

RAADSVOORSTEL

12R.00305



Gemeente Woerden



12R.00305

Agendapunt:

Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 15 augustus 2012

Portefeuillehouder(s): Schreurs

Portefeuille(s): Ruimte

Contactpersoon: M. Fransen

Tel.nr.: 8833

E-mailadres: fransen.m@woerden.nl

Onderwerp: kaderstelling vastgoed

De raad besluit:

De Raad geeft het college de volgende richtinggevende uitspraken cq. kaders mee:

- De raad is van mening dat het in eigendom houden van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente Woerden.
- De door u benoemde (c.q. nog te benoemen) strategische functies behoeven niet per definitie in een specifiek gemeentelijk pand gehuisvest te worden.
- Courant vastgoed wordt verkocht.
- Getracht wordt strategische functies te huisvesten in incourant vastgoed.
- Bij de afweging speelt geen rol of een pand monument is cq. behoort tot het culturele erfgoed van Woerden. Er is landelijk en wettelijk instrumentarium om monumentale panden te handhaven, ook al zijn ze in bezit bij particuliere partijen.
- Indien het stedenbouwkundig en kostentechnisch aanvaardbaar is kan een incourant pand courant worden gemaakt ten behoeve van verkoop.

Inleiding:

Vanaf 3 januari 2011 zijn we gestart met een nieuwe afdeling vastgoed. Voorheen was vastgoed versnipperd door de organisatie. Om vastgoed te professionaliseren is gekozen voor een afdeling. 2011 heeft in het teken gestaan van de basis op orde. Een van de opgaven was inzicht te krijgen in de totale vastgoedportefeuille. Daarnaast is gewerkt aan vastgoedbeleid en is begonnen met uitvoering te geven aan de collegedoelen 'Rendement op vastgoed' en het verkopen van vastgoed.

Tijdens het bespreken van het onderzoek Arsenaal in uw Raad heeft het CDA een motie ingediend 'kaderstelling Gemeentelijk Vastgoedbeleid'. Het college heeft deze motie overgenomen, onder de voorwaarde dat er niet over individuele panden gesproken en besloten zou worden, maar algemene kaders zouden worden gesteld, waarbinnen het college het vastgoedbeleid kan uitvoeren.

Hieronder wordt ingegaan op het huidige vastgoedbeleid, worden enkele kaderstellende uitspraken aan Uw Raad voorgelegd en vervolgens wordt aangegeven op welke wijze het college de uitvoering van uw uitspraken vorm wil geven. Vervolgens worden enkele vervolgcacties beschreven.

Vastgoedbeleid

In het collegeprogramma 'slanke overheid, sterke samenleving' is een tiental doelen geformuleerd. Dit zijn voor het college en Raad de speerpunten. Een van deze speerpunten is 'Rendement uit vastgoed'. Het college heeft als een van de subdoelen benoemd het verkopen van vastgoed. De afgelopen tijd heeft dit geresulteerd in een aantal verkopen. Genoemd kunnen worden: wijkcentrum Snel en Polanen, Pr. Hendrikkade 41, de Pompier. Daarnaast zijn andere verkooptrajecten gestart zoals het Arsenaal, Watertoren en vm. Gemeentehuis Harmelen. U bent bekend met de stand van zaken

In het 2e kwartaal 2011 heeft het college als uitvoering van de genoemde doelen de spelregels vastgoed vastgesteld. Deze spelregels zijn aan uw raad voorgelegd en behandeld in uw vergadering van september 2011.

Deze spelregels kunnen gezien worden als de beleidskaders waarbinnen het college haar taken uitvoert. Een van de onderdelen van dit beleid is de afweging die gemaakt wordt bij het verkopen van vastgoed. Dit is ondermeer vertaald in stroomschema's.

In dit beleid is aangegeven dat alleen vastgoed dat nodig is om strategische cq. beleidsfuncties te huisvesten strategisch vastgoed betreft. In de spelregels is aangegeven dat de afdeling vastgoed opereert in haar rol als makelaar cq. opdrachtnemer van de beleidsafdelingen.

De afdeling Vastgoed heeft in 2011 en begin 2012 de inhaalslag voltooid. Dit betekent dat de hele voorraad in beeld is gebracht. In het vastgoedstelsel (VBK) staat per object aangegeven wat de huur is, wat de kostprijsdekkende huur is cq. moet zijn, welk onderhoud er op grond van het MOP moet plaatsvinden etc. Met andere woorden: we beschikken over objectplannen. Onderdeel moet ook zijn of een pand wel of niet strategisch is en wat de visie per pand is.

Hiervoor is, zoals hierboven aangegeven, input nodig vanuit de beleidsafdeling (primair Samenleving). In het eerste kwartaal van 2012 zijn de gesprekken gestart. Een belangrijk uitgangspunt wat Samenleving hanteert is dat een instelling ca. niet gekoppeld hoeft te zijn aan een concreet vastgoedobject. Om vervolgens een goede confrontatie tussen vraag en aanbod mogelijk te maken wordt de matrix gehanteerd die onder het kopje 'uitvoering' toegelicht wordt.

In deze notitie staat vastgoed centraal. Parallel hieraan doet u tevens uitspraken over strategische en niet-strategische functies. Zoals hierboven aangegeven is een functie niet gekoppeld aan concreet vastgoed. Om die reden kunt u de kaderstelling loskoppelen. Na deze kaderstelling zal uiteraard de confrontatie tussen vraag en aanbod plaatsvinden.

Bevoegdheid:

Deze kadernotitie betreft 'politieke' besluitvorming. Het geeft de bandbreedte aan waarbinnen het college omgaat met vastgoed.

Beoogd effect:

De Raad wordt in de gelegenheid gesteld om kaders te stellen. Deze kaders geven het college de ruimte om de uitvoering van het vastgoedbeleid verder vorm te geven.

Argumenten:

Zie hierboven.

Kanttekeningen:

Tot op heden heeft het college het vigerende beleid uitgevoerd. In het kader van de begroting 2013-2016 is met name gelet op de liquiditeitspositie gekeken naar potentiële opbrengsten bij verkoop. Indien uw kaderstelling leidt tot minder verkoop dan begroot zal dit gevolgen hebben voor de genoemde opbrengst.

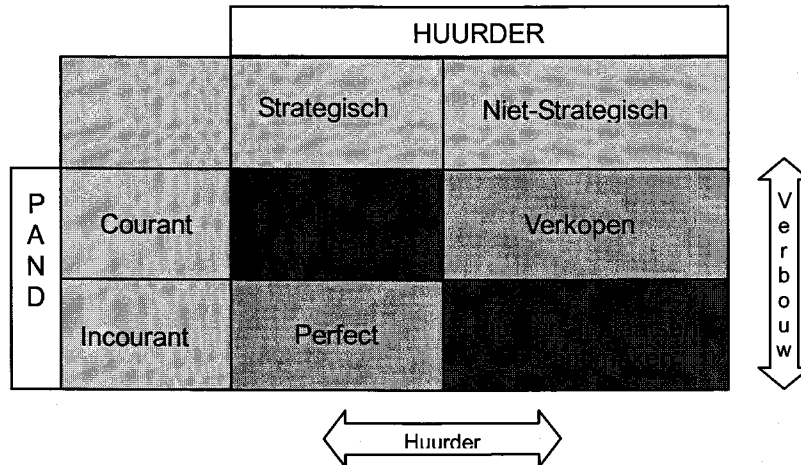
Financiën:

Zie kanttekening.

Uitvoering:

Indien uw raad bovenstaande kaders vaststelt gaat ons college verder met de uitvoering.

De kaders heeft het college vervat in een theoretisch model. Hieronder volgt het model met een korte toelichting.



Toelichting:

De matrix is een theoretisch model. Het is een hulpmiddel om tot een oordeel te komen. Op de horizontale as staat het onderscheid tussen strategische en niet-strategische functies. Hier geeft de afdeling Samenleving antwoord op.

Op de verticale as staat het onderscheid tussen courant en incurant vastgoed. Courant vastgoed is vastgoed wat gelet op de markt te verkopen is. Elementen zijn bereikbaarheid, toegankelijkheid, staat van onderhoud en de gebruiksmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Belangrijk uitgangspunt is dat in principe courant vastgoed verkocht kan worden. Een monumentale status of 'het gevoel' dat een pand tot het cultureel erfgoed van Woerden behoort is geen onderdeel van de afweging.

Binnen het model zijn bewegingen mogelijk. Een belangrijke is een verschuiving van incurant naar courant vastgoed. Dit kan bijvoorbeeld door het verruimen van de bestemming in het bestemmingsplan. Door gebruiksmogelijkheden te vergroten kan een pand couranter worden. Basis voor deze afweging vormt het stedenbouwkundig advies.

Een andere belangrijke verschuiving is de verplaatsing van een strategische functie van courant naar incurant vastgoed. Dit is een beweging die veel tijd zal vragen.

Na de kaderstelling zal de confrontatie plaatsvinden tussen de vraag naar vastgoed vanuit beleid en het aanbod vanuit vastgoed.

Dit resulteert in een lijst met courant, te verkopen vastgoed. Zoals aangegeven zullen er verhuisbewegingen op gang komen. Daarbij wordt gekeken naar het samenbrengen van functies in niet courant, niet te verkopen vastgoed.

Het college zal dit gaan uitvoeren en de Raad periodiek op de hoogte stellen van de voortgang

Communicatie:

Nvt

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Zie collegeprogramma en spelregels vastgoed.

Bijlagen:

De indiener: college van burgemeester en wethouders

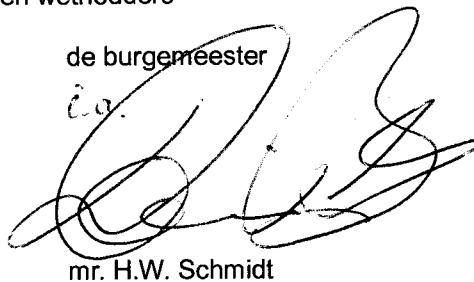
de secretaris



W. Wieringa

de burgemeester

i.v.



mr. H.W. Schmidt