

Agendapunt : 7.
Voorstelnummer : 12-103
Raadsvergadering : 17 december 2013
Naam opsteller : Nicole Zwartelé
Informatie op te vragen bij : Nicole Zwartelé
Portefeuillehouders : Cees Roem
Registratienummer : RAAD130146
Zaaknummer

Onderwerp: Nota Vastgoed Portefeuille Management

Aan de raad,

Beslispunt:

- *De raad stelt de nota Vastgoed Portefeuille Management vast.*
- *De raad gaat akkoord met het afstoten van een deel van de gemeentelijke vastgoed portefeuille.*
- *De raad stelt de bijgaande begrotingswijziging vast.*

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel beschrijft het management van alle vastgoedgerelateerde titels (objecten, gronden, contracten, besluiten en dergelijke) in één gemeentelijke vastgoed portefeuille, vanuit de gedachte dat er nog doelmatiger kan worden beheerd.

In de nota stellen we onder andere voor om de methodiek van onderhoudsniveaus te gebruiken, het niveau zelf is een keuze die kan variëren afhankelijk van de omstandigheden.

De heroverweging van de samenstelling van de portefeuille volgt uit de afwegingen van ons college op basis van het beslismodel.

Hoe is het beheer van het gemeentelijk vastgoed na de reorganisatie georganiseerd?

Zoals bij veel gemeenten was het beheer van gemeentelijk vastgoed versnipperd waardoor een totaaloverzicht ontbrak. Sportvoorzieningen vielen onder Welzijn, woningen onder Grondzaken et cetera. Na de reorganisatie is het beheer *gecentraliseerd* bij en geprofessionaliseerd door team Vastgoed. Hiermee sluiten we aan bij een landelijke trend. Ook onze raad volgt het nieuws en heeft de rekenkamer gevraagd een onderzoek te doen naar het vastgoedbeleid van de gemeente Bergen.

Beleidsdocumenten over het onderhoud van gemeentelijke gebouwen en woningen zijn:

- Analyse Vastgoedportefeuille Gemeente Bergen van 29 juni 2007
- Beleidsplan Gebouwen- en Woningbeheer van juli 2007. Hierin zijn de scholen, multifunctioneel centrum De Beeck, sportcentrum De Watertoren, gebouwen voor eigen huisvesting, gronden en strategisch vastgoed niet opgenomen.

Als uw raad bijgaande beleidsnota vaststelt, vervangt deze de bovenstaande.

Overige relevante documenten zijn:

- Regeling Nota gronduitgifte en grondprijzen december 2010
- Beleidsnotitie Snippergroen februari 2008
- Diverse collegebesluiten

Hoe zien we het beheer van de vastgoed portefeuille in de toekomst?

Om het beheer van de vastgoedportefeuille *verder te professionaliseren* gaan we werken met een geautomatiseerd portefeuillemanagement systeem. De gegevens uit overeenkomsten zijn zo beter hanteerbaar waardoor het contractbeheer meer wordt gewaarborgd en waardoor gegevens sneller kunnen worden geordend en geraadpleegd. Voordat een dergelijk systeem optimaal gebruikt kan worden, moet een aantal principiële keuzes worden gemaakt en vastgelegd in nieuw beleid. De gemeente beheert op dit moment ongeveer 700 vastgoedtitels. De visie op de toekomst is het samenvoegen van alle vastgoedtitels tot één portefeuille en het professionaliseren van het beheer ervan.

Wat is het doel van de vastgoedportefeuille van de gemeente Bergen?

Welk doel wil de gemeente met zijn vastgoed realiseren? Welke strategische keuzes liggen ten grondslag aan vastgoedbezit? Ooit was er een goede reden om een eigendom of een titel te verwerven, maar mogelijk is die reden verdwenen.

We adviseren te streven naar een portefeuille waarmee de gemeente maatschappelijke doelstelling realiseert (maatschappelijk vastgoed), waarmee de gemeente ruimtelijke doelstellingen realiseert (ontwikkelingsvastgoed, ook wel genoemd strategisch vastgoed) en waarmee de gemeente voorziet in zijn eigen huisvesting (ambtelijk vastgoed).

Via een beslismodel wordt integraal afgewogen of een titel bijdraagt aan beleidsdoelen. Als een titel niet voldoet aan de criteria, dan wordt onderzocht hoe deze het beste kan worden afgestoten. Het afstoten is geen doel op zich, maar een gevolg van vastgesteld beleid. De uitdaging is om de vastgoedportefeuille optimaal bij de beleidsdoelen te laten aansluiten. Er kan er altijd sprake zijn van interpretatie verschillen. Daarnaast kunnen politieke overwegingen tot andere keuzes leiden dan ambtelijke overwegingen. In de besloten bijlage vindt u het overzicht van panden waarvan ons college vindt dat ze op dit moment tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille behoren. Op de objectsheets zijn de overwegingen weergegeven. We houden onder andere rekening met huidige en mogelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van milieuwetgeving.

Wat gebeurt er na definitieve vaststelling van de nota?

Indien het voorgestelde beleid wordt vastgesteld, start team Vastgoed met het vullen van het portefeuillemanagementsysteem en met het afstoten van een deel van de portefeuille.

Consequenties voor de financiële resultaten van de portefeuille

De voorgestelde keuze betekent dat een positief financieel rendement op de gemeentelijke vastgoedportefeuille niet reëel is. De portefeuille bevat daarvoor te weinig renderende (commercieel verhuurbare) objecten. Vanzelfsprekend streeft de gemeente wel naar een optimale situatie. Op dit moment zijn de resultaten niet eenvoudig te meten. Met een vastgoedbeheerprogramma zetten we een stap in de goede richting.

Iets meer over de indeling van de nota

De eerste vijf hoofdstukken zijn algemeen van aard en gaan onder andere in op de bestaande situatie.

In hoofdstuk zes tot en met tien wordt de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk zeven worden de strategische uitgangspunten vastgelegd. Hoofdstuk acht beschrijft het tactisch beheer en daarmee de bevoegdheden van ons college. Hoofdstuk negen gaat over het operationele beheer, bestaande uit de instrumenten en werkzaamheden van de ambtelijke organisatie. Het operationele beheer is onderverdeeld in technisch, commercieel, administratief en facilitair beheer. In paragraaf 9.6 wordt een voorstel gedaan over de rapportage aan ons college en uw raad.

In hoofdstuk 12 en 13 behandelen we de automatisering.

In de laatste twee hoofdstukken vindt u een verklarende woordenlijst en een samenvatting.

Het beleid is steeds kort samengevat en weergegeven in een kader.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Als uw raad ja zegt, dan voegt de vastgoedportefeuille nieuwe stijl alle vastgoedtitels samen tot één portefeuille en dan wordt deze op termijn op een eenduidige en doelmatige manier gemanaged.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- collegebevoegdheid:
- raadsbevoegdheid: Het vaststellen van een beleidsnota is een bevoegdheid van de raad.
- opiniërend:
- kaderstellend: De raad heeft een kaderstellende taak die is vastgelegd in de begroting en in de verordening op basis van artikel 212 van de Gemeentewet.
- maatschappelijk urgent:
- budgetrecht: De raad kan geen besluiten nemen over aan- en verkopen. Dit is de bevoegdheid van het college. Wel wordt bij aan- en verkopen boven de € 100.000 conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet de raad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Ofwel voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst door het college ofwel na het sluiten van een overeenkomst door het college mits een ontbindende voorwaarde hierover is opgenomen.
- anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Het beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed is in principe aan de gemeente. Dit beïnvloedt vanzelfsprekend wel het gebruik. Daarnaast heeft de gemeente een voorbeeldfunctie naar andere vastgoedeigenaren.

Regionale samenwerking

- vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- komt hier niet voor in aanmerking omdat:

Samenwerking op het terrein van gemeentelijk vastgoed is onderdeel van het BUCH project. Deze staat echter los van de kosten en opbrengsten zoals genoemd in dit advies.

Burgerparticipatie: n.v.t.

Externe communicatie : n.v.t.

Extern overleg gevoerd met : diverse deskundigen.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Het doel om het vastgoed beheer te professionaliseren kan het beste worden bereikt worden door te werken met een geautomatiseerd systeem. De portefeuille wordt dan op een eenduidige en doelmatige manier gemanaged met als resultaat een efficiency slag.

Voor een ander doel, de portefeuille beter aan te laten sluiten op beleidsdoelen, is een essentiële eerste stap de heroverweging van de gewenste samenstelling van de portefeuille. Op basis hiervan wordt geprobeerd een aantal objecten af te stoten met als gevolg dat de onderhoudskosten minder stijgen. Daarna volgt een verfijning per object.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Zodra uw raad de nota heeft vastgesteld, wordt begonnen met de implementatie van het geautomatiseerde beheerssysteem en met het afstoten van een deel van de portefeuille.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Indien het afstootbeleid niet wordt vastgesteld, kost het onderhoud ons op jaarbasis oplopend tot circa € 450.000 meer.

Het afstoten van de objecten zoals in de bijlagen is aangegeven, kent de volgende consequenties:

- Door het verkleinen van de portefeuille, heeft de gemeente in de toekomst minder onderhoudskosten dan bij instandhouding. De dotatie aan de voorziening wordt gefaseerd verhoogd met € 75.000 in 2015 tot € 249.000 in 2022 naar het gemiddelde van de onttrekkingen ad € 550.000 per jaar.
- De huuropbrengsten dalen met circa € 65.000 per jaar.
- Het uiteindelijke effect van het begrotingssaldo loopt op van € 32.500 (N) in 2014 tot € 314.000 in 2022 (N) (zie ook financieel overzicht van 18-09-2013).
- Aan de af te stoten objecten plegen we minimaal of geen onderhoud. Het college heeft er eerder voor gekozen hier niet voor te begroten. Mochten de voorgestelde objecten niet zijn af gestoten medio 2014 dan geeft de egalisatievoorziening voorlopig nog voldoende ruimte om dit op te vangen. Uitstel van onderhoud op korte termijn kan leiden tot vervolgschade en daarmee hogere onderhoudskosten dan wanneer onderhoud direct was gepleegd. Het stopzetten van onderhoud terwijl een object nog in portefeuille is, is in afwijking van paragraaf 9.1 van de nota waarin wordt gesteld dat het onderhoudsbudget pas wordt gecorrigeerd als een titel daadwerkelijk uit de portefeuille is verdwenen. Ons college gaat uit van een nieuwe "0 situatie" waarbij het "overtollig" vastgoed is afgestoten;

Via de planning en controlcyclus wordt toegelicht hoe het afstoten verloopt, worden de consequenties in beeld gebracht en wordt de portefeuille geëvalueerd.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?

Voor onderhoudswerkzaamheden aan rijksmonumenten kan BRIM subsidie worden aangevraagd. Deze subsidie bedraagt maximaal 30 % van de instandhoudingskosten. Wanneer deze subsidie daadwerkelijk verstrekt wordt, wordt deze verwerkt in het verloop en dotatie van de egalisatievoorziening.

Risico's

- open-einde regelingen:
- garantieverplichtingen:
- risico's gemeentelijke eigendommen:
Aan de af te stoten objecten plegen we minimaal of geen onderhoud. Ons college heeft er eerder voor gekozen hier niet voor te begroten. Mocht afstoten niet voor 2015 gerealiseerd worden, dan moeten de onderhoudskosten conform de BBV naar boven worden bijgesteld. Uitstel van onderhoud op korte termijn kan leiden tot vervolgschade en daarmee hogere onderhoudskosten dan wanneer onderhoud direct was gepleegd. Het plegen van geen of minder onderhoud kan ook leiden tot imagoschade voor de gemeente.
- overige:

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt met dit besluit geprofessionaliseerd. De portefeuille wordt op een eenduidige en doelmatige manier gemanaged met als resultaat een efficiency slag.

Door een heroverweging van de samenstelling van de portefeuille kan een deel worden afgestoten. De portefeuille sluit dan beter aan bij de beleidsdoelen van de gemeente en de onderhoudskosten stijgen minder.

Bijlagen openbaar:

1. Financieel overzicht 18-09-2013
2. Beleidsnota Vastgoed Portefeuille management met als bijlage het beslismodel
3. Begrotingswijziging
4. Raadsbesluit

Bijlagen vertrouwelijk, ter inzage bij de griffie:

1. Een overzicht van alle objecten per kern al dan niet af te stoten en voorzien van het onderhoudsniveau
2. Datasheets van de af te stoten objecten per kern
3. Een overzicht van de agrarische gronden en ondergrond van kiosken al dan niet af te stoten

Bergen, 24 september 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester