

# Vastgoed

## *Plan van Aanpak*

<b>Plan van aanpak: Vastgoed</b>		Versie: Definitief
		Bestandsnaam:
		Datum opgesteld: 20-06-2014
Bestuurlijk opdrachtgever	<b>L. van Rekom</b>	Voor akkoord:
Ambtelijk opdrachtgever	<b>L. Mourik</b>	Datum:
Naam projectleider	<b>L. van Hassel</b>	

## **Inleiding**

In maart 2014 zijn vier onderzoeksrapporten opgeleverd, die een bijdrage gaan leveren aan de toekomstige bezuinigingen voor 2015 en verder van de gemeente Sliedrecht. Eén van deze themaonderzoeken betreft een haalbaarheidsonderzoek naar Vastgoed. In dit plan van aanpak worden vervolgstappen geschetst, die het College kan inzetten om de uitkomsten van het onderzoeksrapport te realiseren.

Als uitgangspunt wordt de denklijn uit STOER gehanteerd: “gebruik is belangrijker dan bezit”.

De verschuiving van de wettelijke taken, aanscherping van de doelstellingen en de rol van de gemeenten vraagt om een nieuwe kijk op vastgoed en een nieuw beleid. De huidige financiële taakstelling om vastgoed vooral kostendekkend te exploiteren speelt daarin meer dan ooit een belangrijke rol.

Belangrijk is het dat het bestuur zich bewust is van de gevolgen van haar keuzes ten aanzien van Vastgoed. Bezuinigingen rondom vastgoed raken niet alleen de financiële kant, maar ook de maatschappelijke belangen. Het vastgoed huisvest voor een groot deel instanties met een maatschappelijk karakter op het gebied van zorg en welzijn, cultuur en sport met recreatieve en sociale aspecten. Bezuinigingen rondom vastgoed vraagt om toekomstbestendige keuzes in een dynamische maatschappij.

## **Vraagstelling en achtergrond**

De Burgemeester heeft de 4 themaonderzoeken aangeboden aan de (nieuwe) Raad met daaraan gekoppeld een vervolgroute die ingezet kan worden per themaonderzoek. Een route die toewerkt naar concrete voorstellen op de momenten van integrale afweging, te weten de Kadernota en Programmabegroting 2016. Hieronder zijn de vervolgroutes per onderdeel weergegeven:

- Spoor 1:** Verkoop gemeentewoningen.
- Spoor 2:** Clustering en bundeling van activiteiten
- Spoor 3:** Verkoop/afstoten van vastgoed dat niet nodig is voor uitvoering gemeentelijk beleid.

Spoor 1, de verkoop van gemeentewoningen, is reeds gestart.



De sporen 2 en 3 vragen om een integrale afweging en keuzebepaling over het gebruik/afstoten van het vastgoed. Om tot deze afweging te kunnen komen worden als eerste integrale huisvestingsplannen opgesteld voor maatschappelijk vastgoed en de dienstgebouwen. Voor onderwijs en sport zijn ze reeds opgesteld.

De randvoorwaarden zijn het “Grond- en Vastgoedbeleid Sliedrecht 2014” en de uitkomsten van het project “Anders Subsidiëren”.



In dit plan van aanpak worden bovengenoemde sporen concreet uitgewerkt zodat de organisatie operationeel aan de slag kan met de aanbevelingen uit het themaonderzoek.

### **Doelstelling**

Het opvolgen van bovengenoemde routes moet bijdragen aan het realiseren van bezuinigingen voor de periode na 2015. In onderstaande tabellen zijn de te realiseren besparingen uit het haalbaarheidsonderzoek opgenomen:

#### **Spoor 1: Verkoop gemeentewoningen**

Opties	Besparingen			
	Structureel		Incidenteel	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Verkoop gemeentewoningen	€ 43.500	€ 43.500	€ 500.000	€ 2.000.000

#### **Spooren 2 en 3: Verkoop/afstoten overig vastgoed**

Opties	Besparingen			
	Structureel		Incidenteel	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Verkoop objecten	€ 75.000	€ 300.000	€ 1.010.000	€ 1.321.500

### **Werkwijze**

De sporen 1 t/m 3 zijn nadere uitwerkingen van de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport Vastgoed. Deze vervolgroutes kunnen de aanbevelingen uit de rapporten ondersteunen en nader concretiseren zodat de Raad in positie gebracht kan worden om keuzes te maken. Voor deze routes geldt dat de vervolgstappen schematisch hieronder nader uitgewerkt zullen worden.

Om het proces met de Raad interactief in te zetten is het van belang om de belangrijkste bevindingen uit het rapport met de Raad te bespreken. Welke maatschappelijke functies wil de gemeente ondersteunen met het beschikbaar stellen van vastgoed? Deze keuzes dienen vooraf te worden gemaakt en te worden vastgelegd. Dit waarborgt transparantie en rechtmatigheid en biedt mogelijkheden tot bezuinigingen.

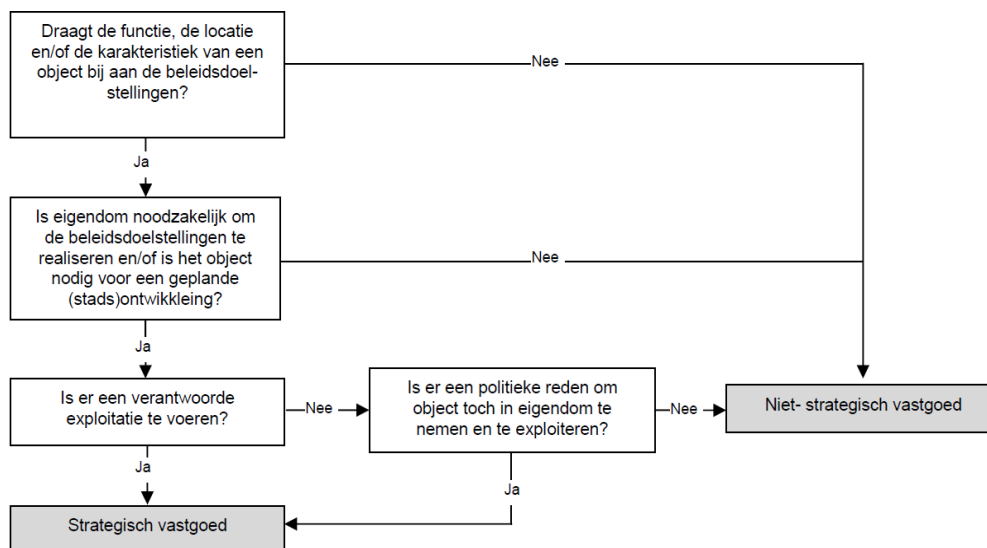
Allereerst wordt het vastgoed onderverdeeld in strategisch vastgoed en niet-strategisch vastgoed. Strategisch vastgoed is vastgoed wat behoort tot de kern van de organisatie, het uitvoeren van wettelijke taken en het verwezenlijken van beleidsdoelstellingen. Niet-strategisch vastgoed omvat al het overige vastgoed.

Vervolgens wordt het vastgoed getoetst op een drietal criteria om te komen tot een beslissing.

De criteria zijn:

- functioneel (draagt het pand bij aan de realisatie van beleidsdoelstellingen)
- financieel (is er een verantwoorde exploitatie te voeren)
- fysiek (verkeerd het pand in goede staat van onderhoud)

In het haalbaarheidsonderzoek is bovenstaand afwegingskader gebruikt als denkrichting naar mogelijke bezuinigingen. Het realiseren van deze bezuinigingen vraagt in de eerste plaats bestuurlijke keuzes ten aanzien van het vastgoed en de invulling daarvan. In dit rapport is het uitgangspunt dat strategisch vastgoed in beginsel niet wordt af gestoten. Het is ook denkbaar dat het eigendom wordt afgestoten, maar dat het toekomstig gebruik wordt teruggehuurd. In bijgevoegde matrix wordt het afwegingskader schematisch weergegeven waarlangs het gemeentelijk vastgoed is gelegd.



## Spoor V1: Verkoop gemeentewoningen

De gemeente heeft nog 12 woningen in haar bezit., die verkocht kunnen worden. Met het vaststellen van de bezuinigingen op 7 mei 2013 heeft de raad reeds bepaald dat de woningen niet bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen. In 2013 is een portfolioadvies opgesteld. In maart 2014 heeft B&W het besluit genomen om op basis van dit portfolioadvies te starten met de verkoop van de gemeentewoningen. In onderstaand schema is de aanpak voor dit traject op hoofdlijnen weergegeven.

	Start	Einde	Activiteit	Initiatief	Verantwoordelijk	Wie worden betrokken
1.	April '14	Kw 3 2014	Aanbod en onderhandeling met zittende huurders om de woning aan de huurders te verkopen	Louis van Hassel	B&W	Huurders
2	Kw4 2014	Kw4 2015	Terugkoppeling resultaten en besluitvorming over vervolgtraject om niet verkochte woningen te verkopen.	Louis van Hassel	B&W	Huurders Tablis en externe vastgoed partij/ makelaar

## Spoor 2 en 3: Clustering en bundeling van activiteiten en Verkoop/afstoten Vastgoed

De sporen 2 en 3 zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden daarom samengevoegd tot één spoor.

Voor het in beeld brengen van besparingsmogelijkheden (o.a. door andere inzet en /of clustering) van de *overige vastgoedobjecten*, inclusief het Oude Raadhuis (spoor 2) is het afwegingskader aangereikt.

Een eerste stap is om bestuurlijk keuzes te maken welke activiteiten behoren tot de beleidsdoelstellingen van de gemeente en in hoeverre de gemeente nog wil voorzien in huisvesting.

Indien het niet mogelijk is een positief of minimaal kostendekkende exploitatie te voeren, maar aan de andere twee eisen (functioneel en fysiek) wel is voldaan, wordt de beslissing voorgelegd aan het college/raad. Er kan dan alsnog de politieke keuze worden gemaakt om het object als strategisch aan te merken en een (structureel) financieel tekort op de exploitatie te accepteren. De noodzaak om het object in eigendom te houden dient in gemeentelijke documenten te zijn onderbouwd.

	Start	Einde	Activiteit	Initiatief	Verantwoordelijk	Wie worden betrokken?
1.	2013	Kw3 2014	Opstellen Nota Grond- en Vastgoedbeleid (V3)	Wim Labee	B&W	Vakafdelingen en regio gemeenten
2		Kw3 2014	Vaststellen Nota Grond- en Vastgoedbeleid	B&W	Raad	
3	Kw2 2014	Kw4 2014	Opstellen Integraal Huisvestingsplan (Maatschappelijk en Dienst) om gemeentelijke taken en beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren	Ambtelijk Team WEZ	B&W	Huurders en gebruikers
4	Kw4 2014	Kw1 2015	Interactief proces met de Raad om op basis van de uitkomsten van het Integraal huisvestingsplan te bepalen welke gebouwen afgestoten kunnen worden en vervolgens de keuzes te vertalen naar concrete bezuinigingen (V4)	B&W	Raad	
5 *	Kw2 2014	Kw1 2015	Consequenties bepalen van het doorberekenen van kostendekkende huur in relatie met het thema onderzoek 'Anders Subsidiëren' (V2)	Ambtelijk Team WEZ	B&W/Raad	Gesubsidieerde instellingen en verenigingen
6	Kw2 2015	2016	Afstoten gemeentelijk Vastgoed (V5)		Ambtelijk/B&W	Huurders en gebruikers
7	Kw2 2015	Kw3 2015	Aanpassen huurovereenkomsten o.b.v. uitkomsten stap 5		Ambtelijk	

**\* 5 Uitwerken van de gevolgen van berekenen van kostendekkende huur en gebruikskosten voor de subsidie**

Gemeente Sliedrecht heeft bij besluit van 1 april 1992 bepaald dat alle accommodaties (gemeentelijk vastgoed) minimaal kostendekkend moeten worden verhuurd. In het themaonderzoek Vastgoed is geconcludeerd dat daar op dit moment nog niet aan wordt voldaan. Er is sprake van een versnipperd en ongelijk beleid ten aanzien van het hanteren van huurprijzen en het doorbelasten van kosten, zelfs binnen de grenzen van een vastgoedobject. Gehanteerde tarieven worden vaak vastgesteld aan de hand van de draagkracht van de instelling die de activiteit verricht en wijken af ten aanzien van de verdeling van servicekosten en gebruik van nutsvoorzieningen. Het niet kostendekkend verhuren van gemeentelijke vastgoedobjecten wordt gezien als indirecte subsidie verstrekking aan de huurders<sup>1</sup>.

De bevindingen uit het themaonderzoek Vastgoed zijn aanleiding om de gevolgen van het berekenen van kostendekkende huurprijzen aan organisaties, die een subsidie ontvangen van de gemeente Sliedrecht verder uit te werken. Geadviseerd wordt om nader te onderzoeken wat de marktconforme huurwaarden zijn van een vastgoedobject, waardoor de werkelijke prestaties van het vastgoed inzichtelijk worden, waarna vervolgens strategisch een beslissing kan worden genomen over het behoud en de functie van dit object.

Daarnaast wordt ook de (her)financiering met de daarbij behorende financiële en fiscale implicaties van het vastgoed betrokken. Doordat gebruik belangrijker is dan bezit kan zowel bij strategisch als niet strategisch vastgoed worden overwogen om vastgoed te verkopen onder terughuur van de nog te gebruiken ruimten.

---

<sup>1</sup> Bron: Themaonderzoek Vastgoed 12 februari 2014