

uw brief van
nummer
behandeld door
doorkiesnummer
ons kenmerk
onderwerp
bijlage(n)
Haren,
verzonden

De leden van de gemeenteraad

Mw. H.J. de Boer

050 5339954

Z.03027/UIT.03634

Bestuurlijke reactie rapportage maatschap-
pelijk vastgoed

12 maart 2015

13 Mkr 2015



Geachte leden,

Op 16 februari 2015 heeft de rekenkamercommissie Haren haar definitieve rapportage 'onderzoek maatschappelijk vastgoed gemeente Haren' aan ons toegezonden. Het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Haren is sterk in ontwikkeling, waardoor de informatie in de rapportage al deels is achterhaald. In deze bestuurlijke reactie hebben wij besloten om ons hier niet op te richten, maar vooral in te gaan op de conclusies en aanbevelingen. Deze vindt u hierbij.

Op de goede weg

In de afgelopen jaren hebben wij ingezet op de verbetering en professionalisering van het beheer van het maatschappelijke vastgoed in brede zin. Daarnaast hebben wij fors ingezet op het wegwerken van het achterstallige onderhoud aan deze eigendommen. In de rapportage stelt de rekenkamercommissie vast dat wij inmiddels grote stappen hebben gezet en dat de resultaten hiervan duidelijk zichtbaar zijn. Wij zijn erg blij met deze conclusie, omdat dit ons de bevestiging geeft dat wij op de goede weg zijn. In de conclusies en aanbevelingen worden ook verbeterpunten aangegeven. Hier gaan wij graag nader op in.

Integraal accommodatiebeleid

Op verschillende terreinen hebben wij beleid ontwikkeld, maar dit heeft nog niet geleid tot een volledig integraal accommodatie beleid (IAB). In juni 2013 heeft u de vlootschouw vastgesteld. Hierin is het vastgoed geïnventariseerd en hebben wij aangegeven welk vastgoed wij willen behouden, wat wij willen afstoten en waar wij nog nader onderzoek naar willen doen. Hierin spelen zowel financiële als maatschappelijke belangen mee. In ons raadsbericht met nummer 2014-28 hebben we de stand van zaken aangegeven. Een IAB zoals voorgesteld door de rekenkamercommissie gaat veel verder. Wij vragen ons af of het, in relatie tot de voorgenomen herindeling, de bezuinigingen en de vele projecten die wij nu uitvoeren, verstandig is om dit op korte termijn op te pakken. Wanneer u toch een IAB wilt vaststellen, dan zullen wij hiervoor een plan van aanpak met bijbehorende formatie en een raming van de kosten maken.

Eigendom en beheer 't Clockhuys

Inmiddels werken wij aan een plan van aanpak voor een nieuwe opzet om de rollen van gebruiker en exploitant/eigenaar te scheiden en aan een plan om de kostendekkendheid van 't Clockhuys te verhogen. De uitgangspunten in de speerpuntennotitie van eind 2014 en mogelijke bezuinigingen zijn hierin belangrijke randvoorwaarden. Ook onderzoeken wij wat de financiële en personele gevolgen zijn van een eventuele verzelfstandiging van het Centrum voor Kunst en Cultuur. Dit heeft dus onze aandacht.

Afstoten vastgoed en regionale afspraken over woningcapaciteit

In regionaal verband (Regio Groningen-Assen) hebben wij afspraken gemaakt over het maximaal aantal toe te voegen wooneenheden. Met de realisatie van de nieuwbouw in Haren Noord en een aantal kleinere projecten hebben wij alle aan ons toegekende woningcapaciteit ingezet. Dit betekent dat er in het geval van afstoten van gemeentelijk vastgoed geen woon of woon/werk bestemming aan een pand kan worden gegeven. Daarnaast zit de kantorenmarkt nog steeds in moeilijk vaarwater. Wanneer de bestemming wonen of wonen/werken niet mogelijk is, worden de kansen van een herbestemming van leegstaand bestaand vastgoed ernstig bemoeilijkt. Wij hebben dit probleem inmiddels op de agenda van de Regio Groningen-Assen gezet. Wij doen er alles aan om tot een werkbare oplossing te komen in het geval van vrijkomend bestaand vastgoed, maar zijn wel afhankelijk van medewerking van onze regionale partners.

Interne afstemming Vastgoed en Ontwikkeling

Wij houden ons gemeentelijk vastgoed in stand vanwege de maatschappelijke activiteiten in deze gebouwen. Een goede afstemming tussen het team Vastgoed en de afdeling Ontwikkeling is daarom essentieel. Hiervoor vindt regelmatig een afstemmingsoverleg plaats, waarbij de medewerkers elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen. Bij de start van een project waarin maatschappelijk vastgoed een rol speelt, bepalen wij vooraf wie de leidende rol heeft. Uitgangspunt daarbij is dat wanneer de maatschappelijke invulling centraal staat, de afdeling Ontwikkeling dit opgepakt. Wanneer het onderhoud of het afstoten van vastgoed centraal staat, dan is team Vastgoed leidend. Een recent voorbeeld van een project waarover heldere afspraken zijn gemaakt is de verkoop van de voormalige school OBS de Meent in Glimmen. Het afstoten van het vastgoed staat hier centraal, waardoor Team Vastgoed de regie heeft. Vanuit het perspectief van verkoop van gemeentelijk vastgoed is mevrouw Lambeck aangewezen als verantwoordelijk wethouder.

Geen stille reserve

Veel van onze panden zijn incurant. Ze zijn zo specifiek dat de verhandelbaarheid beperkt is. Daarnaast is er voor die panden te weinig referentiemateriaal om de waarde bij eventuele verkoop goed in te kunnen schatten, voor zover verkoop al mogelijk is. Hiermee is de opbrengst van deze gebouwen zeer onvoorspelbaar. De WOZ-waarde is voor incurante panden gebaseerd op de vervangingswaarde, verrekend met afschrijvingen van het specifieke pand en niet op de verkoopwaarde.

Ook is de verzekerde waarde niet gelijk aan de waarde in het economische verkeer, de grondwaarde maakt bijvoorbeeld verschil. Om goed zicht te krijgen op de waarde bij verkoop zouden alle panden voor dat doel getaxeerd moeten worden. Dan is er pas zicht op een eventueel aanwezige stille reserves.

Daarbij komt dat als er al sprake is van stille reserves, dan zijn die in de regel niet snel te verzilveren. Dat is ook de reden dat ze in de door ons gekozen systematiek buiten de definitie van de beschikbare weerstandscapaciteit vallen (zie paragrafen Weerstandsvermogen in de begroting en jaarstukken).

Huur verrekenen met subsidie

In een subsidiebeschikking met een gesubsidieerde instelling geven we aan of er sprake is van een huurcomponent. Dit deel betalen wij niet aan de instelling, maar wordt via een interne overboeking toegerekend aan het betreffende vastgoed. Ook in de bepalingen in de huurovereenkomst is opgenomen dat de betaling van de huurprijs tussen huurder en verhuurder via een interne betaling wordt afgehandeld. Hiermee voorkomen wij het onnodig rondpompen van geld, maar worden de kosten wel per doelgroep inzichtelijk gemaakt. Er is één uitzondering. Bij Biblionet zit de huur van oudsher wel in de uitbetaalde subsidie en Biblionet betaalt de huurnota's aan de gemeente.

Verder op de ingeslagen weg

Inmiddels hebben wij het achterstallig onderhoud weggewerkt. Door middel van het meerjaren onderhoudssysteem van Planon zorgen wij ervoor dat het onderhoudsniveau op een redelijk peil blijft en dat hier voldoende middelen voor worden gereserveerd. Hierdoor wordt achterstallig onderhoud voorkomen.

Voor het contractbeheer hebben wij software aangeschaft waarmee we al onze informatie en contracten in één databank onderbrengen. Daarnaast hebben wij inmiddels een inkoopadviseur aangesteld waarmee wij versnippering in inkoop en aanbestedingen zoveel mogelijke voorkomen.

Voor de buitensportaccommodaties worden per sportcomplex nieuwe huurcontracten opgesteld. De hoogte van de huur wordt hierin afhankelijk gemaakt van de eigen inzet van de vereniging. Ook zijn wij bezig met de actualisering van de regelgeving inzake de gebruiksvoorwaarden en tarieven van de binnensportaccommodaties gemeente Haren.

Om financieel de vinger aan de pols te kunnen houden hebben we de administratie in het bestuurlijk administratiesysteem LIAS, waarmee wij sinds 2014 werken, geoptimaliseerd. Vanaf 2015 zijn de kosten beter gebudgetteerd, zodat we per gebouw inzicht hebben in de kosten en inkomsten.

Wanneer er gemeentelijk vastgoed leeg komt te staan, dan moeten wij eerst de afweging maken of het verstandig is om het vastgoed af te stoten. In deze keuze wegen wij maatschappelijke en financiële belangen tegen elkaar af. Ook kijken wij naar andere mogelijkheden om gemeentelijk vastgoed in te zetten.

Zo loopt er dit jaar een pilot in Noordlaren waarbij wij de inwoners van het dorp de mogelijkheid geven om aan het voormalige schoolgebouw De Rieshoek van de gemeente zelf een maatschappelijke invulling te geven.

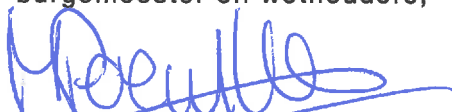
Zoals toegezegd in de gemeenteraad van 29 september 2014 zullen wij u op de hoogte houden van mutaties van verkopen of andere inzet van gemeentelijke panden. Dit doen wij via de Planning&Control Cyclus en door middel van raadsberichten bij concrete ontwikkelingen.

Een suggestie van de rekenkamercommissie is om te onderzoeken of er kan worden opgeschaald naar een groter verband om eventuele risico's te beperken. Dergelijke trajecten kosten veel tijd. Het lijkt ons daarom verstandig om eerst de ontwikkelingen op het gebied van de bestuurlijke schaalvergroting af te wachten.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn benieuwd naar uw reactie op de rapportage van de rekenkamercommissie.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



mr. M.P. de Wilde,
directeur/gemeentesecretaris



J.G. Vlietstra,
burgemeester