Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Voorverkenning afstoten maatschappelijk vastgoed
Zaaknummer	65606-2024
B&W vergadering	26 november 2024
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Behandelend ambtenaar	Hennie Rodijk telefoon: 0572-347867, e-mail:

Kennis te nemen van
De resultaten van een voorverkenning naar het afstoten maatschappelijk vastgoed.

Inleiding

In het kader van het realiseren van een financiële taakstelling nieuw voor oud dient een nader standpunt te worden bepaald ten aanzien van het afstoten van maatschappelijk vastgoed. Hiervoor is een voorverkenning uitgevoerd. Dit moet leiden tot het beantwoorden van de vragen of het afstoten van het maatschappelijk vastgoed en het uitbesteden van het onderhoud hiervan een reële optie is.

Middels deze informatienotitie willen wij uw raad informeren over de resultaten van een voorverkenning ten aanzien van het afstoten van maatschappelijk vastgoed.

Kernboodschap

1. Kennis te nemen van de resultaten van de voorverkenning en de constatering dat nader onderzoek afstoten maatschappelijk vastgoed geen reële optie is, met uitzondering van 2 gebouwen.
2. Ten aanzien van het uitbesteden van onderhoud is het advies eerst te wachten op uitkomsten van het nieuwe contractmanagement Tijenraan voordat er verdere beslissingen worden genomen.
3. Kennis te nemen van het feit dat het bovenstaande wordt verwerkt in de nota nieuw voor oud, waarover op een later tijdstip uw raad om besluitvorming wordt gevraagd (in de reguliere P&C cyclus).

Toelichting
In deze informatienotitie zijn de resultaten van een voorverkenning opgenomen voor een eventuele nadere studie naar het afstoten van maatschappelijk vastgoed. Deze voorverkenning is beknopt en bedoeld om op hoofdlijnen te kijken of en zo ja waar er kansen liggen om bij te dragen aan de financiële taakstelling. In eerste instantie wordt op basis van functies, ingedeeld in enkele categorieën, een voorstel gedaan. Een aantal kleinere gebouwen zijn hier buiten beschouwing gelaten vanwege de beperkte onderhoudsbehoefte (bijv. enkele baarhuisjes op begraafplaatsen, de opslag van domein Beheer in Luttenberg).

Gemeentelijk vastgoed bezit
In algemene zin kan worden gesteld dat de gemeente Raalte over een zeer functionele portefeuille maatschappelijk vastgoed beschikt. Dit betreft 19 grotere gebouwen als opgenomen in de tabel in dit document. In 2013 is al een belangrijke inzet gepleegd om te komen tot het beperken van de omvang van het maatschappelijk vastgoed. Parallel hieraan liep in het afgelopen decennium de realisatie van veel multifunctionele

accommodaties. Deze zijn allen in stichtingen ondergebracht en bieden een grote maatschappelijke meerwaarde, zonder rechtstreekse inzet van de gemeente op het vastgoed.

Gebruik gemeentelijke gebouwen
Het gebruik van de gebouwen in gemeentelijk bezit is divers en door de specifieke gebouwfunctionaliteit in meer of mindere mate geschikt om af te stoten. De impact van zo'n maatregel is groot en vraagt een gedegen voorbereiding.

Het afstoten van maatschappelijk vastgoed
In het kader van het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot het afstoten van het maatschappelijk vastgoed wordt hier als uitgangspunt gehanteerd dat het gebouw en de functionaliteit hiervan blijft behouden, Het gebouw, de inrichting en het gebruik zijn hierop immers afgestemd. Het betreft hier dan het vinden van een andere juridische eigenaar van het vastgoed. In hoeverre de gemeente Raalte financieel dan bijspringt zou deel kunnen uitmaken van een mogelijk vervolgonderzoek (wordt niet voorgesteld). Wanneer dit gebeurt is het redelijk om te verwachten dat voor wat de kosten betreft er eerder flinke meerkosten komen en is het beoogde effect van bezuiniging snel te niet gedaan. Verder dient opgemerkt te worden dat bij verkoop een incidenteel voordeel ontstaat en dit geen bezuiniging oplevert.

Tabel verkenning tot nader onderzoek afstoten o.b.v. functies/bestaand financieel inzicht
In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de verkenning weergegeven en de motivatie om al dan niet in te zetten op een nader onderzoek om te komen tot het afstoten van maatschappelijk vastgoed.

Gebouw	**Onderzoek afstoten ja/nee**	**Motivatie**
Overheadgebouwen • Gemeentehuis • Gemeentewerf • Parkeergarage • Woonwagenplaatsen	Nee	Alle kosten voor het beheer en onderhoud van deze gebouwen worden gedragen vanuit de algemene dienst en verantwoording vind plaats binnen de eigen organisatie. Omdat deze gebouwen nodig zijn voor het goed uit kunnen voeren van de gemeentelijke taken, is de afweging voor afstoten van deze gebouwen buiten beschouwing gelaten.
Cultuurgebouwen • Hoftheater • Kerktoren te Heino • Mokwerf • Kringloopwinkel Heino • Boerderij Strunk • Jongerencentrum Traxx • Volière Heino	Nee, met uitzondering van boerderij Strunk en de kringloopwinkel Heino	Het typerende van cultuurgebouwen is dat ze niet tot nauwelijks kostendekkend zijn te krijgen vanuit inkomsten derden. Met uitzondering van het Hoftheater zijn de overige gebouwen zowel qua kapitaal- als exploitatielasten dermate verwaarloosbaar dat er geen aanname is dat eventueel afstoten van 1 of meerdere gebouwen zal leiden tot significante bezuinigingen. Laat staan dat de huidige gebruikers in staat zijn om het gebouw in eigendom van de gemeente over te nemen. Opgemerkt kan worden dat boerderij Strunk in de verkoop staat en de kringloopwinkel in Heino op de nominatie voor sloop.
Sportgebouwen • Nieuw Tijenraan • De Berkte • 't Raan • De Tippe	Nee.	Het sportbedrijf werd in 2015 extern verzelfstandigd als BV om flexibeler en kostenefficiënter te werken, terwijl de gemeente via het maken van prestatieafspraken invloed behoudt op de uitvoering van gemeentelijk beleid voor Sport en bewegen. Het sportbedrijf ontvangt een exploitatiebijdrage van de gemeente om deze prestatieafspraken uit te voeren. Overdracht van sportaccommodaties, bijvoorbeeld Nieuw

		Tijenraan, aan de BV levert geen besparing op in de exploitatiebijdrage. Alleen door commerciële exploitatie zou de gemeente wellicht minder hoeven bijdragen. Commercialiseren en/of privatiseren van het Sportbedrijf is risicodragend overdragen aan een marktpartij) vermindert de invloed op de invulling en betaalbaarheid van de maatschappelijke opdracht. Dit geeft ook Tien advies aan in het recent onderzoek bij het Sportbedrijf. Bij de verzelfstandiging van het Sportbedrijf is ook besloten dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor het eigenaarsonderhoud van de accommodaties. Bij de nieuwbouw van Tijenraan is de keuze gemaakt om dit eigenaarsonderhoud van de gemeente mee te nemen in de aanbesteding. Dit leidde de afgelopen jaren tot discussies vanwege onduidelijkheid over onderhoudstaken. Een bureau onderzoekt nu wie waarvoor verantwoordelijk is met als doel dat er per 1 januari 2025 een nieuw contractmanagement ligt waarin ieders rol en verantwoordelijkheden duidelijk zijn. Hierbij kijken hoe we de beheertaken verdelen tussen SBR en de gemeente, met als uitgangspunt zoveel mogelijk in één hand bij SBR. Het advies is te wachten op de resultaten van dit nieuwe contractmanagement, voordat er verdere beslissingen worden genomen over verkenning naar mogelijkheden overdracht van het eigenaarsonderhoud.
Brandweerkazernes • Brandweerkazerne Raalte • Brandweerkazerne Heino • Brandweerkazerne Luttenberg • Brandweerkazerne Heeten	Nee	Tot op heden worden alle kosten (exploitatie en kapitaallasten) volledig aan de Veiligheidsregio IJsselland door middel van huurpenningen doorbelast. Hierbij is er geen sprake van een winstoogmerk dus dalen de lasten dan betekent dit ook een verlaging van de huuropbrengsten en vice versa. Vanuit besparingsoogpunt heeft deze rubriek geen potentie om kosten te reduceren. Aandachtspunt is wel dat de VRIJ zelf aan het onderzoeken is of het voor hun vastgoedstrategie beter is om de kazernes in eigen bezit te nemen. In totaal gaat het dan om 40 gebouwen binnen 11 gemeenten. Voor wat betreft exploitatie en kapitaallasten zal afstoten dus geen voor maar ook geen nadeel opleveren.

Verkenning uitbesteden van het onderhoud
Als aangegeven wordt gevraagd om een nadere verkenning naar het uitbesteden van het onderhoud. Dit wordt gevraagd op basis van de aanname dat het afstoten van maatschappelijk vastgoed ook een grote impact heeft op de inzet van de eigen technische dienst.
Wij komen tot conclusie dat het van belang is om eerst de resultaten van het nieuwe contractmanagement met het sportbedrijf af te wachten alvorens we hierover een standpunt kunnen bepalen. Dit nemen we mee bij de definitieve besluitvorming.

Vervolg
Deze informatienotitie wordt ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Besluitvorming vindt plaats in het kader van de besluitvorming nieuw voor oud, in de reguliere P&C cyclus.

Communicatie

Externe communicatie is niet van toepassing.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,





de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema