

**CONCEPTVERSLAG VAN DE RAADSMARKT VASTGOED, GEHOUDEN OP
19 SEPTEMBER 2013 VOOR DE COMMISSIE ONTWIKKELING EN ANDERE
BELANGSTELLENDE. AANVANG 20.00 UUR.**

Mevrouw **Schopman** opent de raadsmarkt stand van zaken vastgoed. De raadsmarkt is mede voorbereid door mevrouw Van Zetten en de heer Van Haga vanuit de commissie Ontwikkeling en diverse ambtenaren van de afdeling Vastgoed. Mevrouw Schopman deelt mee dat aanstaande woensdag 25 september een klankbordbijeenkomst plaatsvindt voor mensen in het Rozenprieel over Koningstein.

De heer **Jelle van Wier**, afdelingsmanager Vastgoed gemeente Haarlem, licht toe dat deze raadsmarkt deels een vervolg is op een eerdere bijeenkomst afgelopen december met de raadsleden. De kwantitatieve vraag lag toen voor: wat heeft de gemeente nu eigenlijk in bezit. Stefan Schootbruggen laat straks voorbeelden zien van Vastgoed Maps. Dick Vink is de man van de onderhoudsstrategieën en het meerjarenonderhoudsplan. Kees Koppelaar, senior medewerker Vastgoed, heeft de taak gemeentelijk vastgoed op orde te krijgen. Vragen over strategisch portefeuillebeheer kan Dirk Termijn, strategisch adviseur Vastgoed, beantwoorden. Voorts is Tjeerd Kooij van ROgeo er voor uitleg over eigendomssituaties.

De basis moet op orde zijn. Vanaf december ligt er een helder beeld. De heer Van Wier geeft een toelichting op de genomen stappen, de huidige en de toekomstige stappen.

De afdeling is gereorganiseerd. Helaas is nog niet de gehele formatie gevuld. De gemeente is nog naarstig op zoek naar een portefeuillemanager en contractmanager, wel twee sleutelfuncties.

Voor het ontwikkelen van het beleidskader vastgoed zijn de afgelopen negen maanden de nota's Strategisch Vastgoed en Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld en het onderhoudsbeleid, drie markante documenten. Middelen die nodig zijn voor het meerjarenonderhoudsplan, moeten komen uit onder andere verkoop van vastgoed boven boekwaarde en die dienen dan voor de aanpak van achterstallig onderhoud.

Vastgoed is nu bezig met de doorontwikkeling. Recent is de nota Verhuurbeleid aangeboden, de nota Onderhoudskosten is al door het college aangenomen en de afdeling is nog bezig met actualisering van de verhuurmodule. Op basis daarvan dient misschien een slag gemaakt te worden in de verdere professionalisering van de afgesloten contracten. Ook bij de overdracht van scholen ligt nu een basisprincipe op tafel. Daar waar de gemeente geen juridisch eigenaar is, worden scholen onder voorwaarde teruggeleverd aan de gemeente. Daarbij spelen ook oude contracten een rol. Voorts is men aan de slag gegaan met de ontwikkeling van het verkoopproces om 25 miljoen euro boven boekwaarde in tien jaar tijd te realiseren om het restant vastgoed in goede kwalitatieve conditie te houden. Nodig daarbij is een goede registratie met WISH (beheerprogramma), een dashboard Vastgoed Maps en een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Contractbeheer speelt daarbij een rol.

Als die stappen goed zijn opgepakt, kan de afdeling zich in de toekomst toeleggen op planmatig beheer en contractbeheer op portefeuilleniveau. De heer Van Wier verwacht dat de gemeente over tien jaar met een prachtige portefeuille verder kan.

De gemeente wil vastgoed als strategisch middel inzetten. Bezit op zich is geen doel, maar op basis van effectiviteit, efficiëntie en financiële transparantie kan op elk gewenst moment uitleg over ieder pand gegeven worden. Het zal twee tot drie jaar vergen om het volledige portefeuillebeheer op tafel te hebben en te komen van inzicht per object naar strategie op portefeuille.

Vastgoed Maps vormt een integraal sturingsinstrument waarmee een koppeling gemaakt kan worden van de meerjarenbeleidsbegroting aan de financiële systemen. De Basis Administratie Gebouwen, de BAG, vormt de sleutel waarmee je kunt zien wie welk pand in bezit heeft. Het gemeentelijk financiële systeem moet ingericht worden vanuit de BAG. Die BAG-code vormt ook de koppeling met het onderhoudsprogramma van - WISH om te bewaken dat je geen pand verliest dat in bezit is.

Het gaat in feite om de koppeling van financiële stromen. In Vastgoed Maps wordt van ieder pand een overzicht gemaakt waarin bijvoorbeeld de WOZ staat, de gemiddelde onderhoudsprijs per jaar en het rendement. Het systeem levert in één oogopslag alle informatie. Voor sommige panden zijn er wel 16

BAG-codes. Het systeem maakt het mogelijk goed te beoordelen wat je wilt verkopen, al dan niet strategisch. Als een pand niet strategisch is, betekent dat niet dat je direct moet verkopen. Een pand kan immers toch een goede opbrengst genereren.

De vervolgstappen bestaan uit het actief verkopen van vastgoedobjecten om in samenhang daarmee onderhoud te bezien.

De heer **Bol** informeert naar de plannen voor de overdracht van scholen. Voorts bestaat vastgoed waarschijnlijk ook uit gronden. Hij kent delen waarbij bewoners wederrechtelijk delen grond in gebruik hebben genomen en hij hoort graag hoe dat wordt aangepakt.

Bij de overdracht van scholen worden heel heldere richtlijnen opgesteld, maar oude contracten spelen daarbij een rol. Daar waar grond illegaal in gebruik is genomen, moet een afweging worden gemaakt om daar al dan niet tegen op te treden en wijkgericht te werk te gaan.

De heer **Vrugt** begrijpt dat de opbrengsten het onderhoud moeten bekostigen. Hij vraagt zich af hoe reëel die doelstelling is. Er is nogal wat waarde afgewaardeerd en hij hoort graag of daar nog grote problemen te verwachten zijn.

De raad heeft de koppeling tussen financiering middels verkoop van panden en besteding aan centrale huisvesting eruit gehaald. Alle panden worden aan de reserve vastgoed toegevoegd met de restrictie boven boekwaarde. Transparantie in de vaste activa is daarbij heel belangrijk. Bij de afgelopen jaarrekening zijn enkele miljoenen afgewaardeerd.

De heer **De Iongh** hoort dat het moeilijk zal zijn de eerste twee jaar de verkoop te realiseren. Hij vraagt of de risico's benoemd en beheersbaar zijn.

De verkopen zijn niet zeker. Het gaat om 35 van de 426 panden in tien jaar. Die verkoopambitie is voor de dekking zeer bescheiden. Als dat niet lukt, komt Vastgoed terug naar de raad voor de dekking van het onderhoud. Dat achterstallig onderhoud is de afgelopen tien jaar opgebouwd en dat gat moet gedicht worden. Een andere mogelijkheid zou dekking uit de algemene middelen of verhoging van de huren vormen. De achterstanden zijn ontstaan doordat de gemeente er minder middelen aan heeft besteed.

Daar waar het onderhoud goed is, worden zaken niet verkwanseld. Om de kwaliteit voor 70% van de panden op niveau drie te krijgen, moet slim aanbesteden uitkomst bieden.

De heer **Fritz** vraagt of alle panden al in kaart zijn gebracht zoals de voorbeeldslices van Vastgoed Maps lieten zien en of de raad op deze manier wordt geïnformeerd bij verkoop. Dat zou hij erg op prijs stellen.

Zo'n negentig objecten en gronden zijn nu in beeld. De rest volgt. Dat vergt wel tijd. Het overzicht bevat gegevens die misschien besloten moeten blijven, maar zodra verkoop speelt, kan de informatie de raad zeker inzicht verschaffen.

De heer **Schrama** meent dat het slecht is om te verkopen in een dip. Hij dringt erop aan met verkoop te wachten tot betere tijden. Onderhoud vormt een belangrijke claim. Hij vraagt of overwogen is panden op huurkoopbasis aan te bieden. Dan is de gemeente van het onderhoud af, hoewel de prijs te zijner tijd dan wat lager zal zijn.

De heer **Van Wier** vindt deze suggestie interessant. Het is er nog niet van gekomen dit in te vullen doordat de beide sleutelfuncties nog niet vervuld zijn. Soms moet er in slechte tijden toch verkocht worden om ervoor te zorgen dat een ander deel van het vastgoed op peil blijft.

Mevrouw **Ramsodit** vraagt of naast de nu in kaart gebrachte lijst met te verkopen panden ook naar de rest is gekeken om te bezien of daar nog kansen liggen. Een van de zes blokken in Vastgoed Map is het beleidsdoel. Eerder heeft de PvdA aangedrongen op spreiding van maatschappelijke

voorzieningen. Ze vraagt of in Maps kan worden aangegeven hoe die spreiding zich verhoudt tot de rest van de panden. Het zou jammer zijn als invulling van de vacatures tijdelijk blijft.

De heer **Van Wier** geeft aan dat er sollicitatiegesprekken gaande zijn. Hij hoopt dat voor 1 december beide functies vervuld zijn. Je weet nooit welke doelgroepen zich aandienen; de gemeente staat daar zeer open tegenover. Panden gaan niet voor de laagste prijs weg. Voor De Egelantier hebben zich bijvoorbeeld al dertien gegadigden gemeld, maar het is nog niet tot verkoop gekomen.

Met die spreiding van maatschappelijk vastgoed wordt nu nog geen rekening gehouden, maar het is wel een van de uitgangspunten om samen met de gebiedsvisies te regelen. Dat is zeker een hot item.

De heer **Visser** hoort graag hoe de gemeente omgaat met erfpacht.

De gemeente wil eigenlijk van de erfpacht af. Vastgoed is actief bezig met het erfpachtdossier.

De heer **Van Haga** verbaast zich over de keuze voor verkoop en niet voor verdere verhoging van rendement van de portefeuille. Hij vraagt hoeveel lucht er nog zit om de hele lage huren aan te passen. Hij hoort graag meer over de Drijfriemenfabriek en de aanpak daarvan.

De gemeente zet in op kostprijsdekkende huren. De principiële vraag ligt voor in hoeverre een gemeente zich zou moeten bezighouden met commerciële huren. Er zijn wel hogere huuropbrengsten te behalen. Leegstandscontracten kunnen worden opgebroken en heel lage huren worden getrapd aangepakt. Niet alles kan onmiddellijk worden geregeld. Prioritering in tijd, capaciteit en kwaliteit is nodig. De afdeling Vastgoed kent 17 fte om de 426 panden te besturen en dat is in vergelijking met andere steden heel efficiënt. Er is wel een verschil met commerciële partijen. Veel panden in de gemeentelijke portefeuille zijn niet of nauwelijks te verhuren en al helemaal niet tegen een commerciële huur.

De Drijfriemenfabriek vormt een lastig dossier. Daar zit geen programmadoel. Er zit antikraak in. Het maatschappelijk resultaat is niet relevant. Het dient geen publiek doel. De technische staat staat op rood. Er zit wel een WOZ-waarde op, maar de boekwaarde is nul. Het pand is afgeschreven. Er zijn geen huuropbrengsten maar wel onderhoudskosten. Dat levert een negatief resultaat op. Als je deze situatie laat voortduren, kost het ruim vier ton. Aan het einde van de analyse krijgt een pand een perspectief mee. In dit geval gaat het om heroverwegen. Verkoop kan een bepaald resultaat opleveren, maar ook zelf herontwikkelen vormt een mogelijkheid. Dat kost wel 3 miljoen euro. Verder onderzoek zou nog een nieuwe ingreep kunnen opleveren. Maps laat de feitelijke score zien en naar aanleiding daarvan kun je perspectieven en ingrepen definiëren om mogelijke interventies te doen.

Maatschappelijk resultaat wordt gebruikt als er een beleidsdoel op zit. Het financiële resultaat van vastgoed moet kostprijsdekkend worden, maar op beleidsniveau moet men tevreden zijn over bijvoorbeeld subsidies. Aspecten als subsidie, bezettingsgraad en benutting zitten in de analyse. In deze technische staat is vervuilde grond niet opgenomen. Dat staat wel als opmerking genoteerd en het is uiteraard wel van invloed op de verkoopwaarde.

De heer **Kooij** licht toe dat de afdeling is gestart vanuit een nulstand en landelijke registraties heeft gebruikt. Groene vlakken zijn gemeentelijk eigendom. Daarin zijn alle gebouwen aangebracht. Zo ontstaat een schone lijst en dan kun je naar mogelijke verkoop kijken.

De gemeente heeft ruim 4000 percelen, waarvan er 595 percelen met een gemeentelijk gebouw zijn. Ze beheert er 426. Dat is inclusief de onderwijsgebouwen. Er zijn uiteindelijk zo'n 350 gebouwen die actief in beheer zijn en waarvoor een beheerplan gemaakt is. De gemeente heeft nu dus zicht op waar haar panden en percelen zijn, om hoeveel het gaat en waarop ze zich moet richten bij verkoop. Inspecteurs hebben alle panden op globaal niveau opgenomen en dat zit nu ook in WISH

De heer **Termijn** verduidelijkt dat inspecties plaatsvinden op bouwkundig gebied, op de installaties en de daken. Aan die hoeveelheden zijn cycli en frequenties gekoppeld, wanneer en hoe vaak onderhoud nodig is en wat de kosten zijn. Dat resulteert in 65 miljoen euro, nodig voor onderhoud de komende tien jaar.

Over tien jaar is het grootste deel van die cycli aan de beurt geweest. Als je weet dat er volgend jaar echt een nieuw dak nodig is, kan het zinvol zijn zo'n pand op korte termijn te verkopen.

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng. Als iemand er prijs op stelt de presentatie te ontvangen, kan hij de griffie daarom per mail verzoeken.