

Naam: F Tibben  
Datum: 23 april 2020  
Team/teamonderdeel: BV Financiën/\*  
Telefoonnummer:

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>Plan van aanpak grond- en vastgoedbeleid 2020</b>
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	<b>Bespreekstuk Ja, 28 april 2020</b>
Hoofdpogave	<b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>A.L. Langius</b>
Openbaar	<b>Openbaar</b>
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>Raadsbrief</b>

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college biedt de raad een plan van aanpak aan voor een toekomstgericht en transparant grond- en vastgoedbeleid. Hiermee geeft het college opvolging aan de adviezen van de rekenkamer en onderzoeksbureau KPMG over het vastgoedbeleid van de gemeente. De resultaten van het plan van aanpak zullen worden voorgelegd aan de gemeenteraad op 15 december 2020.

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het plan van aanpak grond- en vastgoedbeleid.
2. In te stemmen met projectkosten van EUR 135.000,- voor uitvoering van het plan van aanpak.
3. De raad te informeren middels bijgaande brief (Raad - 2006053).

### Inleiding

Op 3 maart jl. heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd:

1. Uiterlijk 1 mei 2020 een plan van aanpak aan de raad aan te bieden waarin per aanbeveling van zowel het rekenkamercommissierapport vastgoed gemeente Almelo als de beide KPMG-rapporten wordt aangegeven wat, hoe, wanneer, en tegen welke kosten wordt gerealiseerd;
2. Uiterlijk 15 december aan de raad een raadsvoorstel grond- en vastgoedbeleid aan te bieden waarin de aanbevelingen van zowel het rekenkamercommissierapport vastgoed gemeente Almelo als de beide KPMG rapporten zijn verwerkt en het grond en vastgoed beleid transparant en toekomstbestendig is.
3. Voor 31 maart 2020 een duidelijk tijdspad op te stellen t.b.v. de gemeenteraad waarin wordt aangegeven wanneer en hoe het college de raad gaat voorzien van informatie m.b.t de stand van zaken in de ontwikkeling van grond- en vastgoedbeleid.

Actiepunt 3 is inmiddels beantwoord middels uw brief van 24 maart jl. aan de raad.

Bijgaand plan van aanpak – zie raadsbrief (Raad – 2006053) - geeft invulling aan actiepunt 1 van de motie.

Omdat de aanbevelingen van de rekenkamercommissie en van bureau KPMG uit verschillende onderzoeken komen, en ook in een andere tijdsspanne zijn geschreven, overlappen deze elkaar soms. De aanbevelingen verschillen onderling in complexiteit en doorwerking. Zo zijn de aanbevelingen 15, 16 en 17 vooral gericht op de interne organisatie en zijn andere aanbevelingen meer gericht op politieke besluitvorming en/of effect op de markt. Dit leidt ook tot verschillen in verantwoordelijkheid voor het plan. Dit wordt in het plan van aanpak expliciet gemaakt.

Om tot een afgewogen plan van aanpak te komen zijn de aanbevelingen gegroepeerd in een aantal hoofdonderwerpen die in het plan van aanpak achtereenvolgens worden beschreven:

- A. Beleidskader, de keuzes die de gemeente maakt, vastgelegd in eenduidige en duidelijke besluiten en een heldere onderlinge samenhang
- B. Rollen / rolvastheid, het beleggen van taken en verantwoordelijkheden in de organisatie, zodat elk beleidsgevolg of –actie toebedeeld is
- C. Werkprocessen, het volgen van de juiste procedurestappen in een beleids- of vastgoedproces, van begin tot eind, van de start van een dossier tot de sluiting er van.

## **Beoogd effect**

Een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid van Almelo, met duidelijke keuzes en verankerd in de organisatie via een duidelijke werkplanning, werkinstructie en werkprocessen.

## **Argumenten voor**

### *1.1 Duidelijke ordening en fasering*

De indeling kader – rollen – werkprocessen biedt een duidelijk afbakening van de projectstappen en verschillende verantwoordelijkheden. Iedere maand zal voortgang gerapporteerd worden aan de portefeuillehouder vastgoed en de adjunct-directeur.

### *1.2 balans tussen eigen inzet en gebruik van externen*

Er is gekozen voor optimale inzet van eigen inzet en inzet van derden, vooral te leveren op specifieke onderwerpen: kostprijsdekkende huur, verkoop niet-kernportefeuille panden, projectmatig werken, vastleggen werkprocessen en ondersteuning ontwikkeling team vastgoed. De reeds ingehuurde interim-manager vastgoed zal een centrale rol spelen in de totstandkoming van de deelproducten.

### *1.3 toekomstbestendigheid geborgd*

Beleidsnota's krijgen een einddatum en een ambtelijk eigenaar. Bovendien zal in werkprocessen worden beschreven wie wat moet doen. Daarmee is geborgd dat het grond- en vastgoedbeleid ook periodiek wordt herzien en actueel blijft.

### *1.4 verbetering lopende processen*

Het proces van 'verkoop bedrijfskavels' en het proces 'pacht' is thans niet belegd bij vastgoed (vastgoed stelt alleen de akte op). Het is wenselijk om –net als voor woonkavels geldt en zoals bovendien ook bepaald is in de leidraad onderhandelingen en contractvorming (INT-1532371)- ook voor verkoop bedrijfskavels en het vier ogen-principe te introduceren. Vastgoed zou daarbij de rol moeten krijgen van proces- en prijsbewaker en daarnaast besluitvorming moeten ondersteunen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Het plan van aanpak is niet dekkend voor alle verbeteracties*

Het plan van aanpak focust alleen op de aanbevelingen van KPMG en Rekenkamercommissie. Voor vastgoedprocessen geldt dat er een samenloop is met het bredere verbeterplan stadsontwikkeling dat op 24 maart jl. in uw college is behandeld. Dit brede verbeterplan gaat niet naar de raad. Bestuurlijk is aangegeven deze scheiding aan te willen houden, om daarmee de verantwoording naar de raad sec op vastgoed te houden.

## **Alternatieven**

### *Liever alleen eigen medewerkers*

Het zou een voorkeur zijn om verbeteringen in beleid en processen alleen met eigen medewerkers uit te voeren. Er is echter behoefte aan een cultuurverandering waarbij zaken scherper worden benoemd en beschreven. Bovendien schiet de formatieve capaciteit tekort om dit er nog bij te doen.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

-projectkosten van EUR 135.000,- . EUR50.000,- hiervan is benodigd voor stimulering verkoop van niet-kernportefeuillepanden en wordt gedekt uit de verkoopkosten. Voor de resterende EUR 85.000 zal in de najaarsnota een voorstel worden opgenomen.

## **Uitvoering**

- Informeren van de raad middels bijgaande brief (Raad – 2006053).
- De uitvoering van dit plan van aanpak vindt in nauwe afstemming met het verbeterplan Stadsontwikkeling.

## **Bijlagen**

- Raadsbrief (Raad – 2006053)

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

Dit voorstel is tot stand gekomen in afstemming met de Adviespool (projectleiders, ruimtelijke ordening) en Financiën.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Dit voorstel is op 16 april 2020 besproken met wethouder Langius en akkoord bevonden.

### *Directie-advies*

Het plan van aanpak is in een eerdere versie besproken in het MT, naar aanleiding daarvan is focus gelegd op de adviezen van KPMG en Rekenkamercommissie.

## **Communicatie over het besluit**

Regulier

Plan van aanpak: actielijst (let op: nummering wijkt af van nummering in raadsbrief)

Wat	Resultaat	Wie / wanneer	kosten
A.1 Nota vastgoedbeleid: integraal herzien, incl. status van vastgoed én kostprijsdekkende huur.	Aangepaste kadernota (Nota is in 2018 politiek beraad besproken, deze moet geactualiseerd worden en vertaald naar impact)	September naar raad Effecten kostprijsdekkende huur worden vertaald in begroting; daar volgt besluitvorming	Budget lopende inhuur + EUR 20.000 voor aanvullend onderzoek kostprijsdekkende huur
A.2 uitvoeringsbeleid vastgoed A.2.1 actualisatie ABC lijst A.2.2 verkoopstrategie niet-kernportefeuillepanden A.2.3 strategie percelen buitengebied A.2.4 strategie snippergroen	-actuele lijst met panden die verkocht of in eigendom moeten worden gehouden en de te volgen procedure stappen daarbij. -duidelijke verkoopaanpak voor resterende niet kernportefeuillepanden. Dit zal in samenwerking met een marktpartij worden opgepakt. -visie op percelen buitengebied (uitgiftebeleid, voorwaarden) en snippergroenaanpak (verkoop / handhaving)	-Actualisatie ABC-lijst: september naar raad. -Verkoopstrategie niet-kern kernportefeuillepanden. Behandeling in college, ter informatie aan raad - na de zomer verkennende notitie voor percelen buitengebied en voor snippergroen. Behandeling in college. Consultatie bij de raad.	Budget lopende inhuur + EUR 50.000 procesontwikkeling voor ondersteuning niet-kernportefeuillepanden  Buitengebied en snippergroen: PM
A.3 Actualisatie Nota grondprijnsbeleid en gronduitgifteprijzen	Kader gronduitgifte en bandbreedte voor prijsbeleid geeft basis voor exploitatie en voor individuele transacties	Juni 2020 college, Ter info aan raad	Geen, ambtelijke inzet
A.4 Nota grondprijzen Almelo Noord-oost	<i>Invulling van nota grondprijnsbeleid</i>	<i>Vastgesteld in college 17 maart 2020</i>	<i>Budget lopende inhuur</i>
A.5 Optiebeleid woon- en bedrijfskavels	<i>Transparant en eenduidig optiebeleid</i>	<i>Vastgesteld in college 17 maart 2020</i>	<i>Budget lopende inhuur</i>
A.6 Bibobbeleid actualiseren	Toevoegen van vastgoedcategorieën aan bibob-beleid. Teven bibob <i>aanvullen met integriteitstoets cf verzoek RIEC</i>	<i>Juni 2020 college, juli raad</i>	<i>Geen, ambtelijke inzet</i>
A.7 opname van vastgoed in PLANON A.7.1 panden zijn opgenomen A.7.2 percelen nog opnemen	Panden én percelen zijn alle opgenomen om planon. Hiermee is een basis gelegd door programmatisch beheer en kostentoerekening	Juli 2020 gereed. Geen bestuurlijk besluit	Geen, ambtelijke inzet
A.8 Actualiseren regeling	<i>Duidelijke eindtermijn van de regeling: 1</i>	<i>Vastgesteld in college 17 maart 2020</i>	<i>Budget lopende inhuur</i>

<i>architectenkosten ANO</i>	<i>mei 2020</i>		
<i>A.9 Aanscherpen regeling funderingskosten ANO</i>	<i>Alleen tegemoetkoming bij verzoek vooraf</i>	<i>Vastgesteld in college 17 maart 2020</i>	<i>Budget lopende inhuur</i>
A.10 Projectmatig werken: beleidskader actualiseren	beleidskader uit 2008/2014 is aangevuld met standaardformats voor projecten en projectmatig werken	Opstellen juni /aug 2020, daarna meenemen in verbetering werkprocessen. Raad wordt geïnformeerd	<i>Budget lopende inhuur + EUR 30.000 voor verwerking formats in JOIN</i>

## B. Rollen / rolvastheid

Wat	Resultaat	Wie / wanneer	kosten
B.1 Rollen benoemen	Duidelijke rollen in projecten, basis voor governance en verbetering projectmatig werken	Mei - oktober 2020 inventarisatie en doorontwikkeling. Raad wordt geïnformeerd	Reguliere inhuur
B.2 Rol vastgoedmedewerkers benoemen in reguliere processen: -opties en koop/verkoop woon – en bedrijfskavels -verhuur -uitgifte agrarische kavels -verkoop/verhuur snippergroen	Verbetering Interne organisatie vastgoed Verbeterd samenspel accountmanagers- vastgoed Verbeterd samenspel grondbank- vastgoed	Opstellen juni /aug 2020, daarna meenemen in verbetering werkprocessen. Raad wordt geïnformeerd	Beschrijving: reguliere inhuur
B.3 Benoemen beleids- en procesverantwoordelijken	Beleids- en procesverantwoordelijken zijn benoemd	Oktober 2020, voor het eerst, daarna jaarlijks. Raad wordt geïnformeerd	Geen, reguliere formatie

## C. Werkprocessen

Wat	Resultaat	Wie / wanneer	kosten
C.1 Werkprocessen uniformeren	Geactualiseerde en uniforme werkprocessen	Start september 2020 Gereed november 2020. Raad wordt geïnformeerd	Geen, onderdeel van lopende werkzaamheden

C.2 Verordeningen- en documentenhiërarchie, dossiervorming en audittrail worden onderdeel van workflow in JOIN	werkprocessen worden vastgelegd in workflow JOIN, mede-onderdeel van archiefverbetering	Start Augustus 2020, gereed november 2020. Raad wordt geïnformeerd	Externe ondersteuning ca EUR 1000 per werkproces. Totaal EUR 15.000
C.3 Aanmaak zaakdossiers JOIN, breder gebruik van JOIN	Continue aandacht tijdens regulier werkproces, borging via workflow	Continue aandacht tijdens regulier werkproces. Integreren in actie C3.	Geen, reguliere formatie
C.4 Doorontwikkeling team vastgoed	Rollen zijn benoemd en geoefend, werkprocessen zijn geoefend	Januari december 2020 Raad wordt geïnformeerd	EUR 20.000 aan extra externe ondersteuning, naast al lopend proces en lopende inhuur

Transponeringstabel: vertaling aanbevelingen in acties

Nr aanbeveling	Uitgewerkt in actie
1	A
2	A
3	A
4	A
5	A
6	AA.6, A.7
7	Zie Brief d.d. 24-3-20
8	B en C
9	C
10	B
11	A
12	A
13	A
14	A
15	C
16	C
17	C
18	A, B en C

