

WELKE KADERS GEVEN WE SAMEN VASTGOEDBELEID: **MEE** VOOR DE TOEKOMST

SAMEN PRIORITEREN OM TE STUREN OP EEN INTEGRALE WAARDEBALANS IN ONS VASTGOED

PRESENTATIE 11 MAART 2021



“Kunnen we de vastgoedportefeuille van de gemeente zo managen dat de omvang en kwaliteit van onze portefeuille en diensten beter afgestemd zijn op de eisen vanuit onze core-business, om zo maximale toegevoegde waarde te leveren aan de gemeentelijke organisatie en optimaal wordt bijgedragen aan het succes van Bergen op Zoom?”

team vastgoed 2021



DOEL VAN DEZE BIJEENKOMST

INZICHT IN VASTGOED(BELEID) VAN BERGEN OP ZOOM

1. LANDELIJKE BENCHMARK vs BERGEN OP ZOOM
2. ANDERE SOORTGELIJKE GEMEENTE & AANPAK VLISSINGEN
3. PASSEND GAAN HANDELEN BIJ MOGELIJK VERKOPEN VASTGOED

ENQUETE INTERPRETEREN

4. RESULTATEN UIT ENQUETE SAMEN PRIORITEREN
5. VERDIEPING PRIO'S VASTGOED i.r.t. FOCUSAKKOORD

PLAN VOOR VERVOLGPROCES

6. SAMENWERKING BIJ UITWEKING BELEID & RAADSVOORSTELLEN

AFSLUITING DOOR WETHOUDER

[WWW.KAHOOT.IT](https://www.kahoot.it)

Kahoot!

Game PIN

Enter

1. BENCHMARK VAN ONS VASTGOED



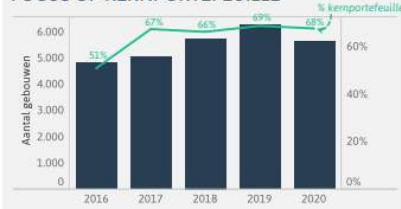
BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED 2020

Vijf jaar sturen op maatschappelijke meerwaarde van gemeentelijk vastgoed

FACTS & FIGURES



FOCUS OP KERNPORTEFEUILLE



Vastgoed in gemeentelijk eigendom is een middel om beleidsdoelen te bereiken. Dit heeft de afgelopen vijf jaar geresulteerd in een sterke focus op de kernportefeuille. In 2016 werd 51% van de panden aangemerkt als bezit voor één van de gemeentelijke beleidsdoelen. In de jaren erna is het aandeel panden dat wordt ingezet voor sport, onderwijs, cultuur, welzijn en ambtelijke huisvesting stabiel, net onder de 70%.

DEELPORTEFEUILLES



Het vastgoed dat wordt ingezet voor gemeentelijke beleidsdoelen is verdeeld naar deelportefeuille. Dit beeld is vergelijkbaar met eerdere jaren. Met bijna een kwart van de panden, vormt onderwijs de grootste deelportefeuille. Hierin zijn ook de panden opgenomen waarvan de gemeente alleen economisch eigenaar is. Na onderwijs is sport de grootste deelportefeuille. Multifunctionele panden zijn als aparte categorie opgenomen.

GEEN/ANDER BELEIDSDOEL

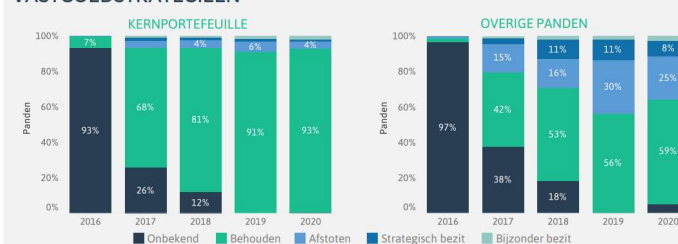


Van het aandeel m² BVO dat een ander beleidsdoel dient, heeft 37% een parkeerfunctie. In de benchmark hebben 15 gemeenten parkeergarages in eigendom, de rest niet. Het aandeel woningen is net als eerdere jaren relatief hoog. Het aandeel panden dat leegstaat is licht gedaald, van 13% in 2019 naar 10% in 2020.



Strategie

VASTGOEDSTRATEGIEËN



Na vijf jaar benchmarken zijn nagenoeg alle panden van een strategielabel voorzien. Weten welk vastgoed je voor welk doel bezit, en wat de beoogde strategie is per pand, vormt de basis van het gemeentelijk vastgoedbeleid. Logischerwijs is er een duidelijk verschil in strategie tussen de kernportefeuille (dat deel dat wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden) en de overige panden. Van de kernportefeuille staat slechts een klein aantal panden op de lijst om te verkopen (4%). Bij overige panden zien we een heel ander beeld. In 2020 staat 25% van deze panden op de verkooplijst. Een verdere focus op de kernportefeuille en verkoop van overtollig vastgoed lijkt bij de benchmarkgemeenten nog altijd stevig op de agenda te staan.



Beleid

SOORT HUUR



Professionalisering van het huurbeleid krijgt binnen de benchmarkgemeenten steeds meer aandacht. Binnen gemeenten worden verschillende grondslagen voor de huurprijsberekening gebruikt. Hierbij is een duidelijk verschil tussen de kernportefeuille en de overige panden. Voor de kernportefeuille is de kostprijsdekkende huur de meest gehanteerde methode. Voor de overige panden zien we dat de markthuur steeds vaker wordt toegepast.

LEEGSTAND



Het gemiddelde leegstandpercentage voor gemeentelijk vastgoed is door de jaren heen relatief laag (4,6% in 2017, 3,6% in 2020). De mogelijke effecten van corona zijn nog niet zichtbaar (peildatum 1/1/2020). In de figuur is de leegstand uitgesplitst naar jaren en strategielabels. De leegstand doet zich vooral voor in het deel van de voorraad dat afgestoten wordt of voor strategische doeleinden is bestemd. De leegstand van het vastgoed dat wordt behouden neemt licht toe maar is, in vergelijking met commercieel vastgoed, met 1,7% in 2020 laag.



Financiën

MARKTHUUR



Markthuren worden veel toegepast voor ateliers, kantoren, kinderopvang en zorgfuncties. De figuur laat per functie de gemiddelde markthuur zien van alle panden in de benchmarkportefeuille. Elk groen lijntje vertegenwoordigt een pand. De spreiding is groot. Op het oog lijkt het dat voor ruimtes met een kantoorfunctie een lage markthuur wordt gevraagd. Locatieverschillen spelen hier mogelijk een rol. Gemeenten zouden het huurbeleid op dit punt nog scherper tegen het licht kunnen houden.

ONDERHOUDSKOSTEN

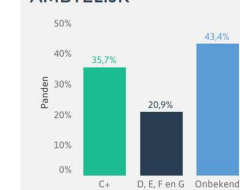


De onderhoudskosten zijn, ten opzichte van 2019 te zien aan de pijlen, toegenomen. Dit is met name bij ambtelijke huisvesting en gebouwen voor sport en recreatie het geval. De toename zou, naast de bouwkostenstijging, toe te schrijven kunnen zijn aan de verduurzamingsopgave. Een deel van de kosten voor verduurzaming worden in de onderhoudsbegroting opgenomen.



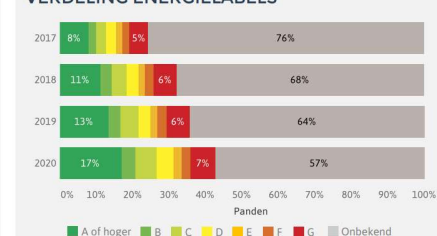
Duurzaamheid

ENERGIELABELS AMBTELIJK



Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal een C-label hebben. Deze figuur toont de labels van panden voor ambtelijke huisvesting. Slechts 36% van deze panden heeft een C-label of hoger. Opvallend is dat van ruim 43% het energielabel niet is geregistreerd. Gemeenten staan nog voor een grote verduurzamingsopgave.

VERDELING ENERGIELABELS



Van veel gemeentelijke panden is het energielabel niet bekend. Dit maakt het lastig grip te krijgen op de totale verduurzamingsopgave. Het aandeel panden waarvan het label onbekend is, daalt van 76% in 2017 naar 57% in 2020. We zien een voorzichtig groei van het aantal panden met een A-label of hoger. Met het transparant worden van de opgave, neemt verhoudingsgewijs ook het aandeel panden met een slecht energielabel (G) toe.

2. ANDERE SOORTGELIJKE GEMEENTE & VLISSINGEN

VOORZIENINGENNIVEAU

Gelijke stadsomvang inw m ²		Gelijke financiële positie			Gelijk vastgoed in bezit	Gelijk stadsimago
Bergen op Zoom	67.500 inw. 79.960 m ²	Q: 83,8%	Expl.r.: -1,0%	Solv.r.: 7,5%	140+ panden, +monumenten, +cultuur, +sport	Historisch-, cultuur-, woonstad beperkte economie
Assen	68.500 inw. 81.890 m ²	87,4%	- 6,3%	31,6%		Provincie, cultuur-, woonstad, regio economie
Doetinchem	58.000 inw. 79.050 m ²	73,5%	0,5%	17,9%		Historisch, sport- & cultuur-, woonstad, centrum
Almelo	73.000 inw. 67.270 m ²	69,5%	3,0%	8,3%		Historisch, recreatie & natuur-, kennis-industrie
Stichtse Vecht	65.000 inw. 96.100 m ²	65,8%	3,3%	26,6%		Oude kernen, recreatie & natuur-, landhuizen
Roermond	58.250 inw. 60.810 m ²	54,2%	- 1,0%	26,3%	HISTORISCH KARAKTER Oude (Vesting) steden en bezit monumenten? - Utrecht - Breda - Maastricht - Delft - Deventer - Den Bosch - Haarlem - Middelburg - Venlo 	
Lansingerland	62.250 inw. 53.420 m ²	97,0%	- 0,4%	31,4%		
Zeist	65.000 inw. 48.510 m ²	0,2%	- 4,7%	67,2%		
Roosendaal	77.250 inw. 106.500 m ²	39,9%	- 2,4%	27,4%		
Hengelo	81.000 inw. 60.840 m ²	88,5%	0,5%	7,8%		
Nissewaard	85.250 inw. 73.580 m ²	96,0%	- 8,7%	10,7%		

FINANCIELE NOODZAAK

Wat is er aan de hand?	Welk vastgoed afstoten?	Wat kenmerkt de aanpak?	Conclusie
Financiële sanering (verplichting) Politieke wil tot verkopen vastgoed Noodzaak tot besparen op exploitatie Geen toereikende onderhoudsvoorziening Niet vastgoed maar beleidsdoel leidend Raad stuurt op kaders en uitgangspunten	- Binnensport - Buitensport - Welzijn - Onderwijs - Cultuur	Bezuinigingen cultuur & vastgoed tegelijk Huren & lasten gelijk aan benchmark Ontwik. eigen draagkracht verenigingen Besparen op onderhoud en exploitatie Beleidsvelden en dialoog met gebruikers Gefaseerde aanpak	- Zo min mogelijk bezit vastgoed - Efficiënt inzetten (bezetting) - Exploitatie op afstand zetten - Categoriemanagement - Rationele benadering - Gebruik(er) centraal niet het middel



Omvang: 67.500 inwoners
79.96 km²

€ *): schuldquote
exploitatie resultaat
solvabiliteit ratio

Vastgoed: 140+ panden

Imago: historische stad
cultuurstad
recreatief
woongemeente

*) cijfers 2019-2020



4. PASSEND GAAN HANDELEN BIJ VERKOPEN

NEE STOP
EN WACHT.....

- GEEN DRAAGVLAK
- GEEN MOGELIJKHEDEN
- GEEN FINANCIËLE NOODZAAK *)
- GEEN ACCEPTABEL €-EFFECT

OVERWEEG
OF AFSTOTEN MOGELIJK IS

- DRAAGVLAK MOGELIJK
- POTENTIËLE MOGELIJKHEDEN
- FINANCIËLE NOODZAAK *)
- ACCEPTABEL €-EFFECT

JA GA
VERDER!

- DRAAGVLAK
- REËLE MOGELIJKHEDEN
- NOODZAKELIJKE BESPARING
- POSITIEF €-EFFECT

*) GEEN FINANCIËLE NOODZAAK: 'ROBIN HOOD PRINCIPE'



5. RESULTATEN UIT ENQUETE 'SAMEN PRIORITEREN'

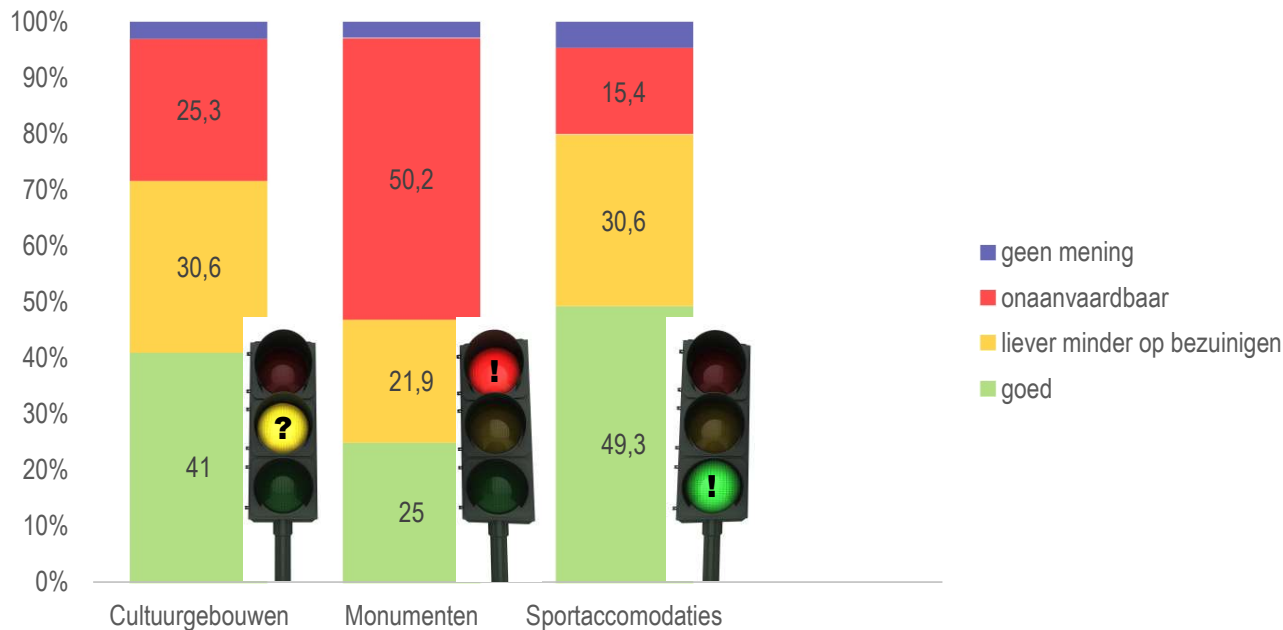
VOORSTEL (TEKST IN ENQUETE)

Een idee is om het aantal gebouwen dat de gemeente in bezit heeft zoveel mogelijk te beperken. Dus het grootste deel van onze huidige gebouwen te gaan verkopen. Uiteraard kijken we als gemeente bij verkoop zorgvuldig naar de mogelijkheden om de functie van het gebouw te behouden. Ook bepalen we welke activiteiten bij een gebouw passen en welke niet.

VERKOOP VASTGOED VAN GEMEENTE.

WAT VIND JE VAN DIT IDEE OM TE BEZUINIGEN?

WE VRAGEN JE OM DIT IN TE VULLEN VOOR DRIE SOORTEN GEBOUWEN.



WAT KAN DAT GAAN BETEKEN VOOR:

SPORTACCOMODATIES:

- verenigingsgebouwen
- kleedgebouwen
- tribunes
- gymzalen
- sporthallen
- Zwembaden?

CULTUURGEBOUWEN:

- Blokstallen & Eventum?
- Poppodium?
- huisvesting bouwclubs?
- wijkcentra / M...
- CKB?
- Hof van Ram?

MONUMENTEN:

- Markiezenhof
- Stadhuis & Raadhuis
- Gevangenpoort
- Peperbus
- Synagoge?
- Ravelijn

OVERIG BELEIDVASTGOED?

- Parkeergarages?
- IRS-gebouw?
- Pompejus & Schaft?
- Bibliotheek?
-?
-?

DIENSTGEBOUWEN?

- Stadskantoor?
- Gemeentewerf?
- wijkpunten (OR)?
- dependance P...
- Heerenkamer...
- Werkplaatsen?

>>>> VERDIEPING OP PRIO's VASTGOED i.r.t. UITVOERING FOCUSAKKOORD >>>>

6. INTERACTIEVE VERDIEPING MET U goede richting?

NEE STOP
EN WACHT NU NOG.....

- ✓ Stadhuis (Grote Markt 1)
- ✓ oude gemeentearchief
- ✓ Heerenkamers
- ✓ Raadhuis Halsteren
- ✓ Gevangenpoort
- ✓ Markiezenhof (complex)
- ✓ De Maagd
- ✓ molen Borgvliet ?
- ✓ Gertrudiskerk,
- ✓ Peperbus
- ✓ Synagoge ?

OVERWEEG
MOGELIJK AFSTOTEN.....

- ✓ Eventum & bouwclubs ?
- ✓ Wijkcentra
- ✓ Blokstallen 3 ?
- ✓ CKB (muziekschool)
- ✓ Hof van Ram ?
- ✓ Molen de twee vrienden ?
- ✓ parkeergarages
- ✓ zwembaden
- ✓ Stadskantoor, gemeentewerf
- ✓ ondergronds depot
- ✓ Sterfhuisje, Thalia Kiosk, Spuihuisje ?
- ✓ Sluisbedieningsgebouw
- ✓ IRS-gebouw
- ✓ Parkkeet aan de Zuidzijde Zoom ?

JA GA
VERDER! <OPDRACHT>

- ✓ verenigingsgebouwen
- ✓ kleedgebouwen
- ✓ tribunes
- ✓ gymzalen
- ✓ sporthallen
- ✓ midgetgolfbaan
- ✓ beheerruimten sportpark
- ✓ basisscholen (doordecentralisatie)
- ✓ (dienst)woningen
- ✓ voormalig politiebureau (KPN) ?
- ✓ voormalig politiekantoor Pl.13 ?
- ✓ dependance stadskantoor Pl.13 ?
- ✓ winkelunits Kortemeestraat
- ✓ overige leegstaande panden

KADERS VOOR UITVOERING BINNEN FOCUSAKKOORD

- **Houdt deze (nog) gebouwen in bezit;**
- **Actualiseer contracten conform beleid;**
- **Voer efficiënt en kwalitatief onderhoud uit;**
- **Breng kansen en verbeteringen in beeld**
(kijk daarbij goed naar goed landelijke voorbeelden);
- **Betrek samenleving meer in exploitatie;**
- **Verkoopbesluiten altijd via gemeenteraad.**

- **Onderzoek afstoten deze gebouwen;**
- **Actualiseer contracten conform beleid en**
verken eveneens afstootmogelijkheden;
- **Stuur op uitvoering onderhoudsefficiëntie;**
- **Voer efficiëntie door in exploitatie;**
- **Werk plannen / kaders uit met samenleving;**
- **Verkoopbesluiten via gemeenteraad.**

- **Stoot deze gebouwen af (opdracht);**
- **Versnelde verkoop conform beleid;**
- **Voer alleen nog afgepast onderhoud uit;**
- **Creëer ruimte irt. waarde- & functiebehoud;**
- **Houdt oog voor waarde in samenleving;**
- **Verkoopbesluiten via college (mandaat).**

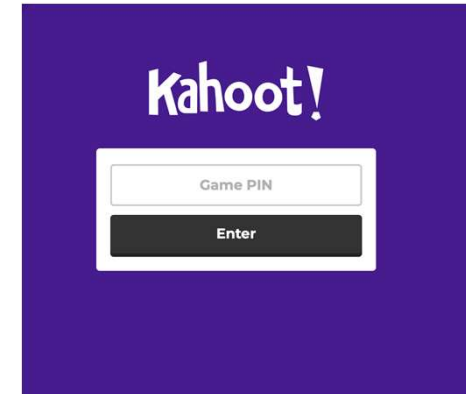
>>>>> VOORSTEL AAN RAAD OM UITKOMST ENQUETE OM TE ZETTEN IN OPDRACHT.....>>>>>

6. INTERACTIEVE VERDIEPING MET U: 'Kahoot!'

- Ga met u telefoon, laptop of I-pad naar **www.kahoot.it**
- Vul de **GAME PIN** in -> deze verschijnt zo dadelijk ik het scherm ! En druk op ENTER
- Vul uw naam in!
- Klik op : [Join game].
- Het is de bedoeling dat u elke vraag beantwoordt met:

 Nee, onaanvaardbaar 	 Geen Mening 
 Liever minder op bezuinigen 	 Ja, goed 

- U geeft uw antwoord door op de kleur te klikken van het antwoord.
- De gekleurde antwoordvelden verschijnen ook op uw device, maar zonder de tekst. De vraag staat in het scherm !
- Als iedereen is aangemeld, verschijnen de vragen in beeld, en kunt u via uw telefoon, I-pad, laptop antwoorden.
- We gaan pas naar de volgende vraag als iedereen de vraag beantwoord heeft of wanneer de tijd om is!
- BELANGRIJK: zorg dat je ingelogd blijft ! En je device niet op schermbeveiliging gaat.



6. INTERACTIEVE VERDIEPING MET U: 'De vragen'

1. Kunnen we Blokstallen III verkopen onder voorwaarden?

Blokstallen III is een rijksmonument met een moderne inrichting als cultuurgebouw en er is belangstelling. Functiebehoud is daarbij een belangrijke verkoopvoorwaarde.

2. Kunnen met behoud van functie en huurcontracten de culturele gebouwen verkopen?

Dit heeft o.a. betrekking op Eventum, Konterschep I-II, Stadsschuur, Canadaweg en Zoekweg.

3. Kunnen de kavels aan de Beeklaan Ong, Steenbergseweg 60 verkocht worden?

4. Kunnen we Het sterfhuysje, Parkkeetje, de Kiosk en klein Spuihuisje verkopen?

Er is veel belangstelling voor dit klein vastgoed. Dit bespaard ons ca. € 15.000,- op de begroting en levert een kleine € 125.000,- op.

5. Kan de Molen "de twee vrienden" worden overgedragen aan de Molenaar?

Het taxatie advies geeft aan dat het onderhoud en de exploitatiemogelijkheden geen opbrengst gaat leveren, dus het advies is om het tegen een symbolisch bedrag over te dragen.

6. Kunnen we de oude politiebureau's aan de Wassenaarstraat 59-61, Jacob Obrechtlaan 9 en de dependance van Stads kantoor aan de Peter Vineloolaan verkopen?

Er is interesse van partijen die deze gebouwen willen herontwikkelen.

7. Is het verantwoord om "de Synagoge" te verkopen een Joodse Gemeenschap?

Er is een joodse gemeenschap die geïnteresseerd is in de aankoop van "de Synagoge".

8. Kunnen we de sportaccommodatie naast het Oscar van Hemelpark (Meilust) verkopen?

Het hebben van een midgetgolfbaan is geen gemeentelijke taak, kunnen we deze sportaccommodatie verkopen.

▲ Nee, onaanvaardbaar



◆ Geen Mening



● Liever minder op bezuinigen



■ Ja, goed

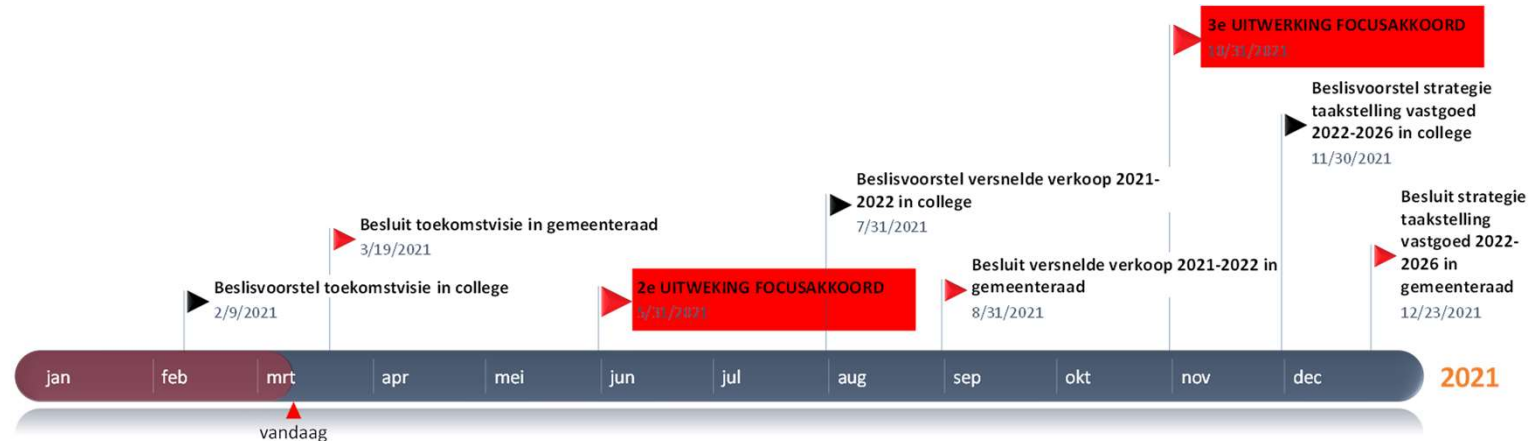


VERVOLGPROCES en planning

- Stoot deze gebouwen af (opdracht);
- Versnelde verkoop conform beleid;
- Voer alleen nog afgestemd onderhoud uit;
- Creëer ruimte irt. waarde- & functiebehoud;
- Houdt oog voor waarde in samenleving;
- Verkoopbesluiten via college (mandaat).

- Onderzoek afstoten deze gebouwen;
- Actualiseer contracten conform beleid en verken eveneens afstootmogelijkheden;
- Stuur op uitvoering onderhoudsefficiëntie;
- Voer efficiëntie door in exploitatie;
- Werk plannen / kaders uit met samenleving;
- Verkoopbesluiten via gemeenteraad.

- Houdt (nog) gebouwen in bezit;
- Actualiseer contracten conform beleid;
- Voer efficiënt en kwalitatief onderhoud uit;
- Breng kansen en verbeteringen in beeld (kijk daarbij goed naar goed landelijke voorbeelden);
- Betrek samenleving meer in exploitatie;
- Verkoopbesluiten altijd via gemeenteraad.



START VERKOPEN AL VOOR 2^e UITWERKING

BETREK SAMENLEVING BIJ INHOUD UITWERKEN (VASTGOED) BUSINESS CASES

ONTWIKKEL BELEIDSVISIE VOOR LANGE TERMIJN (WAT HOUDEN WE NOG)

EINDE VAN PRESENTATIE: DANK VOOR UW AANDACHT

