



Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 24 juni 2013
Ons kenmerk StZ/Vastgoed/2013 -258917
Contactpersoon Jelle van Wier
Doorkiesnummer 023-0235113617
E-mail jwier@haarlem.nl
Onderwerp Stand van zaken onderhoud Vastgoed

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Deze week spreekt u naar aanleiding van de Kadernota over de ramingen ten behoeve van het onderhoud van ons vastgoedbezit. Door mij is toegezegd u te informeren over het MJOP, zodanig dat u deze informatie bij de behandeling van de kadernota kunt betrekken. Voor de zomer behandelt het college de nota MJOP. Medio september behandelen wij deze in de commissie.

In de afgelopen maanden hebben wij al onze vastgoed-objecten met een onderhoudsverplichting nauwgezet en gestructureerd laten inspecteren. Dit heeft een compleet en actueel onderhoudsbeeld opgeleverd met ruim 10.000 onderhoudsactiviteiten, zoals schilderwerk, vervangen van kozijnen etc. Dit vormt de basis voor de verdere professionalisering van het beheer en onderhoud van ons gemeentelijk vastgoed.

Alle benodigde onderhoudswerkzaamheden hebben wij doorgerekend aan de hand van landelijk toegepaste eenheidsprijzen. Dit resultaat hebben wij kritisch bekeken op mogelijke besparingen als gevolg van clustering van aanbestedingen. De totale kosten komen daarmee op ongeveer € 65 miljoen in de periode 2014 tot en met 2023 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille.

Om binnen de financiële kaders die wij in de Kadernota aan u hebben voorgelegd de aanpak van het achterstallig onderhoud van ons vastgoed te kunnen uitvoeren, hebben wij de mogelijkheden in kaart gebracht hoe door middel van verkoop van vastgoedobjecten extra dekkingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend gaat het hier om gesaldeerde extra opbrengsten, waarbij rekening wordt gehouden met boekwaarden, het saldo van vrijvallende kapitaal-en en exploitatielasten en het wegvallen van huurinkomsten.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.

Bezoekadres: Klein heiligland 84, Haarlem www.haarlem.nl

Gelet op de onzekerheden op de vastgoedmarkt hebben we drie strategische scenario's uitgewerkt:

- A. het pessimistische scenario
- B. het realistische scenario
- C. het optimistische scenario.

Voor dit moment richten wij ons op het zogeheten realistische scenario dat er als volgt uitziet. Voor de achterliggende informatie ten aanzien van de wijze waarop de scenario's tot stand zijn gekomen verwijst ik naar de toegezegde raadsmarkt op 19 september as.

Het realistische scenario

De financiële consequenties van dit realistische scenario zijn de volgende. Dit scenario gaat er van uit van dat gemiddeld 3,5 vastgoedobjecten per jaar verkocht zullen worden. In een periode van 10 jaar gaat het dan om 35 vastgoedobjecten. De gemiddelde opbrengst boven boekwaarde per pand wordt geraamd op € 0,4 miljoen. De eenmalige totaalopbrengst komt daarmee op € 14 miljoen. De gemiddelde kostenbesparing per pand wordt gedurende 10 jaar geraamd op € 0,3 miljoen. De totale kostenreductie komt daarmee op € 10,5 miljoen.

De *totale* onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedragen € 65 miljoen met een kostenreductie van € 10,5 miljoen is dat € 54,5 miljoen.

De structurele dekking voor de onderhoudskosten bedraagt in de periode 2014 tot en met 2023 in totaal 40 miljoen euro.

De totale incidentele opbrengst uit verkoop van vastgoedobjecten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt € 14 miljoen.

De totale dekking voor onderhoudskosten (structureel en incidenteel) bedraagt dan € 40 miljoen structureel plus 14 miljoen euro incidenteel is € 54 miljoen.

Het saldo in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt dan € 54 miljoen dekking minus € 54,5 miljoen euro kosten is € -0,5 miljoen euro.

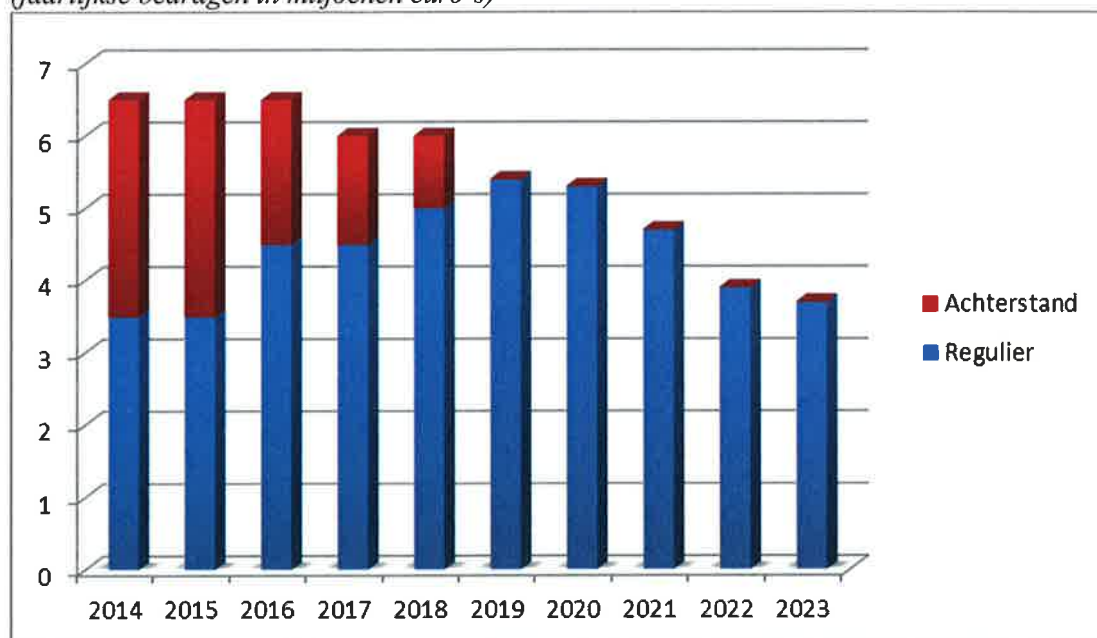
Ten aanzien van de gemeentebegroting houdt het realistische scenario in dat de structurele jaarlijkse dekking van € 4,0 miljoen die is opgenomen in de kadernota gehandhaafd kan blijven en dat verkoop van vastgoedobjecten taakstellend zal moeten leiden tot zowel kostenreductie van vastgoedonderhoud, als aanvullende dekking van het vastgoedonderhoud. De aanvullende dekking bestaat uit het netto verschil tussen de boekwaarde van het betreffende pand en de gerealiseerde verkoopopbrengst. De kostenreductie betreft het netto verschil tussen de begrote huuropbrengsten en de begrote onderhoudskosten. Dit verschil zit met name in de kosten voor planmatig onderhoud op de objecten die wegvallen bij verkoop van deze panden.

De investeringen voor kwaliteitsverbetering zoals beschreven in de nota Onderhoudsbeleid (december 2012) zijn integraal meegenomen in de ramingen. In de uitwerking zullen de investeringen welke leiden tot aanpassen van de boekwaarde per jaarschijf nog in beeld gebracht worden. De investeringen die samenhangen met functiewijzigingen of kwaliteitsverbeteringen van gebouwen zijn niet meegenomen in de ramingen. Dit betekent bijvoorbeeld gewijzigde eisen bij

transformatie van kantoor naar wonen of eisen ten aanzien van het duurzaamheidslabel. Hiervoor zullen specifieke voorstellen opgesteld worden en u aangeboden worden bij de vaststelling van het de Meerjaren Investeringsplan.

Binnen het realistische scenario voor het vastgoedonderhoud willen wij op de volgende wijze de financiële middelen inzetten voor het wegwerken van de achterstanden. Het betreft vooralsnog een globale raming: voor 2014 zullen we dit concreet uitwerken in het onderhoudswerkplan 2014.

*Wegwerken achterstand binnen realistisch scenario
(jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)*



Voor de achterliggende informatie ten aanzien van de wijze waarop de scenario's tot stand zijn gekomen verwijs ik naar de toegezegde raadsmarkt op 19 september as.

Op grond van bovenstaande concludeer ik dat de genoemde bedragen in de Kadernota geen aanpassingen behoeven. Over de wijze waarop wij de komende jaren ons vastgoed (bezit) positioneren kom ik in september met u te spreken.

Met vriendelijke groeten,

drs. Ewout P. Cassee