

Onderwerp

Uitvoeringsnota maatschappelijk vastgoed

Datum	23 april 2013	Naam steller,	Geert-Jan van den Brand, 9738
Kenmerk	Niet invullen	telefoon	
Afdeling	vastgoedbedrijf	Portefeuillehouder	Jan van Loon

Voorstel

- 1 de uitvoeringsnota maatschappelijk vastgoed vast te stellen,
- 2 ter kennisgeving aan de Raad te sturen.

Aanleiding

In 2010 zijn we gestart met integraal voorzieningenbeleid (IVB). In de uitvoeringsnota maatschappelijk vastgoed (bijlage 1) beschrijven we de instrumenten die we voor de uitvoering van IVB inzetten. De belangrijkste instrumenten zijn: de voorzieningenkaart, het makelpunt en portefeuillemanagement. In deze uitvoeringsnota staan geen nieuwe beleidskeuzes. We presenteren de IVB aanpak vanaf 2010 tot 2016. Er is veel gebeurd nadat eind 2009 de aanpak voor Integraal Voorzieningenbeleid (IVB) is vastgesteld. In 2011 is een taakstelling 'bezuinigen op voorzieningen' opgenomen in de programmabegroting (250.000 euro in 2015). In 2012 zijn we begonnen met de domeinoverleggen. Het makelpunt Oss is in 2012 gestart. Vanaf 2013 werken we per wijk- en dorpencluster een voorzieningenkaart uit.

Beoogd effect

We zetten de in deze nota beschreven instrumenten in om beter te sturen op de prestaties van onze vastgoedportefeuille en om te voorkomen dat investeringen in maatschappelijk vastgoed in de toekomst blijven oplopen.

De missie van IVB is: 'meer maatschappelijk rendement realiseren met minder vastgoed'. De daarbij horende vastgoeddoelen zijn: bestaande gebouwen beter benutten, minder gebouwen (in gemeentelijk eigendom) en slimmer exploiteren. Om deze doelen te bereiken zijn nodig: integrale besluitvorming, een gedragen voorzieningenplanning en professioneel vastgoedmanagement.

IVB leidt -met behoud van leefbaarheid in stad en dorpen- tot een kleinere gemeentelijke vastgoedportefeuille, gebouwen met een hogere bezetting en betere exploitatie. We bouwen onze rol als vastgoedeigenaar en -beheerder af. De gemeente Oss bevordert en ondersteunt initiatieven van burgers en ondernemers.

Argumenten

1.1 De uitvoeringsnota vastgoed bouwt voort op de beleidsnotitie IVB uit 2009.

Eind 2009 heeft de Raad de notitie Integraal Voorzieningenbeleid (IVB) vastgesteld. Ten opzichte van 2009 benoemen we de volgende verschuivingen en ontwikkelingen:

Uitgangspunten in de IVB notitie 2009 (bouwstenen)	doorontwikkeling in de uitvoeringsnota maatschappelijk vastgoed 2013
partijen	
'gemeente faciliteert' en staat open voor initiatieven van anderen	inwoners doen nog meer zelf, gemeente ondersteunt burgerinitiatieven
voorzieningen	
nieuwbouw is een ultieme maatregel	minder meters
alleen clusteren als noodzaak is aangetoond	bestaand beter benutten
gebouwen zijn representatief	slimmer/beter exploiteren
spreiding en planning	
lokale verschillen vragen om maatwerk	we maken samen de voorzieningenkaart

Tabel 1. Accentverschuivingen en omkeringen in IVB van 2009 tot heden

1.2 Voor goede resultaten zijn duidelijke kaders en werkafspraken nodig

Vastgoed is een middel wat beleidsdoelen ondersteunt. Vastgoed heeft raakvlakken met veel beleidsvelden, zoals ruimtelijk en sociaal beleid. IVB is verdeeld over meerdere programma's. Kaders voor activiteiten komen voort uit de verschillende beleidsvisies voor de domeinen 'jeugd en onderwijs', sport, 'kunst en cultuur', en 'buurt- en wijkcentra'. Om de gewenste IVB resultaten te bereiken is voortdurend afstemming tussen de verschillende programma's nodig en we kijken integraal – over de programma's heen. Deze nota is ons referentiekader voor de werkwijzen in de komende jaren.

1.3 Investeringsbesluiten voor maatschappelijk vastgoed komen integraal afgewogen tot stand.

In 2010 zijn de halfjaarlijkse domeinoverleggen met het middenveld gestart. Huisvestingsvraagstukken worden niet meer afzonderlijk in behandeling genomen, maar worden via het domeinoverleg aan de orde gesteld. De portefeuillehouder bespreekt huisvestingskwesties met het hele domein. Het college neemt een keer per jaar een besluit over alle eventuele investeringen in maatschappelijk vastgoed. Daarbij baseert men zich op de resultaten van de domeinoverleggen, de voorzieningenkaart en aanvullende adviezen vanuit portefeuillemanagement. De uitkomst wordt bij de behandeling van de programmabegroting voorgelegd aan de Raad.

1.4 de crisis en daarvan afgeleide bezuinigen vragen om maatregelen, ook voor vastgoed
IVB leidt tot minder kosten voor gemeentelijk vastgoed. De insteek is dat we een toename van investeringen in de toekomst willen voorkomen. In de programmabegroting 2012-2015 is een taakstelling bezuinigen op voorzieningen opgenomen (250.000 euro minder kosten in 2015). In de IVB paragraaf in de programmabegroting geven we jaarlijks een toelichting op de voortgang.

Kanttekeningen

1.1 IVB is een kwetsbaar proces, het vraagt om een open houding van alle deelnemers
De resultaten van IVB kunnen alleen bereikt worden als iedereen meewerkt: bestuurders, raadsleden, ambtenaren en burgers (in verenigingsverband en individueel). Voorzieningen en leefbaarheid zijn gevoelige onderwerpen. We kiezen voor open proces om tot een voorzieningenplanning te komen. We zijn ervan overtuigd dat we met co-creatie betere resultaten kunnen bereiken.

1.2 de financiële bijdrage aan de gemeentelijke bezuinigingsopgave blijft vooralsnog beperkt.
De jaarlijkse kosten van maatschappelijk vastgoed bedragen 14,3 miljoen euro. De taakstelling van 250.000 euro lijkt beperkt. Daarnaast zetten we in op het voorkomen van vervangingsinvesteringen. Voorkomen we die niet, dan zullen de kosten de komende jaren met ca 20 of 30% kunnen stijgen.

1.3 bezuinigen en zelfwerkzaamheid zijn niet vanzelfsprekend verbonden
De trend om meer bij de burger zelf neer te leggen zet zich duidelijk door. We hebben goede ervaringen met lokaal beheer van wijk- en buurtcentra in Oss. Meer inzet van vrijwilligers en overname van exploitaties van andere voorzieningen is denkbaar. Hiermee zijn bezuinigingen te realiseren, maar er zijn ook risico's. Bijvoorbeeld continuïteit en integrale toegankelijkheid van voorzieningen, en de exploitatie. De uitwerking van ons lokaal paracommercie-beleid en subsidiebeleid zijn belangrijke pijlers.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Voor het IVB proces is de financiering geregeld via de vastgoedexploitatie, dat is de insteek van de taakstelling bezuinigen op voorzieningen die we overnemen voor de gehele IVB aanpak.

b. Communicatie

IVB raakt ons allemaal. Om te beginnen de inwoners van de gemeente Oss die via hun activiteiten gebruik maken van gemeentelijk vastgoed: scholieren, sporters, amateurmusici, kunstliefhebbers, enzovoorts. In het domeinoverleg geven we steeds een toelichting op de voortgang van IVB processen, zoals makelpunt en voorzieningenkaart. Ook in die processen zelf betrekken we burgers actief. Voor onze partners en directe klanten, zoals schoolbesturen en verenigingen, maken we een

brochure waarin we onze IVB werkwijze nader toelichten. Die brochure is een samenvatting van deze nota.

c. organisatie

Bij de uitvoering ligt het accent bij het vastgoedbedrijf, belangrijke partners zijn SWOS (wijkgericht werken) en SMO (sociaal beleid, subsidies, paracommercie). Ook van belang is het samenspel met de ruimtelijke afdelingen SSO en SROL in combinatie met vastgoedontwikkeling. Co-creatie vraagt van ambtenaren een kritische reflectie op de eigen werkhouding.

Het goede samenspel met inwoners, partners en met college en Raad is van belang. Hebben we het juiste instrumentarium gekozen en daarmee goede resultaten geboekt? Dat evalueren we na 2015 met deze nota als referentiekader.

d. Overlegd met

De Raad is in de podiumbijeenkomst van 28 februari jl. geïnformeerd over de nota. Het college (en in het bijzonder IVB portefeuillehouder J. van Loon) is tussentijds geconsulteerd en geïnformeerd. Vanuit het CMT is de directeur Gemeentebedrijven S. Franssen als coördinator IVB en leefbaarheid betrokken.

Het ambtelijk kernteam IVB bestaat uit F. Geraedts, D. Meulenbroek, C. Snijders, G.J. van den Brand (allen vastgoedbedrijf) en S. Nip (F&C).

Daarnaast hebben de domeinregisseurs bijgedragen: sport W. Mentink (GV), E. Biemans (SMO); onderwijs D. Meulenbroek; kunst en cultuur P. Spanjaard (SMO); buurt- en wijkcentra M. Broekhoff (GV).

Bijlagen

Bijlage 1 : uitvoeringsnota maatschappelijk vastgoed (gemeente Oss, april 2013)