



Collegebesluit

Org. onderdeel:	SOB/PO						
Opsteller:	M.M.C. Prins						
User-id:	PRI8						
Tel:	4850						
Onderwerp: HERCONTRACTERING VASTGOEDBEHEER							
Samenvatting: In 2012 heeft het college een vier sporentraject vastgesteld om het gemeentelijk vastgoed beter te gaan benutten. Eén spoor gaat over de organisatie van het vastgoedbeheer. Als regiegemeente heeft Amersfoort het meeste vastgoedbeheer bij SRO ondergebracht. De huidige vastgoedmanagement-overeenkomst met SRO loopt af op 31 december 2014. Dit moment is aangegrepen om de gewenste sturing op de vastgoedprestaties te herijken in de lijn van de in 2012 ingezette koers en op zo'n manier vast te leggen dat we de komende jaren invulling kunnen geven aan de doelen van het gemeentelijk vastgoed. Deze beleidsintenties zijn terug te vinden in de begroting 2015, waar over de doelen van vastgoedbeheer is opgenomen dat vastgoed optimaal benut wordt voor de huisvesting van maatschappelijke organisaties, gebiedsontwikkeling en het bewaren van culturele waarden.							
Het college besluit: 1. Het vastgoedbeheer van het gemeentelijk ruimtelijk en maatschappelijk vastgoed per 1 januari 2015 opnieuw onder te brengen bij SRO Amersfoort bv; 2. Hiervoor bijgevoegde Raamovereenkomst vast te stellen voor een periode van vijf jaar; 3. Met SRO jaarlijks bindende afspraken te maken over de vastgoedprestaties en de dienstverleningsprestaties; 4. Wethouder van den Berg te machtigen om de Raamovereenkomst namens ons college te ondertekenen.							
<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>conform</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>aangehouden</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>vervallen</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	conform	<input type="checkbox"/>	aangehouden	<input type="checkbox"/>	vervallen
<input type="checkbox"/>	conform						
<input type="checkbox"/>	aangehouden						
<input type="checkbox"/>	vervallen						

Reg.nr. 4840227
Datum 02-12-2014

Afdoening Motie / Toezegging	Uit Raad datum:
M nr. M-.....	
T DOCS nr. besluitenlijst:	

Verantwoordelijk Ambtenaar	Datum	Paraaf
<input checked="" type="checkbox"/> Afdelingshoofd	PO 3/12	
<input checked="" type="checkbox"/> Controller	4/12/14	
<input checked="" type="checkbox"/> GMT	4-12-14	

Collegebehandeling		
<input checked="" type="checkbox"/> agenderen voor datum:	g/12/2014	
<input checked="" type="checkbox"/> agendastuk		
<input type="checkbox"/> hamerstuk		
<input type="checkbox"/> geheim		
<input type="checkbox"/> embargo	datum:	tijd:

Verantwoordelijk Portefeuillehouder	Datum	Paraaf Akkoord
<input type="checkbox"/> burgemeester		
<input type="checkbox"/> weth. Buijtelaar		
<input type="checkbox"/> weth. Houwing		
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Van den Berg	4/12	
<input type="checkbox"/> weth. Tigelaar		
<input type="checkbox"/> weth. Imming		
<input type="checkbox"/> weth. ---		

Advies De Raad	
<input type="checkbox"/> De Ronde	<input type="checkbox"/> Peiling
<input type="checkbox"/> Het Besluit	<input type="checkbox"/> Voorbereiding besluit
<input checked="" type="checkbox"/> Raadsinformatiebrieff	
<input type="checkbox"/> geen	

Collegevoorstel

Sector : SOB
Opsteller : M.M.C. Prins
Telefoon : (033) 469 48 50
User-id : PRI8

Reg.nr. : 4839511
Datum : 27 november 2014

Onderwerp
Hercontractering Vastgoedbeheer

Beslispunten:

Voorgesteld wordt:

1. Het vastgoedbeheer van het gemeentelijk ruimtelijk en maatschappelijk vastgoed per 1 januari 2015 opnieuw onder te brengen bij SRO Amersfoort bv;
2. Hiervoor bijgevoegde Raamovereenkomst vast te stellen voor een periode van vijf jaar;
3. Met SRO jaarlijks bindende afspraken te maken over de vastgoedprestaties en de dienstverleningsprestaties;
4. Wethouder van den Berg te machtigen om de Raamovereenkomst namens ons college te ondertekenen.

AANLEIDING

In 2012 heeft het college besloten om het gemeentelijk vastgoed beter te gaan benutten. Dat is uitgewerkt via vier sporen: inventarisatie, verkoop, sturing en organisatie. Dit laatste spoor gaat over de organisatie van het vastgoedbeheer, zowel intern als extern. De externe organisatie is heel belangrijk voor Amersfoort omdat wij, als regiegemeente, het meeste vastgoedbeheer extern hebben belegd, bij SRO. Dat betekent dat de doelen en opgaven van het gemeentelijk vastgoed voor een groot deel via de afspraken met SRO hun beslag krijgen.

Het realiseren van de gewenste inzet van het gemeentelijk vastgoed vergt een lang traject, waarin steeds stappen worden gezet in de goede richting. Op dit moment staan we voor het opnieuw vastleggen van het externe vastgoedbeheer, omdat de huidige overeenkomst met SRO afloopt op 31 december. Dit moment is aangegrepen om de gewenste sturing op de vastgoedprestaties te herijken in de lijn van de in 2012 ingezette koers en op zo'n manier vast te leggen dat we de komende jaren handen en voeten kunnen geven aan de doelen van het gemeentelijk vastgoed.

Hiervoor heeft een heroriëntatie plaatsgevonden op het vastgoedbeheer, gebaseerd op extern advies.

In de begroting 2015 staat over de doelen van vastgoedbeheer:

Ambitie

Het gemeentelijk vastgoed wordt optimaal benut voor de huisvesting van maatschappelijke organisaties, gebiedsontwikkeling en het bewaren van culturele waarden.

Doelstellingen

We willen een vastgoedportefeuille die duurzaam is en op maat is.

We werken aan een efficiënt beheer met een zo hoog mogelijk financieel en/of maatschappelijk rendement. We creëren in het gemeentelijk vastgoed ruimte voor (burger)initiatieven en zetten het vastgoed in als aanjager bij gebiedsontwikkeling.

Hierbij horen de volgende uitgangspunten:

1. Vastgoed wordt ingezet als beleidsmiddel en bedrijfsmiddel (en niet als financieel middel). Vastgoedexploitatie vergt transparantie en het streven naar evenwicht tussen kosten en opbrengsten. Hierbij horen ook marktconforme tarieven voor beheer, onderhoud en andere vastgoedgerelateerde diensten;
2. De gemeente stuurt op conditie, duurzaamheid, optimale benutting van beschikbare ruimtes, flexibiliteit, minimalisering van leegstand en kosten en maximalisering van huur- en gebruiksofbrengsten. Vastgoed dat niet meer nodig of nuttig is, wordt afgestoten;
3. De contractvorm voor vastgoedbeheer moet worden getoetst aan de gewenste balans tussen regie en risico, de specifieke doelen per deelportefeuille en een fiscaal /financieel optimale uitkomst.

Dit heeft ertoe geleid dat we voorstellen om nieuwe afspraken te maken met SRO en daarbij met name te sturen op hoofdzaken: de prestaties van het vastgoed. De dagelijkse werkzaamheden van SRO gaan niet sterk veranderen, maar de manier waarop SRO verantwoording aflegt over de vastgoedprestaties en over zijn dienstverlening, wordt helderder. De kosten van het vastgoedbeheer door SRO wijzigen niet ten opzichte van de afgelopen jaren maar worden wel transparanter. Dit krijgt zijn beslag in een Raamovereenkomst Onroerende zaken, die hierbij is gevoegd als bijlage 2.

BEOOGD EFFECT

- Inzetten van vastgoed volgens de gemeentelijke doelen;
- Harmonisatie van de afspraken rond huur en vastgoedbeheer;
- Toenemende transparantie van vastgoedgegevens;
- Sturing op afstand maar ook zo nodig voeling met de dagelijkse praktijk;
- Een contractvorm die voldoende ruimte biedt om nieuwe ontwikkelingen te kunnen verwerken;
- Het leggen van een basis onder de financiële taakstelling op de vastgoedexploitatie;
- Efficiënt sturen op het vastgoedbeheer.

ARGUMENTEN

1.1 Het opnieuw onderbrengen van het vastgoedbeheer bij SRO geeft de beste mogelijkheden voor realisatie van de gemeentelijke doelen.

De gemeente heeft het juridisch eigendom van ongeveer 500 objecten en gronden in de stad. Het gaat hierbij enerzijds om vastgoed met een (her)ontwikkelingsdoel en anderzijds om vastgoed met een maatschappelijk doel. Soms is er ook een cultuurhistorisch doel. SRO beheert 340 objecten van deze portefeuille.

Het beheer van het vastgoed door SRO strekt zich in de volle breedte uit van technisch beheer tot en met juridisch beheer en is op dit moment als volgt georganiseerd:

1. Het beheer van ruimtelijk (ontwikkelings)vastgoed, monumenten en gemalen (bouwkundig) wordt via een vastgoedmanagementovereenkomst uitgevoerd door SRO;
2. Maatschappelijk vastgoed, dat vaak een gesubsidieerde gebruiker heeft, wordt via huurovereenkomsten aan SRO verhuurd. SRO draagt hierin het exploitatierisico, dat bestaat uit het leegstandsrisico en eigenarenonderhoud. Bij sportvastgoed is de huurovereenkomst gekoppeld aan de Prestatie-overeenkomst volgens de "Kaders ten behoeve van de meerjarige afspraken 2013-2017, gemeente Amersfoort-SRO";
3. Onderwijsvastgoed dat juridisch eigendom is van de gemeente, is bij SRO in beheer via dienstverleningsafspraken die ook opgenomen zijn in de Prestatie-overeenkomst.

Daarnaast verricht SRO voor de gemeente de volgende werkzaamheden:

- Facility management en bouwbegeleiding (op regiebasis);
- het beheer van het Makelpunt, een internetplatform waarop maatschappelijke ruimtes worden aangeboden en gevraagd;
- het schoonmaken van civieltechnische kunstwerken (zoals bruggen).

Voor het gemeentelijk vastgoed dat in gebruik is als ambtenarenhuisvesting bestaat geen contractuele relatie met SRO. Er zijn ook objecten die niet door SRO worden beheerd, maar door de gebruikers zelf of door derden. Dit zijn vooral (erfpacht)gronden en ook De Flint.

De verbinding tussen separate vastgoeddiensten is voor de gemeente van groot belang. Dit komt snelheid van handelen en de beperking van interne ambtelijke inzet ten goede. Ook een integrale visie op het faciliteren van lokale initiatieven is hiermee gebaat. Dat pleit voor het combineren van dit soort diensten via één dienstverlener (single contracting).

Uit oogpunt van aanbestedingsplicht is onderzocht of er juridische belemmeringen zijn om het vastgoedbeheer onderhands bij SRO onder te brengen. Daarbij is vast komen te staan dat de aard van de verbintenis met SRO het mogelijk maakt om het gehele vastgoedpakket onder te brengen bij SRO. De reden hiervoor is dat we als gemeente via onze aandeelhoudersrol zo nodig directief kunnen sturen op SRO als organisatie.

Over het algemeen is er tevredenheid over de technische dienstverlening van SRO in het ruimtelijk vastgoed. SRO is in staat om snel antwoord te geven op urgente vragen en om adequaat op politieke actualiteiten in te spelen. SRO heeft een uitgebreid netwerk in de stad en weet wat er leeft aan ruimtebehoefte.

SRO en gemeente hebben afspraken gemaakt over de standaardisering van producten en processen en over verbetering van de sturingsinformatie. Ook bij de bouwbegeleiding op grotere, complexere herstelopgaven en bij monumentenonderhoud wordt gewerkt aan de verbetering van de 'checks and balances'. In bijlage 1 staat het verbeterplan van SRO, waarin de focus ligt op excellent beheren (op operationeel niveau) en op een door groei naar tactisch adviseren over het maatschappelijk rendement van het vastgoed. De ambities uit dit verbeterplan zijn in de Raamovereenkomst vastgelegd als te behalen resultaten.

De verbintenis met SRO leent zich goed voor het verder professionaliseren van het opdrachtgever- en nemerschap. Daarbij dient aandacht te zijn voor de balans tussen sturen op dividend en sturen op de prestaties in het werkpakket. Het past bij de regie-organisatie die Amersfoort is, om de vastgoed-dienstverlening op den duur tot en met tactisch niveau bij SRO onder te brengen.

3.1 Door bindende afspraken te maken met SRO kunnen we sterker sturen op de doelen van vastgoed en op de dienstverleningskwaliteit.

Door de voorgestelde wijze van hercontractering gaan we meer sturen op hoofdlijnen: de prestaties van vastgoed. De technische prestaties en de financiële prestaties zijn daarvoor voorwaarden (maar geen doel op zich). We gaan aan de hand van een klein aantal kritische prestatie-indicatoren (KPI's) sturen op de (maatschappelijke) vastgoedprestaties. Ook zijn prestaties afgesproken die inzoomen op dienstverleningsniveau.

De vastgoedprestaties gaan over:

1. Conditie, duurzaamheid en functionaliteit in relatie tot bestede middelen
2. Bezetting, leegstand en samenwerking (daadwerkelijk gebruik)
3. Flexibiliteit en beschikbaarheid
4. Exploitatieresultaat en waarde-ontwikkeling
5. Klanttevredenheid (van opdrachtgever en gebruiker)

Bij dienstverleningsprestaties gaat het om:

1. Aanwezigheid van juiste en actuele contracten, dossiers en documenten
2. Aanwezigheid van standaardprocesbeschrijvingen en standaardproductbeschrijvingen
3. Vraagafhandeling en communicatie
4. Managementinformatie
5. Pro-actieve advisering

Aan het begin van ieder jaar stellen we normen vast voor deze prestatie-indicatoren.

Voor de komende tijd zijn er o.a. afspraken gemaakt over het verminderen van leegstandskosten en het verhogen van de bezettingsgraad van het vastgoed. Dit in het kader van de bezuinigingsopgave. Ook over verduurzaming zijn afspraken gemaakt.

Zoals reeds aangegeven, zijn er nu huurovereenkomsten voor het maatschappelijk vastgoed. SRO is risicodragend verantwoordelijk voor al het onderhoud en loopt ook het leegstandsrisico. Dit vloeit voort uit de Prestatie-overeenkomst. De gesubsidieerde prestatie is niet los te zien van de exploitatie van het

vastgoed. Het is in dit type gebouwen niet uitvoerbaar om een scheiding aan te brengen tussen het gebruikersonderhoud en het eigenarenonderhoud. We houden deze huurovereenkomsten in stand gedurende de looptijd van de "Kaders ten behoeve van de meerjarige afspraken 2013-2017, gemeente Amersfoort-SRO", behalve wanneer we gebouwen verkopen.

Via de Prestatie-overeenkomst is ook afgesproken dat SRO meer zelfbeheer door verenigingen mogelijk gaat maken op sportterreinen. De aansluiting tussen deze afspraak en de Raamovereenkomst is geborgd via het huurcontract.

Via de vastgoedmanagementovereenkomst (het ruimtelijk vastgoed) wordt tot op heden een vast bedrag per object betaald en worden de onderhoudskosten op basis van gemaakte kosten gedeclareerd bij de gemeente. In de nieuwe situatie wordt het klachtenonderhoud voor een vast bedrag per jaar afgekocht. De gemeente loopt daardoor minder financieel risico.

De hoofdlijnen van deze afspraken staan gebundeld in een Raamovereenkomst met een doorlooptijd van vijf jaar. Deze is als bijlage 2 bij dit collegevoorstel gevoegd. De huurovereenkomsten die voortvloeien uit de Raamovereenkomst hebben een looptijd tot 1 januari 2018, wanneer ook de looptijd van de "Kaders ten behoeve van de meerjarige afspraken 2013-2017, gemeente Amersfoort-SRO" voorbij is.

De Flint organiseert zelf het vastgoedbeheer van haar eigen panden (Theater- en congrescentrum De Flint en St. Aegtekapel). Op termijn is het te overwegen, uit oogpunt van eenduidige gemeentelijke aansturing, om dit vastgoedbeheer ook op te nemen in de overeenkomst met SRO. De overige objecten die door de gebruikers zelf beheerd worden, zijn met name opstalrechten en erfpachten, dus geen gebouwen.

Er zijn 20 commerciële objecten in de huurportefeuille (met name kinderopvang), waarvan enkele geen kostprijsdekkende huren hebben. Voor deze objecten moet toegewerkt worden naar een kostprijsdekkende huur. SRO maakt hier een plan van aanpak voor, waarbij rekening wordt gehouden met de contractduur van de huurcontracten.

3.2 Een passende regeling is opgenomen voor de juiste prestatieprikkels

De prestatie-indicatoren uit de Raamovereenkomst zijn gekoppeld aan prestatieprikkels. Deze sluiten aan op de mate van controle (cq het loslaten) die past bij het streven naar een steeds professionelere organisatie en een groeiend vertrouwen in de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Wanneer de prestaties van SRO en daarmee die van het vastgoed gunstig zijn, kan de gemeente steeds meer op hoofdlijnen sturen. Wanneer daarentegen de prestaties achterblijven bij hetgeen is afgesproken, zal de gemeente in zijn rol van opdrachtgever een verbeterplan vragen, en vervolgens de situatie onder de aandacht brengen van de aandeelhouder.

KANTTEKENINGEN

1.1 Interne capaciteit zal voorlopig nog niet kunnen afnemen

Als de gemeente meer ontzorgd wordt, zal de capaciteitsbehoefte op termijn afnemen. In het komende jaar zal er juist veel inzet nodig zijn om gezamenlijk een goede start te maken en ook werk te maken van professioneel opdrachtgeverschap.

1.2 Controle op SRO moet geborgd worden

SRO dient zelf aan te tonen dat ze op een rechtmatige, marktconforme en transparante wijze de beschikbare middelen heeft ingezet voor het behalen van de afgesproken doelen. De accountantscontrole moet dit borgen. Via het periodiek bespreken van managementinformatie en de prestaties houdt de gemeente de vinger aan de pols.

DUURZAAMHEID

In de Raamovereenkomst zijn afspraken opgenomen over de verduurzaming van de bestaande vastgoedportefeuille. Deze bevatten onder meer de afspraak dat vanaf 2015 de te maken meerjarenonderhoudsplannen gestoeld zijn op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Daarnaast ligt er een conceptvisie van SRO op verduurzaming van de vastgoedportefeuille volgens de gemeentelijke Toekomstagenda Milieu. In het tweede kwartaal van 2015 zal deze visie aan ons bestuur worden aangeboden.

FINANCIËN

	Kosten of opbrengsten in €	Dekking kosten in €	Dekking vastgelegd in
Tijdelijke onderwijs huisvesting, rioolgemalen, Makelpunt	201.000	201.000	<i>Programma's: onderwijs, Zorg, Welzijn en Wijkontwikkeling , Stedelijk Beheer en Milieu</i>
Ruimtelijke vastgoed en MFA's	400.000	400.000	<i>Grondexploitaties en programma vastgoed</i>
Afkoop klachten onderhoud	179.000	179.000	<i>Onderhoudsbudgetten vastgoed</i>

De kosten van het vastgoedbeheer zijn getoetst op hun marktconformiteit door een extern bureau (BBN). De kosten blijken lager te zijn dan marktconform is.

De dekking voor tijdelijke huisvesting, multifunctionele accommodaties (MFA's), rioolgemalen en Makelpunt is structureel geregeld in de begroting. De kosten voor het ruimtelijke vastgoed variëren door verkoop van gronden en panden. Deze onderhoudskosten zullen op den duur verminderen en zijn incidenteel gedekt via de grondexploitaties en het programma vastgoed. Hoe de exploitatie verloopt is afhankelijk van de voortgang van verkoop. Komende periode wordt verder gewerkt aan de optimalisatie van het beheer en de exploitatie van het totale vastgoed.

Voor de huurportefeuille int de gemeente jaarlijks de huurbedragen bij SRO. Het betreft een bedrag van in totaal € 3,1 miljoen. De Raamovereenkomst zelf brengt geen verandering in deze huuropbrengst. Door de verkoop van een aantal panden zal de huurportefeuille enigszins afnemen en is er momenteel sprake van tijdelijke leegstandskosten. Deze tijdelijke leegstandskosten zijn gedekt in de begroting.

SRO blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de huurportefeuille; ook voor het eigenarenonderhoud. SRO heeft daartoe zelf onderhoudsvoorzieningen gemaakt en legt ieder jaar aan de gemeente het onderhoudsplan voor.

RISICOPARAGRAAF

Wij zien de volgende risico's:

- De tarief-afspraken met SRO geldt voor 2015 en is scherp geprijsd. De kwaliteit van de dienstverlening kan hieronder lijden of SRO zal voor 2016 wellicht hogere tarieven aanbieden. Eind 2015 wordt een nieuwe afweging gemaakt omtrent de verhouding tussen wenselijke dienstverleningskwaliteit en tarief cq de dekking van de kosten van vastgoedbeheer.
- Een deel van de onderhoudskosten wordt de komende jaren gedekt uit de Reserve; deze dekking is niet structureel. De kwaliteit van de monumenten en het realiseren van duurzaamheidsambities kan hierdoor onder druk komen staan.
- De bezuiniging van € 1 miljoen op de vastgoedexploitatie wordt niet via het vastgoedbeheer gerealiseerd. Deze bezuiniging zal later of slechts deels worden behaald. Ten behoeve van de begroting 2016 wordt een uitgewerkt voorstel voorgelegd inclusief scenario's omtrent de mogelijke bezuinigingsopties.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Wij vinden het belangrijk dat ons gemeentelijk vastgoed goed en met zorg beheerd en onderhouden wordt. Gebleken is dat SRO dit beheer en onderhoud naar voldoende tevredenheid verricht. Om die reden willen we het vastgoedbeheer vanaf 1 januari 2015 opnieuw onderbrengen bij SRO. Nadat ons een college daarover een besluit heeft genomen zal SRO - samen met de gemeente - de betrokken huurders en gebruikers op de hoogte brengen. De gemeenteraad wordt op de hoogte gebracht met een raadsinformatiebrief.

VERVOLGSTAPPEN

- Na besluitvorming door het college vindt ondertekening plaats van de Raamovereenkomst.
- In het eerste kwartaal van 2015 wordt de jaarschijf 2015 van de meerjarenonderhoudsplanung aan het gemeentebestuur aangeboden.
- Om de kosten van het onderhoud aan o.a. monumenten gelijkmatig over de jaren te verdelen, is het nodig om een onderhoudsvoorziening in te richten en de gemiddeld noodzakelijke onderhoudsbijdrage per jaar vrij te maken. Dit is een begrotingswijziging, die in het kader van de begrotingsvoorstellen 2016 wordt voorgesteld aan de raad.
- Het college heeft besloten om structureel 1 miljoen euro te bezuinigen op de Vastgoedexploitatie. De hercontractering van het vastgoedbeheer legt een basis onder deze bezuiniging, maar leidt in 2015 nog niet direct tot deze bezuiniging. SRO zal in Q1 2015 een bezuinigingsvoorstel aan de Gemeente doen, gericht op het leveren van een bijdrage aan de taakstelling. SRO zal daarbij aangeven wat de consequenties van bezuinigingen zullen zijn voor kwaliteit van het vastgoed, het beheerniveau en het huurniveau. Dit voorstel leidt tot een begrotingsvoorstel voor de begroting 2016.

Bijlage :

1. Verbeterplan SRO
 2. Raamovereenkomst vastgoedbeheer Onroerende zaken Amersfoort
 3. RIB
-

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van : Burgemeester en Wethouders Reg.nr. : 4841850
Aan : Gemeenteraad Datum : 1 december 2014
Portefeuillehouder : Wethouder P. van den Berg Programma : 7. Ruimtelijke ontwikkeling

TITEL

Hercontractering vastgoedbeheer

KENNISNEMEN VAN

het opnieuw onderbrengen van het gemeentelijk vastgoedbeheer bij SRO.

AANLEIDING

1. Welk vastgoed hebben we en waarom hebben we vastgoed?

De gemeente heeft zo'n 500 vastgoedobjecten, die bestaan uit gronden en gebouwen. Het zijn musea, wijkcentra, monumenten, sportaccommodaties, atelierruimtes, scholen, een paar woningen en de ambtenarenhuisvesting. Vaak is de achtergrond van dit eigendom een historisch gegroeide situatie. Maar er is wel degelijk ook een gegronde reden om vastgoed in eigendom te hebben. We kunnen twee hoofdredenen onderscheiden:

- vastgoed dat nodig is om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Denk hierbij aan gebouwen die ooit zijn aangekocht, waarna de gebouwen gesloopt worden en de grond verkocht wordt als bouwrijpe grond;
- vastgoed dat nodig is om maatschappelijke instellingen te huisvesten. Denk hierbij aan het huisvesten van culturele gebruikers, burgerinitiatieven, sportverenigingen etc.

2. Welke ontwikkelingen doen zich voor in gemeentelijk vastgoed?

De afgelopen jaren is er in Nederland en ook in Amersfoort veel inzicht gekregen in het vastgoed. De aanleiding hiervoor was dat de kosten van het gebruik van vastgoed sterk stegen en de opbrengsten, mede door de economische crisis, achter liepen. Er moest bezuinigd worden en het besef kwam op dat het eigenlijk niet helder was hoe dat moest; men wist niet hoe de vastgoedvoorraad eruit zag; wat de kosten en opbrengsten waren en hoe het vastgoed gebruikt werd. Het werd niet meer vanzelfsprekend om vastgoed te hebben en veel gemeenten probeerden hun vastgoed te verkopen. Ook Amersfoort heeft een verkoopprogramma opgezet, dat nu nog doorloopt. Niet ieder vastgoedobject is immers nodig of nuttig om in eigendom te blijven houden. Naast een verkoopprogramma heeft Amersfoort ook een traject ingezet om de organisatie van het vastgoedbeheer te verbeteren. Met vastgoedbeheer wordt bedoeld op het hele proces van het verhuren en onderhouden van vastgoed.

Intern heeft het verbeteringstraject onder meer geleid tot het integreren van de gemeentelijke vastgoedorganisatie bij één afdeling. Amersfoort heeft echter, als regiegemeente, het meeste vastgoedbeheer extern belegd, bij SRO. Dat betekent dat een verbetering van het vastgoedbeheer vooral moet lopen via de afspraken met SRO.

Op dit moment staan we voor het opnieuw vastleggen van de afspraken met SRO, omdat de huidige overeenkomst afloopt op 31 december. Dit moment is aangegrepen om de gewenste sturing op de vastgoedprestaties te herijken en op zo'n manier vast te leggen dat we de komende jaren handen en voeten kunnen geven aan de doelen van gemeentelijk vastgoed.

3. Wat zijn de doelen van het gemeentelijk vastgoed?

In de begroting 2015 staat over de doelen van vastgoedbeheer:

Ambitie

Het gemeentelijk vastgoed wordt optimaal benut voor de huisvesting van maatschappelijke organisaties, gebiedsontwikkeling en het bewaren van culturele waarden.

Doelstellingen

We willen een vastgoedportefeuille die duurzaam is en op maat is.

We werken aan een efficiënt beheer met een zo hoog mogelijk financieel en/of maatschappelijk rendement. We creëren in het gemeentelijk vastgoed ruimte voor (burger)initiatieven en zetten het vastgoed in als aanjager bij gebiedsontwikkeling.

Hierbij horen de volgende uitgangspunten:

1. Vastgoed wordt ingezet als beleidsmiddel en bedrijfsmiddel (en niet als financieel middel). Vastgoedexploitatie vergt transparantie en het streven naar evenwicht tussen kosten en opbrengsten. Hierbij horen ook marktconforme tarieven voor beheer, onderhoud en andere vastgoedgerelateerde diensten;
2. De gemeente stuurt op conditie, duurzaamheid, optimale benutting van beschikbare ruimtes, flexibiliteit, minimalisering van leegstand en kosten en maximalisering van huur- en gebruiksoopbrengsten. Vastgoed dat niet meer nodig of nuttig is, wordt afgestoten;
3. De contractvorm voor vastgoedbeheer moet worden getoetst aan de gewenste balans tussen regie en risico, de specifieke doelen per deelpartefeuille en een fiscaal /financieel optimale uitkomst.

4. Hoe is het vastgoedbeheer via SRO op dit moment geregeld?

Het beheer van het vastgoed door SRO strekt zich uit van technisch beheer (“onderhoud”) tot en met juridisch beheer (“huurcontracten sluiten”) en is als volgt georganiseerd:

1. Het beheer van ruimtelijk (ontwikkelings) vastgoed, monumenten en gemalen (bouwkundig) wordt via een vastgoedmanagementovereenkomst uitgevoerd door SRO;
2. Maatschappelijk vastgoed, dat vaak een gesubsidieerde gebruiker heeft, wordt via een huurovereenkomst aan SRO verhuurd. SRO draagt hierin vaak het exploitatierisico, dat bestaat uit het leegstandsrisico en eigenarenonderhoud. Bij sportvastgoed is de huurovereenkomst gekoppeld aan de Prestatieovereenkomst;
3. Onderwijsvastgoed dat juridisch eigendom is van de gemeente, is bij SRO in beheer via dienstverleningsafspraken.

Daarnaast verricht SRO de volgende werkzaamheden:

- Facility management en bouwbegeleiding (op regiebasis);
- het beheer van het Makelpunt, een internetplatform waarop maatschappelijke ruimtes worden aangeboden en gevraagd;
- het schoonmaken van civieltechnische kunstwerken (zoals bruggen).

Voor het gemeentelijk vastgoed dat in gebruik is als ambtenarenhuisvesting bestaat geen contract met SRO. Er zijn ook objecten die niet door SRO worden beheerd, maar door de gebruikers zelf of door anderen.

Over het algemeen is er tevredenheid over de technische dienstverlening van SRO in het ruimtelijk vastgoed. SRO kan vaak snel antwoord geven op dringende vragen en weet adequaat op politieke actualiteiten in te spelen. SRO kan ook klantgericht en creatief omgaan met huisvestingsvragen. SRO heeft een uitgebreid netwerk in de stad en weet wat er leeft aan ruimtebehoefte.

SRO en gemeente hebben afspraken gemaakt over de standaardisering van producten en processen en over verbetering van de sturingsinformatie. Ook bij de bouwbegeleiding op grotere, complexere herstelopgaven en bij monumentenonderhoud wordt gewerkt aan de verbetering van de ‘checks and

balances'. SRO heeft een verbeterplan opgesteld, waarin de focus ligt op excellent beheren (op operationeel niveau) en op een doorgroei naar tactisch adviseren over het maatschappelijk rendement van het vastgoed. De ambities uit dit verbeterplan zijn vastgelegd als te behalen resultaten.

De verbintenis met SRO leent zich goed voor het verder professionaliseren van het opdrachtgever en nemerschap. Daarbij dient aandacht te zijn voor de balans tussen sturen op dividend en sturen op de prestaties in het werkpakket.

5. Wat is het verschil tussen de huidige overeenkomst met SRO en de nieuwe overeenkomst?

We hebben besloten om in de nieuwe afspraken met SRO met name te sturen op hoofdzaken: de vastgoedprestaties.

De technische prestaties en de financiële prestaties zijn daarvoor voorwaarden (maar geen doel op zich). We gaan aan de hand van een klein aantal kritische prestatie-indicatoren (KPI's) sturen op de (financiële en maatschappelijke) vastgoedprestaties. Ook zijn prestaties afgesproken die gaan over het dienstverleningsniveau.

De vastgoedprestaties doen uitspraken over:

- Conditie, duurzaamheid en functionaliteit in relatie tot bestede middelen
- Bezetting, leegstand en samenwerking (daadwerkelijk gebruik)
- Flexibiliteit en beschikbaarheid
- Exploitatieresultaat en waarde-ontwikkeling
- Klanttevredenheid (van opdrachtgever en gebruiker)

Bij dienstverleningsprestaties gaat het om:

- Aanwezigheid van juiste en actuele contracten, dossiers en documenten
- Aanwezigheid van standaardprocesbeschrijvingen en standaardproductbeschrijvingen
- Vraagafhandeling en communicatie
- Managementinformatie
- Pro-actieve advisering

Aan het begin van ieder jaar stellen we normen vast voor deze prestatie-indicatoren.

De dagelijkse werkzaamheden van SRO gaan niet sterk veranderen, maar de manier waarop SRO verantwoording aflegt over de vastgoedprestaties en over hun dienstverlening, wordt helderder. Dit alles heeft zijn beslag gekregen in een Raamovereenkomst Onroerende zaken.

De prestatie-indicatoren uit de Raamovereenkomst zijn gekoppeld aan prestatieprikkels. Deze sluiten aan op de mate van controle (cq het loslaten) die past bij het streven naar een steeds professionelere organisatie en een groeiend vertrouwen in de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Wanneer de prestaties van SRO en daarmee die van het vastgoed gunstig zijn, kan de gemeente steeds meer op hoofdlijnen sturen. Wanneer daarentegen de prestaties achterblijven bij hetgeen is afgesproken, zal de gemeente in zijn rol van opdrachtgever een verbeterplan vragen, en vervolgens de situatie onder de aandacht brengen van de aandeelhouder.

KERNBOODSCHAP

We hebben het vastgoedbeheer vanaf 1 januari 2015 opnieuw bij SRO weggelegd en gaan sterker dan voorheen sturen op de prestaties van het vastgoed, zowel financieel als maatschappelijk. De Raamovereenkomst helpt ons om de gemeentelijke doelen beter te bereiken.

CONSEQUENTIES

- Gemeente kan beter sturen op vastgoedprestaties

De prestaties van het vastgoed waren tot op heden niet altijd transparant. Nu er heldere afspraken zijn gemaakt over informatieverstrekking en gewenste resultaten, wordt het sturen op resultaten en het afleggen van verantwoording eenvoudiger.

- Gemeente verbindt zich voor 5 jaar aan SRO

De langjarige verbinding die de gemeente aangaat met SRO is nodig om SRO te kunnen laten doorgroeien in professionaliteit en betekent ook dat de gemeente niet tijdens de contractperiode naar een concurrent overstapt (wanprestatie daargelaten).

DUURZAAMHEID

In de Raamovereenkomst zijn afspraken opgenomen over de verduurzaming van de bestaande vastgoedportefeuille. Deze bevatten onder meer de afspraak dat vanaf 2015 de te maken meerjarenonderhoudsplannen gestoeld zijn op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Daarnaast ligt er een conceptvisie van SRO op verduurzaming van de vastgoedportefeuille volgens de gemeentelijke Toekomstagenda Milieu. In het tweede kwartaal van 2015 zal deze visie aan het gemeentebestuur worden aangeboden.

FINANCIËN

	Kosten of opbrengsten in €	Dekking kosten in €	Dekking vastgelegd in
Tijdelijke onderwijs huisvesting, rioolgemalen, Makelpunt	201.000	201.000	<i>Programma's: Onderwijs, Zorg, Welzijn en Wijkontwikkeling, Stedelijk Beheer en Milieu</i>
Ruimtelijk vastgoed en MFA's	400.000	400.000	<i>Grondexploitaties en programma vastgoed</i>
Afkoop klachten onderhoud	179.000	179.000	<i>Onderhoudsbudgetten vastgoed</i>

De kosten van het vastgoedbeheer zijn getoetst op hun marktconformiteit door een extern bureau (BBN). De kosten blijken lager te zijn dan marktconform is.

Voor de huurportefeuille int de gemeente jaarlijks de huurbedragen bij SRO. Het betreft een bedrag van in totaal € 3,1 miljoen. De Raamovereenkomst zelf brengt geen verandering in deze huuropbrengst. Door de verkoop van een aantal panden zal de huurportefeuille enigszins afnemen en is er momenteel sprake van enige leegstandskosten. SRO zal een voorstel doen om de leegstandskosten te verminderen.

De dekking voor het beheer van tijdelijke huisvesting, multifunctionele accommodaties (MFA's), rioolgemalen en het Makelpunt is structureel geregeld in de begroting. De kosten voor het ruimtelijke vastgoed variëren door verkoop van gronden en panden. Deze onderhoudskosten zullen op den duur verminderen en zijn incidenteel gedekt via de grondexploitatie en het programma vastgoed. Hoe de exploitatie verloopt is afhankelijk van de voortgang van verkoop. Komende periode wordt verder gewerkt aan de optimalisatie van het beheer en exploitatie van het totale vastgoed.

RISICOPARAGRAAF

Wij zien de volgende risico's:

- De tarief-afpraak met SRO geldt voor 2015 en is scherp geprijsd. De kwaliteit van de dienstverlening kan hieronder lijden of in 2016 zal SRO wellicht hogere tarieven aanbieden.

Eind 2015 wordt een nieuwe afweging gemaakt omtrent de verhouding tussen wenselijke dienstverleningskwaliteit en tarief cq de dekking van de kosten van vastgoedbeheer.

- Een deel van de onderhoudskosten wordt de komende jaren gedekt uit de Reserve; deze dekking is niet structureel. De kwaliteit van de monumenten en het realiseren van duurzaamheidsambities kan hierdoor op termijn onder druk komen staan.
- De bezuiniging van € 1 miljoen op de vastgoedexploitatie wordt niet via het vastgoedbeheer gerealiseerd. Deze bezuiniging zal later of slechts deels worden behaald. Ten behoeve van de begroting 2016 wordt een uitgewerkt voorstel voorgelegd inclusief scenario's omtrent de mogelijke bezuinigingsopties.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Wij vinden het belangrijk dat ons gemeentelijk vastgoed goed en met zorg beheerd en onderhouden wordt. Gebleken is dat SRO dit beheer en onderhoud naar voldoende tevredenheid verricht. Om die reden willen we het vastgoedbeheer vanaf 1 januari 2015 opnieuw onderbrengen bij SRO. Nadat ons een college daarover een besluit heeft genomen zal SRO - samen met de gemeente - de betrokken huurders en gebruikers op de hoogte brengen.

VERVOLGSTAPPEN

- In het eerste kwartaal van 2015 wordt de jaarschijf 2015 van de meerjarenonderhoudsplanung aan het college aangeboden.
- Om de kosten van het onderhoud aan o.a. monumenten gelijkmatig over de jaren te verdelen, is het nodig om een onderhoudsvoorziening in te richten en de gemiddeld noodzakelijke onderhoudsbijdrage per jaar vrij te maken. Dit is een begrotingswijziging, die in het kader van de begrotingsvoorstellen 2016 wordt voorgesteld aan de raad.
- SRO zal in Q1 2015 een bezuinigingsvoorstel doen, gericht op het leveren van een bijdrage aan de taakstelling. Dit voorstel leidt tot een begrotingsvoorstel voor de begroting 2016.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,