

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 19 maart 2015
Agendanummer:
Team: SD
Zaaknr. 1039403

Onderwerp: Vaststelling startnotitie gebouwbeheer

Aan de raad

Inleiding

Het vastgoedbezit van de gemeente dient de gemeentelijke beleidsdoelen te ondersteunen. Dat kunnen gebouwen of gronden zijn met een commerciële functie. Een groot deel van de vastgoedportefeuille bestaat echter uit gebouwen met een maatschappelijke functie. Om het beheer van vastgoed te professionaliseren is een goed beeld nodig van de huidige activiteiten en processen. Hoe is vastgoed op dit moment georganiseerd? Welke contractvormen, transacties en verantwoordelijkheden kennen we? Welk deel van de portefeuille is maatschappelijk vastgoed en hoe gaan we hier mee om? Wat zijn de kosten die samenhangen met het gebouwbeheer? Welke gebouwen dragen bij aan de gemeentelijke doelen en welke niet?

In de startnotitie gebouwbeheer wordt gefaseerd beschreven welke stappen genomen moeten worden om op bovenstaande vragen een antwoord te kunnen geven en het gebouwbeheer beter op orde te brengen. De gemeenteraad wordt hiermee beter in staat gesteld een afweging te maken in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn, dan wel dat de kosten van gebouwbeheer worden geaccepteerd. Hiermee wordt inzichtelijk in hoeverre sprake is van verkapte subsidie, maar bijvoorbeeld ook hoeveel het de gemeente bespaard als gebruikers het beheer en onderhoud voortaan zelf uitvoeren of het gebouwbeheer anderszins uitbesteed wordt.

Beslispunten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Het maatschappelijk vastgoed aan te merken als maatschappelijk belang volgens de Wet Markt en Overheid en hiermee onder de kostprijs en zonder verdere verrekening beschikbaar te stellen aan verenigingen en maatschappelijke organisaties;2. De startnotitie gebouwbeheer vast te stellen;3. De voorgestelde indeling van de gebouwenlijst vast te stellen. |
|--|

Dit onderwerp is aan de orde in:
n.v.t.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 25 februari 2015

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
n.v.t.

Beoogd effect

Inzicht in de kosten van het maatschappelijk vastgoed. Zodra deze kosten inzichtelijk zijn gemaakt kan het traject worden gestart om mogelijke besparingen te realiseren als de raad daartoe besluit.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 Een raadsbesluit is noodzakelijk om bepaalde diensten en producten van algemeen belang te verklaren

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden. Deze is ingevoerd om oneerlijke mededinging te voorkomen in situaties dat overheden economische activiteiten verrichten. Vanaf 1 juli 2014 kan door de Autoriteit Consument & Markt (ACM) handhavend hiertegen worden opgetreden. De Wet Markt en Overheid eist dat de gemeente de integrale kostprijs doorberekent bij het aanbieden van economische diensten en producten aan derden. Hierdoor worden de diensten en producten in de meeste gevallen te duur voor de doelgroep. De wet biedt de mogelijkheid diensten en producten van algemeen belang te verklaren. Hiervoor is een raadsbesluit nodig. Daarmee kan de gemeente de diensten en producten onder de kostprijs blijven aanbieden aan de doelgroep. Dit scenario sluit aan op het collegeprogramma waar het maatschappelijk relevante activiteiten betreft.

1.2 De kosten van het maatschappelijk vastgoed worden zichtbaar gemaakt in de begroting

Door de werkelijke kosten van het maatschappelijk vastgoed in kaart te brengen, worden deze kosten ook zichtbaar gemaakt in de begroting. Hierdoor is het voor de raad duidelijk welke kosten bewust niet worden doorbelast aan verenigingen en maatschappelijke organisaties, zodat ook geen sprake meer is van verkapte subsidie. Er dient wel inzichtelijk te worden gemaakt welke verenigingen gebruik maken van het maatschappelijk vastgoed, zodat duidelijk is voor welk doel de werkelijke kosten worden gemaakt.

1.3 De twee andere scenario's waarop de gemeente Gemert-Bakel in de basis om kan gaan met maatschappelijk vastgoed worden afgeraden

Het scenario dat de integrale kosten van het maatschappelijk vastgoed in rekening worden gebracht bij verenigingen en maatschappelijke organisaties en hiervoor ter compensatie geen extra subsidie ontvangen wordt afgeraden. De diensten en producten worden in de meeste gevallen op die manier te duur worden voor de doelgroep. Dat past niet in het collegeprogramma.

Het scenario dat de integrale kosten van het maatschappelijk vastgoed in rekening worden gebracht bij verenigingen en maatschappelijke organisaties en hiervoor ter compensatie wel extra subsidie ontvangen wordt afgeraden. De administratieve complexiteit hiervan en de jaarlijkse beheerskosten die daaraan verbonden zijn, zijn groot. Dit vergt een hoge inzet aan ambtelijke capaciteit en bemoeienis vanuit de gemeente.

2.1 De startnotitie geeft richtinggevende kaders

In de startnotitie wordt een richting voorgesteld hoe de gemeente Gemert-Bakel in de basis omgaat met het maatschappelijk vastgoed. Een richting om in een later stadium besparingen te realiseren staat ook in de startnotitie aangegeven.

2.2 De startnotitie laat ruimte voor afweging in de raad

De voorgestelde scenario's in de startnotitie zijn richtinggevend. Op het moment dat de werkelijke kosten van het gebouwbeheer inzichtelijk zijn gemaakt komen we bij u terug en kan indien gewenst hierover discussie worden gevoerd.

3.1 Een indeling van de gebouwen is noodzakelijk om verder te kunnen in het proces

Om verder te kunnen met het proces is de voorgestelde indeling van de gebouwen noodzakelijk. De voorgestelde aanwijzing van gebouwen als maatschappelijk belang is gebaseerd op de gebruikers die nu gebruik maken van deze gebouwen (verenigingen en maatschappelijke organisaties). Deze indeling is echter niet statisch. Een eventuele heroverweging van de indeling is mogelijk als alle benodigde informatie beschikbaar is. In dit stadium ervoor kiezen om een bepaalde maatschappelijke accommodatie niet aan te merken als maatschappelijk belang, betekent dat er nu ook gelijk al huur in rekening gebracht moet worden. Dit zorgt voor een zeer moeizaam proces.

Kantttekeningen

n.v.t.

Vervallen “oude” regelgeving

n.v.t.

Financiën

Een beoogd resultaat van de startnotitie is dat in de programmabegroting duidelijk zichtbaar wordt gemaakt welke kosten samenhangen met het maatschappelijk vastgoed.

In het overzicht op de volgende bladzijde staan de bedragen zoals die in de begroting 2015 zijn opgenomen.

Omschrijving kostensoort	Begroot uitgaven 2015	Begroot inkomsten 2015	Begroot saldo 2015
Energie	118.845		118.845
Belastingen en rechten	264.912		264.912
Beheerskosten	254.388		254.388
Onderhoudskosten	209.123		209.123
Storting in voorziening	285.665		285.665
kapitaallasten	4.057.096		4.022.806
Verhuur		753.465	-753.465
Bijdrage van derden		68.426	-68.426
totaal exploitatie	5.190.029	821.891	4.333.848
totale boekwaarde gebouwen	51.554.913		

Uitvoering

De volgende gefaseerde aanpak wordt gehanteerd:

1. Afbakenen opdracht (januari 2015);
2. Startnotitie gebouwbeheer (commissie 25 februari, raad 19 maart);
3. Projectopdracht/plan voor professionaliseren gebouwbeheer (10 maart college);
4. Gebouwbeheer professionaliseren (4-6 maanden);
5. Verankeren gebouwbeheer in de ambtelijke organisatie (directiebesluit);
6. Projectopdracht/plan mogelijke besparingen (zodra gegevens beschikbaar zijn volgt informatie naar de raad over de mogelijke scenario's);
7. Evaluatie (inschatting december 2015).

Tijdens de commissievergadering van 25 februari jl. is afgesproken dat ook de pachtgronden in de gebouwenlijst worden verzameld en worden meegenomen in de verdere uitwerking. Het overzicht van deze gronden staat in de gebouwenlijst weergegeven. Voor deze gronden worden marktconforme tarieven gevraagd.

Bijlagen

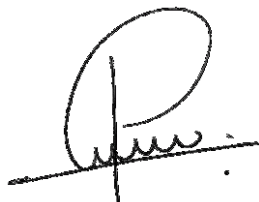
1. Startnotitie gebouwbeheer;
2. Gebouwenlijst.

Ter inzage gelegde stukken
n.v.t.

Gemert, 3 maart 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a horizontal line and some smaller, less distinct characters.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'J' followed by a horizontal line and some smaller, less distinct characters.

Drs. J. van Zomeren