bij een positieve uitkomst aanmelding in LIS als ‘schouwaanvraag’

5



SCHOUW OP LOCATIE

Het schouwen op locatie gebeurt door een projectregisseur in combinatie met vastgoedregisseur en Unit Uitvoering. Bij de schouw wordt gekeken naar de technische staat én naar leefbaarheid van het gebouw in de praktijk.

6



CONCLUSIE

Geschikt / Twijfelachtig / Niet geschikt

7



INTERNE GOEDKEURING

De schouwrapporten worden beoordeeld en gecheckt op volledigheid.

8



PLANVORMING

Er is een check op technische, commerciële en bestuurlijke haalbaarheid.

En wordt er een business case en een bestuursovereenkomst met afspraken op bestuurlijk niveau opgesteld, waarna de ontwikkeling echt kan starten.



Wat komt er allemaal kijken bij het openen of sluiten van een azc?

De toegangspoort van het voormalige azc Budel-Dorplein

Zodra er door het bestuur is besloten hoeveel bedden er beschikbaar dienen te komen, gaan de bestuurlijk vastgoedregisseurs op pad. Zij gaan in gesprek met lokale en regionale bestuurders, vastgoedeigenaren en uiteindelijk vaak samen met gemeenten en de omwonenden. De projecten waaraan gewerkt wordt, zijn daarbij bijzonder divers. Gaat het om een tijdelijke locatie die zo snel mogelijk geopend moet worden? Wordt het een kernlocatie op een strategisch plek met een bestuursovereenkomst voor tien jaar of langer? Projectontwikkeling, herontwikkeling of tijdelijk gebruik, alle opties komen voorbij.

Bungalowpark in Wassenaar

Zo heeft het COA in Wassenaar meerdere malen een tijdelijk centrum gevestigd in Duinrell, gedurende de winterperiode. Echter, hiermee is de klus nog niet geklaard. Een asielzoekerscentrum vereist meer dan alleen bedden. Zo zijn er ook een medische post, kantoorfunctie en beveiliging aanwezig. Zonder deze voorzieningen kan een centrum niet geopend worden. Tel daar de nodige vergunningen bij op en je weet dat het flink doorwerken is om dat alles binnen een korte periode te realiseren.

Militair terrein in Budel

Maar niet alleen tijdsdruk maakt de projecten complex. Het vastgoed dat beschikbaar komt is nu eenmaal vaak niet direct geschikt voor het opvangen en begeleiden van asielzoekers. Een interessant voorbeeld is het militair terrein in Budel. Militaire basissen zijn altijd volledig zelfvoorzienend. Kortom, voorzien van eigen ICT, riolering en stroomvoorziening. Die zijn geschikt voor het aantal gelegeerde militairen.

Echter, wat als je op hetzelfde terrein twee keer zoveel mensen wenst op te vangen en je te maken hebt met verouderde installaties? En dan te denken aan de infrastructuur op een dergelijk terrein. De wegen zijn er geschikt voor tanks en bombestendig en die leg je niet zomaar even om als dat beter lijkt te passen in het project. En dan is er ook nog de welbekende stikstofcrisis die soms roet in het eten gooit.

Toekomstige bestemming?

Naast de tijdelijke locaties en grote herontwikkelingen zijn er ook nieuwbouwprojecten. De uitdaging bij deze locaties is om, naast de functie van asielzoekerscentrum, te kijken naar de toekomstige bestemming. Dit betekent dat een goede stedenbouwkundige

afweging nodig is en een woning die makkelijk is aan te passen aan toekomstig gebruik.

Zo wordt er in Katwijk een nieuwbouwlocatie gerealiseerd die na sluiting van het centrum waarschijnlijk dienst zal gaan doen als studentenhuysvesting. En in de provincie Groningen en Friesland worden twee duurzame, gasloze en aardbevingbestendige azc's gerealiseerd, die op termijn kunnen worden toegevoegd aan de reguliere woningmarkt.

Het is een hele uitdaging om bijvoorbeeld door de bril van een woningcorporatie, een nieuwe buurt te ontwikkelen. Niet alleen is ontwikkelen met de blik op langdurig en meervoudig gebruik zeer duurzaam, het draagt ook bij aan het draagvlak onder omwonenden en belanghebbenden.

Gezamenlijk optrekken

De ontwikkelende en bestuurlijk vastgoedregisseurs trekken daarin vaak gezamenlijk op. De bestuurlijk vastgoedregisseur legt de plannen vast in vastgoedcontracten met vastgoedeigenaren en de bestuursovereenkomst met de gemeente. De ontwikkelaar is dan vaak al bezig met het vertalen van een programma naar een bouwkundig ontwerp en vraagt de bijbehorende vergunningen aan. Na oplevering van het complex is de projectregisseur verantwoordelijk voor exploitatie en beheer en de locatiemanager voor het dagelijkse opvang en begeleiding. Zodra de einddatum van de contracten of de sluiting van de locatie in zicht komt, komt de bestuurlijk vastgoedregisseur weer in beeld. Zij verlengen de contracten of zorgen voor een zorgvuldige afronding van de vestiging. •



De speelplaats op het voormalige azc Budel-Dorplein



“Het kantoor in Den Haag is mijn standplaats, maar ik heb ook overleggen met projectregisseurs op azc’s. Dan hoor je pas echt wat er gebeurt”

— Lianne Beurskens

LIANNE EN EMMA VERTELLEN OVER HUN TRAINEESHIP CONTRACTBEHEER BIJ HET COA

Ons traineeship-avontuur bij het COA

Op de 14e verdieping in de Haagse Rijnstraat tref ik (nog net voor corona) Lianne (23) en Emma (23), die beiden net hun traineeship ‘contractbeheer’ bij het COA hebben afgerond en nu beginnen aan hun eerste echte baan.

Lianne en Emma hebben allebei de opleiding Facility Management gedaan, de één in Den Haag en de ander in Rotterdam. In hun zoektocht naar een baan (want geen zin in weer een jaar in de collegebanken; werken wilden ze!) zagen zij op LinkedIn een bericht van het NIC (Nederlands Inkoop Centrum) over het traineeship contractbeheer bij het COA.

Waarom hebben jullie gekozen voor dit traineeship bij het COA?

Lianne: “Ik wist eigenlijk niet zo goed wat het COA deed en had niet verwacht dat er zoveel bij contractbeheer komt kijken. Ik dacht ach, ik kan wellicht op gesprek gaan en kijken of het traineeship wat voor mij is.” Emma vervolgt: “Huisvesting bij het COA is zo groot, véél contracten, véél locaties. Dat het zo uitdagend is had ik niet gedacht, maar wel gehoopt.”

Lianne: “Voor ons is het traineeship het ideale vervolg op studeren: een beetje werk en een beetje opleiding. Het traineeship biedt een

goede basis, waarbij je veel in de praktijk kunt leren. Wel zo fijn als je net van school komt.”

Wat houdt het traineeship in?

Lianne: “Je bent eigenlijk een jaar lang vier dagen gedetacheerd bij het COA. Het werken wordt aangevuld met één dag vol cursussen en trainingen van het NIC, zoals een cursus UAV-gc (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen). Dit is een contractvorm waarbij een aannemer veel verantwoordelijkheid krijgt, zoals over het ontwerp, de financiering en het onderhoud. Superhandig want deze contracten heeft het COA ook.” Emma koos meer voor trainingen op vastgoedgerelateerde contracten zoals voor de bouw van een tijdelijk azc. Lianne en Emma vertellen dat ze, naast deze inhoud, ook begeleiding kregen bij hun persoonlijke ontwikkeling door een coach. Lianne: “Ik ben heel dankbaar voor de ontwikkeling die ik heb doorgemaakt. In het begin van het traineeship keek ik wel een beetje de kat uit

“Dankzij dit traineeship en alle begeleiding ben ik een meer volwaardige gesprekspartner”
— Emma Freeke

de boom. Maar door onder andere een insights-training ben ik uit de tent gelokt. Ik moest vertellen wat me dwars zat en wat ik eng vond. Daarna moest ik hiermee ook daadwerkelijk aan de slag. Nu heb ik dat een heel stuk minder en durf ik mezelf beter neer te zetten.” *Emma:* “Ik heb dit ook, dankzij dit traineeship en alle begeleiding ben ik meer een volwaardig gesprekspartner.”

Wat maakt contractbeheer zo leuk?

Lianne: “De afwisseling in taken, leuke collega’s en veel ruimte voor eigen inbreng. Als iemand een idee heeft haakt er altijd wel iemand aan. En geen dag is hetzelfde.” *Emma:* “Voor mij is de ruimte voor eigen inbreng ook heel belangrijk. Neem bijvoorbeeld het offerteformulier klanttevredenheid. Dit werd niet ingevuld of te summier. Toen bedachten we een tiental vragen om in Condor te zetten. Zo kan een leverancier ze invullen en ook de projectregisseur. Die informatie is voor ons als contractbeheerder heel belangrijk. Nu het in Condor staat en digitaal is, werkt het heel goed. Een mooi voorbeeld, dat door het COA is mogelijk gemaakt.”

Hoe zien jullie dagen eruit?

Lianne houdt zich bezig met onderhoudscontracten en logistieke en inventariscontracten (zoals verhuizers, bedden, kasten). Emma doet tijdelijke huisvesting en ingenieursdiensten (adviesdiensten, inhuur) en management en advies, BOEI en energiecontracten. “Wij hebben veel contact met projectregisseurs, maar ook met leveranciers. Van strategisch, tactisch tot wat er operationeel fout gaat. Dan is onze baan best reactief. Iets loopt niet goed en dan moeten wij het gaan oplossen. Maar soms mogen we ook onze input geven voor een programma van eisen bij een aanbesteding, dan is het juist niet reactief.”

Als voorbeeld van iets waar zij trots op zijn noemen Lianne en Emma de onderhoudsdagen. “Samen met Mike en Majka hebben we deze vorig jaar georganiseerd. Dit was een dag voor de huismeester en onderhoudscontractpartner Facicom. In totaal waren het vijf dagen door het hele land. Op zo’n dag gaat het om elkaar gezellig te ontmoeten, maar tegelijkertijd ook een hoop op te steken.”



“Ik was op zoek naar goede mensen die wij in dienst konden nemen als contractbeheerder. In samenwerking met het NIC (Nederlands Inkoop Centrum) hebben wij een traineeship ontwikkeld waarin wij uiteindelijk twee superleuke collega’s erbij hebben gekregen, die bij de start nog onervaren waren maar door de begeleiding, training en hun eigen inzet in een jaar tijd volwaardige collega’s zijn geworden. Ik ben heel blij met hen.”

— Gerrit Olthoff



De onderhoudsdagen in Hoozevee



De onderhoudsdagen in Zuthpen en Gilze.

Er waren workshops als: wat gebeurt er met je Condormelding, een workshop over legionella en eentje over de toekomst van het onderhoud met Virtual Reality. Het doel was informatie overbrengen en de samenwerking verbeteren. Doordat het zo'n succes was willen we het dit jaar weer organiseren, maar dan voor alle contractpartners die we hebben."

Wat hebben jullie bereikt voor het COA in het traineeship?

Emma: "Contractbeheer stond nog niet zo op de kaart, maar steeds meer mensen komen nu juist naar ons toe. We moesten ons voor ons gevoel bewijzen, dat het nut heeft om contractbeheer goed af te sluiten. We zijn meer zichtbaar en proberen op meer locaties te zijn." **Lianne:** "Wij kunnen nog veel meer het werkveld in dan we nu doen, meer in de operatie aanwezig zijn en daardoor nog betere contracten afsluiten. De Rijnstraat is mijn standplaats, maar ik heb ook overleggen met projectregisseurs op azc's. Dan hoor je pas echt wat er gebeurt, en hoe het in de praktijk gaat."

Ik ben van plan om de operationele laag er nog beter bij te betrekken, meer input op te halen en zo betere contracten te beheren."

Komt er nog een traineeship?

Lianne: "Er is nog geen nieuw traineeship, maar wat mij betreft moet die er wel komen!" **Emma:** "Ik hoop het wel en zou het zeker aanraden, vooral als je jongere mensen wilt aantrekken. Het fijne van ons traineeship is de samenwerking met het NIC. Zij hebben ervaring in trainees begeleiden en met het COA. Iemand die net van school komt heeft dat wel nodig. Ik ben bijna de jongste op de werkvloer, dat was in het begin wel even schakelen qua leeftijd. Al ben ik nu heel blij dat ik de jongste ben, want mijn collega's hebben superveel kennis waarvan ik kan profiteren." •



"Huisvesting bij het COA is zo groot, véél contracten, véél locaties. Dat het zo uitdagend is had ik niet gedacht, maar wel gehoopt"

– Emma Freeke

EXPLOITATIE

Ulbe Hempenius — Opzichter

"Ik doe alles om er voor te zorgen dat het bouwproject zo wordt opgeleverd dat zowel de denkers als de doeners tevreden zijn"



Ulbe Hempenius werkt al sinds 1998 bij COA. Hij vertelt wat het nou daadwerkelijk inhoudt om opzichter te zijn.

"Als opzichter controleer en beoordeel ik of er wordt voldaan aan de afspraken voor de bouw of herontwikkeling van COA-locaties. Dat betekent dat ik bij heel veel facetten van de bouw, maar ook bij installaties, betrokken ben. Ik voel mij hierin als een soort verbindende draad tussen de denkers en de doeners. Soms blijkt bijvoorbeeld dat wat vooraf bedacht en ontwikkeld is, tijdens de uitvoering van het project toch niet altijd als praktisch wordt ervaren. Daarom kijk ik vaak voor de start van de werkzaamheden mee naar wat er bedacht is op papier en geef advies waar nodig."

Het zou optimaal zijn als alles in de ontwikkeling van een project aan de voorkant al tot in de puntjes is uitgewerkt, maar dit is niet altijd voor 100% te realiseren. Dat betekent dat deze 'afwijkingen' in de uitvoeringsfase in afstemming met opdrachtgever en aannemers moeten worden bijgesteld en afgehandeld."

Voor mij als opzichter is de veiligheid op locatie en bouwplaats een heel belangrijk onderdeel. Dit gaat bijvoorbeeld over controles van steigerbouw, hoogwerkers, kranen en kraanbedieners. Maar ook controles op gebruik van de persoonlijk beschermingsmiddelen op de bouwplaats van bouwvakkers en derden. Veilig werken en veilig gebruik van de gereedschappen en apparatuur zijn voor mij het uitgangspunt."

Ik moet dus continu op de hoogte zijn van de voortgang van het bouwproject en geef dan advies en feedback. Dat betekent veel opnamerondes lopen, communicatie met mijn leidinggevende, maar ook met de uitvoerders op de bouwlocatie. Alles om ervoor te zorgen dat het bouwproject zo wordt opgeleverd dat zowel de denkers als de doeners tevreden zijn. Dat maakt deze functie zo enerverend en iedere dag anders. Ik probeer telkens weer een positieve bijdrage te kunnen leveren aan alle onderdelen van mijn werk en dat geeft mij heel veel energie." •



Wat doet een vastgoedregisseur?

“Als vastgoedregisseur ben ik een soort projectontwikkelaar van het COA. Ik ben verantwoordelijk voor het hele traject van initiatief tot realisatie. Dat begint bij het opstellen van een business case: is het haalbaar om hier een azc te realiseren (zowel financieel, technisch, juridisch als politiek gezien)? Vervolgens maken we samen met een architect, een projectregisseur en een locatie-manager een ontwerp, dan volgt een Europese aanbesteding en tot slot begeleiden we het bouwtraject. Gemiddeld lopen er voor mij zo’n 2 à 3 verschillende projecten tegelijkertijd, die allemaal in een andere fase zitten.”

— Maarten Schaepman

‘Het leukste aan mijn werk is dat ik echt toegevoegde waarde kan creëren’

Maarten Schaepman vertelt over zijn werk als vastgoedregisseur en het nieuwbouwproject van het azc in Burgum.





Over azc Burgum

Azc Burgum is een gezinslocatie die ligt aan de rand van Burgum. De herontwikkeling bestaat uit twee dienstengebouwen en 64 woningen, waar na de realisatie plek is voor 600 bewoners. De verbouwing is verdeeld in twee fases, waardoor de huidige bewoners ook tijdens de bouw op het azc kunnen blijven wonen. Het nieuwe azc is opgezet als een woonwijk met drie hofjes waar de woningen omheen staan. De hofjes zijn autovrij en voorzien van speelplekken voor kinderen. Middenin de wijk ligt het gloednieuwe activiteitengebouw.

Wat is er zo leuk aan vastgoedregisseur zijn?

“Ik vind het heel tof om een meerwaarde te creëren voor zowel de bewoners, medewerkers van het COA, de omgeving als de maatschappij. Bij onze vastgoedontwikkeling proberen we zo duurzaam mogelijk te bouwen. Dat betekent niet alleen energiezuinig, maar we willen ook iets neerzetten waar anderen in de toekomst nog iets aan hebben. Zo hebben we het azc in Burgum gebouwd als woonwijk, dat mocht het COA hier weggaan, we onze woningen kunnen verkopen aan de gemeente of een woningcorporatie.”

“De leukste fases vind ik het initiatief en het ontwerp. Dan maak je samen met een architect en de medewerkers van de locatie de plannen; hoe kunnen we een zo’n goed mogelijke locatie neerzetten voor medewer-

kers, bewoners en de omgeving? Daarbij is het programma van eisen natuurlijk het uitgangspunt, maar in overleg met de locatiemanager moet je ook een balans vinden wat in deze specifieke situatie goed werkt. In de uitvoering weten ze als geen ander wat de dynamiek is op zo’n locatie en hoe bepaalde ruimtes worden gebruikt. Zo hebben we in Burgum in samenwerking met de betrokkenen een ontwerp gemaakt voor het activiteiten gebouw met een grote centrale ruimte in het midden waar evenementen kunnen worden georganiseerd, met rondom de lokalen.”

Waar ben je trots op in Burgum?

“Toen ik het project had overgenomen van een collega kregen we al snel te maken met een financiële tegenvaller. We hebben toen opnieuw naar de plannen gekeken en hebben de gebouwen veel meer ingepast in de huidige

stedenbouwkundige structuur van de locatie. Daardoor is de opzet van het azc veel speelser geworden met allemaal mooie doorzichten. Daarnaast gaan bewoners er straks echt op vooruit in de nieuwbouw. De semipermanente woningen waar ze nu nog deels in wonen, zijn vrij sober en hebben dunne wandjes waardoor de woningen heel gehorig zijn en men weinig

privacy heeft. In de nieuwe woningen wordt het wooncomfort sterk verbeterd.”

Wordt Burgum een duurzame locatie?

“Nog voordat de overheid had besloten van het gas af te gaan, hadden we bij COA al de ambitie om alle nieuwbouwprojecten gasloos te maken. In Burgum hebben we daarom gekozen voor een warmtepomp en extra zonnepanelen. Op een mooie dag is het azc nu energieneutraal. Al blijft die claim op onze locaties altijd lastig, omdat de woningen veel intensiever gebruikt worden dan bij een doorsnee gezin.”

“Tevens houden we rekening met de Total cost of ownership. Dat betekent dat we bij de ontwikkeling ook rekening houden met de exploitatiekosten. Als we bijvoorbeeld geen extra zonnepanelen hadden geplaatst in Burgum was dat op korte termijn veel goedkoper geweest, maar hadden we dat de komende jaren alsnog betaald in de vorm van een hogere energierekening. Daarnaast proberen we ook de onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden door duurzamere materialen te kiezen.”

Hoe is de samenwerking met Opvang & Begeleiding gegaan?

“In het begin van ontwikkeling stel je in nauwe samenwerking met de uitvoering en de

architect het ontwerp op. In deze fase is er veel afstemming en zijn de lijnen kort. Ik heb er echt bewondering voor hoe flexibel onze collega’s in de uitvoering zijn omgegaan met alle wijzingen gedurende het project. Zo was alles gereed om aan de sloop te beginnen toen we het plan weer om moesten gooien. Daardoor stonden sommige gebouwen een half jaar leeg. Daar zijn ze echt heel goed mee omgegaan.”

“Natuurlijk proberen we tijdens de bouw de overlast zo veel mogelijk te beperken. Zo hebben we een tijdelijke noodlocatie gebouwd om de capaciteit tijdens de verbouwing op peil te houden en mogen bouwers pas om acht uur starten met lawaaiige werkzaamheden om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Ook hebben we gedurende het traject gebruikersoverleggen, waarbij onder andere ook de ketenpartners, ICT en andere partijen aansluiten. Op die manier proberen we echt samen met de uitvoering op te trekken.”



“De leukste fases vind ik het initiatief en het ontwerp. Dan maak je samen met een architect en de medewerkers van de locatie de plannen”

Hoe kijken ze vanuit de Opvang & Begeleiding naar Vastgoed & Facilitair?

Op een zonnige maar nog koude dag (pre-Corona) spreken we af op het azc in Dronten. Met rode wangen van de kou schudt Elsa mij de hand. “Tijdens de lunch ga ik vaak een rondje wandelen. Het is prachtig hier, je loopt het terrein af en staat meteen middenin de bossen.”



Laten we meteen met de deur in huis vallen. Hoe ervaar je de samenwerking tussen Opvang & Begeleiding en Vastgoed & Facilitair?

“Toen we dit centrum tien jaar geleden renoveerden, liep de samenwerking weleens stroef. Je merkt dan toch dat je allebei andere belangen hebt. Vanuit Huisvesting lag er destijds veel focus op het naleven van het contract, wij maakten ons vooral zorgen over de veiligheid van onze bewoners tijdens de verhuizing. We hebben toen allebei actief de samenwerking gezocht door beter te overleggen wat er moest gebeuren op onze locatie. Dat heeft geholpen.

Nu ben ik erg blij met Frank Brugman, onze projectregisseur. Hij is goed bereikbaar, reageert snel en denkt altijd met me mee. Natuurlijk hebben we soms wensen die vanuit Vastgoed & Facilitair niet kunnen worden aangepast, maar Frank zegt nooit direct nee. Hij neemt de vraag serieus en zoekt altijd eerst uit wat er wel mogelijk is. Soms moet hij me alsnog nee verkopen, maar daar heeft hij dan wel altijd een verhaal bij. Dat is heel fijn samenwerken.”

Dat belangen soms uit elkaar liggen, merkt Elsa vooral als het gaat om de kantoorruimte. “Daar wordt weinig in geïnvesteerd, terwijl collega’s ook behoefte hebben aan een pretti-



“Natuurlijk gaan onze bewoners altijd voor. Dus als daar iets gerenoveerd moet worden, dan heeft dat prioriteit”

ge werkplek. Natuurlijk gaan onze bewoners altijd voor. Dus als daar iets gerenoveerd moet worden, dan heeft dat prioriteit. Maar het zou wel fijn zijn als we iets meer inspraak hebben in waar ons budget precies aan wordt besteed. Dan kan ik het ook makkelijker uitleggen aan mijn collega’s. Dat we bijvoorbeeld niet de toiletten renoveren, maar wel nieuwe vloerbedekking krijgen.” Het schilderen van de kantoren doet ze overigens gewoon in eigen beheer. “Natuurlijk samen met onze bewoners.”

Waar verwonder je je wel eens over binnen COA?

“COA is soms een heel stroperige organisatie. Dingen kunnen dan heel lang duren. Een tijdje geleden was er een brand in een keuken. Daar moest een nieuwe geplaatst worden. Die moest apart gemaakt en besteld worden

en dat duurde bijna een half jaar. Ik zou het liever pragmatisch bekijken en het zelf snel kopen bij een ‘keukenboer’. Dan kunnen we tenminste snel door. Nu kon ik de woning vijf maanden niet gebruiken en dat is zonde. Een ander voorbeeld zijn de deuren. Die gaan regelmatig kapot en daar zit een lange leveringstijd op. Bestel er een paar op voorraad, dan hoeft die vervanging geen maanden te duren. Blijkbaar zitten we dan vast aan allerlei contracten, het is jammer dat zoiets de dingen soms zo vertraagd.

Toch gaat niet alles traag hoor. Laatst was er een verzoek vanuit GZA om hun ingang rolstoeltoegankelijk te maken. Daar is vrij vlot een elektrische deur voor gekomen. Toen kregen we weer klachten dat het veel te koud was,” zegt Elsa lachend. “Gelukkig konden we toen heel snel extra klapdeuren bijplaatsen.” ➔



In 1990 begon Elsa als stagiaire op het azc in Leeuwarden en is vervolgens nooit meer bij het COA weggegaan. Zelfs haar partner kwam ze bij het COA tegen. Na verschillende functies waarin bewonersparticipatie steeds centraal stond, is ze nu locatiemanager van het azc in Dronten. Een prachtige, duurzame locatie die in 2010 volledig is gerenoveerd.

“Mocht het hier ooit niet meer nodig zijn als opvanglocatie, dan kan het vrij simpel worden omgebouwd tot vakantiepark.”

— Elsa van der Hoek



“Ik denk dat het belangrijkste is, dat we hetzelfde doel voor ogen houden, en dat is: mensen op een veilige manier opvangen”

Wanneer gaat de samenwerking met Vastgoed & Facilitair het beste?

“Als we met spoed een nieuwe locatie moeten openen of uitbreiden, dan merk je dat onder druk ineens alles vloeibaar wordt. Tijdens de laatste groeiperiode runde ik een heel imperium hier, dan merk je echt dat iedereen opleeft. We hadden de IJsselhallen erbij, ik stuurde een locatie in Lelystad aan en in Dronten hadden we ook nog eens 1300 bedden. Dan kun je heel snel met elkaar schakelen en zorg je er samen voor dat niemand op straat hoeft te slapen. Wat wel een aandachtspunt is in tijden van nood, is de sociale veiligheid op een locatie. Vanuit Vastgoed & Facilitair kan er soms heel technisch worden gekeken: heeft iedereen bed, bad en brood en is het niet brandgevaarlijk? Wij hebben te maken met sociale en fysieke veiligheid van mensen die we opvangen. Soms moeten we alleenstaande mannen en gezinnen met kinderen opvangen in dezelfde sporthal. Alles door elkaar, dan ontstaan er werelden op zich. Als de nood hoog is, wordt daar niet meer naar gekeken. Dan is een bed

een bed. Maar dat kan onveilige situaties opleveren. Het zou fijn zijn als daar iets meer oog voor is. Bijvoorbeeld toch meer afzonderlijke ruimtes creëren voor iets meer privacy.”

Wat is de grootste uitdaging de komende jaren voor Opvang & Begeleiding en Vastgoed & Facilitair?

Ik denk dat het belangrijkste is, dat we hetzelfde doel voor ogen houden, en dat is: mensen op een veilige manier opvangen. Natuurlijk werken er bij Vastgoed & Facilitair ook mensen die juist een passie hebben voor de vastgoedkant, maar uiteindelijk zijn we hier om asielzoekers op te vangen.”

Elsa merkt dat de realiteit van de opvang nog wel eens verschilt van die achter een laptop. “Ik denk soms ook dat het niet bevorderlijk is dat iedereen centraal in Den Haag op flexplekken zit. Je identificeert je dan steeds minder met de opvang. Ik zou het aanmoedigen als men vanuit Den Haag wat vaker een azc bezoekt. Onze bewoners runnen hier bijvoorbeeld een

Bed and Breakfast. Er staan twee bungalows op het park waar je met ongeveer 16 man kunt logeren. Zo ervaar je hoe het is om op een azc te wonen. En de bewoners kunnen zo oefenen met het runnen van de B&B. Daar hebben ze allerlei trainingen voor gevolgd, zoals hospitality, schoonmaak en catering. Ik denk dat het onze samenwerking ten goede komt, als we onszelf wat meer in elkaars wereld verdiepen. Dit magazine is daar een leuk initiatief voor. Maar andersom zijn jullie ook van harte welkom op onze locatie.” •

REALISEREN

Frank Brugman — Manon Feenstra — Evi van Rijn

Het COA timmert aan de weg naar duurzame huisvesting



In gesprek met Frank Brugman (COA), Manon Feenstra en Evi van Rijn (Brink Management/ Advies), die druk bezig zijn met het schetsen van een route naar duurzame huisvesting binnen het COA. Om COA-locaties op de korte en lange termijn te verduurzamen moet hier nu over worden nagedacht én moeten de eerste stappen worden gezet. Met een compact team wordt binnen het COA toegewerkt naar de routekaart verduurzaming huisvesting.

“Het COA wil een voorbeeld zijn als het gaat om de manier waarop we omgaan met mensen, klimaat, economie en grondstoffen”

— Frank Brugman



In Ter Apel wordt al volop gebruik gemaakt van zonnepanelen



“Met de gewenste route in beeld begint het pas. Meerdere organisaties vullen de routekaart aan met een uitvoeringsprogramma”

– Manon Feenstra



Ook het azc in Grave is sterk verduurzaamd



Dit voormalige gemeentelijk monument is nu een duurzaam azc

Waarom wil het COA verduurzamen?

“De meest recente publicatie van het Klimaat-akkoord (Rijksoverheid, juni 2019) stimuleert alle organisaties in Nederland, waaronder het COA, om te verduurzamen. Hierin heeft het Kabinet het doel gesteld om in 2030 een reductie van broeikasgassen te realiseren ten opzichte van 1990 en klimaatneutraliteit na te streven in 2050. Ook op korte termijn volgt wetgeving rondom duurzaamheid, waaraan ook het COA zal moeten voldoen,” vertelt Evi.

Frank voegt hieraan toe: “Het COA wil een voorbeeld zijn als het gaat om de manier waarop we omgaan met mensen, klimaat, economie en grondstoffen.” Verduurzamen is dus niet alleen het gevolg van een externe drijfveer, maar ook van een interne drijfveer.

Hoe gaat het COA dit realiseren?

In mei 2019 is een team duurzaamheid opgestart binnen de afdeling Vastgoed & Facilitair van het COA, waarin onder andere wordt toegewerkt naar een routekaart verduurzaming huisvesting. Frank: “Het gaat om het duurzamer worden in de periode van 2020 naar 2030 en 2050. Je wilt overzicht, een kader en vanuit daar expliciete keuzes maken. Het gaat over nieuwbouw, bestaande locaties en de nog in de toekomst te bouwen locaties.” Evi en Manon vullen aan dat het bijvoorbeeld gaat om de vraag: “Wat is minimaal nodig en wat is de maximale verduurzaming, rekening houdend met de bouwweigenschappen?”

Wat is die routekaart dan precies?

“In een routekaart wordt letterlijk de route, ofwel de strategie, omschreven om een bepaald doel te behalen. De routekaart duurzame huisvesting omvat de strategie, gericht op het verduurzamen van de vastgoed-portefeuille,” lichten Evi en Manon toe. “Het resultaat van dit traject is een document waarin is vastgelegd hoe het COA de doelstellingen uit het Klimaat- en Energieakkoord wil gaan behalen. Hierin presenteert COA hoe we ons vastgoed gaan verduurzamen en welke resultaten we hiermee behalen.”



Het azc in Maastricht heeft een duurzame transformatie ondergaan en is nu volledig gasloos

Wat kun je dan met de routekaart?

“De routekaart geeft handvaten om een gedegen afweging te kunnen maken in de fasering en prioritering van duurzaamheidsingrepen. Ook geeft het inzicht in de effecten van de duurzaamheidsambities en kan het COA hier vervolgens op sturen, zoals welke ambities (bijvoorbeeld energieneutraal) en maatregelen kunnen worden voorgesteld per type gebouw,” vertelt Evi. Frank geeft aan wat het doel hiervan is. “We willen hiermee ook de opvang ontzorgen: we maken een duidelijk afwegingskader van waaruit je vertrekt. Straks weten we bijvoorbeeld welke locaties sowieso ledverlichting krijgen, maar waar we (nog) niet overgaan op PV-zonnepanelen.”

Maar kan het COA hiermee direct aan de slag met het verduurzamen?

“Ja en nee. Met de gewenste route in beeld

begint het pas. Meerdere organisaties vullen de routekaart aan met een uitvoeringsprogramma,” vertelt Manon. “In dit programma is gedetailleerder weergegeven welke duurzaamheidsingrepen op gebouwniveau kunnen worden toegepast. Zo wordt duidelijk welk project wanneer wordt uitgevoerd en aan welke eisen het moet voldoen. Met dit uitvoeringsprogramma kan het COA concreet aan de slag.” Stakeholders binnen de vastgoedorganisatie, zoals beleidsmedewerkers en portefeuillemanagers, zijn benaderd en de vertreksituatie is in kaart gebracht. Ook is er inzicht in de toekomstige opgave van het COA. Verschillende scenario’s geven hun eigen CO2-reductie en hun financiële consequenties. De meest efficiënte investeringen worden duidelijk. Frank geeft aan: “Op deze manier zijn alle duurzame investeringen ook maatschappelijk te verantwoorden.” Kortom, het COA timmert dus aan de weg naar duurzame huisvesting. •



“Het resultaat van dit traject is een document waarin is vastgelegd hoe het COA de doelstellingen uit het Klimaat- en Energieakkoord wil gaan behalen”

– Evi van Rijn



Miriam Rothengatter werkt sinds 2015 bij het COA als teamhoofd ICT Bedrijfsvoering, met afdeling Vastgoed & Facilitair binnen haar portefeuille. Ze stuurt een team aan van projectleiders, applicatiebeheerders en informatieanalisten. Dat betekent dat zowel het uitvoeren van projecten als het in beheer nemen daarvan onder haar verantwoordelijkheid valt.

“Hierdoor wordt het veel meer een teameffort. Want wat door mijn linkerhand (projecten) wordt opgeleverd, moet door mijn rechterhand in beheer worden genomen. Een projectleider kan binnen mijn team dus nooit zomaar iets over de schutting gooien, het is echt één team. Dat werkt heel fijn.”

— Miriam Rothengatter

Hoe kijkt ICT naar Vastgoed & Facilitair?

Miriam Rothengatter en Albert Eisinga vertellen over de samenwerking tussen Vastgoed & Facilitair en ICT “De ambities van de afdeling Vastgoed & Facilitair gaan vaak nét iets verder dan bij de rest van COA”

Hoe ervaren jullie de samenwerking met de afdeling Vastgoed & Facilitair?

Miriam steekt van wal: “De afgelopen periode hebben we veel geïnvesteerd in een goede relatie. Inmiddels kunnen we elkaar feilloos vinden en kunnen we het goede gesprek met elkaar aangaan. Natuurlijk zijn we het weleens niet met elkaar eens. Bij Vastgoed & Facilitair spelen soms ook hele andere belangen dan bij ons. Maar de afgelopen jaren hebben we elkaar goed leren kennen en hebben we onze onderlinge ambities uitgesproken en die respecteren we ook van elkaar. Daardoor werken we nu heel prettig met elkaar samen.”

Die ambities herkent Albert: “Binnen de afdeling Vastgoed & Facilitair werken ze heel duidelijk vanuit hun ‘Visie op Vastgoed’ waarin ze een stip op de horizon hebben gezet waar ze – liever gisteren dan vandaag – naartoe werken. Een van de thema’s is bijvoorbeeld: tegen zo laag mogelijke kosten zo goed mogelijke huisvesting bieden. Daarvoor hebben we de afgelopen jaren heel veel geïnvesteerd in Condor, ons vastgoedmanagementsysteem. Hierdoor hebben we als COA onze informatie rondom huisvesting nu veel beter op orde. Het is mooi om zo’n project samen vorm te geven.”

Miriam vult aan: “Vastgoed & Facilitair kan alleen goed presteren als hun systemen in orde zijn. Daarom moeten wij hen daarin ondersteunen. Zo dragen we onder aan de streep allemaal bij aan de doelstellingen van COA.”
 Albert: “Ik zie de afdeling Vastgoed & Facilitair echt als klant, wij zijn daar als Bedrijfsvoering ondersteunend aan. Maar daarin moeten we ook kritisch zijn naar elkaar. Hoe noodzakelijk is het dat we dit oppakken, wat levert het op? Het is onze taak om die vragen te stellen en die discussie met elkaar te voeren. Gelukkig is dat vaak een open dialoog.”

Waar zijn jullie trots op?

Albert: “We kregen de laatste tijd veel klachten over de performance van Condor. Dat was een lastige casus, want we hebben daarin met veel verschillende partijen te maken: de softwareleverancier, de hosting partij, collega’s bij Vastgoed & Facilitair, onze eigen ICT-club. Waar ik trots op ben, is de rol die Miriam en ik hierin hebben kunnen spelen om het uiteindelijk tóch op te lossen. We hebben met elkaar een werkwijze gevonden waarin we de onderste steen boven konden krijgen en zo het probleem op te lossen. We hebben daarin veel gedoe

gehad, maar door met elkaar in gesprek te blijven is het toch gelukt.”
 Miriam: “Dat waren lastige gesprekken, omdat we de doorontwikkeling van Condor tijdelijk moesten stilleggen. Wij wilden namelijk eerst dat issue oplossen. Dat deed pijn, want vanuit Vastgoed & Facilitair wilden ze liever versnellen dan vertragen. Gelukkig snapten ze ons standpunt daarin wel. Uiteindelijk hebben we een hele mooie bedankmail gekregen. Dat ze blij waren dat we ons echt hadden vastgebeten in het probleem, waardoor het nu is opgelost. Zo’n mail is een mooie opsteker voor de mensen in de teams die het uiteindelijk hebben opgelost.”

Albert: “Bij andere afdelingen merk ik nog weleens dat het probleem over de schutting wordt gegooid en dat wij het dan maar moeten oplossen. Dat is heel fijn aan de samenwerking met Vastgoed & Facilitair, dan is het echt ‘ons’ probleem.”
 Miriam: “Daar ben ik ook trots op, dat onze relatie nu zo goed is en dat we onderling vertrouwen hebben en respect voor elkaar. Dat heeft zich echt in de afgelopen jaren opgebouwd.”

Jullie werken ook nauw samen bij het azc van de toekomst. Kun je daar wat meer over vertellen?

Miriam: “Vastgoed & Facilitair organiseert elke maand inspiratiesessies rondom nieuwe technologieën. We kijken dan samen wat de mogelijkheden zijn om dat door te vertalen naar de praktijk van het COA. Ik ben daar een paar keer bij geweest, dat was heel inspirerend.”

Albert: “Maar ook daar lopen de ambities van Vastgoed & Facilitair soms wat op de muziek vooruit. Veel digitale oplossingen vragen om samenwerking met externe partijen. Vanuit ICT hebben we te maken met kaders rondom beveiliging vanuit het ministerie. Dat maakt het vaak lastig om met bepaalde projecten mee te kunnen doen. We hebben nu wel een mooie pilot lopen rondom legionellabeheer aan de hand van speciale sensoren. Dat zijn mooie stapjes, maar ik heb het gevoel dat Vastgoed & Facilitair veel sneller zou willen gaan.”

Welke ontwikkelingen zien jullie in de toekomst?

Albert: “Een aantal jaren terug werkten we vooral aan losstaande applicaties. We merken dat we nu steeds meer toegroeien naar een samenhang tussen deze applicaties. Zo zijn we bezig om vanuit Condor ook koppelingen te maken naar SAP en LIS (Leads Informatie Systeem). Op die manier kunnen we niet alleen storingsmeldingen, maar ook contractbeheer veel meer automatiseren. Deze projecten vloeien allemaal voort uit hun visie op vastgoed. Dat maakt het voor ons ook veel leuker, omdat je toewerkt naar een specifiek punt.”

Miriam: “Condor is de meest bekende applicatie die we beheren voor Vastgoed & Facilitair. Die was altijd stand alone, maar krijgt nu veel meer verbindingen met andere applicaties. Dat maakt het wel lastiger om aan het hoge ambitieniveau van Vastgoed & Facilitair te kunnen blijven voldoen, omdat het nu ook andere bedrijfskritische systemen raakt. Als we nu nieuwe functionaliteiten releasen, moeten we de hele keten end-to-end testen, dat kost veel meer tijd. Dat maakt het wel lastiger voor ze, omdat ze niet meer onafhankelijk van de rest kunnen opereren. Dat wordt voor ons ook een uitdaging. Hoe we daarin hun ambities ten opzichte van de rest van de organisatie kunnen managen.” Het is even stil en dan gaat ze verder: “Ik zou het ook wel mooi vinden als we meer in gezamenlijkheid kunnen optrekken m.b.t. toekomst en visie. Dan kunnen we bijvoorbeeld vanuit beide units met een vijfjarenplan komen. Dan kunnen we elkaar nog beter ondersteunen in het bereiken van onze doelen.”

Wat zou je je collega’s bij Vastgoed & Facilitair tot slot nog mee willen geven?

Miriam: “Ik heb ooit bij een salestraining iets te horen gekregen, wat ik nooit meer ben vergeten. ‘Als je niet kan lachen, moet je geen winkeltje beginnen.’ Dat vind ik wel van toepassing op Vastgoed & Facilitair. Juist omdat ze hun eigen winkel kunnen en daarin best anders zijn dan de andere afdelingen. Omdat ze zo duidelijk weten waar ze naartoe willen. Maar ze kunnen het niet alleen, dus moeten ze in hun winkeltje blijven lachen, zodat hun partners en leveranciers met ze mee willen gaan.” •



Albert Eisinga werkt sinds 2018 als programmamanager Bedrijfsvoering en is de verbindende factor tussen het team van Miriam en de afdeling Vastgoed & Facilitair. In zijn rol is hij vooral op zoek naar het totaalbeeld: welke behoeftes en wensen spelen er en hoe kunnen we dat vertalen naar een goede en veilige ICT-oplossing?

“Ik werk nauw samen met het team van Miriam, we zijn echt een soort tandem. Zij levert ook de inzet op mijn projecten. We stemmen daarom samen goed af wat er wel en niet mogelijk is. Als iets niet kan, is het heel belangrijk om goed uit te kunnen leggen waarom dat niet mogelijk is en samen te zoeken naar een alternatief.”

— Albert Eisinga

Weet jij welke locaties dit zijn?



1



3



2



4



5



7



9



6



8



10

5 dingen die je moet weten over de BOEI-methodiek

Een belangrijke taak van de afdeling Vastgoed & Facilitair is het onderhouden en beheren van de enorm diverse vastgoedportefeuille van het COA. Van een oude kazerne tot een volledig nieuw gebouw, elke locatie heeft zo zijn eigen gebruiksaanwijzing. Om toch een en dezelfde aanpak te gebruiken en het overzicht te behouden, maakt COA sinds 2015 gebruik van de BOEI-methodiek. BOEI staat voor Brandveiligheid, Onderhoud, Energie, en Inzicht in wet en regelgeving. Het is een integrale inspectiemethodiek, die niet alleen kijkt naar onderhoud (de O), maar ook naar brandveiligheid, de energetische kwaliteit van het gebouw en of het voldoet aan alle wet- en regelgeving. Met periodieke inspecties wordt dit inzichtelijk gemaakt en bepaald welk onderhoud er nodig is op een locatie. Jannes Cruiming, teamhoofd vastgoedexploitatie voor regio Zuid, vertelt ons alles wat we moeten weten over de BOEI-methodiek.

1

Waarom zijn we overgestapt op de BOEI-methodiek?

“Voor de BOEI-methodiek hadden we vooral zicht op de onderhoudsstaat van al ons vastgoed. Andere inspecties over brandveiligheid, energetische eigenschappen en toetsing op wet- en regelgeving vonden willekeurig plaats. Het overzicht zat vooral in het hoofd van de projectregisseur. Hierdoor hadden we geen goed moment waarop we op basis van alle informatie een plan voor ons onderhoud konden maken. We zijn toen op zoek gegaan naar een manier om dit te standaardiseren. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft in 2009 de BOEI-methodiek geïntroduceerd. We zijn daar toen mee gaan praten en die methodiek sloot heel mooi aan op onze wens om een breed inzicht te krijgen over ons vastgoed.”

2

Hoe werkt de BOEI-methodiek?

“Het RVB heeft een model ontwikkeld waarin ze alle elementen in een gebouw een conditiescore geven van 1 (= gloednieuw) tot en met 6 (= klaar om te slopen). Door middel van een inspectie op locatie worden waarnemingen (gebreken) vastgelegd. Afhankelijk van het soort gebrek, intensiteit en omvang, komt er een conditiescore uit. Van elk gebrek wordt ook de prioriteit bepaald. Veiligheid krijgt altijd een hogere prioriteit dan zaken die met energiebesparing te maken hebben. Eens in de vier jaar wordt er een BOEI-inspectie uitgevoerd en weet je dus hoe het gebouw erbij staat en of het voldoet aan ons onderhoudsbeleid. Met deze methodiek kunnen we thema's vergelijken, goede keuzes maken en hebben we alles in één keer inzichtelijk. Hierdoor kunnen we een betere planning maken voor het onderhoud op een locatie.”

3

Wat maakt de BOEI-methodiek zo goed?

“Alle aspecten van het gebouw worden meegenomen. Voorheen werd alleen naar het onderhoud gekeken, maar bijvoorbeeld niet naar mogelijke energiebesparingen. Als dan dakbedekking toe was aan vervanging, werd dat vervangen. Nu kijken we ook naar de isolatie. Als er geen (weinig) isolatie is, passen we dit gelijktijdig aan.

De BOEI-methodiek zorgt daarnaast voor meer objectiviteit. Elk element krijgt een score en op basis van ons onderhoudsbeleid bepalen we of die voldoet. Tegelijkertijd maakt dat het ook lastiger. Niet iedereen heeft er namelijk dezelfde beleving bij. Vanuit technisch oogpunt kun je bijvoorbeeld zeggen dat een vloer nog goed is, maar vanuit esthetisch oogpunt is het misschien toch tijd voor een andere kleur. De BOEI-methodiek is voor 95% leidend in wat we de komende jaren moeten doen om aan ons onderhoudsbeleid te voldoen, over die andere 5% kunnen we altijd met elkaar in gesprek. Tot slot maakt de BOEI-methodiek de voorspelbaarheid van het onderhoud op onze locaties groter. Als je minder ad-hoc moet oplossen en het onderhoud beter kan plannen, scheelt dat ook in de kosten. Zeker als je ook nog het onderhoud van verschillende locaties met elkaar kan combineren, zoals het schilderwerk.”

4

Wat is de impact voor Opvang & Begeleiding?

“Doordat we gebruik maken van de BOEI-methodiek, kunnen we inspecties en het onderhoud op onze locaties veel beter plannen. Hierbij kunnen we ook gemakkelijker rekening houden met wensen vanuit de uitvoering. Daarnaast zijn er veel minder inspectiemomenten en kunnen we door de integrale kijk ook gemakkelijker werkzaamheden combineren, waardoor de overlast op locatie wordt beperkt. Op deze manier kunnen we beter de kwaliteit van onze locaties bewaken, wat zorgt voor een veiligere en gezondere werk- en opvangomgeving.”

5

Hoe ziet de toekomst eruit?

“Een onderhoudscyclus duurt vijf jaar. We hebben er nu een periode van vijf jaar opzitten en gaan nu opnieuw inspecteren. Die inspectie kan nu ook beter worden gedaan omdat er al veel informatie in CONDOR (ons vastgoedmanagementinformatiesysteem) staat. Vijf jaar geleden was het puur een zintuiglijke inspectie (kijken, voelen, horen). Nu kan een inspecteur die de ketel controleert ook zien welke storingen huismeesters hebben gemeld. Dit neemt hij mee in zijn advies om die ketel eerder te vervangen dan zijn officiële levensduur.

Als we opnieuw gaan inspecteren, weten we ook wat het effect is geweest van deze methodiek. De vorige keer hadden we best wat achterstallig onderhoud. Ik verwacht dat we nu in onze totale portefeuille minder gebreken hebben en onze gebouwen beter onderhouden zijn.

Daarnaast hebben we de afgelopen jaren veel data verzameld in Condor. De komende jaren kunnen we daar de vruchten van plukken. Bijvoorbeeld diezelfde ketel die veel storingen geeft: onze leverancier kan nu zien dat hij daar vaker onderhoud aan moet plegen. Of hij kan ons adviseren om een ander type te plaatsen als hij aan vervanging toe is. Op basis van alle data kunnen we dingen steeds beter duiden en slimmer oplossen.

Een aandachtspunt voor de toekomst is het nog beter samenwerken met de uitvoering. De methodiek hebben we nu aardig in de vingers, maar de manier waarop we er mee omgaan kan nog beter. Met name als we de onderhoudsplannen maken voor het komende jaar, kunnen we daar de input van de locatie-manager nog beter in meenemen.” •



Over Jannes Cruiming

Jannes werkt sinds 2015 bij COA. In 2013 heeft hij de opleiding Vastgoed Adviseur en inspecteur RgdBOEI® gevolgd en meegewerkt om dit binnen COA te implementeren.

“Bij COA gaat het beheren van vastgoed vijfmaal zo snel als bij een woningbouwvereniging en dat maakt het erg interessant. Enerzijds omdat we locaties vaak relatief kort in beheer hebben, anderzijds omdat de intensiteit van bewoning veel hoger ligt. Neem gerust contact op als je vragen hebt over het beheren van vastgoed! Mijn collega Roy Dols of ik helpen je graag.”

— Jannes Cruiming

‘Ik zet mij in voor ieders fysieke veiligheid’

Op een zonnige woensdagmiddag bel ik John Weeda op. De koetjes en kalfjes zijn nog niet besproken of John begint hartstochtelijk te vertellen over zijn werk. Hij is projectleider Installaties & coördinerend installatieverantwoordelijke. Daarnaast houdt hij zich bezig met de fysieke veiligheid van locaties van het COA, samen met zijn collega Bart Veenendaal.

Wat betekent fysieke veiligheid?

“Fysieke veiligheid gaat om alles wat niet door personen veroorzaakt wordt. Het gaat dan om de mate waarin mensen beschermd zijn én zich beschermd voelen tegen persoonlijk leed door ongevallen en tegen onheil van niet-menselijke oorsprong. Voorbeelden bij COA zijn legionellabeheer, veilige bedrijfsvoering elektrische installaties, juiste werking van klimaatinstallaties, ventilatiesystemen en brandveiligheid. Maar ook het voorkomen van blootstelling aan asbest of Chroom 6.”

Vertel eens meer over wat je doet?

John lacht en zegt: “Ik heb veel afwisselende taken, dus ik zal het wat opknippen. Ik ben veel op pad in het land en ondersteun daar vastgoed- en projectregisseurs die vragen hebben of advies nodig hebben. Ik adviseer hen over fysieke veiligheid bij het schouwen, ontwikkelen, bouwen, opleveren en beheren van (nieuw)bouwprojecten of het beheren/ exploiteren van de locaties. Hoe meer we tijdens het ontwerp, de bouw en de oplevering nadenken over het inrichten van fysieke veiligheid, hoe makkelijker het technisch beheer tijdens exploitatie van een locatie is. Ik geef bijvoorbeeld advies over duurzaamheid. We horen bijna dagelijks iets over ‘van het gas af’, CO2- of energieneutraal

bouwen of stikstof reductie, en ook voor ventilatie is nu extra aandacht. Als je over de jaren heen kijkt, zie je dat in de zestiger en zeventiger jaren geen huis goed geïsoleerd was en dat er door tochtgaten voldoende zuurstof in huis kwam. Nu worden huizen goed geïsoleerd om energie te besparen, daarom er is bij onze nieuwbouwprojecten extra aandacht noodzakelijk hoe we het beste kunnen ventileren.

De laatste jaren zijn er bijvoorbeeld ook vragen en klachten over het klimaat en de temperatuur van een locatie, en dan help ik de oorzaak te onderzoeken en het op te lossen. In veel gevallen zijn de problemen snel op te lossen. In een aantal andere gevallen zijn de klachten meer van structurele aard. Door foutieve toepassing van of onjuiste aanleg tijdens de bouw kunnen er zeer ernstige klachten ontstaan. In die gevallen is het lastig om tot een goed resultaat te komen. Goed luisteren naar de bewoners, de technici en huismeesters moet uiteindelijk leiden tot een positief resultaat. Huismeesters zijn de ogen en oren van een locatie, hun informatie en ervaring is belangrijk om te analyseren wat er aan de hand is.”



“Beleid is heel belangrijk, omdat wetgeving en normen algemeen zijn en wij deze moeten vertalen naar hoe COA dit beleid het beste kan toepassen”

Je bent ook coördinerend installatieverantwoordelijke, wat houdt dat in?

“Ik heb een coördinerende rol als het gaat om veilige bedrijfsvoering van elektrische installaties. Omdat het COA behoorlijk groot is zijn er veel installatieverantwoordelijken, zowel intern als extern. De projectregisseur is verantwoordelijk voor het beleid, externe technici zijn operationeel verantwoordelijk. En de huismeesters zijn de enige eigen medewerkers van COA die aan elektrische installaties mogen werken na het positief doorlopen van de opleiding VOP (Voldoende Opgeleid Persoon). Het aanwijsbeleid voor huismeesters die de opleiding gaan volgen coördineer ik. Tevens moet ik ervoor zorgen dat het veilig gebruik van elektrische installaties vanzelfsprekend is en dat de veiligheid gewaarborgd is.”

Is beleid ook belangrijk bij fysieke veiligheid?

“Ja, beleid is heel belangrijk. Omdat wetgeving en normen algemeen zijn en wij deze moeten vertalen naar hoe COA dit beleid het beste kan toepassen. Ik hou mij bijvoorbeeld bezig met schrijven van beleid voor asbest en veilige bedrijfsvoering elektrische installatie. Maar ook voor het beheer van speeltoestellen voor kinderen is beleid nodig. Dan hoor ik mensen denken: “Wat is daar nou zo

ingewikkeld aan?” Nou, ook die toestellen vallen onder wetgeving, WAS genaamd. Dat betekent dat wij als COA verplicht zijn jaarlijks onderhoud uit te laten voeren aan de speeltoestellen. De WAS-Wet schrijft verder voor dat de beheerder van speeltoestellen er zeker van moet zijn dat toestellen te allen tijde veilig te gebruiken zijn. In het Beheerplan speeltoestellen hebben wij bepaald dat er maandelijks, soms wekelijks, een visuele controle wordt uitgevoerd door de huismeester. Dit was eerst een papieren log, maar is nu een applicatie in Condor. De huismeester kan in Condor invullen of het toestel veilig is, en zo niet dan wordt er een storingsmelding aangemaakt. Zo is er altijd zicht op de status van de speeltoestellen en kunnen kinderen veilig spelen.”

Waar ben je trots op?

“Iets waar ik trots op ben in de coronatijd is dat wij toch – waar mogelijk – een aantal preventieve onderhoudszaken door laten gaan, zoals het legionellabeheer. We blijven watermonsters nemen, maar alleen als we anderhalve meter afstand kunnen bewaren. We zijn hier heel bewust mee bezig, landelijk gezien lopen we hiermee samen met het Rijksvastgoedbedrijf voorop en zetten we dit voor de fysieke veiligheid van onze bewoners en personeel door.” •



25 jaar geleden begon Jan bij het COA. In 1995 startte hij als kok, daarna leerde hij amv'ers koken, werd vervolgens woonbegeleider, programmabegeleider en senior medewerker ondersteuning. Sinds vijf jaar is hij nu medewerker goederenlogistiek in het magazijn in Schelluinen.

“Zo zie je maar, als je wilt biedt het COA genoeg kansen. Maar je moet er wel voor openstaan en je nek durven uitsteken. Ik merk dat de ervaring die ik heb opgedaan op locatie me prima van pas komt bij het inrichten/ uithuizen van een locatie.”

— Jan van den Ende

Iedereen is hier van harte welkom voor een rondleiding

Op bezoek bij Jan van den Ende en Jaap de Jongh in het centraal magazijn



“Wij zijn verantwoordelijk voor het in- en uithuizen van locaties. Dit doen we samen met onze logistiek dienstverlener”

We reizen af naar het kleine Schelluinen, een dorp in de gemeente Molenlanden vlakbij Gorinchem met een dikke duizend inwoners. Als we de A15 afrijden, komen we na een paar rotondes aan op een industrieterrein waar een grote loods verschijnt. Hét magazijn voor de opslag van alles wat het COA nodig heeft voor de eerste inrichting en vervanging van inventaris voor de locaties in het land. We worden buiten verwelkomt door Jan en Jaap die ons een rondleiding geven.

We komen binnen in de expeditie: de ruimte waar spullen worden neergezet om in de vrachtwagen te laden, die retour komen, of waar leveranciers hun spullen komen brengen. Terwijl wij staan te praten, kijken we naar een houten poppenhuis dat in een vrachtwagen geladen wordt, die gaat op weg naar een azc, waarna er vast met veel plezier door kinderen mee gespeeld wordt. We lopen door naar de opslag en worden ingehaald door mannen en vrouwen op heftrucks. Vervolgens komen we

in een hal van 4060 m2 vloeroppervlakte met zóveel spullen.

Jan: “Er is plek voor 5.000 pallets. In totaal kunnen we spullen voor ongeveer 7.000 bewonersplekken in dit magazijn kwijt. Van bedden en lockers, tot stoelen en bedlinnen. Maar daarnaast liggen er ook spullen voor werkplekken van de collega's op een azc.” De opslag is heel geordend, maar wel vol. Jaap: “We hebben op dit moment 184.000 artikelen in de opslag, dat is meer dan we in Schelluinen kunnen opslaan. Een deel van de voorraad ligt daarom in een extern magazijn en op locatie in Budel.”

Vertel eens, wat doen jullie zoal?

Jan: “Wij zijn verantwoordelijk voor het in- en uithuizen van locaties. Dit doen we samen met onze logistiek dienstverlener. Wij krijgen van project- en vastgoedregisseurs opdrachten binnen. Dat kan het openen of sluiten van locaties zijn, maar ook verplaatsingen, bijbestellingen of retourzendingen.” Jaap: “Als een bestelaanvraag bij ons binnenkomt checken

wij eerst of we nog tweedehandsvoorraad hebben. Als de bestelling compleet is, wordt de vrachtwagenrit gepland. Op de dag dat de rit vertrekt, wordt de bestelling gepickt en klaargezet op de expeditie.”

Jaap: “In een week doen wij gemiddeld 170 verschillende bestellingen. Wij zorgen ervoor dat elke bestelling binnen drie weken geleverd wordt. Dat betekent dat er vijf dagen in de week één vrachtwagen rondrijdt met een vaste chauffeur. We hebben gemiddeld 47 afleveradressen per maand. We hebben ook nog spoedprocedures, dan moet een levering soms op dezelfde dag geregeld worden. Met een projectinhuizing verwerken we per dag de benodigde inventaris voor ongeveer tachtig bewonersplekken inclusief werkplekken.”

Wat betekent zo'n spoedprocedure voor de logistiek?

Jan begint te vertellen over een mega spoedklus in Noord Limburg in 2015. Het transformeren van een kazerne in een opvanglocatie: “Wij kregen op vrijdagavond te horen dat de volgende dag om 17.00 uur 1.000 mensen gehuisvest moesten worden. Wij moesten toen een peloton militairen aansturen, die ons kwamen helpen. Wij konden veel leren van hoe zij opschalen, want we waren om precies 16.55 klaar. Een immense operatie wat mij ongelooflijk trots maakte, maar uiteindelijk door uiteenlopende redenen toch niet doorging. Maar wat hebben we hiervan geleerd.

Jan kan het in zijn enthousiasme niet laten om nog een voorbeeld te geven: “Een andere spoedklus was in Utrecht in september 2015. Wij moesten 500 man in één dag huisvesten in een expo-hal. De bussen met bewoners waren al onderweg maar er was nog niets. We hebben dit met elkaar gedaan, zelfs de bewoners hielpen ons met bedden in elkaar zetten. Geweldig dat zij ons hielpen en dat we zo'n operatie in één dag kunnen regelen. Er is een jaar later zelfs een Reünie-aflevering van gemaakt op tv.”

Hebben jullie de afgelopen tijd nog iets veranderd?

Beide mannen beginnen meteen over de 'interne Marktplaats'. Jaap: “Als een locatie sluit,



Jaap werkt vier jaar bij COA, hiervoor werkte hij in het Beatrixziekenhuis waar hij de inkoop en logistiek deed. Nu is hij 'medewerker ondersteuner B', wat simpelweg betekent dat hij ervoor zorgt dat er altijd voldoende voorraad is en de afstemming met de logistiekdienstverlener goed verloopt.

— Jaap de Jongh

krijgen wij de totale inventaris weer retour. Alles wat bruikbaar is gaat bij ons weer het magazijn in. Daar zitten vaak producten bij die niet standaard in het voorraadassortiment zitten, maar bijvoorbeeld bij een leverancier zijn aangeschaft. Voorheen werd deze voorraad een beetje random over de azc's verdeeld, dan moest je toevallig weten dat er iets leuks bij zat en dan mocht je het hebben. Nu hebben we daar de interne Marktplaats voor: alles buiten het standaard assortiment bieden we aan via het Plein." Jan: "Het is dus eigenlijk een systeem om de retourgoederen snel en op een eerlijke manier te verdelen."

Jan: "We maken foto's van de producten en zetten ze dan één keer per maand op de interne Marktplaats. Dit doen wij samen met de collega's van Inkoop. Een aantal productgroepen krijgen nauwelijks respons. Wij leren dus ook wat wel en niet loopt." Jaap: "Afwasborstels bijvoorbeeld niet." Jan: "We maken nu zichtbaar wat terugkomt en wat toch nog gebruikt kan worden, het is zuiverder en duurzamer."

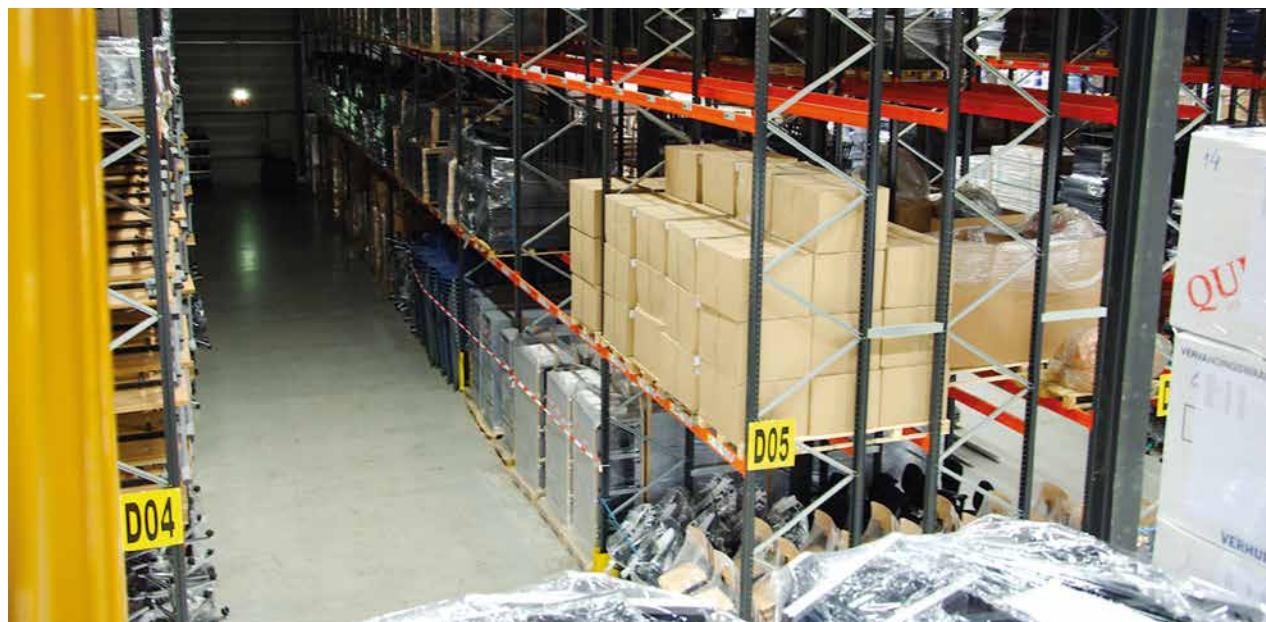
Hebben jullie nog meer mooie verbeteringen op de planning staan?

Jan lacht: "De logistiek loopt goed, maar er zijn natuurlijk altijd verbeteringen mogelijk." Jaap vertelt: "De vrachtwagen wordt nu slim gepland, maar het zou een mooie verbetering zijn

als iedereen weet wanneer wij met bestellingen komen. Een soort track en trace." Jan: "We proberen zo klantgericht mogelijk te zijn en de huismeesters en locatiemanagers hebben er baat bij om te weten wanneer wij komen. We willen graag vaker onze klanttevredenheid toetsen, en nog beter onze dienstverlening inrichten. Nu hebben we tweewekelijks overleg over alle projecten en zo vergaren we veel informatie, maar dit kan altijd beter en efficiënter."

Jaap: "We proberen ook in ons werk de bewoners het zoveel mogelijk naar de zin te maken. We denken na over kleuren, comfort en veiligheid van het assortiment. Bij de komende nieuwe aanbesteding zetten we nog meer in op kleuren en goede materialisering."

Jan sluit af met: "Het zou goed en leuk zijn als er een inwerktraject komt voor mensen die op het hoofdkantoor werken in Den Haag. Een dagje meedraaien op een azc en een kijkje nemen bij het magazijn, dan weet je beter wat er in de praktijk gebeurt. Iedereen is hier van harte welkom voor een rondleiding." •



Een week op stap met Jeroen Klaassen

Wat doet een projectregisseur nou eigenlijk? Om die vraag te kunnen beantwoorden, mogen we een weekje meelopen met Jeroen Klaassen, projectregisseur van de locaties Luttelgeest, Drachten, (een azc en een amv) en Assen. Daarnaast is hij betrokken bij de herontwikkeling van een nieuwe AMV-locatie in Beesterzwaag. Een week lang volgen we hem op de voet en krijgen we een kijkje in de keuken van het leven als projectregisseur.



Het azc in Luttelgeest: vanaf de grond en vanuit de lucht

Maandag

In de ochtend gaan we al vroeg op pad om een potentiële locatie te schouwen. Op papier is er al gekeken of de locatie op hoofdlijnen voldoet aan het programma van eisen van COA en is er een vlekkenplan opgesteld. Samen met de beoogde locatiemanager en de bestuurlijk vastgoedregisseur zijn zij nu aan zet om een fysieke schouw te doen. "Ik let er vooral op of we de ruimte functioneel zo kunnen inrichten dat we er voldoende bewoners kunnen huisvesten. Zijn er genoeg slaapkamers, personeelsruimtes enzovoorts. Daarnaast let ik op de technische staat van het pand: ik controleer de bouwkundige en installatietechnische staat en inventariseer wat er allemaal moet gebeuren om het pand geschikt te maken om asielzoekers op te vangen. Uiteindelijk besluiten we met zijn drieën, ieder vanuit zijn eigen invalshoek, of het pand geschikt is. Als het pand geschikt is, wordt het nader uitgewerkt met collega's."

's Middags rijden we naar Luttelgeest voor een gesprek met de Coalitie. "In Luttelgeest hebben we een DBM-contract (Design, Build, Maintain). Dat houdt in dat deze partij zowel verantwoordelijk is voor het ontwerp, als voor de realisatie en het onderhoud. Dat laatste hebben we vanaf de herontwikkeling in 2012 voor 15 jaar afgekocht. Met de Coalitie hebben we een prestatiecontract afgesloten: zij zijn er voor verantwoordelijk dat onze locatie op een bepaald conditieniveau blijft. Er is precies vastgelegd wat zij moeten doen aan preventief en planmatig onderhoud en aan de hand van inspecties moeten ze kunnen aantonen dat ze aan de gestelde voorwaarden voldoen. Ik beoordeel vervolgens of ze hun prestaties inderdaad nakomen. We hebben regelmatig contact welk onderhoud ze moeten uitvoeren, of alle rapportages op orde zijn, of er nog extra werkzaamheden nodig zijn naar aanleiding van preventief onderhoud en of ze op schema liggen."



“Ik ben erg trots dat ik voor COA werk. Je hebt veel verantwoordelijkheden voor je locaties, maar je hebt ook zelf de regie in handen om goede invulling te geven aan je functie. Het is de combinatie van verantwoordelijkheid, samenwerking, vrijheid en flexibiliteit dat maakt dat ik elke dag met plezier naar mijn werk ga.”

—Jeroen Klaassen



Het amv in Drachten

Na het overleg lopen we nog even langs de huismeesters voor een kop koffie. “Huismeesters zijn de oren en ogen van een locatie. Zij zijn er voor het dagelijks onderhoud, storingen en klachten. Ze signaleren en lossen de storing/klacht op of ze maken een melding. Soms zitten daar storingen tussen die niet goed worden opgepakt, dan ga ik er achteraan. Elke week heb ik wel even contact met de huismeesters om te vragen hoe het gaat op de locatie.”

Dinsdag

Deze dinsdag staat in het teken van vooruit kijken. “Ik ben als projectregisseur vastgoedeigenaar van de locatie. Dat betekent dat ik zowel technisch als financieel verantwoordelijk

ben. Ik regisseer dat het onderhoud (zowel planmatig, preventief als correctief) op tijd wordt uitgevoerd en dat de locatie zo veilig, gezond, bruikbaar en leefbaar blijft. Daarnaast ben ik ook financieel verantwoordelijk. Dat houdt in dat ik elk jaar een locatiebundel met een jaarbegroting maak en gedurende het jaar de kosten bewaak en waar nodig de begroting bijstel. De onderhoudsbegroting bespreek ik met de locatiemanager, zodat de locatie op de hoogte is wat er in dat jaar wordt uitgevoerd.

In de locatiebundel is alle relevante vastgoed-informatie en vastgoedexploitatie van de locatie opgenomen, zoals de omvang van het vastgoed, onderhoudsbeleid, onderhoudsniveau en de jaarbegroting. Ik zorg dat alle informatie goed wordt verwerkt in de locatiebundel en begroting.

De jaarbegroting van een locatie bestaat uit alle vaste kosten (zoals huur, belastingen, etc.) en variabele kosten (o.a. preventief, correctief en planmatig onderhoud, advieskosten, etc). Het benodigde (planmatig) onderhoud komt grotendeels naar voren vanuit een BOEI-inspectie en het onderhoudsbeleid. Op die manier wordt objectief de staat van de locatie bepaald en welk onderhoud er nodig is. Van daaruit wordt het onderhoud in grote lijnen gepland voor de komende vijf jaar. Ook hier ga ik altijd nog even in gesprek met de locatiemanager om te bespreken of er nog wensen c.q. aanpassingen nodig zijn. Of dat we onderhoud in de planning naar voren halen om bepaalde redenen. Ik beoordeel dat dan, zodat we het onderhoud en aanpassingen mee kunnen nemen in de begroting.”



Het azc in Drachten

Woensdag

De woensdag begint thuis achter de computer. “Als we een grote functionele aanpassing moeten doen op een locatie, vraag ik daar budget voor aan. Als een locatie ergens tegenaan loopt, een klacht heeft of een vaak terugkerende storing, dan laat ik het onderzoeken: is hun aanvraag gegrond? Zo hadden ze in Luttelgeest aangegeven dat ze te weinig goede huisvesting hadden voor o.a. magazijn en opslag. Je gaat dan op locatie de situatie bekijken, waar is behoefte aan, wat is de termijnvisie van de locatie en wat staat er in ons programma van eisen? Op basis hiervan is een aanvraag ingediend waarin de aanleiding, oorzaak, mogelijke scenario's en kosten worden uitgewerkt. Die aanvraag wordt beoordeeld in de projectboard en de stuurgroep. De voorbereiding en het opstellen van zo'n aanvraag en de beoordeling ervan kost even wat tijd, maar gelukkig is de aanvraag goedgekeurd en gaan we binnenkort de uitbreiding realiseren. Toen de aanvraag werd goedgekeurd is een vastgoedregisseur ingeschakeld, zij gaat de ontwikkeling nu verder oppakken. Na de ontwikkeling neem ik het weer over voor de exploitatie. Uiteraard blijf ik tijdens de ontwikkeling aangesloten, zodat mijn ervaring in de vastgoedexploitatie meegenomen wordt en we het in een later stadium weer goed kunnen overdragen van ontwikkeling naar exploitatie.”

In de middag staat er een overleg met de locatiemanager van Assen op het programma. “Ongeveer eens in de vier à vijf weken plan ik een locatieoverleg in om het reilen en zeilen op een locatie te bespreken. Wat speelt er allemaal op huisvestingsgebied? En wat speelt er op de locatie waar wij rekening mee moeten houden? Afgelopen jaar zien we dat er ook veel mensen vanuit de (pre)POL worden geplaatst. Ze hadden hier eigenlijk geen ruimte om de leefpakketten op te slaan en uit te geven. Je gaat dan samen kijken of je het binnen het bestaande vastgoed kan oplossen, of dat we een extra container of unit moeten plaatsen.”

Na het overleg wordt Jeroen aan de jas getrokken door een huismeester. Hij wil even een rondje lopen langs een aantal woningen die onderhoud nodig hebben. “Het is een vrij nieuwe locatie, maar hier woont een lastige doelgroep

en dan wordt er wel eens wat gesloopt. Het onderhoud staat eigenlijk pas voor over een paar jaar op de planning, maar als je nu de conditie ziet, moeten we inderdaad even kijken of we dat onderhoud naar voren kunnen halen of het op een andere manier oplossen. Zo zou ik deuren met glazen panelen hier niet meer terugplaatsen, dat is vragen om problemen.”

“We hebben hier onlangs ook een incident gehad. Toen heeft een bewoner het hele loket gemolesteerd. Dan komt de locatiemanager direct bij me in de lucht. Dan moeten we vanuit veiligheidsoverwegingen snel handelen. Ik heb er direct een aannemer op gezet die ermee aan de slag gaat. Daar heb ik eigenlijk geen budget voor, want zoiets kun je niet begroten. Maar in het kader van veiligheid en arbo handel je direct. De medewerkers moeten veilig kunnen werken.”

Donderdag

Jeroen sluit de week af met een intern overleg. “Ik zit ook in een werkgroep rondom Condor, ons vastgoedmanagementinformatiesysteem. We zijn daar bezig om de data up-to-date te houden, zodat we met de juiste informatie werken. Dat is cruciaal voor het aansturen van het onderhoud en voor de managementrapportages

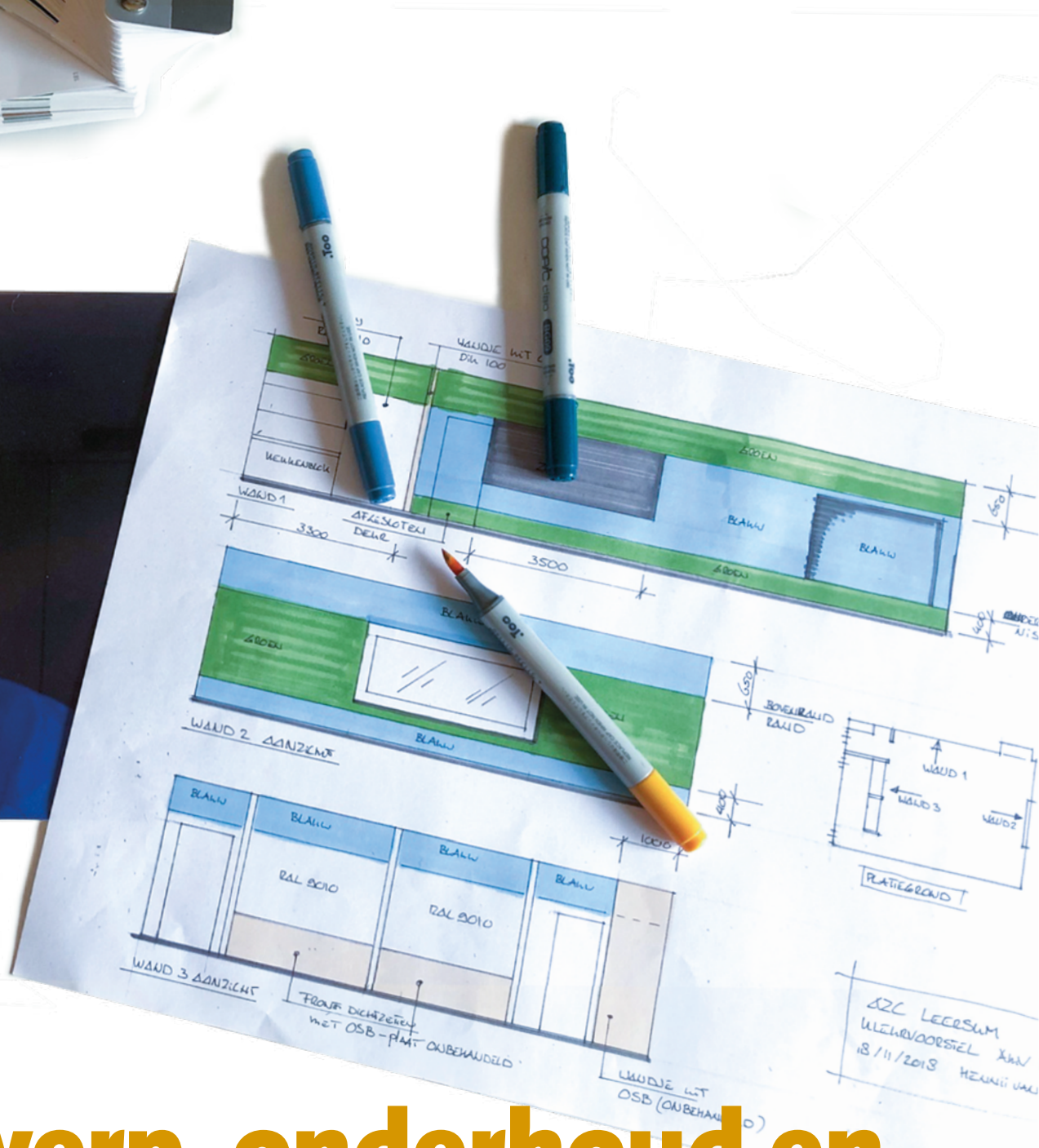
van de gehele vastgoedportefeuille. Zo hebben we huur- en DBM-locaties. Voor het onderhoud is het van belang dat de demarcatie goed in Condor staat. Een deel van het onderhoud wordt dan uitgevoerd door de verhuurder en voor een deel is onze landelijke mantelpartij verantwoordelijk. Op deze manier is voor iedereen duidelijk waar de verantwoordelijkheden liggen en wat van iedere partij wordt verwacht.” Ook de middag staat vandaag in het teken van administratie. “1 keer per maand neem ik met de afdeling OHV en OT-F alle financiën van mijn locaties door. Dan kijken we of we financieel in de pas lopen en of alle kosten en opbrengsten goed zijn verwerkt. Maar ook geef ik bijvoorbeeld aan dat bepaalde projecten in opdracht zijn gegeven, zodat OHV en OT-F ook weten wat ze kunnen verwachten.”

Aan het einde van de dag schakelt Jeroen nog even met een ingenieursdienst. “Het viel me op dat de installaties in Drachten vaak in storing vallen. Dat is raar, want het is een vrij nieuwe locatie. De ingenieursdienst gaat nu voor mij op onderzoek uit wat daar precies misgaat. Zij brengen dan een objectief rapport uit en komen met advies.” •

“Ongeveer eens in de vier à vijf weken plan ik een locatieoverleg in om het reilen en zeilen op een locatie te bespreken”

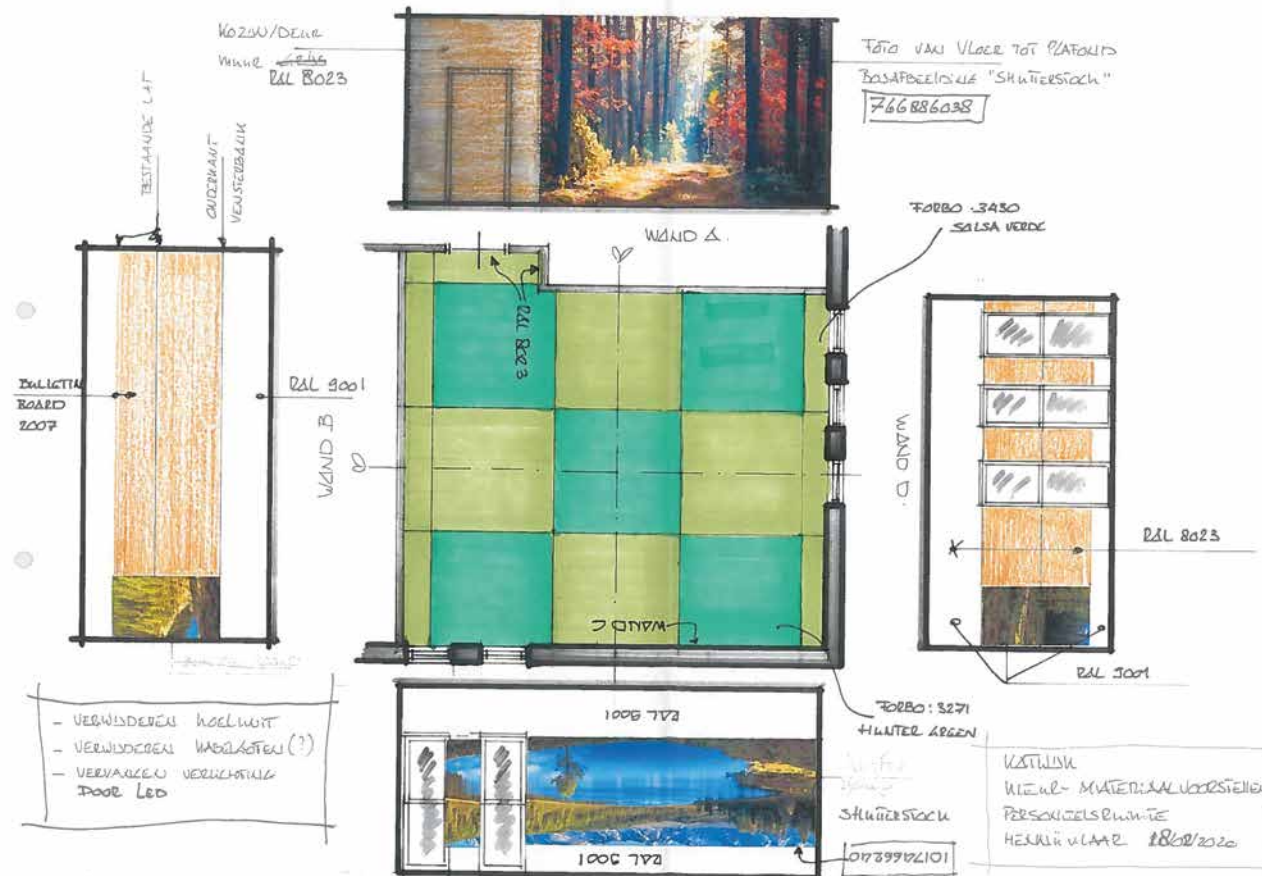


Het azc in Assen



Ik ontwerp, onderhoud en (ver)bouw opvanglocaties

Vanaf station Utrecht Centraal pak ik een OV-fiets en vertrek ik richting het azc in Utrecht. Na nog geen tien minuten fietsen kom ik aan bij het azc dat naast een prachtig park middenin de woonwijk Oog in Al ligt. Hennii van Laar staat mij al op te wachten en ik vraag hem of de bewoners het ook zo leuk vinden om middenin de stad te wonen? “Bewoners vinden het fantastisch om hun fiets te pakken en zo bij de winkels te zijn, mensen zijn echt blij dat ze hier komen wonen.”



Het ontwerp voor de personeelsruimte in Katwijk

Hennii is als projectregisseur te vinden op vijf COA-locaties: Utrecht, Amersfoort, Leersum, Katwijk en recreatiepark Duinrell. Als ik hem vraag wat hij daar precies doet lacht hij en antwoordt: “Ik ontwerp, bouw en verbouw opvanglocaties en zorg voor het onderhoud van mijn locaties. Zelf ontwerpen is wel uniek, dat komt omdat ik van huis uit (interieur)architect ben. Eigenlijk hoort dat niet bij de functie, maar het ontwerpen van ontmoetingsplekken is nu eenmaal mijn vak.”

Dat ontwerpen, kan je daar een voorbeeld van geven?

Voordat Hennii de vraag beantwoordt neemt hij mij mee naar een ander deel van het gebouw wat leegstaat en wel een likje verf kan gebruiken. “Kijk, van deze ruimte maken wij een ontmoetingsruimte-café.” Als ik hem vraag wat dat inhoudt begint Hennii te vertellen over de ontmoetingsruimte in het tijdelijke azc Utrecht Einsteindreef op Overvecht. “Als er ergens een nieuw azc komt, roept dat altijd spanning op in de omgeving. Dus ook in Overvecht. Het COA en de gemeente Utrecht hebben de handen ineengeslagen en samen een project opgezet waar zowel de buurtbewoners als onze bewoners deel van uitmaakten en van profiteerden. Lege ruimten in het te grote kantoorgebouw

werden verhuurd aan de gemeente die er klaslokalen van maakte. Een ander deel verhuurde de gemeente aan jongeren. In de leslokalen werden onder andere Engels en Ondernemersvaardigheden onderwezen. Zowel aan buurtbewoners als aan asielzoekers. Er ontstonden vriendschappen en er kwam veel begrip en draagkracht in de wijk voor het centrum. Buurtbewoners en de jongeren ervoeren dat onze bewoners ook gewoon leuke mensen zijn. De ontmoetingsruimte in de hal van het gebouw was het hart van het project. Er was de mogelijkheid om samen te koken, te eten en te drinken en om te werken. Het was een groot succes, maar toen het tijdelijke azc opgeheven werd verdween ook deze ontmoetingsplek. De buurt vond dit heel erg jammer. Toen ontstond de gedachte bij COA en de gemeente Utrecht: kunnen we dit niet realiseren op een vaste locatie?”

Die gedachten zijn omgezet in werkelijkheid, want Hennii is nu druk bezig met het realiseren

van een ontmoetingsruimtecafé in het azc van Utrecht, een zogeheten AMIF-project (dit is een subsidieregeling van het Europese Asiel, Migratie en Integratiefonds, AMIF). Hennii vertelt enthousiast: “De gemeente Utrecht heeft de vleugel boven onze flexplekken in het PKN-gebouw gehuurd en daar worden nu cursussen gegeven. Daarnaast verbouwt het COA de ontmoetingsruimte om tot een gezellige en veilige plek voor azc-bewoners, deelnemers van de cursussen, buurtbewoners, bedrijven en partnerorganisaties. Voor onze azc-bewoners is het ook een plek om te leren, zo zullen er barista- en andere horecatrainingen worden gegeven.”

Als we teruglopen naar het kantorengedeelte van het azc, vraag ik Hennii naar zijn rol in dit project: “Als gedelegeerd gebouw eigenaar ben ik verantwoordelijk voor de verbouwing. Ik ben eigenlijk een soort van projectmanager van dit project. Mijn collega's Peter Zwaan en Vivien

“Je voelt dan ineens dat wat je net gebouwd hebt, gebruikt wordt als huis. Dat is zo'n mooie beloning. Sindsdien ben ik verslaafd”



Wat doen de projectregisseurs?

Projectregisseurs zijn verantwoordelijk voor de gebouwen en terreinen. Ze houden de kwaliteit ervan op niveau en leggen verantwoording af over de exploitatiebegroting van hun locaties. Ze houden zicht op het planmatige en dagelijkse onderhoud en het oplossen van storingen en calamiteiten. Ook het actueel houden van de locatie-data in Condor, het laten uitvoeren van BOEI-inspecties als basis voor het meerjarig onderhoud en het in opdracht geven van brand- en energie-scans en NEN 3140 inspecties horen bij de taken. Daarnaast analyseren ze hun vastgoed wat betreft onderhoudsbehoefte, gewenste functionele aanpassingen, toekomstbestendigheid en inzetbaarheid in de toekomst. Het voorbereiden en opdragen van projecten maakt ook deel uit van de werkzaamheden.

Een andere belangrijke taak is de communicatie met de collega's van Opvang & Begeleiding: de locatiemanagers, huismeesters en staf-medewerkers. Ze zijn de verbinding tussen de opvang en de afdeling Vastgoed & Facilitair. Niet direct aan locaties gekoppelde werkzaamheden kunnen het deelnemen in project- en werkgroepen zijn. Voorbeelden hiervan zijn de implementatie van Share-Point, de aanbestedingen voor nieuwe contracten voor het onderhoud en ingenieursdiensten.



Het tijdelijke centrum in Ter Apel vanuit de lucht

“De grootste inspanning werd echter de weken daarna door de medewerkers van Opvang & Begeleiding verricht. Tot laat in de nacht kwamen er mensen binnen”

Collier van Opvang & Begeleiding zijn de opdrachtgevers en ik zorg dat de aanbesteding rechtmatig verloopt. Samen met de opzichter en de ingehuurd projectleider zie ik erop toe dat het werk goed uitgevoerd wordt. En uiteraard heb ik mij ook bemoeid met het ontwerp van de ruimte! Ik heb het programma van eisen van Peter en Vivien vertaald naar een schetsontwerp. Samen hebben we daarna kleuren, materialen en sfeer bepaald. Dit schetsontwerp hebben we verder laten uitwerken door een horecaspecialist en dat wordt nu gerealiseerd.”

Als ik hem vraag waarom hij de kleuren noemt, vertelt hij: “Ik heb samen met een collega een cursus Omgevingspsychologie aan de UVA gevolgd, en ik ben me nu heel bewust van bijvoorbeeld de impact van lawaai prikkels en van het effect van goed kleurgebruik. Samen met een kleurenspecialist hebben we in een eerder AMIF-project al nagedacht over of en hoe we het gedrag van mensen kunnen sturen door het gebruik van kleuren. Met als doel dat er zorgvuldiger met onze gebouwen wordt

omgegaan. Een klein beetje kleur geeft zoveel sfeer in een ruimte naast het feit dat het een goed middel is voor bewegwijzering en het creëren van identiteit. Gebruikers worden daar blij van, daar doen we het voor.” Als ik Hennii vraag of de uitvoering bij de ontwikkeling betrokken is, geeft Hennii aan: “Ik maak mij druk over het ontwerp, maar de locatiemanager weet het beste hoe een centrum functioneert en hoe een ruimte door de bewoners en het personeel gebruikt wordt. Die combinatie van ervaringen werkt vaak heel goed.”

Wat is er zo leuk aan (ver)bouwen?

“We zijn bezig om in Katwijk de bewonerskamers op te knappen en je ziet en hoort dat de bewoners dit mooi vinden. Het geeft me altijd een kick om iets te bouwen. Een ander voorbeeld is de locatie Ter Apel tien jaar geleden. Toen de scholen waren gebouwd kwam een meisje naar mij toe in ons tijdelijke kantoor en vroeg me om een stukje papier om iets op te tekenen. Dat deed mij op dat moment zoveel. Je voelt dan ineens dat wat

je net gebouwd hebt, gebruikt wordt als huis. Dat is zo'n mooie beloning. Sindsdien ben ik verslaafd.”

Wat zijn uitdagingen in deze functie?

“Ik denk niet in uitdagingen. Er is een vraag of een probleem en daar zoeken we samen een oplossing voor. Je wilt niet dat mensen op straat slapen, dan moet je wat verzinnen.” Hennii begint over een voorbeeld in Ter Apel: “Bij het begin van de grote instroom zo'n vijf jaar geleden stonden er op donderdagmiddag meer dan 100 mensen te wachten bij de IND om ingeschreven te worden. Ze konden echter

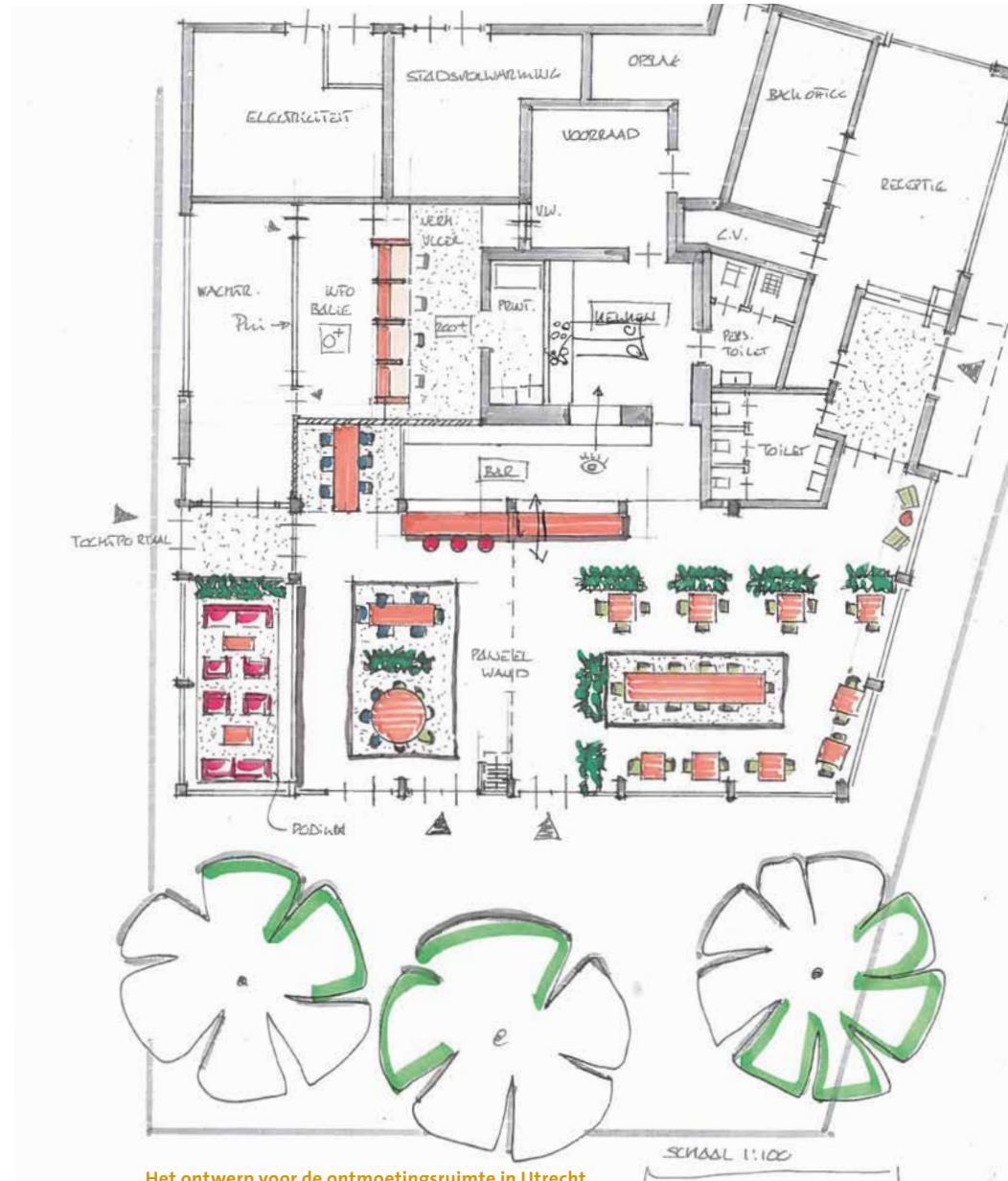
niet ingeschreven worden en er was geen onderdak voor ze. Na een overleg met de IND, de unitmanager en een locatiemanager, hebben we een Programma van Eisen opgesteld en een plek uitgezocht om een 'wachtkamer' te creëren. 's Nachts heb ik toen tekeningen gemaakt voor deze extra opvang. Drie mantelpartijen kregen de volgende dag de tekeningen en een rondleiding om de situatie op te nemen. In het weekend moesten ze begroten om maandagmiddag een aanbieding te kunnen doen. Dinsdagmiddag is de opdracht verstrekt en is alles uitgezet, woensdagmorgen overleg met de gemeente en brandweer en zaterdag stond

de extra opvang er. Dit alles duurde van donderdag tot en met de volgende zaterdag, slechts een dikke week!” Hennii glimlacht en zegt: “En bedenk daarbij dat het een rechtmatige aanbesteding is geweest. Ongelofelijk hoe we dit samen voor elkaar kregen.” Hennii kijkt mij dan aan en zegt: “De grootste inspanning werd echter de weken daarna door de medewerkers van Opvang & Begeleiding verricht. Tot laat in de nacht kwamen er mensen binnen.”

Waar ben je daarnaast zoal mee bezig, en met wie werk je samen?

Hennii somt allerlei activiteiten op waar hij deze week mee bezig is: “Bouwvergaderingen, overleg over NEN3140 inspecties (elektrische installaties), het herontwerpen van het buitenterrein voor Katwijk om een oplossing te vinden voor het fietsparkeren, een aanbesteding voorbereiden, pendelen tussen locaties voor overleg en toezicht op werkzaamheden, interieurvoorstellen doen voor de personeelsruimte van Katwijk, nadenken over een functionelere entreehal in Amersfoort, en collega's op locaties komen met adviesvragen en dat teken of regel ik dan. Alle projecten op mijn vijf locaties doe ik samen met Peter Liebrand. Hij is opzichter. We werken al jaren prettig samen. Hij kent en accepteert mijn eigenaardigheden en dat is wel zo fijn.”

Als ik hem vraag naar de samenwerking met Opvang & Begeleiding vertelt Hennii: “Ik werk veel met en in samenspraak met de locatiemanager. Ik zie het als mijn taak om binnen mijn mogelijkheden de pijn in de buik met betrekking tot huisvesting bij de locatiemanager weg te nemen. De locatiemanager moet zich bezig kunnen houden met opvang en begeleiding en het aansturen van de medewerkers. Zij mogen geen zorgen hebben over huisvestingszaken. Ik heb geen verstand van het begeleiden van asielzoekers, maar wel van bouwen en ontwerpen. We zijn samen verantwoordelijk voor een veilig centrum en een gezonde woon- en leefomgeving. Ik moet het veilig en gezond houden en maken, de locatiemanager moet het veilig en gezond houden en gebruiken.” Hennii sluit af met: “We zijn een opvangorganisatie en geen vastgoedorganisatie. Ik doe er veel aan om ervoor te zorgen dat projecten op mijn locaties zo goed mogelijk verlopen en zo weinig mogelijk impact hebben.”



Het ontwerp voor de ontmoetingsruimte in Utrecht

‘Nooit gedacht dat ik huisvesting zo leuk zou vinden’

Mike Tedja vertelt over de samenwerking tussen de afdeling Informatie & Diensten en Vastgoed & Facilitair: ‘Het werk bij huisvesting was een soort van cultuurshock voor mij als ICT’er, maar al snel ga je de achtergrond van dingen begrijpen’.

Mike werkt nu vier jaar bij COA. “Ik ben begonnen als applicatiebeheerder voor Sharepoint. Ongeveer een jaar geleden heb ik de overstap gemaakt naar functioneel beheer. Daar werken we met tien man, waarvan vier voor Vastgoed & Facilitair. Als functioneel beheerder verzorgen we alle werkzaamheden rondom het beheer en de doorontwikkeling van een applicatie. Voor Vastgoed & Facilitair hebben we vier applicaties in beheer: CONDOR (het vastgoedmanagementsysteem), LIS (waarin leads worden verwerkt), DiSc (om leads digitaal te schouwen) en Pascad (waarin alle tekeningen worden bijgehouden). We hebben onderling de werkzaamheden verdeeld in drie categorieën: de frontdesk waar vragen worden beantwoord en incidenten worden gemeld, de doorontwikkeling van het platform en het werken aan projecten. Met die laatste twee ben ik vooral bezig.”

Wat vind je het leukste aan je werk?

“Ik krijg er energie van om mensen te helpen en problemen voor ze op te lossen. Maar het allerleukste moment van de week is als er weer een release succesvol is geïntroduceerd. Wat het voor mij extra interessant maakt, is dat het allemaal nieuwe applicaties zijn. Hiervoor werkte ik vooral aan technische applicaties, maar dit is echt tastbaar. Het gaat om de locaties waar we asielzoekers

opvangen. Ik had geen idee wat daar allemaal bij kwam kijken, dat was echt een nieuwe wereld voor mij.

De eerste maanden zijn we flink opgeleid. Elke week hadden we wel een training of workshop, dat was best een zware periode. Je krijgt continu nieuwe informatie: naast een hele nieuwe applicatie die we moesten leren kennen, werd ons ook geleerd hoe vastgoedbeheer werkt, waarom we BOEI-inspecties doen, we wisten niet eens waar die letters voor stonden! Je moet je voorstellen: wij zijn gewoon ICT’ers en dan kom je ineens in contact met de huisvestingswereld. Dat was echt een cultuurshock haha! Maar als je dan begrijpt waarom die inspecties worden gedaan, dan is er een bepaalde herkenning. Gelukkig namen ze alle tijd om ons bij te praten. En dan ga je dingen ook beter begrijpen. Uiteindelijk hebben we gefaseerd het beheer overgenomen. We begonnen met het verstrekken van standaard informatie, daarna losten we de standaard meldingen op en dat werd steeds wat ingewikkelder. Nu zijn we helemaal over. In het begin dachten we nog: wow, wat komt er op ons af? Zeker omdat ons oude werk nog gewoon doorging. Maar als ik er nu op terugkijk ben ik extra trots dat het zo goed gaat. En wie had gedacht dat huisvesting zo leuk zou zijn?”



“Ik krijg er energie van om mensen te helpen en problemen voor ze op te lossen. Maar het allerleukste moment van de week is als er weer een release succesvol is geïntroduceerd”

Hoe gaat de onderlinge samenwerking?

“Wat me opvalt aan de afdeling Vastgoed & Facilitair is dat het tempo er erg hoog ligt en mensen een enorm hoog ambitieniveau hebben. Zo releasen we voor CONDOR elke drie weken een nieuwe versie. Ze zijn heel erg gedreven om het steeds beter te doen, dat maakt het voor ons ook leuk en uitdagend. Maar gelukkig is er ook genoeg aandacht voor de mens: er wordt ons regelmatig gevraagd hoe het gaat en of alles lukt. Echt een prettige samenwerking dus.”

Wat zou je in de toekomst graag anders zien?

“Een project waar ik nu mee bezig ben is om de problemen met de meldingen app van CONDOR in Gilze, Budel en Sneek op te lossen. We krijgen daar veel klachten van huismeesters dat de app niet goed werkt. We gaan nu alles in kaart brengen om erachter te komen waar dat aan ligt: het wifinetwerk op locatie, de beschikbare schijfruimte op de iPad, verkeerde iOS versies, noem maar op. Wij doen nu een groter onderzoek om alle variabelen in kaart te brengen, zodat ICT vervolgens gericht kan zoeken. Ik hoop echt dat we op deze manier dit probleem eindelijk kunnen tackelen, want het is super jammer dat nu niet iedereen van alle functionaliteiten gebruik kan maken.”

Heb je nog een tip voor je collega’s?

“Wij staan altijd open voor vragen of feedback. Dus als je ergens mee zit, trek vooral aan de bel. Wij vinden het alleen maar leuk om een oplossing voor je te vinden!” •

Jannes Cruiming, teamhoofd vastgoedexploitatie, over de samenwerking met Informatie & Diensten

“In eerste instantie lag het functioneel beheer van onze applicaties (Condor, LIS, DiSc en Pascad) bij onszelf. Het is heel fijn dat we dit nu kunnen uitbesteden aan onze collega’s van de afdeling Informatie & Diensten. Niet om het over de schutting te gooien, maar juist om het beter te maken. Zij weten goed hoe dit moet en je merkt dat ze er lol in hebben om het steeds verder te verbeteren. Ook hebben ze de samenwerking met ICT goed ingericht waardoor wij ons weer kunnen richten op onze core business: het huisvesten van asielzoekers.”

— Jannes Cruiming

Het asielzoekers-centrum van de toekomst

Stel je voor: je komt aanrijden bij jouw 3D-geprinte azc en de slagbomen gaan automatisch open, omdat je kenteken wordt herkend. In elke ruimte waar je komt, zijn slimme sensoren aangebracht waardoor licht en temperatuur altijd op jouw wensen worden aangepast, maar ook worden uitgeschakeld als er niemand is, om energie te besparen. De wc's worden niet langer doorgespoeld met kostbaar drinkwater, maar met regenwater wat op de locatie zelf wordt opgevangen. Het Centraal Gebouwbeheersysteem (CGBS) detecteert, nog voordat bewoners het koud krijgen, de storing in de cv-ketel (die overigens niet langer op gas werkt maar op waterstof) en stuurt een melding naar de onderhoudspartij. Deze kan op afstand contact opnemen met de huismeester, die met een speciale app op zijn iPad direct visuele instructies krijgt hoe hij de storing zelf kan verhelpen, terwijl drones rond het pand vliegen voor een visuele inspectie...



3D betonprinten



Op bezoek in Huurhugowaard waar Legiolora sensoren de watertemperatuur meten



Pilot app voor legionellabeheer in Leersum



De mogelijkheden voor AR worden verkend

“Met het azc van de toekomst onderzoeken we nieuwe innovatieve oplossingen voor de opvang van morgen. Hierdoor worden onze azc's leefbaarder, kan het werk van medewerkers efficiënter en effectiever worden ingericht en kunnen we op de lange termijn kosten besparen”



Klinkt dit te futuristisch? Het tegendeel is minder waar. De afgelopen jaren hebben we deze mogelijkheden al onderzocht binnen het programma: Het azc van de toekomst.

Zo hebben we de afgelopen jaren verschillende sessies georganiseerd om de mogelijkheden te ontdekken van bijvoorbeeld blockchain, virtual en augmented reality, waterstof, internet of things, 3D-printen van beton, machine learning, social robotics en het circulair inzetten van grondstoffen en afvalstoffen op locatie.

Succesvolle pilot gestart

Deze sessies hebben onder andere geleid tot de ontwikkeling van een Centraal Gebouwbeheersysteem (CGBS), waarmee alle binnen het gebouw aanwezige installaties, centraal

aangestuurd en bediend kunnen worden en met elkaar kunnen samenwerken. Het CGBS is ontwikkeld in samenwerking met ICT, KPN, Solvinity, Tele2, Priva, Techniplan en IHCS. Vanaf 2019 wordt er gewerkt aan het aansluiten van de locaties Dronten, Luttelgeest, Ter Apel en Grave op het CGBS. Volgend jaar volgen de andere kernlocaties. Het CGBS maakt het mogelijk om nieuwe technologieën in te zetten zoals IoT (Internet of Things) en machine learning. Met IoT wordt ervaring opgedaan in Heerhugowaard, waar herbruikbare sensoren succesvol zijn ingezet voor legionellapreventie. In Grave wordt daarnaast een pilot uitgevoerd, waarbij machine learning wordt ingezet om het verbruik van energie te reduceren. Een slim algoritme gaat daar de instellingen van klimaatinstallaties regelen op basis van data over de bezetting, het gedrag van het gebouw zelf, energieprijzen en weersvoorspellingen.

Samen maken we het COA duurzamer

Heb jij ook een goed idee hoe we het COA kunnen verduurzamen? Eind 2020 organiseren we voor het eerst de Green Innovation Awards. Hierbij willen we de innovatie- en denkkracht van onze eigen mensen en die van onze partners en leveranciers beter benutten als versneller voor slimme groene oplossingen. Dit gaat ons helpen om onze huidige en toekomstige vastgoedportefeuille en huisvestingsprocessen duurzaam en circulair te maken. Heb jij een goed idee? Houd het Plein in de gaten voor meer informatie! •

“In 2017 constateerden we dat we als unit veel aandacht hebben voor vandaag, maar wat minder voor morgen. Niet zo gek, want we kwamen net uit een periode van forse groei. Toch was het de aanleiding om na te denken over hoe we dit in het vervolg slimmer kunnen doen. We zijn er namelijk van overtuigd dat de inzet van technologie in de toekomst een steeds grotere rol gaat spelen in de ontwikkeling en exploitatie van onze opvanglocaties. Maar op welke van die vaak nieuwe technologieën zet je dan in, wanneer doe je dat, wat levert ons dat op en hoe pak je dat aan? Om die en andere vragen te beantwoorden is in samenwerking met ICT het azc van de toekomst gestart. Met als doel: het opdoen van waardevolle inzichten in de toepassing van nieuwe technologie. Om nieuwe innovatieve oplossingen te bedenken voor de opvang van morgen. Hierdoor worden onze azc's leefbaarder, kan het werk van medewerkers efficiënter en effectiever worden ingericht en kunnen we op de lange termijn kosten besparen.”

— Frank Lobbezoo

STRATEGIE EN STAF

Wij schrijven het strategische huisvestingsbeleid en ondersteunen de rest van de afdeling.



Management assistent

Wij ondersteunen het managementteam en de afdeling op diverse vlakken



Beleids-medewerker

Wij ontwikkelen het strategisch huisvestingsbeleid

VASTGOEDONTWIKKELING

Wij realiseren een duurzame en passende leefomgeving voor onze bewoners en collega's.



Leadsbureau

Wij inventariseren en coördineren het beoordelen en schouwen van potentiële locaties



Bestuurlijk vastgoedregisseur

Wij zorgen voor draagvlak bij gemeentes en vastgoedeigenaren



Vastgoedregisseur Ontwikkeling

Wij (her)ontwikkelen locaties die lang in onze vastgoedportefeuille blijven



Vastgoedregisseur realisatie

Wij (her)ontwikkelen locaties die korter in onze vastgoedportefeuille blijven, zoals tijdelijke unitbouw

VASTGOEEXPLOITATIE

Wij zijn verantwoordelijk voor het beheren en onderhouden van onze locaties.



Projectregisseur

Wij registreren vastgoedprojecten en ben verantwoordelijk voor het technisch beheer van een gebouw



BOEI-adviseur

Wij geven advies over het onderhoud van een locatie



Opzichter

Wij checken of de aannemer zijn werk conform afspraak doet

BEHEER EN EXPERTISE

Wij realiseren specifieke werkzaamheden voor vastgoedontwikkeling en exploitatie. Daarnaast runnen we het centraal magazijn en zijn we voor COA de schakel voor alle zaken van het hoofdkantoor.



Goederen-logistiek

Wij runnen het centraal magazijn en sturen de logistiek dienstverlener aan



Contractbeheer

Wij beheren alle contracten van Vastgoed & Facilitair



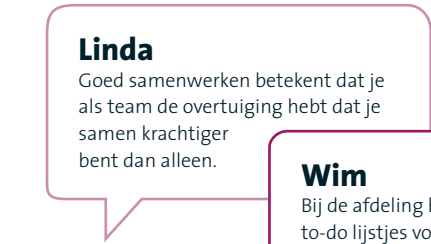
Fysieke veiligheid

Wij borgen de veiligheid rondom Legionella, (elektrische) installaties, brandveiligheid en energie



Servicedesk

Wij handelen KO&S meldingen af, runnen de centrale vergaderlocatie en zijn aanspreekpunt voor COA hoofdkantoor



Linda

Goed samenwerken betekent dat je als team de overtuiging hebt dat je samen krachtiger bent dan alleen.



Wim

Bij de afdeling beleid maken we de to-do lijstjes voor managers. Maar goed beleid wordt nooit door één persoon gemaakt, daar is een team voor nodig.



Boude

We mogen trots zijn op hetgeen we bereiken in onze projecten. Er zijn vaak erg grote hobbels te nemen in het ontwikkeltraject, soms lijkt het een doodlopende weg... Hoe mooi is het dan, dat je tot realisatie van een locatie komt en kan overdragen aan Opvang & Begeleiding voor de opvang van onze bewoners.



Daniel

Een van de projecten waar ik als vastgoedregisseur ontwikkeling het meest trots op ben, is de herontwikkeling van het asielzoekerscentrum in Ter Apel. Dat was een heel omvangrijk project waarbij we het centrum hebben verbouwd tot een plek waar we 2000 mensen kunnen opvangen.



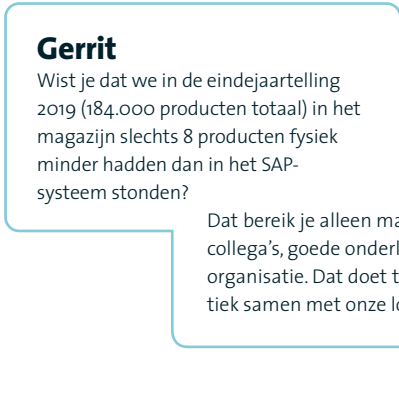
Jannes

Wat ik mooi vind is dat collega's een warm hart hebben voor vastgoed en voor de asielzoeker. Deze betrokkenheid komt in alle facetten van het werk terug. Zo worden "dode" en "kille" stenen een waardevolle plek voor werken en wonen.



Robin

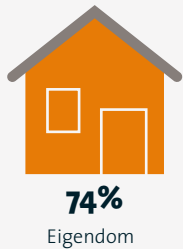
Ik ben heel trots op het programma vastgoed in de vingers, dit is de basis voor wat we nu doen: systemen als Condor, BOEI-methodiek, beleid & partnerships. De komende jaren moeten we dit verder optimaliseren en het COA verduurzamen.



Gerrit

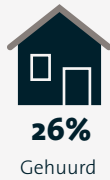
Wist je dat we in de eindejaartelling 2019 (184.000 producten totaal) in het magazijn slechts 8 producten fysiek minder hadden dan in het SAP-systeem stonden?

Dat bereik je alleen maar met gemotiveerde collega's, goede onderlinge afstemming en organisatie. Dat doet team goederenlogistiek samen met onze logistiekdienstverlener.



74%

Eigendom



26%

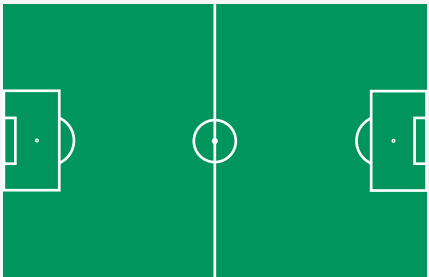
Gehuurd

Er is plaats voor zo'n 38.000 asielzoekers.



In totaal gaat het om 764.000 m² vloeroppervlakte en 364 ha terreinoppervlakte. Dat zijn:

728 voetbalvelden





Vijf jaar geleden kocht het COA het voormalige kantoor van de PLEM (Provinciale Limburgse Elektriciteits-Maatschappij) van de gemeente Maastricht. Het PLEM-gebouw, een markant gebouw uit de jaren zestig dat tot gemeentelijk monument is verklaard, stond al enige jaren leeg en was zwaar verwaarloosd. De afgelopen jaren is het gebouw flink verduurzaamd en gerenoveerd en biedt nu onderdak aan 700 asielzoekers.

In het hele pand is gebruik gemaakt van kleur om de leef- en speelomgeving van bewoners te verbeteren. Door op een doordachte manier kleur te gebruiken en de ruimtes te voorzien van passende materialen, wordt het welzijn van de gebruiker in zijn omgeving bevorderd. Het kleurplan komt voort uit het AMIF-project 'Verbeteren leef- en speelomgeving' uit 2016 waarbij de effecten van kleurgebruik in kaart zijn gebracht.

'Vastgoed & Facilitair' is een uitgave van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, afdeling Vastgoed & Facilitair, Antwoordnummer 11009, 2509 VE Den Haag

Augustus 2020

(Eind- en beeld)redactie

Majka van Doorn

Redactie

Ellen Bakker en Pieter Kolff

Ontwerp

Smidswater Creative Agency

Druk

Xerox (Nederland) B.V.

Fotobronnen

Rick Keus, Frank Kalf, Michael van Oosten

Disclaimer

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale publicatie of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van de uitgever en eventuele rechthebbenden.

