

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 2 februari 2016
Ons kenmerk VGB/1545085
Begrotingsprogramma Ruimtelijk ordening en Wonen
Betreft Vastgoednota 2016-2018

Voorgesteld besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. de Vastgoednota 2016-2018 d.d. 18 december 2015 te bekrachtigen;
2. de onderhoudsvoorziening om te vormen tot een bestemmingsreserve onderhoud gemeentelijke panden;
3. de geheimhouding van de bij de Vastgoednota 2016-2018 behorende bijlage D, alsmede de notitie 'Financiële effecten van de Vastgoednota' te bekrachtigen.

Samenvatting

Voorgesteld wordt de Vastgoednota 2016-2018 te bekrachtigen. Deze Vastgoednota heeft betrekking op het vastgoed- en huisvestingsbeleid.

Inleiding

Op 27 januari 2015 is in de vergadering van de raadscommissie gevraagd om een startnotitie op te stellen voor de uitwerking van de Vastgoednota 2015-2018. Hierin dienden de onderwerpen en criteria aangegeven te worden waaraan de op te stellen vastgoednota moest voldoen. Per besluit van 16 juni 2015 (zaaknummer 1393669) heeft uw raad met het vaststellen van de Startnotitie Vastgoednota 2015-2018 d.d. 9 maart 2015 enkele algemene uitgangspunten vastgesteld inzake het vastgoedbeleid van de gemeente en de uitvoering daarvan. Deze algemene uitgangspunten zijn inmiddels verder uitgewerkt en vastgelegd in de Vastgoednota 2016-2018 (hierna: de Vastgoednota) die thans ter bekrachtiging aan uw raad wordt voorgelegd.

Doelstelling

Met het vaststellen en bekrachtigen van de Vastgoednota worden de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot vastgoed en huisvesting vastgelegd, wordt inzicht gegeven in de strategische keuzes en uitgangspunten die vorm moeten geven aan die doelstellingen en wijze waarop de strategie in de praktijk tot uitvoering wordt gebracht. De Vastgoednota is een interne richtlijn en bevat geen externe (beleids)regels waar derden zich op kunnen beroepen.

Argumenten

Met het vaststellen en bekrachtigen van de Vastgoednota wordt duidelijk gemaakt wat de gemeentelijke rol is in het huisvesten van eigen onderdelen, verbonden partijen en maatschappelijke en/of culturele instellingen, de uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen de financiële gevolgen daarvan. Bij de beoordeling of aan een vraag naar vastgoed gehoor moet worden gegeven kan, aan de hand van deze Vastgoednota, een eenduidige afweging worden gemaakt. De Vastgoednota geeft de diverse betrokken interne beleidsafdelingen en het gemeentelijk bestuur de benodigde handvatten om tot besluitvorming te komen. Voorts heeft het Vastgoedbedrijf (vakteam Vastgoed) met deze Vastgoednota de middelen in handen om strak te sturen op de kosten en opbrengsten van gemeentelijk vastgoed.

Kanttekeningen en risico's

Zoals onder het volgende kopje 'Kosten en dekking' is beschreven, hebben de in de Vastgoednota vastgelegde uitgangspunten gevolgen voor de financiële taakstelling die uw raad in 2007 heeft vastgesteld. Als afzonderlijke bijlage bij dit raadsvoorstel is een notitie 'Financiële effecten van de Vastgoednota' gevoegd met betrekking tot deze taakstelling. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de in de Vastgoednota omschreven rol van het vakteam Vastgoed en de rolverdeling tussen dit vakteam en de overige vakteams en sectoren van de gemeente op onderdelen afwijkt van de huidige praktijk. Met name de diverse beleidsafdelingen van de gemeente krijgen meer verantwoordelijkheden om aan de vraagkant strakker te sturen op de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement.

Wij zijn van mening dat openbaarmaking van de tot de Vastgoednota behorende bijlage D en de notitie 'Financiële effecten van de Vastgoednota' de financiële, economische en juridische positie van de gemeente raakt, aantast en verzwakt, aangezien in deze bijlagen vertrouwelijke financiële gegevens, zoals beoogde verkoopprijzen, zijn opgenomen. Openbaarmaking van deze stukken weegt dan ook niet op tegen de benoemde belangen. Wij stellen uw raad dan ook voor de bij de Vastgoednota behorende bijlage D en de notitie 'Financiële effecten van de Vastgoednota' niet openbaar te doen behandelen en de geheimhouding daarvan in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. Een dezerzijds daartoe opgesteld ontwerp raadsbesluit is bijgevoegd.

Kosten en dekking

Zoals uit de Vastgoednota blijkt, dient een optimale balans tussen maatschappelijk en financieel rendement te worden gevonden. Dit brengt met zich mee dat strak gestuurd dient te worden op kosten en opbrengsten. Dit uitgangspunt is vervolgens nader gedefinieerd door te stellen dat de uitvoering van het vastgoedbeleid tenminste kostenneutraal dient te zijn, maar dat de ambitie bestaat om een bijdrage te kunnen leveren aan de algemene middelen van de stad.

De vaststelling en bekrachtiging van de Vastgoednota op zich heeft geen rechtstreekse kosten of opbrengsten tot gevolg. De uitvoering van het in de Vastgoednota vastgelegde beleid heeft uiteraard wel financiële effecten. In 2007 is door uw raad uitgesproken dat de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed jaarlijks tot een afdracht aan de stad van € 1 miljoen dient te leiden. Wij vragen uw speciale aandacht voor de bij dit raadsvoorstel gevoegde afzonderlijke bijlage over die taakstelling. In deze bijlage is weergegeven hoe deze taakstelling zich verhoudt tot de doelstellingen als verwoord in de Vastgoednota.

De voorgestelde beleidslijn houdt in dat de MJOP's zullen worden gebaseerd op onderhoudscycli met een maximum van 20 jaar. Onderhoud met een langere cyclus blijft buiten beschouwing. De ervaring leert dat zodra die onderhoudswerkzaamheden aan de orde komen er tegelijkertijd gesproken wordt over grootschalige renovatie, herbesteding, afstoten of slopen van panden. De noodzakelijke onderhoudskosten worden dan meegenomen in een kredietvoorstel. Voor panden op de dispositielijst, waarvan de verwachte verkoopopbrengst lager is dan de boekwaarde, worden business cases opgesteld. Dat kan betekenen dat er een beroep wordt gedaan op de algemene middelen om een dergelijke business case te realiseren.

Het onderhoud voor panden op de dispositielijst wordt geminimaliseerd. De verdeling van panden over de dispositie lijst en de kernportefeuille is niet statisch. Het is dus op voorhand niet uit te sluiten dat op enig moment panden overgaan van

Datum 2 februari 2016
Ons kenmerk VGB/1545085

dispositie naar kernportefeuille. Bij zo'n pand kan achterstallig onderhoud zijn ontstaan. Zeker als het pand verhuurd gaat worden aan een externe partij, zou een beroep kunnen worden gedaan op de algemene middelen om dat achterstallig onderhoud weg te werken.

Op dit moment kent het VGB een onderhoudsvoorziening voor haar panden. Het BBV kent strikte regels ten aanzien van voorzieningen. De regels ten aanzien van bestemmingsreserve bieden meer ruimte. Met de nieuwe benadering van het onderhoud zal de onderhoudsvoorziening omgezet moeten worden naar een bestemmingsreserve.

Duurzaamheid

In de Vastgoednota komt het thema duurzaamheid aan de orde, met name in bijlage H van de Vastgoednota. Kortheidshalve wordt naar de betreffende passages en bijlage verwezen.

Communicatie en inclusief beleid

Een deel van de communicatie over de Vastgoednota, met name waar het gaat om de organisatie van het vastgoedbeheer (en rolneming van de gemeente), loopt mee met 'De agenda van de Stad'. Communicatie over de Vastgoednota zelf is voorts niet aan de orde, aangezien het een nota met interne werking betreft.

Tijdspad, vervolg en evaluatie

De Vastgoednota is gerelateerd aan de collegeperiode tot en met 2018. Bij elke nieuwe collegeperiode zal de Vastgoednota tegen het licht worden gehouden en waar noodzakelijk of gewenst aangepast en geactualiseerd worden aan nieuwe doelstellingen of uitvoeringsprogramma's.

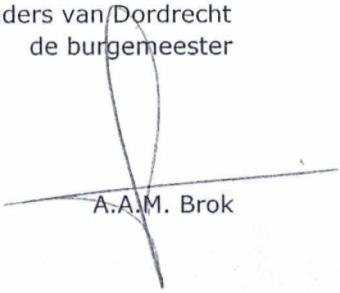
Bijlagen

- ontwerp besluit bekrachtiging geheimhouding;
- ontwerp besluit;
- Vastgoednota 2016-2018 d.d. 18 december 2015;
- bijlagen A, B, E en F van de Vastgoednota;
- bijlagen G, H en I van de Vastgoednota
- bijlage C van de Vastgoednota;
- bijlage D van de Vastgoednota (GEHEIM);
- notitie 'Financiële effecten van de Vastgoednota' (GEHEIM).

De bijlagen van de Vastgoednota worden afzonderlijk aangeleverd, aangezien de digitale bestanden anders te groot van formaat zouden zijn. Bijlage C van de Vastgoednota is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel, omdat deze bijlage wellicht nog wordt aangevuld. Bijlage D van de Vastgoednota is als afzonderlijke bijlage aan het raadsvoorstel toegevoegd, aangezien deze bijlage - net als de notitie 'Financiële effecten van de Vastgoednota' - geheim is.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris de burgemeester


M.M. van der Kraan


A.A.M. Brok