

Doetinchem, 26 mei 2016

Maatregelen naar aanleiding van
evaluatie vastgoedfonds

Voorstel:

- 1. Overgaan tot het doorvoeren van de volgende in dit voorstel benoemde maatregelen om te komen tot een sluitend meerjarenperspectief in het vastgoedfonds:**
 - 1. kostprijsdekkende huur wijkcentra;**
 - 2. stopzetten onderhoud De Horst;**
 - 3. verkoop/afstoten Veteranenhuis;**
 - 4. verkoop tennishal;**
 - 5. onderhoudsniveau 4 continueren tot en met 2021;**
 - 6. geraamd onderhoud niet meer uitvoeren bij nieuwbouw De Bongerd;**
 - 7. verkoop 't Marktwezen;**
 - 8. overdragen brandweerkazerne Wehl (onderzoek);**
 - 9. verkopen Keppelseweg 112;**
 - 10. verkopen Oude Doetinchemseweg 25;**
 - 11. verkoop Rijksweg 280.**
- 2. Het renovatiekrediet ad € 800.000,-, dat beschikbaar is voor de Muziekschool, nog niet inzetten in afwachting van besluitvorming omtrent de bestuursopdracht samenwerking culturele instellingen.**
- 3. De taakstelling inzake verkoop panden De Schil opheffen door:**
 - a. de voormalige bibliotheek en het schoolgebouw aan de Raadhuisstraat eventueel niet te verkopen;**
 - b. de bestemmingsreserve gemeentelijk vastgoed en verplichtingen ten aanzien van culturele instellingen op te heffen;**
 - c. het saldo van € 353.000,- toe te voegen aan de algemene reserve;**
 - d. de resterende taakstelling ten bedrage van € 610.000,- aan te melden voor de voorjaarsnota.**
- 4. Overgaan tot aanleg van een kunstgrasveld op Sportpark Zuid (DZC '68), waarvan de kosten ten bedrage van € 450.000,- gedekt worden uit het vastgoedfonds.**
- 5. Hiertoe de 64^{ste} wijziging van de gemeentebegroting 2016 vaststellen.**

Bestaande kader

Evaluatie vastgoedfonds 5 november 2015

Vastgoedfonds accommodaties 5 september 2013

Aanleiding raadsvoorstel

Per 1 januari 2014 hebt u het vastgoedfonds ingesteld met als doel het in stand houden van de gemeentelijke accommodaties, voor zover het beleidsondersteunend of strategisch vastgoed betreft. Hierbij is de exploitatie centraal gesteld, waardoor financieel transparanter, inzichtelijker en helderder gewerkt wordt.

Bij de instelling van het vastgoedfonds was al duidelijk dat er onvoldoende middelen waren om de panden duurzaam in stand te houden. Daarom hebt u toen besloten om voor 2014 en 2015 extra geld ter beschikking te stellen, om het onderhoudsniveau van de panden tijdelijk te verlagen en om scherper te sturen op het rendement van het vastgoed.

Doetinchem, 26 mei 2016

Gelijktijdig hebt u toen besloten om in 2016 het vastgoedfonds te evalueren en te onderzoeken in hoeverre het fonds toereikend is om het beheer en onderhoud van accommodaties te bekostigen. Dit om tot een structureel sluitende exploitatie te komen.

De evaluatie van vastgoedfonds heeft eind 2015 plaatsgevonden. Hierbij hebt u inzicht verkregen in de stand van zaken van het vastgoedfonds.

In de evaluatie zijn wij ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Onderhoudsniveau en kosten van het onderhoud,
- Huurbeleid en huurharmonisatie,
- Afstoten en verkoop van vastgoed,
- Financiële stand en meerjarenprognose van het vastgoedfonds,
- Vastgoedmanagement,
- De rol en verantwoordelijkheden van de gemeentelijke overheid op het maatschappelijk vastgoed.

Past het in de planning?

Het voorstel is opgenomen voor de behandeling met de voorjaarsnota 2016 in de dynamische jaarplanning van de gemeenteraad.

Kern

In het kader van de evaluatie van het vastgoedfonds hebt u besloten om ter verbetering van de exploitatie een aantal maatregelen te onderzoeken en deze mee te nemen in uw besluitvorming in het kader van de voorjaarsnota.

De volgende maatregelen hebben wij onderzocht:

1. Kostprijsdekkende huur wijkcentra

Overgaan tot het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur voor het gebruik van de wijkcentra bij Buurtplein BV. De meest recente ontwikkelingen rond de diverse buurtcentra zijn hierbij betrokken zoals bijvoorbeeld de verhuur van een gedeelte van de Zuwe aan een huisartsenpraktijk.

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 het Timpaan naar Wehl is de maatschappelijke functie van De Horst beperkt. Wij stellen voor om de uitvoering van het groot onderhoud te stoppen.

3. Verkoop/afstoten Veteranenhuis

Het pand Terborgseweg 79 wordt momenteel verhuurd aan het Veteranenhuis. De gemeente ondersteunt het initiatief, maar kent hiervoor geen huisvestingsplicht.. Op basis van de huidige huurconstructie en de staat van onderhoud van het pand stellen wij voor om over te gaan tot het om-niet afstoten van het pand aan de Stichting Veteranenhuis.

4. Verkoop tennishal

De tennishal is inmiddels verkocht aan het Graafschap College. Onderdeel van de onderhandeling in het kader van de verkoop is dat het Graafschap College gebruik kan maken van de sportvoorzieningen op sportpark Zuid, waaronder een nog aan te leggen extra kunstgrasveld bij DZC '68. Het verkoopresultaat is toegevoegd aan het vastgoedfonds en wordt ingezet voor de aanleg van dit veld. Zie hiervoor het onderdeel 'Kunstgrasveld sportpark Zuid'.

Doetinchem, 26 mei 2016

5. Onderhoudsniveau 4 continueren tot en met 2021

Tot en met 2017 onderhoudt de gemeente de panden op onderhoudsniveau 4. Hierbij worden vervangingswerkzaamheden gemiddeld 15% later uitgevoerd dan bij standaardniveau 3. Ons voorstel is om het lagere onderhoudsniveau te continueren tot en met 2021.

6. Geraamd onderhoud niet meer uitvoeren bij nieuwbouw De Bongerd

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan de plannen voor de nieuwbouw van het sportcomplex De Bongerd als onderdeel van planontwikkeling Ten Have/Albert Heijn. In afwachting van deze plannen is het uit te voeren onderhoud uitgesteld. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat deze plannen doorgaan en is ons voorstel om dit onderhoud niet uit te voeren.

7. Verkoop 't Marktwezen

Het pand 't Marktwezen is gerestaureerd en omgebouwd tot kantoor c.q. ruimte voor centrumdoeleinden. Voorheen maakte dit pand onderdeel uit van de markthal, waar wekelijks de veemarkt werd gehouden. Wij stellen voor om dit pand te verkopen.

8. Overdragen brandweerkazerne Wehl

Het eigendom van de brandweerkazerne Doetinchem is met de nieuwbouw overgedragen aan de VNOG. De brandweerkazerne Wehl is in eigendom gebleven van de gemeente Doetinchem. Wij bekijken of het eigendom van deze kazerne overgedragen kan worden aan de VNOG. Voorstel is dit verder te onderzoeken.

9. Verkopen Keppelseweg 112

Dit pand is destijds aangekocht voor de mogelijke aanleg van een westelijke randweg. Het pand wordt momenteel verhuurd. Vanuit dit oogpunt is behoud van het pand niet meer nodig. Wij stellen voor over te gaan tot verkoop van dit pand, als de huidige verhuur dit toelaat.

10. Verkopen Oude Doetinchemseweg 25

Oude Doetinchemseweg 25 wordt momenteel verhuurd. Het pand is in zeer slechte staat. Het is destijds aangekocht in kader van de ontwikkeling Wijnbergen. Nu is het als zodanig niet meer nodig. Wij stellen voor over te gaan tot verkoop, als de huidige verhuur dit toelaat.

11. Verkoop Rijksweg 280

Het pand Rijksweg maakte onderdeel uit van het project Richtersbos. Nu dit project verder geen uitwerking krijgt, kan het pand verkocht worden. Ons voorstel is over te gaan tot verkoop indien de huidige huursituatie en planologische mogelijkheden dit toelaten.

Muziekschool

De muziekschool maakt onderdeel uit van de bestuursopdracht samenwerking culturele instellingen. De ontwikkelingen binnen deze bestuursopdracht kunnen gevolgen hebben voor de huisvesting. In dit verband zijn de volgende opties mogelijk: verkoop van de muziekschool in de huidige staat, verkoop van de muziekschool na renovatie of het kostprijsdekkend verhuren van het gebouw.

Wij stellen voor, het gereserveerde krediet van € 800.000,- nog niet in te zetten, maar gereserveerd te houden in afwachting van de besluitvorming over de bestuursopdracht samenwerking culturele instellingen. Op basis van dit besluit wordt besloten of en zo ja hoeveel er van deze reservering vrij valt. Dit leggen wij ter besluitvorming aan u voor.

Doetinchem, 26 mei 2016

Taakstelling vastgoedfonds verkoop panden De Schil

Het team accommodaties van Buha heeft de opdracht de resterende panden van de Schil, voormalige bibliotheek en het voormalige schoolgebouw aan de Raadhuisstraat 26-28 in het centrum van Doetinchem te verkopen. Beide panden zijn op dit moment feitelijk onverkoopbaar doordat er allerlei maatschappelijke voorwaarden worden gesteld bij de verkoop. De panden samen dienen een resultaat van € 963.000 voor de algemene reserve op te leveren. Op dit moment rust op de voormalige bibliotheek een boekwaarde van € 69.000 en het voormalig schoolgebouw een boekwaarde van € 311.000. De kapitaalslasten worden op dit moment binnen de begroting opgevangen. Bij een eventuele verkoop moet hier rekening mee gehouden worden.

Actueel zijn een aantal maatschappelijke initiatieven zoals het Openbaar Vervoer museum, de Kunstuitleen en Vila Bedrijvigheid, die we met de beide panden goed zouden kunnen ondersteunen. Wij stellen daarom voor om de beide panden niet te verkopen maar in te zetten ten behoeve van eerdergenoemde (culturele) maatschappelijke initiatieven. Dit betekent een eenmalig nadeel voor de algemene reserve. De panden blijven eigendom van de gemeente. De eventuele verkoop in een latere fase levert dan weer een plus op voor de algemene reserve.

Verder stellen wij voor om met de jaarrekening 2015 de bestemmingsreserve 'gemeentelijk vastgoed en verplichtingen t.a.v. culturele instellingen' op te heffen. Het saldo van € 353.000 wordt toegevoegd aan de algemene reserve en kan worden gezien als een gedeeltelijk invulling van de eerdergenoemde taakstelling 'verkoop panden'. Rest nog een eenmalige taakstelling van € 610.000,- die voorgesteld is in deze aanmelding voor de voorjaarsnota.

Kunstgrasveld sportpark Zuid

Sportvereniging DZC '68 is gehuisvest op sportpark Zuid. De vereniging heeft een stabiel ledenaantal. Het is de verwachting dat dit ook in de komende jaren stabiel zal blijven. DZC '68 heeft een tekort aan velden. De gemeente Doetinchem berekent het aantal velden waar een vereniging recht op heeft aan de hand van gestandaardiseerde normeringen. Op dit moment beschikt DZC '68 over 6 wedstrijd velden en 3 trainingsvelden. Volgens de normeringen bestaat de basis voor DZC '68 uit 8 wedstrijd velden en 4 trainingsvelden. In afwachting van een oplossing heeft DZC '68 zich de afgelopen jaren gered met en een aantal noodgrepen. Het is niet mogelijk om een extra natuurgrasveld aan te leggen. Daarvoor ontbreekt de ruimte op sportpark Zuid. DZC '68 heeft aangegeven uit de voeten te kunnen met een extra kunstgrasveld ter vervanging van een natuurgrasveld.

De kosten aanleg kunstgrasveld worden geraamd op € 450.000,- exclusief btw. De aanleg van het kunstgrasveld kan gedekt worden uit de opbrengst en vrijval van exploitatielasten van de tennishal. De opbrengst van deze verkoop is reeds toegevoegd aan het vastgoedfonds.

Om tot een sluitend meerjarenperspectief te komen, stellen wij voor om de in dit advies opgenomen maatregelen door te voeren. Daarnaast stellen wij voor om de taakstelling vanuit project De Schil op te heffen door deze toe te voegen vanuit de algemene reserve. Tevens stellen wij voor over te gaan tot aanleg van een extra kunstgrasveld op sportpark Zuid en de kosten daarvan te dekken uit het vastgoedfonds.

Doetinchem, 26 mei 2016

Financieel kader

De financiële gevolgen voor het vastgoedfonds van de voorstellen hebben wij opgenomen in onderstaand overzicht.

Verloop vastgoedfonds zonder maatregelen							
Vastgoedfonds 2016 tm 2021							
	Werk 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vastgoedfonds 01-01	353.245	1.336.213	963.026	-426.033	-679.771	-1.186.397	-1.276.470
Exploitatieresultaat	281.940	81.306	128.532	172.185	286.582	321.791	346.728
Onderhoudsresultaat	195.750	-439.420	-1.680.334	-425.923	-742.207	-1.318.043	-511.922
Verkoopresultaat	493.268	-60.504	130.000	0	0	355.178	0
Dot rente reserve	12.010	45.431	32.743	0	0	0	0
Vastgoedfonds 31-12	1.336.213	963.026	-426.033	-679.771	-1.186.397	-1.276.470	-1.941.664
Maatregelen							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Huurharmonisatie							
1 Kostprijsdekkende huur wijkcentra	0	45.883	44.064	44.064	44.064	44.064	
Maatschappelijk vastgoed verkopen of afstoten							
2 De Horst geen onderhoud	0	0	17.605	3.120	0	0	
3 Verkoop/afstoten veteranenhuis	0	0	0	0	0	0	
- vrijval POGG	0	1.211	1.211	1.211	1.211	1.211	
- Verlies expl	-7.500	-895	-895	-895	-895	-895	
4 Verkoop tennishal	0	0	0	0	0	0	
- vrijval exploitatie	52.417	52.417	52.417	52.417	52.417	52.417	
Onderhoudsniveau verlagen							
5 Onderhoudsniveau op 4 continueren	0	0	0	152.399	200.576	288.310	
6 Onderhoud de Bongerd niet meer uitvoeren	0	0	357.020	0	0	0	
Ambitie renoveren bijstellen							
Stopzetten renovatiebudget muziekschool en overgaan tot							
7 verkoop/verhuur	PM	PM	PM	PM	PM	PM	
Overig							
8 Verkopen 't Marktwezen; Houtkampstraat 33a			150.000				
- Verlies expl			-8.874	-8.874	-8.874	-8.874	
9 Overdragen Brandweerkazerne Wehl							
10 Verkopen Keppelseweg 112				PM			
- Verlies expl				-8.084	-8.084	-8.084	
11 Verkopen Oude Doetinchemseweg 25				PM			
- Verlies expl				-4.098	-4.098	-4.098	
12 Verkoop rijksweg 280				PM			
- Vrijval expl.				847	847	847	
Kunstgrasveld sportpark Zuid							
- Jaarlijkse expl. Lasten (kapitaalslasten en onderhoud)		-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	
Opheffen bestemmingsreserve gemeentelijk vastgoed				0	0	0	
Opheffen taakstelling vastgoedfonds tgv algemene reserve	610.000			0	0	0	
Totaal	714.565	77.864	591.221	210.203	298.748	341.843	
Verloop vastgoedfonds na maatregelen							
Vastgoedfonds 2016 tm 2021							
	Werk 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vastgoedfonds 01-01	353.245	1.336.213	1.617.943	299.768	618.770	390.006	-10.643
Exploitatieresultaat	281.940	126.223	175.937	208.897	311.959	347.169	372.106
Onderhoudsresultaat	195.750	-439.420	-1.679.123	-50.086	-585.478	-1.116.256	-222.401
Verkoopresultaat	493.268	-60.504	130.000	150.000	0	355.178	0
Dot rente reserve	12.010	45.431	55.010	10.192	44.754	13.260	-362
Overig		610.000					
Vastgoedfonds 31-12	1.336.213	1.617.943	299.768	618.770	390.006	-10.643	138.700

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

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over maatregelen evaluatie vastgoedfonds;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- I. Over te gaan tot het doorvoeren van de volgende in dit voorstel benoemde maatregelen om te komen tot een sluitend meerjarenperspectief in het vastgoedfonds:
 1. *kostprijsdekkende huur wijkcentra*;
 2. *stopzetten onderhoud De Horst*;
 3. *verkoop/afstoten Veteranenhuis*;
 4. *verkoop tennishal*;
 5. *onderhoudsniveau 4 continueren tot en met 2021*;
 6. *geraamd onderhoud niet meer uitvoeren bij nieuwbouw De Bongerd*;
 7. *verkoop 't Marktwezen*;
 8. *overdragen brandweerkazerne Wehl (onderzoek)*;
 9. *verkopen Keppelseweg 112*;
 10. *verkopen Oude Doetinchemseweg 25*;
 11. *verkoop Rijksweg 280*.
2. Het renovatiekrediet ad € 800.000,-, dat beschikbaar is voor de Muziekschool, nog niet in te zetten in afwachting van besluitvorming omtrent de bestuursopdracht samenwerking culturele instellingen.
3. De taakstelling inzake verkoop panden De Schil op te heffen door:
 - e. de voormalige bibliotheek en het schoolgebouw aan de Raadhuisstraat eventueel niet te verkopen;
 - f. de bestemmingsreserve gemeentelijk vastgoed en verplichtingen ten aanzien van culturele instellingen op te heffen;
 - g. het saldo van € 353.000,- toe te voegen aan de algemene reserve;
 - h. de resterende taakstelling ten bedrage van € 610.000,- aan te melden voor de voorjaarsnota.
4. Over te gaan tot aanleg van een kunstgrasveld op Sportpark Zuid (DZC '68), waarvan de kosten ten bedrage van € 450.000,- gedekt worden uit het vastgoedfonds.
5. Hiertoe de 64^{ste} wijziging van de gemeentebegroting 2016 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 2 juni 2016,

, griffier

, voorzitter