

**Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Vastgoed**

De gemeenteraad van Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

uw brief van *uw kenmerk* *ons kenmerk* *datum*
- - 1382753 29 juni 2017

Onderwerp: voortgang inhaalslag uitvoering vastgoed- en accommodatiebeleid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 22 maart 2016 heeft u een besluit genomen ten aanzien van de 'Verdere professionalisering gemeentelijke vastgoed- en accommodatieportefeuille'. Hierbij zijn een negental specifieke werkzaamheden benoemd, die als gevolg van het raadsbesluit zouden worden opgepakt. Hieronder wordt u kort geïnformeerd hoe de stand van zaken is met betrekking tot deze werkzaamheden. In het najaar volgt een uitgebreide update in de vorm van de Bestuursrapportage Vastgoed.

1. *Het maken van een analyse ten aanzien van een kostenbesparing op het beheer van de (sport-)clubs. Het uitgangspunt daarbij is de zelfredzaamheid van de clubs.*

Er is uitvoerig stil gestaan bij de werkzaamheden aan de buitensportcomplexen (voetbal). Ook is er meermaals met de bestuurders en/of onderhoudsmensen van de verenigingen gesproken. Dit heeft ertoe geleid dat er een duidelijke afspraak is gemaakt ten aanzien van de verdeling van de werkzaamheden tussen gemeente en vereniging. Ook is deze werkverdeling gestandaardiseerd voor de drie verenigingen. De verenigingen voerden al een substantieel deel van de werkzaamheden uit en het is niet gewenst om dat uit te breiden (omdat voor bepaalde werkzaamheden expertise of apparatuur nodig is). Daardoor is een kostenbesparing voor de gemeente niet mogelijk gebleken.

Verder is op enkele onderdelen (zoals hekwerken) achterstallig onderhoud gebleken en inmiddels gedeeltelijk ook opgelost.

Om te zorgen voor continuïteit en voldoende expertise is het onderhoud aan de sportvelden zelf, overeenkomstig de werkwijze van Purmerend, sinds 1 januari 2017 belegd bij SPURD. Dit leidt niet tot een verandering van de begroting.

Een bijzonderheid wordt in dit verband gevormd door de grond onder het voetbalcomplex van WBSV.

bijlage(n): Geen

behandeld door: telefoonnummer
V.C. Pirovano -

Dit is namelijk in eigendom van de parochie en wordt door de vereniging gehuurd en door de gemeente onderhouden. Om de continuïteit van dit sportcomplex te waarborgen heeft het college aan de parochie laten weten deze grond te willen aankopen. Hierop is nog geen uitsluitsel gegeven.

De tennisvereniging in Middenbeemster is qua investeringen in beheer en onderhoud volledig zelfredzaam. Met deze vereniging is een nieuw recht van opstal gesloten en tevens een gebruiksovereenkomst voor een aangrenzende groenstrook. De tennisvereniging heeft op eigen kosten haar tennisbanen vernieuwd.

- 2. Nieuwe contractvorming met de Sportclubs in verband met de gewenste grotere zelfredzaamheid van de clubs. De contractvorming wordt hierop toegespitst.*

Er is meermaals gesproken met de bestuurders van de drie voetbalverenigingen. Dit heeft geleid tot een concept huurovereenkomst, die in maart 2017 aan de besturen is voorgelegd. Er zijn geen discussiepunten meer gebleken, dus de contracten zullen binnenkort worden getekend.

- 3. Voor diverse objecten geldt dat er geen goede dan wel een verouderde huurovereenkomst ligt. Ten aanzien van deze huurovereenkomsten moeten de onderhandelingen opnieuw en/of verder opgestart worden 1.*

Er zijn nieuwe huurovereenkomsten gemaakt voor diverse objecten. Voor een aantal andere objecten zullen de komende maanden nieuwe huurovereenkomsten gereed komen.

- 4. Opstalrechten dienen vernieuwd te worden of (opnieuw) gevestigd te worden en er dient onderhandeld te worden over de vergoedingen (retributie) of vergoedingen uit het verleden moeten nog worden geïnd 2.*

Voor de twee objecten waarvoor een probleem met het recht van opstal bekend was is dit inmiddels opgelost (ijsclub en tennisvereniging).

- 5. De vastgoedportefeuille Beemster dient opgenomen te worden in de dit jaar door de gemeente Purmerend aangeschafte vastgoedbeheermodule Planon.*

Er is besloten om de implementatie van Planon stop te zetten. In 2017 zal een ander vastgoedbeheersysteem worden aangeschaft en zal de vastgoedportefeuille van Beemster daarin worden opgenomen.

- 6. Er is onvoldoende zicht op de totale financiële impact van de vastgoedportefeuille. Begrote inkomsten worden weliswaar gehaald, maar er kan onvoldoende strategisch gestuurd worden op totaalniveau of op objectniveau. Er dient een vastgoedmanagementrapportage te worden opgesteld die inzicht geeft in inkomsten, uitgaven en waarin geadviseerd wordt over risico's en de te nemen beheersmaatregelen. Op deze manier zijn politieke keuzes mogelijk.*

In september 2016 heeft u de 'Bestuursrapportage Vastgoed 2016' ontvangen. Hierin was op objectniveau financiële informatie opgenomen, wat bijdraagt aan het inzicht.

7. *Anticiperen op de gevolgen van de invoering van de Wet markt en overheid. De wet markt en overheid staat gemeenten niet langer toe om huurders van gemeentelijk vastgoed te bevoordelen. Kostprijs dekkende huur zal daarmee de norm worden. Op 3 maart 2015 is er door de gemeenteraad een besluit genomen, gelijk met de Tarievennota, om een aantal sectoren uit te sluiten van de werking Wet Markt en overheid. De wet eist echter ook dat er per object en gebruiker specifiek wordt gekeken naar de toepassing van voornoemde wet. Daarom zal er per object/gebruiker dus moeten worden bepaald in hoeverre de Wet markt en overheid van toepassing is en zullen mede daarom bestaande contracten moeten worden vernieuwd.*

Bij de onderhandelingen over nieuwe huurovereenkomsten wordt ook de Wet Markt en Overheid gerespecteerd. Aan het eind van de inhaalslag ten aanzien van de huurovereenkomsten zal de balans worden opgemaakt en zal blijken welke vastgoedobjecten wel en niet kostendekkend worden geëxploiteerd. Waar nodig zal op dat moment nog een nieuw raadsvoorstel worden gedaan om bepaalde objecten uit te sluiten van de werking van deze wet.

8. *Ook het restgroenbeleid Beemster zal moeten worden geformaliseerd, geformuleerd en herijkt. Daarnaast moet er uitvoering worden gegeven aan dit beleid.*

Op 28 februari 2017 is het restgroenbeleid vastgesteld in de gemeenteraad. Inmiddels zijn reeds zo'n dertig aanvragen ingediend.

9. *Het verkoopproces dient te worden begeleid voor panden die verkocht gaan worden.*

In 2016 zijn twee verkoopprocedures gestart: die van het gemeentehuis in Middenbeemster en die van de drie woningen aan de Rijperweg die gemeentelijk eigendom zijn. Beide procedures lopen en zijn arbeidsintensief door de bijzondere omstandigheden. De woningen aan de Rijperweg zijn inmiddels verkocht (overdracht moet nog plaatsvinden), terwijl ten aanzien van de verkoop van het stadhuis is gebleken dat de gestelde voorwaarden voor de koop het niet mogelijk hebben gemaakt om een koper voor dit pand te vinden. Deze situatie zal heroverwogen worden.

Naast het verkopen van deze panden is in 2016 een deel van de gemeentewerf te huur aangeboden. Dit heeft snel tot het vinden van een huurder geleid, die het pand al heeft betrokken. Er worden nog werkzaamheden uitgevoerd om het gebouw op een goede manier te splitsen en wordt het buitenterrein van de werf opnieuw ingericht.

Overige uitgevoerde werkzaamheden

Naast de in het raadsadvies aangegeven werkzaamheden bleken ten aanzien van het vastgoed nog enkele aandachtspunten:

10. Opstellen meerjaren onderhoudsplannen (MOP's): Er waren geen gestandaardiseerde en actuele MOP's aanwezig. Hierdoor is geen zicht op het financiële consequenties van het onderhoud in de komende jaren. Bovendien bestaat het risico van achterstallig onderhoud.

In 2016 zijn voor alle panden MOP's vastgesteld. Bij de jaarrekening 2016 kan daardoor bovendien de onderhoudsvoorziening weer worden vastgesteld.

11. Uitbesteden beheer gymzaal MFC: Het was een lang gekoesterde wens van zowel het gemeentebestuur als het bestuur van het buurthuis in het MFC om het beheer van de gymzaal bij het buurthuis neer te leggen. Dit heeft vele voordelen, zoals korte lijnen naar de (potentiële) gebruikers, beter toezicht op wat er gebeurt, sneller verhelpen van incidenten, etc. In 2015 waren de gesprekken hierover echter stil gevallen.

In 2016 is dit opnieuw opgepakt en dit heeft ertoe geleid dat de Stichting Wijkcentrum Zuidoostbeemster vanaf 1 januari de huurder is van de gymzaal en turnzaal. In de huurovereenkomst zijn alle zaken ten aanzien van het beheer en onderverhuur vastgelegd. De stichting heeft op zijn beurt een onderhuurovereenkomst met Hercules gesloten ten aanzien van de turnzaal. Hiermee zijn dus twee openstaande zaken in een keer opgelost.

Ik vertrouw u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

D.J. Butter
wethouder