

Onderwerp Vastgoednota Haarlem	
Nummer	2018/49829
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	STZ/VG
Auteur	Kappers, J.H.
Telefoonnummer	06-53989323
Email	jkappers@haarlem.nl
Kernvraag aan de commissie	<p>Het college vraagt de commissie zijn bevindingen te geven bij de oplossings- en onderzoeksrichtingen die in deze nota en de vastgoednota in de bijlage worden beschreven.</p> <p>De input uit de behandeling bij de commissie wordt gebruikt bij de verdere uitwerking van de vervolgnota's.</p>
Behandelvoorstel voor de commissie	<p>Het college stuurt de opinienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling</p> <p>Op basis van deze nota en de bespreking in de commissie, worden de vervolgopdrachten van het college in de nota BBV nr. 2017/439421 verder uitgewerkt en medio 2018 aan de raad aangeboden.</p>
Relevante eerdere besluiten	- Behandeling onderzoeksrapport afdeling Vastgoed (BBV nr. 2017/439421) in commissie Ontwikkeling 30 november 2017
Besluit college d.d. 23 januari 2018	<p>1. het college stelt de opinienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Op 17 oktober 2017 (BBV nr. 2017/439421) heeft het college onder andere opdracht gegeven voor een herijking van het Vastgoedbeleid. Deze herijking past in het streven om verbeteringen door te voeren in de werkwijze en omgang met gemeentelijk vastgoed en de organisatie van de afdeling Vastgoed. De nu voorliggende Vastgoednota is de weergave van deze herijking en geeft tevens inzage in de huidige acties en verbeteringen die zijn of worden doorgevoerd bij de afdeling Vastgoed.

De uitvoering van deze verbeterlagen zijn essentieel voor het verbeteren van het vastgoedmanagement van de gemeente en de uitvoering daarvan. Dit vastgoedmanagement is vrijwel volledig bij de afdeling Vastgoed ondergebracht. Dit is de eerste stap in een reeks van verbeteringen en afspraken daarover met de raad. Nog in 2018 wordt aan de raad een vernieuwde huurprijsbepalingsmethodiek met daarbij passende meerjaren exploitatie voorgelegd. Tevens zal het eerste portefeuilleplan vastgoed worden voorgelegd met daarin voorstellen ten aanzien van de vastgoedsturing. En als laatste zal het werken in regie verder worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de raad.

Om deze vervolg-verbeteringen gericht te kunnen inzetten is het van belang dat de raad meegenomen wordt in de uitgangspunten en haar mening vormt en meegeeft. Hiervoor zijn in deze vastgoednota deze uitgangspunten benoemd.

Belangrijk onderdeel daarin is de door te voeren verbeteringen rondom de verkoop van vastgoed. De noodzakelijke verbeteringen in het proces en uitvoering zijn apart opgenomen in een hoofdstuk. De te nemen maatregelen en reeds genomen maatregelen door het college zijn hierin benoemd.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie zijn bevindingen te geven bij de oplossings- en onderzoeksrichtingen die in deze nota en de vastgoednota in de bijlage worden beschreven.

3. Nadere toelichting

In de bijlage wordt u de Vastgoednota aangeboden. Deze is een belangrijke stap in de verbeterlag die de afdeling Vastgoed doormaakt de komende jaren. Aanleiding hiervoor is de huidige situatie rond vastgoed; te vaak is de Raad in de afgelopen jaren geconfronteerd met probleem dossiers. Deze vastgoednota draagt bij aan het verkrijgen van een situatie waarin de afdeling Vastgoed meer in control is en College en Raad adequaat faciliteert bij de besluitvorming. Daartoe worden in deze nota per hoofdonderdeel van het gemeentelijke vastgoedmanagement kaders en beleidsregels benoemd.

Geldende beleidsregels die bruikbaar zijn, worden herhaald en er wordt aangegeven op welke punten herijking gewenst is.

Met deze vastgoednota wordt invulling gegeven aan één van de drie opdrachten uit collegebesluit 2017/439421 om in februari 2018 een herijkt beleidskader voor vastgoedmanagement aan de gemeenteraad aan te bieden. Deze vastgoednota moet worden geplaatst in de context van de doorontwikkeling en professionalisering van de afdeling Vastgoed. Sinds het reorganisatiebesluit uit 2012 zijn diverse maatregelen genomen om de stap te zetten naar een professionele vastgoedorganisatie die in staat is vanuit de regierol toekomstgericht, strategisch, integraal en flexibel vastgoedbeheer uit te kunnen voeren. Door diverse oorzaken zijn de problemen die aanleiding waren voor het reorganisatiebesluit de

afgelopen jaren echter onvoldoende aangepakt. Te vaak is de raad de afgelopen jaren geconfronteerd met probleemdossiers.

Deze vastgoednota is van belang voor het verkrijgen van een situatie waarin de afdeling Vastgoed meer in control is en namens college en raad adequaat vastgoedmanagement uitvoert. Daartoe worden in deze nota per hoofdonderdeel van het vastgoedmanagement de geldende beleidsregels herhaald en wordt aangegeven op welke punten herijking gewenst is. De hoofdonderdelen van het vastgoedmanagement zijn:

- Financiën;
- Beheer en onderhoud;
- Strategische portefeuillesturing;
- Transacties (verkoop, verhuur, aanhuur e.d.).

Allereerst wordt geschetst hoe de basis financieel en administratief op orde dient te blijven. Beoogd wordt om te allen tijde transparant inzicht te hebben in de kosten van het vastgoed. Het werken aan een kostprijsdekkende vastgoedexploitatie is daarbij cruciaal. Een onmisbare randvoorwaarde hierbij is dat de vastgoedinformatie op orde is én blijft.

Een tweede voorwaarde is het verhuren van de maatschappelijke portefeuille volgens het principe van kostprijsdekkende huur (kpdh). Dit wordt daar waar mogelijk versneld ingevoerd (met aandacht voor de subsidierelaties). De sluitende (kostprijsdekkende) vastgoedexploitatie die dit oplevert zal nog een vervolgbesluit vragen in de tweede helft van 2018, als resultaten beschikbaar zijn van de financiële doorrekening van de gehele portefeuille. De uitgangspunten voor deze doorrekening zijn opgenomen in deze vastgoednota.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de wijze waarop door middel van beheer en onderhoud (zowel planmatig als dagelijks) wordt gewerkt aan de instandhouding van de vastgoedportefeuille. In dit hoofdstuk komen tevens het wegwerken van achterstallig onderhoud, verduurzaming en het werken in regie aan bod. Geborgd dient te worden dat huurders tevreden zijn en er geen onnodige verrassingen meer naar voren komen. Voor het proces beheer en onderhoud worden de volgende verbeterpunten onderkend:

- Gebruikerstevredenheid wordt voor de accommodaties voortaan structureel bijgehouden als een belangrijke kpi (kritische prestatie indicator), naast het uitvoeren van technische conditiemetingen;
- Er komt een voorstel om de verduurzaming van de vastgoedportefeuille als integraal onderdeel op te nemen in het MJOP, zoals dat op basis van actuele inspecties wordt opgesteld;
- Het (eventueel) in regie wegzetten van technische beheertaken wordt geëvalueerd. Het verdient daarbij vermelding dat werken in regie breder gaat dan alleen technisch beheertaken uitbesteden. Het nader uitwerken van de mogelijkheden tot het al dan niet verbreden en/of verdiepen van het werken in regie is dan ook een al door het college verstrekte separate opdracht, waarover eind 2018 wordt gerapporteerd.

Portefeuillesturing gaat over de toekomst, over meerjarig vooruitkijken. Doel daarbij is komen tot een optimale aansluiting van vraag en aanbod voor het maatschappelijk vastgoed. Dit leidt tot een toekomstvisie op de vastgoedportefeuille, die in de vorm van het tweejaarlijks strategisch portefeuilleplan aan de raad zal worden voorgelegd. In hoofdstuk 4 wordt geschetst op welke wijze dit plan wordt voorbereid. Ook wordt het kader geschetst dat aangeeft wanneer een pand strategisch of niet-strategisch is. Op basis hiervan zijn de

volgende verbeterpunten geformuleerd voor het vormgeven van de strategische portefeuillesturing:

- Naast een lijst strategisch/niet-strategisch ook besluitvorming organiseren over een strategisch portefeuilleplan met een duidelijk toekomstperspectief per pand;
- Vroegtijdig overleg tussen de diverse beleidsafdelingen en afdeling vastgoed organiseren over de ontwikkeling van vraag en aanbod;
- Naast het verzamelen van harde (cijfermatige) gegevens ook de kwaliteitsoordelen van de verschillende stakeholders meenemen bij de afweging van het voor te leggen toekomstperspectief per pand;
- Sturen volgens een duidelijke tweejaarlijkse beleidscyclus op het vormen van een maatschappelijke vastgoedportefeuille die zo goed mogelijk aansluit op de publieke doelen van de gemeente.

Als met een vastgoedobject geen publiek doel (meer) wordt gediend, is er geen sprake meer van 'maatschappelijk vastgoed' en kan dit object (als aan nog een aantal voorwaarden wordt voldaan) op de lijst met mogelijk af te stoten niet-strategisch vastgoed worden geplaatst. De wijze waarop verkoop tot stand komt, wordt in hoofdstuk 5 behandeld. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de verschillende typen verkopen en worden, mede naar aanleiding van de verkoop van de Kleine Houtstraat 116, verbeterpunten geformuleerd voor het verkoopproces. De volgende verbeterpunten zullen worden doorgevoerd:

- Bij één-op-één verkopen worden altijd twee separate taxaties opgevraagd (van 2 verschillende taxateurs), kort voor de verkoopbesprekingen (max. een maand);
- Bij één-op-één verkopen zal altijd een anti-speculatiebeding, dan wel een recht van eerste koop door de gemeente worden opgelegd;
- Bij verkoop aan een zittende huurder geen korting op de prijs meer geven;
- Van alle te verkopen panden is voortaan een NEN 2580-inmeting beschikbaar;
- Van alle te verkopen panden is voortaan een definitief energielabel beschikbaar;
- De algemene verkoopvoorwaarden worden zo snel mogelijk vernieuwd, uiterlijk gereed 1 april 2018;
- Er wordt een (tijdelijke) coördinator Verkopen (een senior medewerker) toegevoegd aan het team verkoop binnen de afdeling Vastgoed. Werving start zo snel mogelijk;
- Met makelaars en taxateurs worden regelmatig (2x per jaar) evaluatiegesprekken gevoerd om dossiers en ervaringen met elkaar te bespreken en er van te leren;
- Er wordt een vaste notaris gezocht voor gemeentelijke verkopen. Hiervoor wordt een programma van eisen opgesteld en de Haarlemse notarissen worden gevraagd om een voorstel in te dienen.

4. Vervolg

Het laatste hoofdstuk in deze nota gaat in op de concrete stappen die afdeling vastgoed dient te maken om de komende periode toe te werken naar een situatie waarin sprake is van samen sturen, met én voor college en raad. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het wegwerken van achterstanden (diverse dossiers), het lopende werk doen (voorkomen van nieuwe achterstanden) en de transitie vormgeven (verbeteren kwaliteit en kennisborging). Tenslotte wordt in dit afsluitende hoofdstuk aandacht besteed aan de bestuurlijke producten die uit de nota vastgoed voortvloeien.

Nog in 2018 wordt aan de raad een vernieuwde huurprijsbepalingsmethodiek met daarbij passende meerjaren exploitatie voorgelegd. Tevens zal het eerste portefeuilleplan vastgoed

worden voorgelegd met daarin voorstellen ten aanzien van de vastgoedsturing. En als laatste zal het werken in regie verder worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de raad

Concreet worden de volgende nota's aangeboden aan de raad:

- Nota vastgoedexploitatie en huurprijsbepaling – zomer 2018
- Nota Strategisch Portefeuilleplan – eind 2018
- Nota regievoering Vastgoedmanagement – voorjaar 2019

5. Bijlagen

1. Vastgoednota Haarlem