

## BEHEER EN EXPLOITATIE VAN GEMEENTELIJK VASTGOED

# Samenwerken in een joint venture

Gemeenten zoeken steeds meer naar samenwerkingsvormen waarbij beheer en exploitatie van het gemeentelijk vastgoed worden uitbesteed. Een joint venture met SRO combineert de voordelen van het werken met een marktpartij met het behoud van invloed en flexibiliteit waarbij het maatschappelijk belang voorop staat.

W e spreken met directeur Michel Bloemsma, manager vastgoed Tjeerd Meijer en strategisch adviseur John Machiels. Michel Bloemsma verricht de aftrap: 'SRO is in 1997 ontstaan toen de gemeente Amersfoort besloot om zich op haar kerntaken te concentreren en de Dienst Sport, Recreatie en Onderwijs als uitvoeringsorganisatie te verzelfstandigen. Daarbij werd bepaald dat onze aandelen alleen in het bezit mogen zijn van publieke organisaties. Op dit moment zijn dat de gemeenten Amersfoort en Haarlem. Ze zijn elk voor de helft eigenaar. We werken voor een groeiend aantal gemeenten dat het beheer en de exploitatie van hun vastgoed ook uitbesteedt. Ze kiezen daarbij voor een samenwerkingsvorm waarbij de dagelijkse bedrijfsvoering meer op afstand wordt geplaatst, maar de gemeenten wel hun bestuurlijke invloed behouden en daarmee vermijden dat de gebruikers van het vastgoed, in casu de inwoners van hun gemeenten, ook op afstand worden geplaatst.'

John Machiels legt uit dat het beheer

en de exploitatie door de gemeenten in het algemeen in een joint venture met SRO worden ondergebracht: 'Daarbij kan het gaan om de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille, maar ook om een of meerdere objecten. Dat verschilt per gemeente. Zo gaat het in onze samenwerking met de gemeente Amersfoort om de totale portefeuille, heeft de samenwerking met de gemeente Haarlem alleen betrekking op de sportaccommodaties en beperkt de samenwerking met de gemeente Bunschoten zich tot het beheren en exploiteren van het zwembad. Het grote voordeel van deze vorm van publiek-publieke samenwerking is dat gemeenten veel sneller en adequater op veranderingen kunnen inspelen. In plaats

Directeur Michel Bloemsma: 'We hebben veel ervaring met het oprichten en inrichten van joint ventures'



van gebonden te zijn aan langlopende contracten met vastgetimmerde afspraken, kunnen afspraken binnen het kader van een joint venture zo vaak als nodig worden geëvalueerd en daar waar nodig worden bijgesteld.'

## Wet- en regelgeving

Deze samenwerkingsvorm onderscheidt zich op een aantal punten van een aanbesteding aan een marktpartij. Michel Bloemsma: 'Een gemeente kan opdrachten direct, dus zonder aanbestedingsprocedure, aan rechtspersonen gunnen die aan de gemeente zijn gelieerd. Wel moet er een bepaalde mate van controle bestaan die lijkt op die van gemeentelijke diensten. Een andere voorwaarde is dat de rechtspersoon waaraan gegund wordt, bijna alleen voor de betrokken gemeente werkt. We hebben veel ervaring opgedaan met het oprichten en inrichten van joint ventures die aan deze wet- en regelgeving voldoen. Onze medewerkers hebben ook veel ervaring opgedaan met het werken voor gemeenten. Dat heeft zich vertaald in een goed gevoel voor politiek-bestuurlijke verhoudingen en politieke processen. We weten welke informatie op welk moment nodig is. Dat stelt ons in staat om flexibel met politieke en bestuurlijke actualiteiten en verschuivingen mee te bewegen.'

## Toegevoegde waarde

Door het werk voor tal van gemeenten ontwikkelt SRO steeds meer deskundigheid voor de uitvoering van de kerntaken: het uitvoeren van sportbeleid, het beheer en onderhoud van publiek-maatschappelijk vastgoed en het exploiteren van sportaccommodaties. Dat geldt ook voor de programma's op het gebied van sport en bewegen waarmee ze

Strategisch adviseur John Machiels: 'Gemeenten kunnen veel sneller en adequater reageren'



bijdragen aan een vitale samenleving. Tjeerd Meijer benadrukt dat SRO zich heeft ontwikkeld tot vastgoedbeheerder plus: 'Onze toegevoegde waarde zit niet alleen in de opgebouwde kennis van gemeentelijke vastgoedportefeuilles, maar ook in de opgebouwde kennis van de gebruikswensen van onze klanten. Als essentiële bron voor verbetering van de kwaliteit van de accommodaties en onze bedrijfsvoering worden data steeds belangrijker. Ze stellen ons ook in staat om de gemeenten waarmee wij samenwerken, beter te adviseren met betrekking tot meerjarige, duurzame investeringsplannen. Door als huurder van het vastgoed

actief op het verlagen van de energiekosten te sturen, kunnen wij daar in het samenspel met de gemeenten vaak ook een financiële bijdrage aan leveren.'

## Klimaatakkoord

'Door risicodragend in de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed te investeren, leveren wij ook een bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen zoals die binnen het kader van het Klimaatakkoord zijn afgesproken en in de routekaart voor het gemeentelijk vastgoed zijn vastgelegd. Het gaat daarbij onder meer om het toepassen van ledverlichting en het installeren van zonnepanelen

Manager Vastgoed Tjeerd Meijer: 'SRO zich heeft ontwikkeld tot vastgoedbeheerder plus'



Het nieuwe, multifunctionele sportcomplex Amerena in Amersfoort is op basis van Design & Build gerealiseerd door OLCO Sportsphere. Het wordt door SRO beheerd en geëxploiteerd.

op de daken van de sportaccommodaties die wij in beheer hebben. Tot dusverre hebben wij al ruim vierduizend zonnepanelen geïnstalleerd. De zonnestroom die dat oplevert, heeft de energiekosten van de betrokken sportaccommodaties al met zo'n twintig tot vijftig procent verlaagd. Bij deze verduurzamingsopgave kijken we overigens niet alleen naar de kwantitatieve effecten van de te nemen maatregelen. We sturen ook op kwalitatieve verbeteringen voor de gebruikers van het betrokken vastgoed. Daar doen we het ten slotte voor. Zo heeft het toepassen van ledverlichting in een zwembad als bijkomend voordeel dat het de werkomstandigheden voor de badmeesters verbetert.' ◀

