

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Stand van zaken plan van aanpak Vastgoed	
Aanleiding	: Plan van aanpak Vastgoed	
Datum	: 2 juli 2013	
Doel	: het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@alblasserdam.nl
Primaathouder	: L.D. Vermaas-Goedhart (078) 770 6112	ld.vermaas-goedhart@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

In de programmabegroting 2010-2013 is een raadsonderzoekprogramma opgenomen waarmee wordt gezocht naar mogelijkheden om besparingen en / of extra inkomsten te genereren. Gemeentelijk vastgoed en grond is hierin als één van de onderwerpen benoemd, waarmee kosten zouden kunnen worden bespaard c.q. extra opbrengsten worden gerealiseerd.

Naar aanleiding hiervan hebben wij u op 5 oktober 2010 middels een raadsinformatiebrief de "rapportage Vastgoedvisie, naar professioneel vastgoedbeheer voor de gemeente Alblasserdam, d.d. 15 juni 2010" ter kennis gebracht.

Op basis van dit rapport hebben wij op 29 maart 2011 een Plan van Aanpak Vastgoed vastgesteld met als doel dat de gemeente Alblasserdam zich zal door ontwikkelen naar een niveau van vastgoedbeheer, waarbij sprake zal zijn van effectief en efficiënt beheer van gronden, wateren en gebouwen en het gebruik en de opbrengst hiervan geoptimaliseerd is.

Op 24 mei 2011 hebben wij u middels een separate bijlage behorend bij de raadsinformatiebrief stand van zaken raadsonderzoekprogramma 2010 geïnformeerd over de financiële aspecten die uitgevoerd moeten worden om de omschreven doelstelling te behalen.

Tijdens de behandeling van de Perspectiefnota 2012 heeft uw raad meerdere vragen gesteld over de opgenomen ramingen in de innovatiereserve ten behoeve van de uitvoering van het plan van aanpak. Op 27 september 2011 hebben wij u een onderbouwing gegeven over de opbrengsten, efficiency en kwaliteitsverbetering en heeft uw raad besloten (registratienummer Raad 2011/037) een krediet ad € 28.000,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van een aantal acties uit het plan van aanpak en heeft u ingestemd met de voorgestelde fasering van de uitvoering van het plan van aanpak.

Er is eind 2011/begin 2012 gestart met de uitvoering van het plan van aanpak vastgoed in deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over

de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van het plan van aanpak vastgoed.

Fase 1 Inventariseren en basis op orde brengen:

Inzichtelijk maken gebouwen- en grondportefeuille		
- volledig en up-to-date verhuurlijst	Voor 75% uitgevoerd Planning gereed: 4e kwartaal 2013	De huurders / gebruikers van gebouwen en gronden zijn inzichtelijk. De analyse van de overeenkomsten dient nog voor 25% te worden uitgevoerd.
- schema bezetting van gebruikers / huurders van gemeentelijke gebouwen	Nog uit te voeren Planning gereed: 4e kwartaal 2013	Gebruikers en uren inzichtelijk maken zodat gestuurd kan worden op leegstand en multifunctionaliteit van gebouwen.
- eenduidige financiële informatie / up-to-date productenraming	Op hoofdlijnen doorgevoerd Planning gereed: 4e kwartaal 2013	De verfijning in de administratie dient nog plaats te vinden.
- het centraliseren van de verantwoordelijkheid voor kosten en opbrengsten van gemeentelijke gebouwen	Nog niet doorgevoerd	Wordt meegenomen in het grond- en vastgoedbeleid

Procesbeschrijvingen		
- rolverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer	Op hoofdlijnen doorgevoerd	Rolverdeling is bekend. Aan de daadwerkelijke uitwerking in de praktijk wordt aangewerkt en wordt als aandachtspunt meegenomen in het grond- en vastgoedbeleid.
- keuze vastgoedbeheersysteem	Onderzoek loopt nog Verwacht: 4 ^e kwartaal 2013	In het kader van de regionale businesscase Vastgoed is besloten een plan van eisen op te stellen waarna vergelijking van diverse systemen plaats zal vinden.

Analyse + uitgangspunten voor beleid		
- inzicht in knelpunten en optimaliseringskansen rondom accommodaties en gronden	Nog uit te voeren Planning gereed: 3e kwartaal 2013	Waar de vraag zich in de praktijk voordoet wordt dit inzichtelijk gemaakt. De basis hiervoor wordt vastgelegd in het grond- en vastgoedbeleid.

Prijzennota inclusief prijs- en afschrijvingsbeleid		
- keuze huurprijsmethodiek gebouwen - keuze huur, pacht, zakelijk recht bij gronden en wateren - vaststellen prijzen	Planning gereed: 4e kwartaal 2013	Prijzennota is in concept beschikbaar.
- analyse voor- en nadelen wijziging afschrijvingsmethodiek		Bij de 2e Burap 2012 is aan u gemeld dat het onderzoek naar het afschrijvingsbeleid is afgerond. Wijziging van het afschrijvingsbeleid blijkt geen financiële voordelen (eenmalige vrijval en vermindering afschrijvingskosten per jaar) voor de gemeente op te leveren.

Fase 2 Vastgoedbeleid en inkomsten uit vastgoed

Grond- en vastgoedbeleid		Via de samenwerking in de regio is opdracht gegeven aan de gemeente Dordrecht afdeling economische ontwikkeling en grondzaken.
- inventariseren uitgangspunten, advisering en afstemming diverse beleidsterreinen omtrent verkoop, verhuur, onderhoud van gebouwen - actualiseren snippergroenkaart - inventariseren, advisering en afstemming diverse beleidsterreinen omtrent verkoop, verhuur, pacht, uitgifte in zakelijke rechten van gronden	Opgestart Bestuurlijke besluitvorming: 4 ^e kwartaal 2013	idem

Uitvoering beleid		Vooruitlopend op het grond- en vastgoedbeleid wordt hierop ingespeeld. Hier kan optimaal op ingezet worden als fase 1 is uitgevoerd en het grond- en vastgoedbeleid is vastgesteld.
- eenduidige overeenkomsten	Beschikbaar	Bij gebouwen : minimaal het door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) opgestelde model. Initiatieven door huurder tot het overnemen van verhuurdersonderhoud zijn mogelijk. Bij gronden wordt zoveel mogelijk dezelfde opbouw van de overeenkomst aangehouden. Inhoudelijk is sprake van maatwerk.
- optimalisatie accommodaties		Bij vraag wordt hierop ingespeeld. Kan pas optimaal ingezet worden na de keuzes die gemaakt worden in het grond- en vastgoedbeleid.
- verkoop overtollige gebouwen en gronden		Bij vraag wordt hierop ingespeeld. Kan pas optimaal ingezet worden na de keuzes die gemaakt worden in het grond- en vastgoedbeleid.
- actualiseren MOP	Afgerond	De MOP is per 1 januari 2013 opgemaakt en zal iedere 2 jaar worden geactualiseerd.
- vaststellen demarcatielijst	Afgerond	Wordt toegevoegd bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten gebouwen.

Financiële aspecten

In de begroting 2011 is bij het hoofdstuk "invoering van een innovatiereserve" vastgoed opgenomen als PM-post om in aanmerking te komen voor middelen uit deze reserve. In de Perspectiefnota 2012 is de raming van de investeringen en inkomsten opgenomen.

Hieronder is opgenomen welke inschatting bij de start van de uitvoering is gemaakt en wat de lasten en baten tot nu toe zijn. Wel dient opgemerkt te worden dat een groot gedeelte van de kosten en baten worden bepaald

door de keuzes die gemaakt worden bij het opstellen van het beleid en door marktomstandigheden.

Lasten

De totale investering is geschat op € 200.000,00 externe kosten.

De externe kosten tot eind 2012 bedragen € 65.000,00.

Baten

De incidentele totale opbrengst door verkoop van overtollige locaties is geschat op € 370.000,00 - € 670.000,00. Dit betreft overigens een grove raming uit de rapportage vastgoedvisie, naar professioneel vastgoedbeheer voor de gemeente Alblasserdam, d.d. 15 juni 2010".

Na uitvoering van het plan van aanpak (vanaf 2014) zal een besparing op de kosten van de vastgoedportefeuille van circa € 20.000,00 op jaarbasis mogelijk zijn. Door hogere inkomsten uit de verhuur van vastgoed (marktconforme dan wel kostendekkende tarieven) zal een opbrengst van minimaal € 12.000,00 op jaarbasis mogelijk zijn. Zoals in de perspectiefnota 2014 is beschreven zullen deze besparingen ad € 32.000,00 in het jaar 2014 ten goede komen aan de innovatiereserve, vanaf 2015 en verder zullen deze besparingen ten gunste van de reguliere begroting komen.

In onderstaande tabel is opgenomen welke netto-opbrengsten tot nu toe gegenereerd en aan de innovatiereserve toegevoegd zijn:

verkoop grond aan de Cornelis Smitstraat	€	33.000
verkoop gebouw de Alblashof	€	150.000
verkoop grond aan de Kleine Beer	€	11.000
verkoop grond aan Vinkenvolderweg	€	26.000
totaal	€	220.000

Verschuiving planning

In de perspectiefnota 2012 is opgenomen dat de uitvoering van het plan van aanpak is gepland in de jaren 2011 tot en met 2013. De uitvoering van het plan van aanpak is eind 2011/begin 2012 gestart. Vanwege de latere start zullen een aantal activiteiten in 2014 worden uitgevoerd.

De uitvoering van het plan van aanpak past binnen de geraamde kosten en de minimale opbrengsten worden gehaald.

Juridische aspecten

n.v.t.

Communicatie en inspraak

n.v.t.

Uitvoering (inclusief planning)

De uitvoering van het plan van aanpak zal worden begeleid/uitgewerkt door Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling conform bovenvermeld overzicht.

Evaluatie

Via de reguliere product & control producten zal u worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Bey', written over the word 'secretaris'.

burgemeester

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. J. G.', written over the word 'burgemeester'.