



MEMO van het college aan de raad

Datum : 26 oktober 2015
Zaaknummer :
Documentnummer : CONCEPT
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : Stand van zaken gemeentelijke vastgoedportefeuille
Portefeuillehouder(s) : Rob Zeeman
Inlichtingen bij : Nicole Zwartelé

Aanleiding

- De memo is opgesteld na toezegging eind 2013 tijdens de behandeling van de Nota Vastgoed Portefeuille Management.
 - Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht inzake de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie.
-

Kernboodschap

- 1) De implementatie van de Nota Vastgoed Portefeuille Management (Nota VPM) is in volle gang.
 - 2) Met alle aanbevelingen van de Rekenkamercommissie (RKC) uit 2013 is aan de slag gegaan.
- Een deel van de werkzaamheden is afgerond, de overige worden voortgezet in 2015.

De belangrijkste punten uit de Nota VPM die ook werden aanbevolen door de RKC

- Werken met een Vastgoed Beheer Systeem (VBS)
Op basis van de strategische uitgangspunten is de gemeentelijke vastgoedportefeuille geanalyseerd en zijn de contracten ingevoerd in een beheersysteem. De kwetsbaarheid qua kennis, omdat deze slechts bekend is bij één persoon, is hierdoor sterk verminderd. Vastgoedgegevens zijn nu overzichtelijk en voor “iedereen” toegankelijk. De kwaliteit van het portefeuille management neemt nu snel toe. Bijvoorbeeld door de signaleringsfunctie voor facturatie en huuropzegging.
- Vaststellen van een onderhoudsnorm
Hiervoor is het onderhoudsbudget (egalisatievoorziening gemeentelijke gebouwen en woningen) opgehoogd. Aan de onderhoudsnormen wordt voldaan. Aan de norm wordt niet voldaan bij sporthal De Watertoren en bij de panden waarvan is besloten ze af te stoten. Vanwege de onzekerheid over het voortbestaan van MFA De Beeck worden bepaalde werkzaamheden uitgesteld en de wordt ook hier de norm niet gehaald. Bij het niet halen van de norm betreft het een politieke keuze om af te wijken van het gestelde in de Nota. Zie de tekst uit de paragraaf Kapitaalgoederen.
- Het afstoten van niet kernvastgoed
Vastgoed dat niet bijdraagt aan het realiseren van beleidsdoelen wordt in principe afgestoten.

Rapportage aan de raad

- De raad wordt gedurende het jaar over actueel vastgoednieuws via de nieuwsbrief geïnformeerd.
- In de begrotingscyclus wordt bij de diverse producten en bij de paragrafen grondbeleid en kapitaalgoederen regulier gerapporteerd.
- De Commissie van Onderzoek heeft recent een uitgebreide reactie ontvangen op de gestelde vragen. Deze reactie vindt u in de bijlage.
- Tweejaarlijks wordt voor de raad een gespreksavond over gemeentelijk vastgoed georganiseerd. De eerstvolgende staat gepland op dinsdag 3 november 2015
- Bij deze memo is als bijlage het meest recente overzicht toegevoegd met betrekking tot gemeentelijke panden en het afstoten daarvan. Over de overige titels (gronden, huur etc) informeren we in het derde kwartaal.

Acties 2015

- Volgend jaar wordt het VBS verder aangevuld en verfijnd.
- Er wordt gestart met het berekenen van kostprijzen per titel(soort). Zo kunnen de financiële resultaten van de portefeuille beter inzichtelijk worden gemaakt. Ook voor de Wet markt en overheid, waarin het minimaal berekenen van de kostprijs als gedragsregel is opgenomen, is dit zinvol.
- Er volgt een concept beleidsnota inzake 'onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond'.
- In het 3^e kwartaal van 2015 een bestuurlijk voorstel voor een vastgoedrapportage met daarbij een eerste inzicht in de financiële resultaten.
In de rapportage kan bijvoorbeeld worden ingegaan op het aantal en het soort titels, op het aantal en het soort contracten, op de bijbehorende relaties, op te nemen acties, op leegstand, op de te verwachten inkomsten, op de eigendomsituatie, op gemeentelijke monumenten en op het vastgoed dat op de lijst staat om te worden afgestoten. Doelstelling is om in ieder geval inzage te geven in de omvang, de samenstelling, de kosten, de opbrengsten, de verkopen en de leegstand. Specifieke wensen om informatie vanuit de raad worden vanzelfsprekend meegenomen.
- Aan het eind van 2015 op 3 november 2015 volgt er een gespreksavond met de raad.

Vastgoed in Buch-verband

In Buch-verband is "vastgoed" een deelproject. In het project zijn de vier organisaties beschreven en vergeleken qua portefeuille, organisatie, personeel, budgetten, etc. De gemeente Bergen werkt als enige met één team vastgoed en met een geautomatiseerd vastgoed beheer systeem. Hiermee is Bergen binnen de Buch koploper. We doen in Buch verband nader onderzoek naar bijvoorbeeld het standaardiseren van contracten, het uniformeren van bedrijfsprocessen en samenwerking op het gebied van technisch beheer. Verder wordt er al regelmatig kennis uitgewisseld. Zo vindt op het gebied van de Wet markt en overheid en het berekenen van kostprijzen intensief overleg plaats.

Samenvatting

Met de implementatie van de Nota VPM en met de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie uit 2013 is voortvarend aan de slag gegaan. Een deel van de werkzaamheden is afgerond, de overige worden voortgezet in 2015.



Aan het eind van volgend jaar wordt er schriftelijk en mondeling gerapporteerd. Doelstelling van de rapportage is om inzicht te geven in onder andere de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de samenstelling, de kosten, de opbrengsten, de verkopen en de leegstand.

Als de raad vooraf nog speciale wensen heeft ten aanzien van deze rapportage, vernemen we dit graag.

Bijlagen

- Lijst met gemeentelijke panden en de status
- Memo aan Commissie van Onderzoek