



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Raadsconsultatie uitvoeringsprogramma en financiële doorkijk strategische koers vastgoed Doesburg
Zaakdossier	Z/21/012278 - D/21/043993
Portefeuillehouder	Wethouder A. Boone
Raadsprogramma	5. Algemene dienst en financiën
Datum collegebesluit	25 mei 2021

Opsteller	Marinus Lenselink	E-mail	marinus.lenselink@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 62

Kennis nemen van

Het Uitvoeringsprogramma Vastgoed Doesburg en de financiële gevolgen strategische koers vastgoed.

Inleiding

Op 26 november 2020 heeft uw Raad de Strategische Koers Vastgoed Doesburg vastgesteld. Daarbij hebt u 2 amendementen aangenomen. Overeenkomstig de vastgestelde Koers en met inachtneming van de 2 amendementen is het uitvoeringsprogramma Vastgoed Doesburg opgesteld. U hebt in één van de amendementen opgenomen dat de besluitvorming van het uitvoeringsprogramma terugkomt in de Raad. Het uitvoeringsprogramma met de financiële doorkijk wordt op 9 juni 2021 tijdens een openbare zitting van de raadscommissie VROM gepresenteerd en besproken. Uw opmerkingen worden meegenomen bij de uiteindelijke vaststelling van het uitvoeringsprogramma.

De komende maanden worden de plannen verder uitgewerkt, ook de financiële gevolgen zullen per gebouw gedetailleerder in beeld gebracht worden. Eind dit jaar (september) zullen wij met een concreet voorstel komen voor een uitvoeringskrediet. Ook zullen we eind dit jaar met een voorstel komen voor een nieuw meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP) en de dotatie voor de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen.

Uit de voorlopige doorrekening van de financiële gevolgen kan de conclusie getrokken worden dat er geen extra middelen nodig zijn om uitvoering te kunnen geven aan Lijn 1 en 2 van het uitvoeringsprogramma. E.e.a. kan binnen de lopende begroting gerealiseerd worden door binnen het programma met budgetten te schuiven. Er hoeft geen nieuw geld bij.

Hiermee hebben wij aangetoond dat de strategische koers en de uitwerking hiervan een goede keuze is geweest. Niets doen blijkt geen optie en zal leiden tot structureel hogere kosten voor de vastgoedportefeuille. Na realisatie van het uitvoeringsprogramma voldoet het vastgoedareaal van de gemeente aan de wettelijke eisen en met het nieuw, nog vast te stellen, MJOP kunnen wij het ook binnen de financiële mogelijkheden beheren en onderhouden.

Samenvatting

De Strategische Koers Vastgoed is op 26 november 2020 vastgesteld. Het behelst een afwegingskader hoe beleidsmatig en financieel afwegingen gemaakt kunnen worden rondom gebouwen en benodigde investeringen. Het Strategisch kader biedt veel houvast. Het laat ook zien wat er moet gebeuren om de betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed op peil te houden. Niet alleen omtrent de betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed, maar zeker ook de behoefte, het gebruik en de toekomst van de voorzieningen voor culturele en maatschappelijke organisaties in Doesburg. Onderdeel van de strategische koers was ook een strategisch uitwerking. Hierin is al richting gegeven aan de toekomstige keuzes per gebouw. Dit is nu verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma zodat vervolgens de deelprojecten kunnen starten.

Met de uitwerkingen worden 3 belangrijke doelen nagestreefd:

1. Duidelijke projectkaders vanuit de Raad voor de uitvoering door het College;
2. Efficiënte inzet personeel en middelen;
3. Participatie van verenigingen en belanghebbende organisaties.

Het uitvoeringsprogramma heeft de strategische koers vertaald in twee lijnen. Lijn 1 heeft betrekking op de publieke functies en Lijn 2 heeft betrekking op verenigingen en maatschappelijke functies.

Lijn 1

De eerste lijn draagt bij aan het verbeteren van gemeentelijke dienstverlening naar de burgers. Dit heeft hoofdzakelijk betrekking op het Stadhuis en De Linie 4. Daarnaast biedt het kansen om de samenwerking met andere publieke en openbare functies te verbeteren. Onder meer door goed bereikbare openbare voorzieningen en het delen van ruimtes en faciliteiten. De gemeente heeft hierbij de ambitie niet alleen een stadhuis en één centrale plek voor dienstverlening te hebben maar ook een Huis van de Stad te zijn. Een gebouw dat in de toekomst een meerwaarde heeft en behoudt voor onze hele stad. Een gebouw waarin niet alleen medewerkers van de gemeente werken maar ook andere maatschappelijke organisaties hun plek kunnen vinden en waar ruimte is voor ontmoeting en samenwerken. In het Huis van de Stad gaan we dus zo flexibel en multifunctioneel mogelijk om met de ruimte die er is. De mogelijkheden hiervoor zijn niet eindeloos maar het optimaliseren van multifunctioneel gebruik van het stadhuis wel. Als gevolg van Covid-19 (Corona) wordt het nieuwe werken eerder geïntroduceerd dan aanvankelijk de bedoeling was. Dat betekent dat er minder werkplekken nodig zijn voor ambtenaren en er wordt meer locatieonafhankelijk gewerkt. Daardoor wordt er ruimte vrij gespeeld in het stadhuis die dan nuttig ingezet kan worden voor de samenleving.

Lijn 2

De tweede lijn gaat in op de ruimtes en faciliteiten die we bieden voor verenigingen en andere maatschappelijke organisaties. We kijken daarin breder dan alleen de gemeentelijke gebouwen, want ook op veel andere plekken vinden maatschappelijke activiteiten plaats. De gemeente wil samenwerking en beheer van gebouwen faciliteren. Met faciliteren bedoelen wij niet in financiële zin voorzien, maar hen ondersteuning bieden in het vinden van een oplossing voor hun

huisvestingsvraagstuk. In gezamenlijkheid willen we tot een goede oplossing komen maar ze moeten het wel zelf doen. De weg ernaartoe faciliteert de gemeente tot op bepaalde hoogte.

Doel / meetbaar effect

De meetbare doelen zijn:

- Multifunctioneel gebruik van ruimtes en gebouwen;
- Optimaal toegankelijke, laagdrempelige voorzieningen;
- Oog voor het voorzieningenniveau voor maatschappelijke en cultureel waardevolle activiteiten;
- Efficiënte inzet van gemeentelijke middelen aangaande investeringen in en onderhoud van vastgoed;
- Investeren met een toekomstperspectief.

Financiële consequenties

Voor het gemeentelijk vastgoed wordt jaarlijks een dotatie gedaan in de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen. Een deel wordt besteed aan het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en een deel wordt besteed aan de exploitatie van het vastgoed. Juist op de exploitatie ontstaat financiële ruimte als een aantal gebouwen wordt afgestoten. Daarnaast ontvangen wij een eenmalige opbrengst bij verkoop van gebouwen. De gevolgen hiervan zijn inzichtelijk gemaakt in de “Financiële gevolgen strategische koers Vastgoed Doesburg”, die als bijlage 2 is toegevoegd.

Als gevolg van de strategische koers en het uitvoeringsprogramma zullen een aantal gebouwen worden afgestoten en/of krijgen een andere invulling. Wij hebben een doorkijk gemaakt naar de financiële gevolgen die dat met zich meebrengt. Het resultaat eindigt ruim 7,5k/jaar positief. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de eenmalige opbrengst bij verkoop/afstoten van vastgoed. Deze opbrengsten liggen naar raming tussen 1,1 en 1,8 miljoen. Ook is nog geen rekening gehouden met het verloop in de voorziening onderhoud gemeentegebouwen. Ook hier ontstaat naar verwachting een positief resultaat. Deze wordt geraamd op 41k/jaar.

Uit de doorrekening van de financiële gevolgen kan de conclusie getrokken worden dat er geen extra middelen nodig zijn om uitvoering te kunnen geven aan Lijn 1 en 2 van het uitvoeringsprogramma. E.e.a. kan binnen de lopende begroting, door met de budgetten te schuiven, gerealiseerd worden.

De eenmalige opbrengst als gevolg van verkoop van gebouwen en gronden kunnen volgens de begrotingsregels niet zondermeer ingezet worden voor het gemeentelijke vastgoed. Deze komen ten gunste van de Algemene Reserve van de gemeente. Nu blijkt uit de doorrekening van de financiële gevolgen dat wij deze ook niet direct nodig hebben om uitvoering te kunnen geven aan het uitvoeringsprogramma.

Communicatie

Met betrekking tot de in- en externe communicatie wordt een communicatieplan opgesteld waarin duidelijk vermeld wordt waarom wij het doen en ook hoe dit mogelijk is gezien de financiële situatie waarin gemeente Doesburg momenteel verkeert. Uiteindelijk zal het bijdragen aan een betere en gezondere financiële situatie voor de gemeente en voor deze uitvoering zijn er geen extra

financiële middelen nodig. Het is uit te voeren binnen de lopende begroting. Er ontstaat zelfs een eenmalig positief resultaat bij verkoop van een aantal panden.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Uitvoeringsprogramma Vastgoed Doesburg
- Bijlage 2: Financiële gevolgen strategische koers Vastgoed Doesburg