



VERGADERING GEMEENTERAAD 2016

VOORSTEL

Registratienummer	1257003
Bijlage(n)	1
Onderwerp	Verdere professionalisering gemeentelijke vastgoed- en accommodatieportefeuille

Middenbeemster, 1 maart 2016

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Het gemeentelijk vastgoed (en de gemeentelijke maatschappelijke accommodaties) heeft in de afgelopen jaren in voorgaande beleidsnotities en rapportages de nodige aandacht gehad. Middels dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om de laatste afrondende fase, de fase van professionalisering en kwaliteit van de portefeuille, in te gaan.

Van Inventariseren, naar optimaliseren, naar professionaliseren en kwaliteit

In juni 2011 is de "Eindrapportage Herstructurering Accommodatiebeleid gemeente Beemster" en de implementatie van de "Onderwijshuisvestingsverordening" vastgesteld. Met de oplevering van deze rapportage is de eerste fase, **de inventarisatiefase** afgerond. De tweede fase, **de optimalisatiefase**, is in 2013 gestart met de rapportage "De Zuurkool ontleed". In deze rapportage is ingezoomd op de Beemster Vastgoedportefeuille als geheel. Deze fase is in 2015 afgerond met de vaststelling van de tarievennota op 24 maart 2015. Fase 3 betreft de laatste fase en ziet toe op **de professionalisering** en kwaliteit van beheer van het gemeentelijk vastgoed van de Beemster. In deze laatste fase wordt op detailniveau ingezoomd op de portefeuille.

Aansluiting op De Zuurkool ontleed

De ambtelijke organisatie van de gemeente Beemster heeft zoals gesteld in het recente verleden middels het rapport "De Zuurkool ontleed" ingezoomd op de vastgoedportefeuille als geheel. In deze rapportage zijn destijds specifiek 7 te bereiken doelen (thema's) benoemd. In de daaropvolgende rapportages aan het college en de gemeenteraad zijn deze 7 thema's omgevormd tot projecten. Door middel van de tussenrapportages bent u op de hoogte gehouden van de stand van zaken van de projecten. De laatste rapportage (gericht aan de gemeenteraad) ten aanzien van de stand van zaken van de projecten dateert van 11 maart 2015. In deze rapportage bent u geïnformeerd over de projecten die inmiddels zijn afgerond en/of een plek hebben gekregen bij het Maatschappelijk beleidskader en in het reguliere werkproces.

In de laatste rapportage van 11 maart 2015 is er ten aanzien van het beheer van de woningportefeuille (thema 5) gemeld dat de woningen zijn ondergebracht bij de ambtelijke organisatie van de gemeente Purmerend. Inmiddels is ook de rest van de vastgoedportefeuille van de gemeente Beemster overgedragen aan de ambtelijke

organisatie van de gemeente Purmerend. Ook voor wat betreft thema 6 (“Begeleiding en vervreemding objecten”) kan worden gesteld dat deze werkzaamheden grotendeels zijn ondergebracht bij de gemeente Purmerend. Ten aanzien van de verkoop van huurwoningen blijft de werkwijze zoals die was: Een huurwoning wordt verkocht op het moment dat de woning leeg komt, tenzij er redenen zijn om niet tot verkoop over te gaan. Het college neemt daar alsdan een besluit over.

Ten aanzien van thema 7 (Contracten, heronderhandelingen en Tarievennota) kan worden gesteld dat de tarievennota door de gemeenteraad in maart 2015 is vastgesteld. De onderhandelingen met de diverse huurders en gebruikers zijn gestart, maar moeten nog verder worden gevoerd. Deze onderhandelingen moeten uitmonden in nieuwe contracten met bestaande huurders en gebruikers.

Vastgoedportefeuille ondergebracht bij ambtelijke ondersteuning Purmerend

De gemeente Beemster is eigenaar van 48 niet openbare vastgoedlocaties. Deze locaties zijn deels verhuurd, in gebruik gegeven, tijdelijk bewoond, in erfpacht of in recht van opstal uitgegeven. Het betreft een zeer diverse vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit gebouwen, sportcomplexen, een turn- en gymzaal, bibliotheek, speeltuinen etc. Tot een aantal jaar geleden was de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van de gebouwen en gronden verspreid over de verschillende teams en afdelingen binnen de gemeente Beemster. Inmiddels is het beheer van de portefeuille ondergebracht bij de ambtelijke organisatie van de gemeente Purmerend. Ten behoeve van het beheer van de Beemster portefeuille is er vanaf 1 januari 2014 structureel 0,5 fte (niveau, schaal 10) beschikbaar.

Nu de inventarisatiefase (2011-2013) en de optimalisatiefase (2013-2015) is afgerond is het tijd om de laatste fase, de fase van professionalisering in te gaan.

Oplossingsrichting

In 2014 heeft er een overdracht van de vastgoedportefeuille plaatsgevonden aan de gemeente Purmerend. Dit gebeurde conform de procedure van de takenoverdracht in het kader van de ambtelijke samenwerking. Er is een praktische werkoverdracht geweest, de individuele dossiers waren nog in een opzet fase en soms niet compleet, zoals al eerder geconstateerd. In feite was Beemster zijn Vastgoed in den brede zin op orde aan het brengen en heeft het, op het moment van het in werking treden van de samenwerking, een onder constructie zijnde takenpakket overgedragen. Het team vastgoed van Purmerend heeft de beheerrol weliswaar vanaf 2014 uitgevoerd, maar het voldoende inzicht hebben en overzicht op de portefeuille was onvoldoende. De portefeuille is daarom sinds 2014 vooral beheerd en vanaf september 2015 kritisch onder de loep genomen.

De portefeuille is in 2015 voor het eerst meegenomen in de halfjaarlijkse interne rechtmatigheidscontrole, waarbij de dossiers op volledigheid en rechtmatigheid zijn getoetst. Voor de Beemster vastgoedportefeuille geldt dat er een 100% controle is uitgevoerd. Dat wil zeggen dat alle dossiers uitvoerig zijn gecontroleerd. Bij de uitvoering van de rechtmatigheidscontrole is er o.a. gekeken naar aanwezigheid van contracten, budgetten voor onderhoud en beheer en naar de invorderingen etc. Uitkomst van de controle is dat er een aantal contracten qua looptijd achterhaald zijn of qua tariefstelling aangepast moeten worden. Gezien het feit dat men al bezig was om de vastgoedportefeuille goed te organiseren, werd dit verwacht.

Ten behoeve van een eenduidige en efficiënte werkwijze is in 2015 een actualisatie van de meerjarenonderhoudsplanning uitgevoerd conform Purmerendse systematiek. Deze informatie komt begin 2016 beschikbaar en wordt indien nodig verwerkt in de kadernota van 2017.

Conform de afspraken en opdracht uit het collegeprogramma om een kwaliteits- en professionaliteitslag te maken op onze kapitaalgoederen, waaronder de vastgoedportefeuille, dient er een eenmalige professionaliseringslag te worden gemaakt op de vastgoedportefeuille in de volle breedte. Met het oog hierop heeft het team vastgoed een inventarisatie gemaakt van de benodigde werkzaamheden. Een groot deel van de werkzaamheden betreft politiek gevoelige zaken die arbeidsintensief zijn.

Het betreft de volgende werkzaamheden:

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.
2. Nieuwe contractvorming met de Sportclubs in verband met de gewenste grotere zelfredzaamheid van de clubs. De contractvorming wordt hierop toegespitst;
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;
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;
5. De vastgoedportefeuille Beemster dient opgenomen te worden in de dit jaar door de gemeente Purmerend aangeschafte vastgoedbeheermodule Planon;
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;
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.
8. Ook het restgroenbeleid Beemster zal moeten worden geformaliseerd, geformuleerd en herijkt. Daarnaast moet er uitvoering worden gegeven aan dit beleid.
9. Het verkoopproces dient te worden begeleid voor panden die verkocht gaan worden.

¹ Dit betreft o.a. Middenpad 3 MFC de Bloeiende Perelaar, Middenweg 150 Onder de Linden, Nicolaas Cromhoutlaan 3 (Ootje Tontel), Bernardus Hollanderstraat 9 (CLUP), Insulindeweg 2 (stalling Buurtbus EBS);

² Het betreft hier o.a. de Bernardus Hollanderstraat 7 (opstalrecht te vestigen ten aanzien van de Vreugdegaard), Insulindeweg 10A LTV Beemstar), Nicolaas Cromhoutlaan 5 (IJsbaan);

Door deze laatste stap in 2016 (met een doorloop t/m maart 2017) te maken zal het vastgoed van de Beemster in de daaropvolgende jaren op een deugdelijke en professionele manier kunnen worden beheerd. Hiervoor is het echter wel nodig dat de portefeuille de aandacht krijgt die het verdient. Bij het overgaan van de reguliere beheersmatige werkzaamheden naar de gemeente Purmerend is er geen rekening gehouden met de laatste (eenmalige)fase. Zover was Beemster nog niet. Zoals hierboven gesteld is er 0,5 fte aan structurele ambtelijke capaciteit beschikbaar gesteld. Dit is niet voldoende om de laatste incidentele fase in te gaan. De werkzaamheden in verband met de laatste fase (professionalisering) worden qua uren ingeschat op circa 1.500 uur, met andere woorden 1 fte voor 1 jaar (schaalniveau tussen schaal 9 en 11).

Het betreft hier juridische, bedrijfsmatige en administratieve werkzaamheden met voor een deel een groot politiek risicoprofiel. De kosten die hiermee gepaard gaan worden ingeschat op circa € 90.000 incidenteel.

Meetbare doelstelling

Een vastgoedgoedgeportefeuille met inzicht ten aanzien van de kosten en opbrengsten op basis waarvan strategische en politieke keuzes gemaakt kunnen worden. De portefeuille bevat bovendien marktconforme en up to date contracten die voldoen aan de Wet markt en overheid. Daarmee is sprake van rechtmatige uitvoer van vastgoedbeheer.

Financiële consequenties

De kosten voor het uitvoeren van de in dit collegevoorstel genoemde werkzaamheden bedragen € 90.000. De werkzaamheden zullen vanaf maart 2016 t/m maart 2017 uitgevoerd worden.

Voorgesteld wordt om de kosten te dekken uit de verkoop van de woning aan de Rijperweg 111. De boekwaarde van de woning aan de Rijperweg bedraagt € 6.766,72, maar hier staat een bruto waarderingsreserve tegenover, waardoor de boekwaarde in feite 0 is.

De verwachte opbrengst van dit pand is circa € 135.000. De opbrengst van het pand is voldoende om de kosten van de incidentele werkzaamheden te dekken.

Overige consequenties

Uitvoering van deze professionaliseringsslag zal zeker ook voor diverse contractpartners gevolgen hebben in de contracten die de gemeente Beemster zal aangaan.

Monitoring evaluatie

In het derde kwartaal 2016 zal de vastgoedmanagementrapportage worden opgeleverd. In deze rapportage wordt u geïnformeerd over de voortgang van de hier genoemde werkzaamheden.

Voorgesteld besluit

- De voorgestelde incidentele werkzaamheden ten behoeve van de Vastgoedportefeuille Beemster voor een jaar (maart 2016 t/m maart 2017) uit te laten voeren en hiervoor een bedrag van € 90.000 beschikbaar te stellen.
- De kosten te dekken uit de opbrengst van de woning aan de Rijperweg 111.

Communicatie/Participatie

Nvt.