

## PLAN VAN AANPAK

### Managementsamenvatting

Projectnaam	Instelling Afdeling Vastgoed
Land	Curaçao
Thema	Economische hervorming
Maatregel	E.7.2. , A.1.2. ,B.10. en G.1.2.
Aanleiding §1.1	<p>De registratie, het administratief beheer, de inspectie en het onderhoud van het vastgoed van de Curaçaose overheid gebeuren versnipperd en niet systematisch of structureel. Bovendien leveren de registratie, het beheer en de inspectie ontoereikende management-informatie voor een gedegen technisch onderhoud, voor een strategisch en optimaal renderende exploitatie, en voor een getrouwe financiële verantwoording. Gevolg is dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De overheid geld verliest met vastgoedexploitatie (minder inkomsten, hogere kosten).</li><li>• Het overheidsvastgoed in te veel gevallen in slechte staat van onderhoud verkeert (kapitaalvernietiging).</li><li>• De jaarrekening van het Land onvoldoende inzicht geeft in de kosten van onderhoud, verzekering en afschrijving van het vastgoed, terwijl de jaarbalans een onvoldoende getrouw beeld geeft van de waarde van het vastgoed (als materiële vast activa).</li></ul>
Doelstelling §1.2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Na afloop van het project zal er een basis zijn gelegd voor structurele, systematische inspectie, uniforme registratie en degelijk financieel-administratief beheer van het vastgoed van de Curaçaose overheid.</li><li>• Hierdoor zal vervolgens een begin kunnen worden gemaakt met informatiegestuurd, noodzakelijk onderhoud alsook afgewogen, strategische en zakelijke exploitatie. (Er zullen bijvoorbeeld vrij snel onderbouwde keuzes kunnen worden gemaakt voor het afstoten van bepaalde gebouwen en het stoppen van de (in)huur van andere gebouwen).</li><li>• Tevens zal middels het project een belangrijke voorbereidende stap zijn gezet richting structurele en getrouwe calculatie van de boekwaarde van het overheidsvastgoed als materiële vaste activa op de jaarbalans van het Land Curaçao — een belangrijke voorwaarde voor een deugdelijk financieel beheer en een goedkeurende controleverklaring.</li><li>• Tenslotte zal er een centraal stelsel voor vastgoedmanagement van de vastgoedportefeuille van de overheid zijn ingevoerd, met een door alle ministeries geaccepteerd dienstverleningsmodel naar de Ministeries.</li></ul>

Eindproduct §1.3	Een organisatiemodel en implementatieplan voor de nieuwe Afdeling Vastgoed, waarin aan alle voorwaarden voor het uitvoeren een goed functionerend centraal vastgoedmanagement wordt voldaan.
Beoogde resultaten §2.2	<p>De bedoeling van dit project is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De administratie van het vastgoed in eigendom van het Land op orde te brengen,</li> <li>• het administratief beheer ervan te moderniseren en intensiveren,</li> <li>• zorgdragen voor een duidelijke taakverdeling en regie,</li> <li>• de exploitatie van 's Lands vastgoedportefeuille te verzakelijken en waarborgen te scheppen opdat de portefeuillestrategie in de praktijk trouw wordt nageleefd.</li> </ul> <p>Dit alles moet leiden tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het voorkomen van verval,</li> <li>• verlaging van de kosten van het onderhoud en van de (actieve) overheidshuisvesting en</li> <li>• verhoging van het financieel-economisch rendement van de vastgoedportefeuille.</li> </ul>
Gekozen aanpak §2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gekozen is voor een procesmatige aanpak waarbij stapsgewijs en simultaan de verschillende beleids- en organisatie voorwaarden voor een goed vastgoedmanagement worden ontwikkeld:</li> <li>• Er wordt gewerkt aan het wegnemen van de gebreken in de vastgoedregistratie.</li> <li>• Het vormgeven van de kaders en randvoorwaarden om tot een zakelijk en professioneel vastgoedmanagement te komen.</li> <li>• Tegelijkertijd wordt overleg gevoerd met de stakeholders over de rollen en taken van de verschillende actoren binnen het nieuwe stelsel.</li> <li>• Tenslotte is er ook voor gekozen om tijdens het ontwikkelingsproces meteen in overleg te gaan met de gremia van de van de samenhangende trajecten A.1.2. ,B.10. en G.1.2. om af te stemmen over de afhankelijkheden.</li> </ul>

Samenhang en/of afhankelijkheid §1.4	Het op orde krijgen van de vastgoed basisadministratie is een randvoorwaarde voor het kunnen aanleveren van de juiste en complete informatie voor de balans en de jaarrekening. Daarom vinden er gesprekken met de Afdeling Financiën en SOAB plaats om de onderling gerelateerde acties op elkaar af te stemmen. In de voorfase is al voor een aanzienlijk bedrag een verklaring gevonden voor de post materiële vaste activa. Verderop in document wordt 'op alle te nemen vervolgacties' teruggekomen (A.1.2)
---	--

Het oprichten van de Afdeling Vastgoed is ook van essentieel belang om het overheidshuisvestingsbeleid tot uitvoer te brengen. (B10.4) de vastgoed Afdeling kan op basis van het programma van eisen van de opdrachtgever, een deskundig en haalbaar uitvoeringsplan voorstel opstellen en via ordelijke besluitvormingsprocedures het voorstel uitvoeren, terwijl de opdrachtgever zich kan concentreren op haar core-business.

De Afdeling Vastgoed i.o. is ook belangrijk bij het onderhouden of renoveren van vastgoed. Met het begeleiden van het proces van opstellen van programma's van eisen, opvragen van offertes, en houden van toezicht op van de uitvoering, kan de Afdeling ook hierbij het betreffende ministerie ontzorgen. Er zijn gesprekken gevoerd met OWCS die bezig is met grote renovaties van schoolgebouwen. Het idee is dat de mensen die voor OWCS hieraan werken, in het kader van het centralisatie proces in de Afdeling Vastgoed worden opgenomen. Op deze wijze kan ook geborgd worden dat renovaties de gebouwen duurzaam worden beheerd. (G.1.2)

Op basis van de voorstellen in dit P.v.A. zal de kwaliteit, effectiviteit en uitvoeringskracht van de overheidsorganisatie verbeteren.

Planning §3.1	Fase en activiteiten	24	24	24	24	25	25	25	25
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Afronden Inventarisatie & conditiemeting-inspecties	■							
2	Afronden Organisatieplan Vastgoed	■							
3	Opstellen Budget Noodherstel en Noodvervangingen	■							
4	Uitwerken Business-case (pilot/leertraject)	■							
5	Overlegverbanden SGV, WOH, MVA en Ministeries	■							
6	Opzetten pilots Postkantoor en Bibliotheek	■							
7	Opstellen Strategisch Vastgoedplan		■						

	8	Werving en selectie Afdeling Vastgoed								
	9	Opstellen eerste MOIP (pilot/leertraject)								
	10	Opstellen Financieel model afdeling Vastgoed								
	11	Opstellen Transitieplan naar het nieuwe stelsel								
	12	Besluitvorming Organisatie- en transitieplan Vastgoed								
	13	Besluitvormingstraject Centrale Vastgoedsystematiek								
	14	Implementatie van transitieplan en nieuwe werkwijze								
	15	Evaluatie en verantwoording proces								
	16	Opstellen Opdrachtgeversconvenanten								
	17	Opstellen Producten-/dienstencatalogus								
	18	Jaaropdracht 2026 (van SPC's aan Afdeling Vastgoed)								
Voortzetting §3.1	In 2025 moet de betreffende nieuwe Afdeling Vastgoed draaien en kunnen wellicht 'lessons learned' worden getrokken tijdens de evaluatie/verantwoording van dit project.									