

Aan leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



10 DEC. 2019

Uw kenmerk	Ons kenmerk	U19-020484	Datum	
Uw brief	Beh. door	R.A.P.C. Schenk	Doorkiesnr.	0164-277907
Onderwerp: Ontwikkelingen vastgoed	Team	Vastgoed & Grondzaken	Bijlage(n)	-1-

Beste raads- en burgerleden,

Wij willen u informeren over de aanleiding en noodzaak om u 3 raadsvoorstellen aan te bieden die samenhang hebben met elkaar en betrekking hebben op het uitvoeren van onderhoud- en verduurzaming van vastgoed en buitensportaccommodaties.

Wij vragen u om deze brief door te nemen voorafgaand aan de behandeling van de raadsvoorstellen zodat u de context van de stukken beter kunt plaatsen, het betreft:

- RVB19-0101 MJOP vastgoed;
- RVB19-0116 MJOP buitensportaccommodaties;
- RVB19-0013 Verduurzamen gemeentelijk vastgoed (wordt nagezonden).

Daarnaast willen wij u uitnodigen om deel te nemen aan een interactieve informatiebijeenkomst omdat wij u willen betrekken bij het opstellen van een nieuwe beleidsvisie en strategische kaders met betrekking tot ons gemeentelijk vastgoed. Om vervolgens tot uitwerking te komen van een nieuwe visie- en beleidsnota vastgoed, welke u in het eerste kwartaal van 2020 wordt aangeboden om via een raadsbesluit vast te stellen. Het presidium wordt gevraagd om een datum voor deze bijeenkomst in te plannen.

De genoemde raadsvoorstellen hebben effect op de schuldquote. We proberen het effect daarvan verder voor u te verduidelijken. Zoals u weet is bij het verloop van de schuldquote rekening gehouden met de verkoop van panden, het onderhoud en het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Noodzaak actualiseren MJOP's (onderhoudsbegrotingen) conform BBV-regels

Het in eigendom hebben van gemeentelijk vastgoed en buitensportaccommodaties brengt impliciet met zich mee dat er op een verantwoorde manier onderhoud uitgevoerd moet worden. Ons onderhoudsbeleid gaat uit van duurzame instandhouding. Duurzaam wil in dit verband zeggen dat het onderhoud bijdraagt aan verlenging van de levensduur van de accommodatie. Hierbij voeren we onderhoud uit conform de gestandaardiseerde norm NEN 2767 en de normen die gesteld worden vanuit de verschillende sportbonden.

De gemeente Bergen op Zoom heeft zich in het afgelopen half jaar ingezet om beter inzicht te krijgen in de benodigde onderhoudsbegroting en de werkelijk benodigde kosten voor de uitvoering van het vastgoedmanagement. In dat verlengde is vanuit de huidige programmering voor de komende jaren een actueel meerjaren- onderhoudsprogramma (MJOP) opgesteld en daarin is een nadere verdeling en onderscheid gemaakt in budgetten, exploitatie enerzijds en uitgaven die vanuit de voorziening gedekt moeten worden anderzijds.

Met de raadsvoorstellen meerjarenonderhoudsplan vastgoed en buitensport-accommodaties wordt uitvoering gegeven aan die BBV-regels, dit tevens ter goedkeuring van de provincie. Conform de BBV-regels mag een voorziening niet negatief komen te staan. Om te blijven voldoen aan de BBV-regels moeten maatregelen genomen worden. De voorgestelde maatregel is om de extra noodzakelijke middelen, om uitputting van de voorzieningen te voorkomen, te doteren. Onze accountant heeft aangegeven, conform de BBV-regels, de jaarlijkse stortingen in de voorziening te egaliseren. Op die manier kan worden zorggedragen dat er op een verantwoorde manier onderhoud uitgevoerd kan blijven worden conform actuele wet- en regelgeving.

Begroting 2020-2023

In de Begroting 2020-2023 is op pagina 98 aangegeven dat het MJOP voor de gebouwen geactualiseerd wordt en dat de verwachting was dat er in 2022 en 2023 elk jaar € 1 milj vanuit de algemene reserve bijgestort zou moeten worden in de voorziening onderhoud gebouwen. Bij het opstellen van de begroting was de actualisatie nog niet geheel afgerond. Op deze pagina is ook aangegeven dat voor de buitensport accommodaties € 572.700 bijgestort moet worden. Inmiddels is de actualisatie afgerond en blijkt dat er in 2020 t/m 2022 € 544.500 per jaar voor de gebouwen en € 215.000 in 2020 en 2021 voor de buitensport accommodaties moet worden bijgestort. Dus in totaal een lager te storten bedrag maar wel vindt de storting op een eerder moment plaats. Voorgesteld wordt nu om voor de jaren 2021 en 2022 de extra storting niet direct uit de algemene reserve te halen (zoals aangegeven was in de begroting 2020) maar via het begrotingssaldo te laten lopen. In 2022 is er ruimte in het begrotingssaldo om de extra storting op te vangen. Voor 2021 loopt de extra storting dan mee bij het opstellen van het beleidskader. Wanneer blijkt dat de extra storting niet opgevangen kan worden binnen het begrotingssaldo dan kan altijd nog besloten worden om een extra onttrekking te doen uit de algemene reserve (€ 442.500) zoals ook opgenomen was in de tekst van de begroting 2020. Elk jaar zal kritisch gekeken worden of het geplande onderhoud noodzakelijk is of eventueel doorgeschoven kan worden.

Schuldquote

In de berekening van de schuldquote, die is bijgesteld n.a.v. het GRP en waarbij de schuldquote in 2026 op 90,4% uitkomt waren de onderhoudsuitgaven, het krediet voor verduurzaming van vastgoed en een aanname van verkoop van vastgoed reeds meegenomen. In het voorstel dat nu voorligt verandert het moment van de uitgaven niet. Wel wijzigt de hoogte van de stortingen in de voorziening. Dit is echter boekhoudkundig en betreft geen daadwerkelijke uitgaven. Hierdoor is er geen effect op de schuldquote.

De hoogte van de weerstandsratio wordt bepaald door het vrije gedeelte van de algemene reserve. De hoogte van de algemene reserve wordt door tal van factoren beïnvloed zoals o.a. het saldo van de jaarrekening.

De accountant heeft aangegeven dat een eenmalige storting in 2022 niet is toegestaan maar dat er een gelijkmatige storting in de jaren 2020 t/m 2022 moet plaatsvinden van € 544.500. Hierdoor wordt de weerstandsratio in 2020 en 2021 lager. Eind 2022 is stand van de weerstandsratio weer gelijk aan de stand wanneer er sprake was van een eenmalige extra storting.

Een zekerheid is duurzaamheid

Op dit moment wordt er landelijk veel gesproken over het te vormen nieuwe klimaatbeleid. De gesprekken gaan over de wijze waarop aangesloten wordt bij het energieakkoord uit 2013 voor Gemeenten en Rijk. De doelstelling uit dat energieakkoord zijn om voor 2020 30% minder CO₂-uitstoot te hebben ten opzichte van 1990, 50% minder CO₂ uitstoot in 2030 en geen CO₂ uitstoot in 2050. Voor gebouwen zijn hiervoor verbanden gemaakt met de Labels, wat inhoudt dat gebouwen in 2023 gemiddeld een label C moeten hebben, in 2030 gemiddeld label A dienen te hebben en energieneutraal moeten zijn in 2050.

Wenselijk is dat duurzaamheidsmaatregelen worden meegenomen in de onderhoudscyclus. Bijvoorbeeld glas vervangen door isolatieglas als er geschilderd moet worden en energiezuinige(re) LED lampen aanbrengen als de lampen vervangen moeten worden. Zo wordt op investeringskosten bespaard, energiekosten worden verlaagd én we conformeren ons aan nieuwe landelijke eisen en plichten. Echter gezien de lange afschrijftermijnen van onderhoudsmaatregelen aan gebouwen wordt een CO₂ besparing zeer traag behaald. Om panden in 2030 gemiddeld naar Label A te brengen en voor te bereiden naar klimaatneutraal in 2050, zal er extra versnelling moeten plaatsvinden.

Hiervoor is het beleidsplan verduurzamen gemeentelijke vastgoed opgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven op welke wijze de vastgoedportefeuille de komende 10 jaar wordt aangepakt en welke invloed we als gemeente kunnen uitoefenen op onze huurders en kopers van ons vastgoed. Daarmee zetten we de eerste stappen in de doelstelling van het energieakkoord.

Aanleiding tot uitnodiging informatiebijeenkomst

In 2011 - 2012 is de nu vigerende nota gemeentelijk vastgoedbeleid uitgewerkt. Op 27 juni 2012 is door de gemeenteraad besloten, om conform voorstel RVB12-0042, akkoord te gaan met die nota.

Met het vastgoedbeleid 2012 is een fundament gelegd om als gemeente professioneler te kunnen gaan handelen in vastgoedvraagstukken. Inmiddels hebben er veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Het resultaat is dat er de nodige operationele zaken en processen rondom ons vastgoedbeheer verbeterd zijn. Op strategisch- en tactisch niveau is echter nog beperkt(er) tot invulling gekomen. Daarbij speelt mee dat er in het vakgebied afgelopen jaren nieuwe inzichten zijn ontstaan ten aanzien van de kijk op gemeentelijk vastgoed. Maar ook relevante wet- en regelgeving is aangescherpt waar op korte termijn op ingespeeld dient te gaan worden. Als laatste is belangrijk dat de financiële positie van de gemeente vraagt om het nemen van maatregelen met betrekking tot de omvang van haar materiele vaste activa (vastgoedportefeuille). Dit allemaal tezamen leidt tot de behoefte om nieuw vastgoedbeleid voor de gemeente te ontwikkelen. Wij vinden het van belang dat u vanaf het startmoment van dit ontwikkelproces in de gelegenheid gesteld wordt om input te leveren. De gemeenteraad dient immers de strategische kaders te stellen waarbinnen het college haar bestuur invulling geeft.

Visie- en kaders uitwerken als integraal beleidsdocument

Tijdens de informatiebijeenkomst waarvoor u wordt uitgenodigd, wordt u interactief betrokken bij het opstellen van de uitgangspunten voor onze nieuwe beleidsvisie en strategische kaders met betrekking tot ons gemeentelijk vastgoed. Zo formuleren wij samen met u die avond de basis voor het vastgoedbeleid. In die basis leggen we de grondslag vast voor:

- Onze beleidsvisie = (bijgestelde) toekomstambitie waar we voor gaan de komende 10 jaar en logisch aansluit op onze missie waar we als gemeente voor staan (waarvan we zijn). Dit is dus een weloverwogen mening over een zaak en hoe die zich zou moeten ontwikkelen.
- Onze kaders = strategische uitwerking van de visie, dit geeft verdere onderbouwing van de visie door een SMART¹ geformuleerde doelstelling. Het geeft daarbij een concrete weergave van het gewenste eindresultaat, hoe we daar komen, wat er voor nodig is, wie erin betrokken worden en wanneer welke mijlpalen waarom gesteld zijn. Het is dus een doelstellend plan.

Vanuit die basis wordt een integraal beleidsdocument uitgewerkt wat u later als voorstel wordt aangeboden om via een raadsbesluit vast te stellen

Samenhang

In bijlage 1 is een schema uitgewerkt waarin de samenhang van verschillende 'lagen' van het beleid in beeld zijn gebracht van strategisch- tot operationeel beleid. Op dit moment wordt parallel gewerkt, maar met een duidelijk overzicht waar we naar toe gaan. We werken parallel aan het schrijven van verschillende beleidsnota's en er moet uitvoering gegeven worden aan praktische zaken, we hebben immers gewoon een bestaande vastgoedportefeuille die om onderhoud en beheer vraagt.

Tijdens het ontwikkelen van een nieuwe strategie kunnen we simpelweg niet lopende tactische- en operationele processen -on hold- zetten. Daarmee lopen we teveel risico, wat we hebben moeten we functioneel houden en waardevermindering dient voorkomen te worden. We doen dus wat nodig is met een bewuste kosten-baten afweging. Daarnaast lijnen we steeds meer zaken uit op elkaar waar dat (al) mogelijk is, zo transformeren we in 2019 - 2020 stap voor stap.

¹ SMART-principe: een methode om meetbare en realistische doelstellingen te formuleren. Het vaststellen van meetbare doelstellingen levert betere plannen op en maakt het achteraf eenvoudiger om de uitvoering ervan te evalueren.

Afstoten van gebouwen

Uw raad heeft ons college opdracht gegeven een deel van de vastgoedportefeuille van onze gemeente af te stoten. Met name om onze schuldenlast terug te dringen, maar het levert ook een verlaging van onderhoudslasten op. Op dit moment is nog niet te overzien welke gebouwen in bezit blijven en/of afgestoten worden. Uitgangspunt is om nog niet vooruit te lopen op eventueel af te stoten gebouwen en daarbij op voorhand al een lager onderhoudsniveau te hanteren. Dit kan namelijk nadelige gevolgen hebben op de verkoopwaarde en bij het niet doorgaan van verkoop resulteren in hogere onderhoudskosten.

Om te bepalen wat in bezit blijft en wat niet, is het belangrijk om een duidelijke visie vast te stellen met betrekking tot ons gemeentelijk vastgoed. Op de informatiebijeenkomst "beleidsvisie & kaders gemeentelijk vastgoed 2020 -2030" wordt daar uitgebreid bij stilgestaan.

Tot slot

Wij vertrouwen er op dat we u via deze brief voldoende geïnformeerd hebben. Zodat u tot behandeling kunt overgaan van de eerder genoemde raadsvoorstellen.

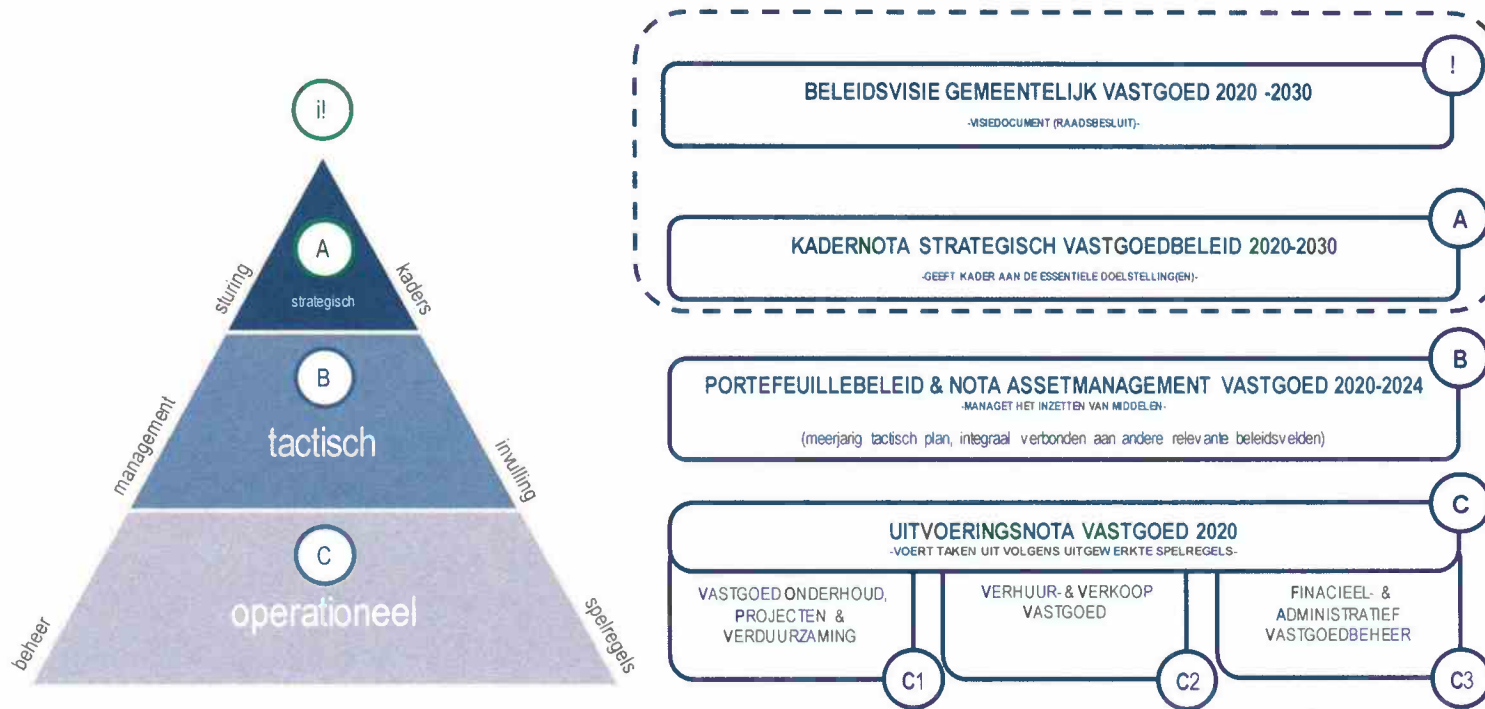
Daarnaast hopen wij u te mogen verwelkomen op de informatiebijeenkomst waarvoor u nog een uitnodiging ontvangt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
Namens het college,



Mevr. Drs. A.J.A.M. Stinenbosch-Kools
Wethouder

bijlage 1: schema vastgoedbeleid waar, wat en hoe verantwoordelijkheden beleidsmatig beleggen



- i! : met input van gemeenteraad startnotitie (visiedocument) opstellen en tegelijkertijd met kadernota A door middel van raadsbesluit vaststellen
- A : op basis van visiedocument een kadernota uitwerken en door middel van raadsbesluit vaststellen
- B : op basis van kadernota in opdracht van college een nota portefeuillebeleid en assetmanagement uitwerken.
- C : op basis van nota portefeuillebeleid en assetmanagement uitvoeringsnota's en jaarplannen uitwerken, door middel van CT-besluit(en) nota's vaststellen en verantwoording afleggen aan college