

Onderwerp Vastgoednota (wensen en bedenkingen)

Steller Jan Paul van den Berg



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 64 23 Bijlage(n)

Ons kenmerk



Datum 16-05-2019 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer/mevrouw,

### **Inleiding**

De gemeente heeft in 2014 ervoor gekozen om de aansturing van het gemeentelijk vastgoed te centraliseren, zodat effectiever en efficiënter omgegaan kan worden met gemeentelijk vastgoed. Met de oprichting van het Vastgoedbedrijf zijn taken, verantwoordelijkheden en vastgoedkennis gebundeld. In totaal heeft het Vastgoedbedrijf een rol in het beheer van circa 500 objecten. De voorliggende Vastgoednota 2019 schetst het handelingskader voor het Vastgoedbedrijf. Dit betekent dat de belangrijkste spelregels voor de werking van het vastgoedbedrijf zijn bepaald om transparantie en voorspelbaarheid in de manier van werken te organiseren. De vastgoednota is door ons college vastgesteld onder voorbehoud van eventuele wensen en bedenkingen van de gemeenteraad. Wij vragen u bij eventuele wensen en bedenkingen deze kenbaar te maken, uiterlijk 7 juni.

### **Handelingskader**

Het hebben van vastgoed is geen doel op zich. Vastgoed is een instrument om gemeentelijke doelstellingen te bereiken. Dit is ook als zodanig verwoord in de missie van het Vastgoedbedrijf. De gemeentelijke doelstellingen worden vertaald in beleidsprogramma's en bijbehorende integrale huisvestings- of accommodatieplanningen, dan wel een specifieke solitaire huisvestingsbehoefte, op basis waarvan vastgoedkeuzes worden gemaakt. Het Vastgoedbedrijf heeft hierbij enerzijds een adviserende rol en is anderzijds verantwoordelijk voor de invulling van de vraag. Het Vastgoedbedrijf heeft met de vastgoednota een handelingskader opgesteld zodat duidelijk is welke spelregels gehanteerd worden voor portefeuillemanagement, beheer- en onderhoud en de vastgoedexploitatie. Hierbij is o.a. rekening gehouden met algemene regels vanuit de BBV en Wet Markt en Overheid en met specifieke regels vanuit bijvoorbeeld de Nota Grondbeleid. Het Vastgoedbedrijf stuurt voor haar maatschappelijk en ambtelijke vastgoedportefeuille in principe op instandhouding. Uitzonderingen hierop vormen het Stadhuis en Groninger Museum (hoger conditieniveau), het strategische vastgoed (lager conditieniveau) en voornamelijk het ambtelijk vastgoed van de voormalige gemeente Ten Boer (lager conditieniveau, onderdeel van



beleidsharmonisatie). De onderhoudstaken en bijbehorende kosten om een gebouw in stand te houden, zijn opgenomen in zogenaamde Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP's). Deze MJOP's vormen de basis voor de onderhoudsvoorzieningen. Het Vastgoedbedrijf heeft inmiddels voor circa 80% van het vastgoed een volledig MJOP, waarmee de voorspelbaarheid qua planning en kosten fors is verbeterd. In de komende periode wordt doorgewerkt naar verdere vervolmaking en volledigheid van MJOP's voor het gehele objectenbestand. Daarnaast vindt de komende periode een verdere doorlichting plaats van de eigen vastgoedportefeuille om inzicht te krijgen in de status en kwaliteit in relatie tot wet- en regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van asbest, brandveiligheid en energie labels.

Binnen de gemeentelijke financiële systematiek beschikt het Vastgoedbedrijf over een voorziening voor instandhouding van het bestaande vastgoed. Voor uitgaven, uitstijgend boven het geschetste reguliere onderhoud zijn geen middelen gereserveerd. Het updaten, verbeteren, verduurzamen of vernieuwen van een gebouw zal in voorkomende gevallen aanvullend budget vragen, aan te vragen in het kader van het desbetreffende project/de opdrachtgever. Deze principes zijn nader uitgewerkt in de vastgoednota.

Bij maatschappelijk vastgoed is het uitgangspunt kostprijs dekkende huur. De doorrekening van en methodiek voor bepaling van de kostprijs dekkende huur is nog niet altijd eenduidig. Het Vastgoedbedrijf zet samen met DMO de komende periode in op het vaststellen van eenduidige parameters voor de kostencomponenten bij kostprijs dekkende huur. De uitwerking hiervan zal aan uw raad worden voorgelegd.

### **Bevoegdheden**

De kader stellende taak van uw raad vindt plaats via vaststelling van de gemeentelijke doelstellingen in beleidsprogramma's en bijbehorende integrale huisvestings- of accommodatieplanningen.

### **Vervolg**

Het Vastgoedbedrijf zet de komende periode in op het verdere uitwerking MJOP's, portefeuillesturing en professionalisering. Doel is om de afstemming tussen de kwaliteit van de portefeuille en de gebruikerswensen beter in beeld te krijgen om het toekomstperspectief van het vastgoed en de bijbehorende opgaven beter inzichtelijk te krijgen.

Daarnaast zal een nadere analyse en beleidsharmonisatie van het vastgoed uit de voormalige gemeente Haren en Ten Boer plaatsvinden. Ook wordt beoogd in 2019 de interne overdracht van vastgoed van Sport050 en Stadsbeheer aan het Vastgoedbedrijf te verwezenlijken.

Het komende jaar zal worden toegewerkt naar een financieel meerjarenperspectief, met het oogmerk om in de toekomst jaarlijks aan uw raad te kunnen rapporteren over de stand van zaken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

de secretaris,  
Diana Starmans

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*