

Evaluatie vastgoedfonds

Voorstel

1. **Kennisnemen van de uitkomsten van de evaluatie van het vastgoedfonds.**
2. **Kennisnemen van de verwachte ontwikkeling van het financiële resultaat van het vastgoedfonds.**
3. **Kennisnemen van de maatregelen die het college voor de voorjaarsnota onderzoekt om het vastgoed ook in de toekomst financieel verantwoord te kunnen beheren.**
4. **Het positieve saldo van € 36.147 structureel, dat is ontstaan door het opschonen van de begroting, toevoegen aan het vastgoedfonds (97^e wijziging gemeentebegroting 2015 en 19^e wijziging gemeentebegroting 2016).**

Inleiding

Sinds 1 januari 2014 heeft Doetinchem een vastgoedfonds. Aanleiding voor de instelling van het vastgoedfonds was de constatering dat er te weinig middelen waren om de accommodaties duurzaam te onderhouden. Door verkoop van panden, het doorvoeren van de huur-harmonisatie en efficiencymaatregelen worden inkomsten gegeneerd en kosten bespaard. Het uiteindelijke doel hiervan is om vastgoed dat in het bezit is van de gemeente te behouden, voor zover het accommodaties zijn met een beleidsondersteunende functie of een strategische waarde.

Bij de instelling van het fonds tijdens de raadsvergadering van 5 september 2013 hebt u afgesproken om in 2016 een evaluatie uit te voeren. Dat is inmiddels gebeurd. De evaluatie geeft ook nuttig inzicht in de rol en verantwoordelijkheden van de gemeente op het maatschappelijk vastgoed. Dit in het kader van de fundamentele heroverweging op gemeentelijke taken. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van het onderzoek en geven we aan welke maatregelen wij naar aanleiding van de resultaten nemen.

Minder vastgoed

Een belangrijke doelstelling van het vastgoedfonds is om de overbodige panden af te stoten en/of te verkopen. Daarbij zijn de afgelopen jaren goede resultaten geboekt. De doelstelling was om in de periode 2014/2020 21 panden te verkopen. Dat zijn er nu al meer dan verwacht, namelijk 11. Twee voor 2014 geplande verkopen zijn nog niet gerealiseerd, namelijk de voormalige bibliotheek aan de Raadhuisstraat en het voormalige onderkomen van Buha aan de Belderstraat. Mits ruimtelijke procedures niet voor vertraging zorgen, kan de Belderstraat naar verwachting nog in 2015 worden overgedragen.

Daarnaast was de planning om 13 panden en gronden af te stoten en dat is al in 11 gevallen gebeurd. De twee resterende overdrachten worden nog dit jaar geformaliseerd, waarmee deze doelstelling nu al volledig is gerealiseerd.

Doetinchem, 28 oktober 2015

	Gepland te verkopen	Verkocht
2014	9	2
2015	1	9
2016	4	
2020	7	
Totaal	21 (bijgesteld naar 22)	

Af te stoten 2014-2020	Gepland af te stoten	Gerealiseerd
Afstoten	6	6
Verhuur/verkoop	3	3
Huurkoop	4	4

De tot op heden verkochte panden brachten meer op dan was geraamd. Daardoor kan het geraamde verkoopresultaat (verkoop-boekwaarde-taakstelling verkoop panden) van € 770.000 worden bijgesteld naar € 1.240.000,-

Resterende portefeuille

De gemeente bezit op dit moment 75 panden, waarvan het de bedoeling is er nog 11 te verkopen. Of verdere reductie mogelijk is, hangt af van strategische keuzen die worden gemaakt. Wij stellen voor het beheer en de exploitatie van sportaccommodatie De Pol over te dragen aan een op te richten stichting. Binnen de culturele sector kijken we of verdergaande samenwerking tussen de diverse grotere culturele instellingen zoals de Muziekschool, schouwburg Amphion en de Gruitpoort haalbaar is. Mogelijk worden ook daarmee panden overbodig.

Huurharmonisatie

Een doelstelling van het beleid is dat de kosten van het vastgoed inzichtelijk zijn en in rekening worden gebracht bij de huurder. Daarmee ontstaat een heldere scheiding tussen huur en subsidie.

We hanteren drie typen huurprijzen, namelijk een verenigingstarief, een sociaal-maatschappelijk tarief (kostprijs) en een marktconforme huurprijs. Via het subsidiebeleid bepalen wij welk deel van de huurprijs wordt doorbelast aan de huurders en voor welk deel wij wensen te subsidiëren.

Sinds de instelling van het vastgoedfonds zijn er op het gebied van huurharmonisatie diverse ontwikkelingen in gang gezet of afgerond:

1. Scouting.

De panden zijn aan de scoutinggroepen overgedragen.

2. Kinder- en peuteropvang.

De kostprijsdekkende huur is berekend en de contracten zijn aangepast.

3. Wijkcentra.

De kostprijsdekkende huur is berekend. Er lopen gesprekken met Buurtplein BV over het in rekening brengen van een reële huurprijs.

Doetinchem, 28 oktober 2015

4. Verenigingsgebouwen.

Verenigingsgebouw Spindo is overgedragen en de procedure voor het in 2015 overdragen van verenigingsgebouw Fort Garry Horse loopt.

5. Cultuur.

De cluster cultuur bestaat uit de panden die gebruikt worden door de culturele instellingen, zoals de Muziekschool en de Gruitpoort. De bijdrage voor huur verschilt per instelling en is veelal historisch gegroeid.

We hebben de opdracht gegeven om te onderzoeken hoe de culturele infrastructuur het best vormgegeven kan worden. Inmiddels is per pand de kostprijsdekkende huur berekend.

Een advies over of en in welk tempo we deze huur in rekening brengen, is onderdeel van de bestuursopdracht. Als de Muziekschool haar activiteiten uitbreidt in een verdergaande samenwerking met een of meerdere commerciële partijen, kan dit direct leiden tot het doorvoeren van een marktconforme of kostprijsdekkende huur.

6. Binnen- en buitensportaccommodaties.

De tariefstelling voor het gebruik van deze accommodaties is buiten de huurharmonisatie gehouden. Er geldt hier een verenigingstarief. Wel zijn de bezettingsgraden inzichtelijk gemaakt. Binnen de bestuursopdracht rondom de sportcoöperatie kijken wij naar het optimaliseren van het gebruik van accommodaties.

7. Eigen huisvesting.

De panden die worden gebruikt voor de huisvesting van het ambtelijk apparaat drukken rechtstreeks op de gemeentelijke begroting. Er wordt geen aparte huur berekend.

Onderhoudsniveau en onderhoudskosten

Bij de invoering van het vastgoedfonds hebt u besloten om tot 2017 onderhoudsniveau 'matig' te hanteren. Ook hebt u besloten om bij het onderhoud waar mogelijk voor duurzame oplossingen te kiezen om energiekosten te verminderen en het klimaat minder te belasten. Het tempo waarin duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd, is gekoppeld aan de onderhoudsplanning.

In de praktijk blijkt het vaak niet doelmatig om onderhoud op het niveau 'matig' uit te voeren en worden verdergaande maatregelen getroffen. Er is maatwerk nodig. Daarom zullen we per pand (of cluster van panden) een onderhoudsniveau bepalen en op basis daarvan het onderhoudsbudget vaststellen. U kunt hierover in 2016 een voorstel verwachten. We onderzoeken ook of het mogelijk is om versneld duurzaamheidsmaatregelen te nemen.

Benchmark

In de evaluatie zijn de onderhoudskosten vergeleken met die in andere gemeenten met een qua leeftijd en diversiteit vergelijkbaar vastgoedbezit. Doetinchem heeft relatief lage kosten: gemiddeld € 19,59 per m² ten opzichte van € 24,85 per m² in de vergelijkbare gemeenten. Bij de sportaccommodaties is Doetinchem echter iets duurder uit. We onderzoeken dit en nemen waar mogelijk maatregelen.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Het onderhoudsniveau is in 2014 verlaagd. Het is nog te vroeg om het effect op de kwaliteit van de gebouwen te zien, mede omdat de afgelopen twee jaar tijdelijk extra geld beschikbaar was voor het wegwerken van uitgesteld en achterstallig onderhoud. De verwachting is dat de gevolgen van het lagere onderhoudsniveau over drie jaar zichtbaar worden. Wij zullen u informeren over merkbare resultaten.

Effectiviteit organisatie

In de evaluatie is nagegaan of het vastgoedmanagement in Doetinchem efficiënt is georganiseerd. Dit blijkt in grote lijnen het geval te zijn. In 2010 hebben wij gekozen voor een nieuwe opzet van het team accommodaties, waarbij de vastgoedtaken centraal werden georganiseerd. Daarmee liep de gemeente voorop op een landelijke ontwikkeling die nu gaande is. Grotere gemeenten vormen nu ook vastgoedbedrijven. Ook in de omvang van de formatie scoort Doetinchem goed. Deze is 4,7 fte ten opzichte van 5,1 gemiddeld bij vergelijkbare gemeenten.

Het evaluatierapport adviseert om het strategisch vastgoedmanagement eenduidiger te organiseren. We nemen dat mee bij de verzelfstandiging van Buha. Gelet op de omvang van de vastgoedportefeuille willen we kijken naar mogelijke voordelen van regionale samenwerking bij het beheer. Dit kan op termijn leiden tot het opzetten van een regionale vastgoedorganisatie.

Makelpunt

De gemeente heeft geparticipeerd in een landelijke ontwikkeling/opzet van makelpunten, die vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed op elkaar afstemmen. Het makelpunt in Doetinchem werkt met succes. Het stimuleert de verkoop van panden en gronden en heeft bijgedragen aan een betere exploitatie van accommodaties door meer verhuur te realiseren. Voorbeelden daarvan zijn het voormalig gemeentehuis in Wehl en de huisvesting van huisartsen in de voormalige bibliotheek De Pol in Gaanderen. Het makelpunt geeft beleidsmatig input voor ontwikkelingen binnen het vastgoed en het gebruik daarvan. Het gebruik van particuliere panden wordt gestimuleerd. Het makelpunt benadert vragen vanuit de samenleving met een positieve houding (www.makelpunt-doetinchem.nl).

Financiën

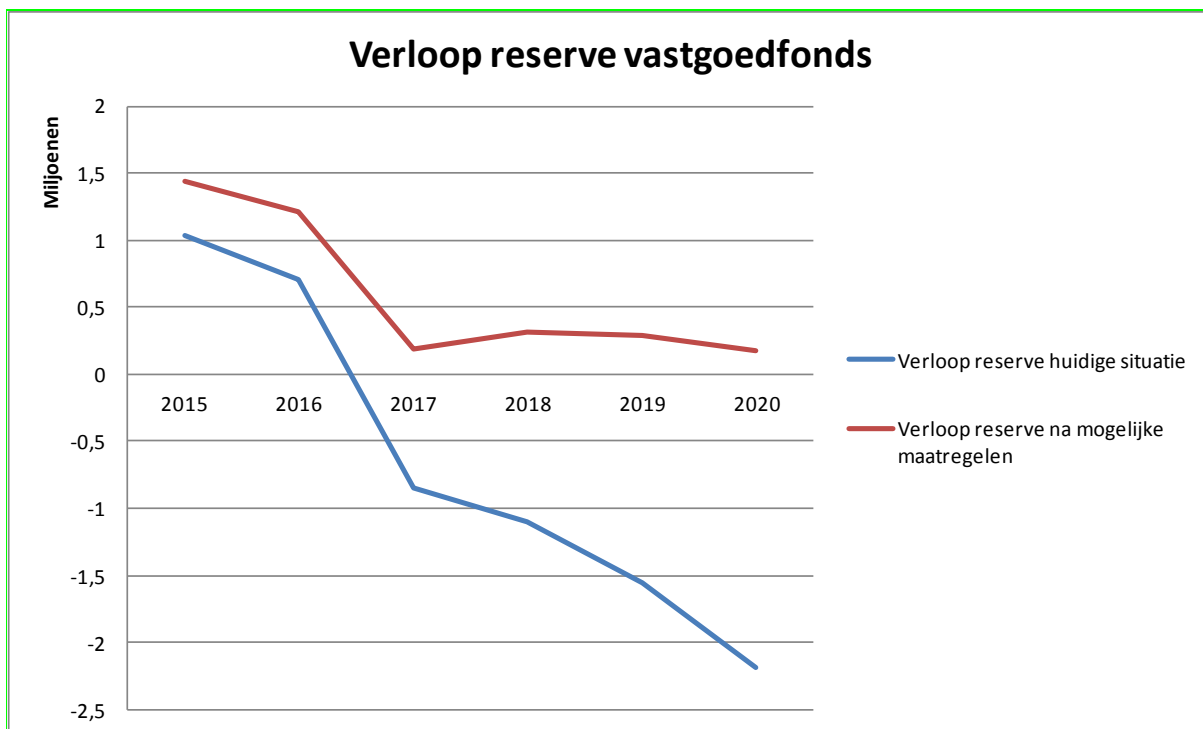
We hebben de begroting inzichtelijker gemaakt, door de aan accommodaties gerelateerde begrotingsposten te bundelen. Daarnaast hebben we de begroting bijgewerkt op basis van de financiële werkelijkheid. De inkomsten en uitgaven zijn nu per object beter in beeld en er is een meerjarig financieel perspectief beschikbaar. Zo is betere sturing mogelijk. De opschoning heeft geleid tot een structureel positief saldo van € 36.147 (zie bijlage 2). Conform het raadsbesluit van 2013 stellen wij voor de exploitatieverbeteringen ten gunste van het vastgoedfonds te brengen.

Financiële stand van zaken

De afgelopen jaren leverde de verkoop van panden meer op dan gepland en was de exploitatie gunstiger dan gedacht. Toch raakt de reserve van het vastgoedfonds in 2017 uitgeput (zie figuur 1). De belangrijkste oorzaak is dat bij de instelling van het vastgoedfonds geen structureel budget beschikbaar was voor het onderhoud van de accommodaties in Wehl.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Een andere reden is dat extra panden voor (tijdelijk) beheer zijn overgedragen aan het team accommodaties. In de derde plaats slinkt de reserve, omdat is afgesproken dat het onderhoudsniveau na 2017 teruggaat naar het oude, hogere niveau. Zonder ingrijpen ontstaat vanaf 2017 een structureel nadeel in de exploitatie van de gemeente.



Figuur 1: verloop reserve vastgoedfonds

Om de exploitatie te verbeteren, zijn meerdere maatregelen mogelijk. In het kader van dit onderzoek zijn verschillende mogelijkheden, zowel positief als negatief, in beeld gebracht. Deze mogelijkheden onderzoeken wij nader op de voor- en nadelen. De komende periode onderzoeken wij of er aanvullende maatregelen mogelijk zijn. Bij de behandeling van de aankomende voorjaarsnota leggen wij de uitkomsten van de onderzoeken aan u voor, zodat een integrale afweging mogelijk is.

1. Kostprijsdekkende huur wijkcentra

Een mogelijkheid die wij onderzoeken, is om huur in rekening brengen bij Buurtplein BV voor het gebruik van de wijkcentra.

2. Stopzetten onderhoud De Horst

Het pand is in eigendom van de Stichting Sport en Recreatie Wehl. De gemeente verricht het groot onderhoud. Met het vertrek van Timpaan naar Wehl is de maatschappelijke functie van De Horst beperkt. We willen de consequenties van stopzetten van het groot onderhoud onderzoeken.

Doetinchem, 28 oktober 2015

3. Verkoop veteranenhuis

Wij ondersteunen het veteranenhuis, maar voelen ons niet verplicht om voor huisvesting te zorgen. Verkoop of afstoten wordt onderzocht.

4. Verkoop tennishal

We willen de tennishal verkopen aan het Graafschap College. Verkoop van de tennishal levert naast een incidentele opbrengst ook een structureel voordeel op het onderhoud. De school overweegt de koop.

5. Kunstgrasveld sportpark Zuid

Op sportpark Zuid is behoefte aan extra capaciteit aan sportvelden naar aanleiding van de ontwikkelingen aldaar. Dit wordt onderstreept door de Doetinchemse normen (Doetinchem in Vorm) voor het beschikbaar stellen van velden. Wij onderzoeken of het mogelijk is de investering uit vastgoedfonds te betalen.

6. Onderhoudsniveau 4 continueren tot en met 2021

Tot en met 2017 onderhouden wij onze panden op onderhoudsniveau 'matig'. Dit betekent in de praktijk dat vervangingswerkzaamheden gemiddeld 15% later worden doorgevoerd dan bij het eerder gehanteerde niveau 'redelijk'. Wij overwegen om niveau 'matig' voor te zetten tot en met 2021.

7. Geraamd onderhoud niet meer uitvoeren bij nieuwbouw De Bongerd

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan plannen voor de nieuwbouw van het sportcomplex De Bongerd als onderdeel van planontwikkeling Ten Have / Albert Heijn. In afwachting van deze plannen is onderhoud uitgesteld. Als de plannen doorgaan, kan € 357.000 bespaard worden aan uitgestelde onderhoudsmaatregelen.

8. Stopzetten renovatiebudget muziekschool

Wij hebben € 800.000 beschikbaar gesteld voor de renovatie van de muziekschool. Dit budget is nog niet ingezet, in afwachting van een besluit over de toekomst van de muziekschool. Afhankelijk van de uitkomsten van de bestuursopdracht Cultuur is het mogelijk het renovatiekrediet stop te zetten. Hiermee vallen kapitaalslasten vrij, beginnend bij € 60.000 in 2015. Dit voordeel vermindert in de loop der jaren.

9. Opheffen bestemmingsreserve gemeentelijk vastgoed

Er is een bestemmingsreserve 'gemeentelijk vastgoed en verplichtingen t.a.v. culturele instellingen', met een omvang van € 353.000. De reserve heeft als doelstelling kosten op te vangen die voortkomen uit het afstoten van panden de schil. Gezien de overlappende doelstelling met de reserve vastgoedfonds, is een mogelijkheid om de bestemmingsreserve op te heffen en de middelen toe te voegen aan het vastgoedfonds of aan de algemene reserve toe te voegen.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Financieel risico

In het kader van de evaluatie van het vastgoedfonds is een risico analyse uitgevoerd. De risico's zijn drieledig:

- ten eerste is in de onderhoudsraming rekening gehouden met lagere onderhoudskosten als gevolg van verkoop van panden. Als panden niet tijdig worden verkocht, lopen deze onderhoudskosten door;
- ten tweede is bij de financiering van het project de schil (cultuurcluster) rekening gehouden met verkoopopbrengsten van panden. Er moet nog € 963.000 worden afgedragen aan de algemene reserve. Dit bedrag is gekoppeld aan de verkoop van de voormalige bibliotheek en het voormalige schoolgebouw aan de Raadhuisstraat 26-28. Hier is het risico dat de verkoopopbrengsten lager uitvallen dan begroot;
- ten derde bestaat het risico dat bij de uitwerking van bijsturingmogelijkheden tegenvallen, zoals bijvoorbeeld het onverhoopt niet doorgaan van de nieuwbouwplannen De Bongerd.

Als alle in beeld gebrachte mogelijkheden worden doorgevoerd, ontstaat er een kleine buffer voor het opvangen van tegenvallers.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over evaluatie vastgoedfonds;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de evaluatie van het vastgoedfonds.
2. Kennis te nemen van de verwachte ontwikkeling van het financiële resultaat van het vastgoedfonds.
3. Kennis te nemen van de maatregelen die het college voor de voorjaarsnota onderzoekt om het vastgoed ook in de toekomst financieel verantwoord te kunnen beheren.
4. Het positieve saldo van € 36.147 structureel, dat is ontstaan door het opschonen van de begroting, toe te voegen aan het vastgoedfonds (97^e wijziging gemeentebegroting 2015 en 19^e wijziging gemeentebegroting 2016).

Aldus besloten in zijn vergadering van 5 november 2015,

, griffier

, voorzitter