

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
F Tibben

Datum
22 september 2020

Onderwerp
voortgang verbeterplan grond- en vastgoedbeleid

Geachte raadsleden,

Op 3 maart jl. heeft uw raad een motie aangenomen inzake het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid. In deze motie verzoekt u ons een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid op te stellen en dit beleid uiterlijk 15 december 2020 aan uw raad voor te leggen. U heeft een plan van aanpak gevraagd waarin de aanbevelingen van de rekenkamercommissie uit 2017 en van KPMG uit 2019 zijn verwerkt en u op de hoogte te houden van de voortgang. Dit plan van aanpak hebben wij in onze brief aan u van 17 april 2020 (Raad – 2006053) uiteen gezet. Thans geven wij u een tussentijdse update van de voortgang van dit plan van aanpak, zoals ook aan uw raad toegezegd in onze brief van 24 maart 2020.

Van aanbeveling naar plan van aanpak.

In onze brief van 17 april jl. zijn de 18 aanbevelingen van de rekenkamercommissie en van bureau KPMG vertaald naar acties. De reden van deze vertaling hebben we aangegeven: De aanbevelingen overlappen elkaar soms en op andere onderdelen vraagt één aanbeveling soms meerdere acties. Wij hebben u inzicht gegeven in de wijze waarop deze vertaling heeft plaatsgevonden. Elke actie uit het verbeterplan kan herleid worden naar de betreffende aanbeveling.

Te behalen resultaat

Projectresultaat

De aanbevelingen van KPMG en de rekenkamercommissie zijn gegroepeerd in een aantal hoofdonderwerpen:

- A. Beleidskaders, 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 en elke uitvoeringsactie toebedeeld zijn;
- 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.

Actuele omstandigheden

Bij het opstellen van het plan van aanpak in maart zaten we aan het begin van de Corona-crisis. We hebben op dat moment ingespeeld op die situatie door de opeenvolging van werkzaamheden aan te passen. Het plan was om tot de zomer de nadruk te leggen op het verbeteren van beleid en verbeteracties die meer onderlinge interactie vragen, zoals het verbeteren van vaardigheden en werkrouines, meer te concentreren in het najaar. Dit vanuit de hoop die toen nog bestond dat er binnen enkele maanden ook weer een perspectief zou zijn op herstel. We weten nu dat het anders is gelopen. De corona-crisis houdt langer aan. Het inregelen van nieuwe werkrouines (werken op afstand) ging echter ook beter dan verwacht en er ontstond behoefte om het verbeteren van werkprocessen al eerder te integreren. We hebben het werkproces van taxaties en verkopen van bedrijfskavels verbeterd

en vastgesteld. Het proces 'verkoop van bedrijfskavels' is een complex proces waarin veel aspecten worden afgewogen. De impact van deze verbetering toont zich in de praktijk. De organisatie rond de verkoop van bedrijfskavels verloopt soepeler en meer geordend en de nieuwe werkwijze wordt langzaam ingeregeld als 'regulier werk'.

Dit komt op een goed moment want het aantal verkopen van zowel bedrijfs- als woonkavels is de afgelopen tijd goed geweest. U wordt over de voortgang van verkopen van woon- en bedrijfskavels geïnformeerd via de reguliere P&C-cyclus.

Fasering en beheersplannen

De fasering zoals vooraf bedacht –eerst nadruk op beleid en pas later focus op werkprocessen- is, zoals hierboven aangegeven, gewijzigd. Om in deze rapportage verbinding te houden met het oorspronkelijke plan van aanpak houden we hier de indeling aan zoals in het plan van aanpak aan u is gemeld.

Stap 1

De kadernota vastgoed, de 'kapstok' voor het vastgoedbeleid, is op hoofdlijnen gereed en zal naar verwachting begin oktober door ons college worden vastgesteld. In deze nota worden de hoofdlijnen beschreven voor aan- en verkoop en beheer en exploitatie van objecten (gebouwen) en gronden. Hierin is ook een voorstel opgenomen wat te doen met panden die geen onderdeel –meer- zijn van de kernportefeuille, het gewenste bekostigingsregime voor verhuur (marktconform, kostprijsdekkend) en de consequenties daarvan. Dit zal met uw raad in oktober worden gedeeld in een politiek beraad. Onderliggende stukken als taxatieprotocol, nota grondprijzen en meerjarenperspectief grondexploitaties, zijn inmiddels opgesteld.

Stap 2

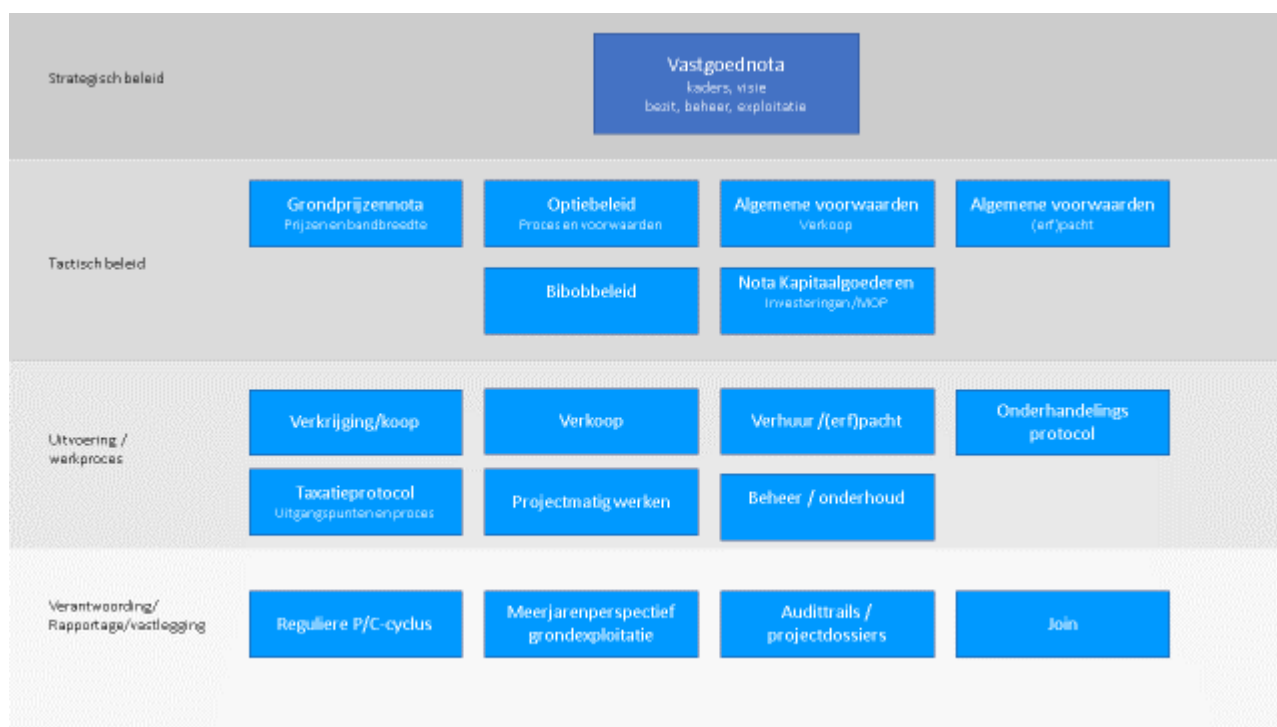
KPMG geeft in één van de aanbevelingen aan dat per proces beschreven moet worden wie responsible, accountable, consulted en informed (RACI) moet zijn, oftewel wie is eindverantwoordelijk, verantwoordelijk, wie wordt geraadpleegd en wie wordt geïnformeerd. Door deze rollen te benoemen wordt een goede basis gelegd voor actueel beleid én voor soepele werkprocessen. De werkprocessen taxatie en verkoop bedrijfskavels zijn inmiddels beschreven en hierin zijn ook posities en verantwoordelijkheden vastgelegd.

Stap 3

Onderdeel C. van het plan van aanpak zijn de werkprocessen en het vastleggen van processtappen en afspraken. De aanbevelingen zijn samen te vatten in 'uniformeer en leg vast'. De nadruk onder C. ligt vooral op het borgen van informatie. De middelen zijn hiervoor aanwezig bij de gemeente. Zoals aangegeven onder stap 2 zijn thans twee bepalende werkprocessen vastgelegd.

Voor de borging geldt dat lijnwerkzaamheden via de reguliere lijn-aansturing worden geborgd. Voor werken in projecten is een projectleider aangesteld die samen met de projectleiders het projectmatig werken (het proces van 'opdracht – uitvoering – oplevering/afronding') gaat verbeteren .

In onderstaande figuur is de samenhang van beleid, werkprocessen en verantwoording weergegeven. De kadernota vastgoed is een strategisch document en wordt vastgesteld door uw raad. De grondprijzennota, het optiebeleid c.a. –het tactisch beleid- die in de figuur in de regel onder de vastgoednota staan zijn een verantwoordelijkheid van ons college. Het opstellen van werkprocessen, daar weer onder, is een taak die ligt bij de ambtelijke organisatie. Documentatie en verantwoording zijn hier toegevoegd om de samenhang van plan-do-check-act zichtbaar te maken.



Actuele Planning

In onze brief van 17 april 2020 hebben wij u een planning overlegd. Een aantal onderwerpen is inmiddels afgerond, voor andere geldt dat de planning is bijgesteld. Hieronder geven wij u de stand van zaken.

A. Beleid

Wat	Wie / wanneer
Actualisatie Nota grondprijsbeleid en gronduitgifteprijsen Actualisatie Bibob-beleid	Besluitvorming door het college is over de zomer heen getild en wordt verwacht in september 2020. Vanuit vastgoed is bijdrage geleverd aan integraal bibob-beleid. Het integrale beleid zal naar verwachting uiterlijk in oktober door het college worden vastgesteld.
Afronding vastgoed in Planon	Alle panden zijn opgenomen in Planon. Agrarische percelen volgen in oktober. Inventarisatie erfpacht-percelen is in november 2020 gereed.
Projectmatig werken: beleidskader actualiseren	Hiervoor is een projectleider aangetrokken. Het beleidskader zal voor het eind van het jaar zijn vastgesteld.
Nota vastgoedbeleid Actualisatie ABC-lijst Verkoopstrategie niet kernportefeuille panden	De nota is op hoofdlijnen gereed en omvat integraal beleid voor zowel vastgoedobjecten (panden) als grond. In de nota komen ook de actualisatie van de ABC-lijst aan de orde, een voorstel welke panden niet tot de kernportefeuille behoren, incl verkoopstrategie daarvan, en een voorstel voor kostprijsdekkende en marktconforme huur en gebruik voor algemeen belang. Er zal een politiek beraad in oktober worden gepland.

strategie percelen buitengebied strategie snippergroen	Er heeft volgens planning een eerste verkenning plaatsgevonden. Deze wordt omgezet naar een richtinggevende notitie voor het college. Behandeling: oktober 2020.
---	--

B. Rollen / rolvastheid

Wat	Wie / wanneer
Rol vastgoedmedewerkers benoemen in reguliere processen: -opties en koop/verkoop woon – en bedrijfskavels -verhuur -uitgifte agrarische kavels -verkoop/verhuur snippergroen	Het werkproces verkoop bedrijfskavels is gereed en vastgesteld. In dit document de rollen van de verschillende betrokkenen benoemd. Dit is een goede basis voor de rolbenoeming in andere werkprocessen
Benoemen beleids- en procesverantwoordelijken	Oktober 2020 gereed. Raad wordt geïnformeerd

C. Werkprocessen

Wat	Wie / wanneer
Werkprocessen uniformeren	Werkproces verkoop bedrijfskavels is gereed en vastgesteld in CMT. Andere werkprocessen: verkoop woonkavels, verkoop snippergroen, verhuur, erfpacht Gereed november 2020. Besluit CMT Raad wordt geïnformeerd
Verordeningen- en documentenhiërarchie, dossiervorming en audittrail worden onderdeel van workflow in JOIN	Beleidshiërarchie is opgenomen in nota vastgoed. Dossiervorming is bij werkzaamheden in de lijn onderdeel van de reguliere aansturing. Dossiervorming projecten is onderdeel van verbetering projectmatig werken. Dit wordt eind 2020 opgeleverd. Raad wordt geïnformeerd
Aanmaak zaakdossiers JOIN, breder gebruik van JOIN	Continue aandacht tijdens regulier werkproces. Raad wordt geïnformeerd
Doorontwikkeling team vastgoed	Januari - december 2020 Raad wordt geïnformeerd

Wij hopen u hiermee een goed beeld te hebben gegeven van de voortgang in het tot stand brengen van een transparant en toekomstbestendig vastgoedbeleid.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen