Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan

de gemeenteraad

Datum	6 juli 2021
Zaaknummer	2021-0094005
Betreft	Instemmen met Meerjaren Perspectief Vastgoed 2021

Vergadering van	
Portefeuillehouder:	Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma	Financiën (inclusief overhead)
Pijler	Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave:	Publieksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties
Auteur:	Linda Beekhof
E-mail:	l.beekhof@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:	
Openbaar:	Ja

Voorgesteld besluit

in te stemmen met de werkwijze van een Meerjaren Perspectief Vastgoed en de hierin benoemde uitgangspunten uit te werken conform de bijgevoegde uitvoeringskalender;

de panden Munt 5, Berckepad 9 en Grotekerksplein 1 toe te voegen aan de kernportefeuille met het uitgangspunt de panden marktconform, minimaal kostendekkend, te verhuren;

de panden Wijnstraat 237 en Kuipershaven 1-2 toe te voegen aan de dispositielijst.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Op 24 september 2019 is de "Startnotitie Uitgangspunten Vastgoedbeleid" vastgesteld in uw raad.

Deze startnotitie betrof een vervolg op de vastgoednota 2016-2018 en constateerde een ontwikkeling van toegenomen complexiteit en dynamiek rond gemeentelijk vastgoedbeleid. Dat vraagt om meer flexibiliteit in het vastgoedbeleid en daarmee mogelijkheden om sneller op ontwikkelingen te reageren. Derhalve stellen wij voor om de werkwijze van een vastgoednota te vervangen door een werkwijze met een meerjarenperspectief.

In bijgevoegd meerjarenperspectief lichten wij deze systematiek toe en informeren wij u over de ontwikkelingen binnen de portefeuille en organisatie. Dit betreft op hoofdlijnen:

- Toelichting ontwikkeling binnen portefeuille (nieuw in beheer, uit beheer en voortgang dispositie).
- Het inrichten van een flexibele portefeuille en de wijze waarop gestuurd kan worden.
- Organisatorische ontwikkelingen en invlechting SCD.
- Ruimtelijke ontwikkelingen binnen Dordrecht die van invloed zijn op de vastgoedportefeuille.
- Verduurzaming van de portefeuille.

- Ontwikkelingen binnen wet- en regelgeving.
- Financiële trends, het herzien van exploitatieberekeningen en het instellen van een onderhoudsvoorziening.

Tevens wordt een uitvoeringskalender toegevoegd waarbij voor ieder afzonderlijk product staat aangegeven wanneer dit zal worden uitgewerkt en welke besluitvorming dit van uw raad vraagt. De financiële consequenties zullen in een latere fase, conform de uitvoeringskalender aan u worden voorgelegd. Daarnaast wordt op dit moment voor enkele verschuivingen in de portefeuille uw instemming gevraagd.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
De startnotitie "Uitgangspunten gemeentelijk Vastgoed" richtte zich op de volgende aandachtsgebieden: organisatie, samenstelling portefeuille en dispositie, beheer en onderhoud, financien en duurzaamheid. De voortgang op al deze onderdelen staat beschreven in het meerjarenperspectief.

Concreet betekent dit dat de aandacht zicht focust op:

- bij verkoop van eigen vastgoed vindt een kanteling plaats van puur financiële opbrengstmaximalisatie naar selectie op basis van de inhoudelijke kwaliteit van de invulling (zoals bijvoorbeeld bij Berckepoort en Biesboschhal het geval is);
- niet al het overtollig vastgoed wordt verkocht, maar een flexibele schil maakt ruimte voor (toekomstig) beleidsmatig gewenste initiatieven. Om deze reden worden de panden Munt 5 en Grotekerksplein 1 weer toegevoegd aan de kernportefeuille. In lijn met eerder besluit van de raad wordt ook Berckepad 9 weer toegevoegd aan de kernportefeuille;
- ieder pand beschikt over een actueel Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) conform de NEN 2767;
- meer aandacht voor duurzaamheid: de routekaart is gereed en er wordt gewerkt aan een energieneutrale portefeuille in 2035.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
Niet op alle trajecten is voortgang geboekt in het tempo waarin in de startnotitie voorzien was.

Het jaar 2020 is vanwege de coronapandemie aanzienlijk anders verlopen dan vooraf gepland. Een aantal geplande trajecten hadden een langere doorlooptijd dan normaal, terwijl er gelijktijdig veel werk moest worden verzet om richting huurders en contractpartijen stabiliteit, flexibiliteit en soepele bedrijfsvoering te bewerkstelligen. Ook dispositie vergde meer aandacht dan voorzien, omdat weging op kwaliteit meer tijd kost.

De werkdruk binnen de organisatie zorgt er voor dat aandacht veelal uitgaat naar dagelijks beheer en incidenten en dat er slechts beperkt ruimte is te werken aan verbetertrajecten. De personele capaciteit moet in Q 4 2021 verder op orde komen om aan de planning in de uitvoeringskalender te kunnen voldoen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
In het meerjarenperpectief worden de (interne) huurdersontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingen binnen Dordrecht meegenomen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
2019_GDD_B&W_00484 - Startnotitie Uitgangspunten Vastgoedbeleid 2019 - Startnotitie;

Hoe wordt dit betaald?
De financiële consequenties zijn nog niet uitgewerkt in dit meerjarenperspectief. Hiervoor volgt separate besluitvorming zoals opgenomen in de uitvoeringskalender.

De financiële effecten van het toevoegen van panden aan de kernportefeuille en de dispositielijst worden verwerkt bij het eerstvolgende relevante moment in de p&c-cyclus, te weten de eerste verzamelwijziging dan wel de bestuursrapportage 2022.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
In het meerjaren perspectief is een uitvoeringsagenda toegevoegd.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2021-0094005

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 6 juli 2021 inzake Instemmen met Meerjaren Perspectief Vastgoed 2021;

b e s l u i t :

in te stemmen met de werkwijze van een Meerjaren Perspectief Vastgoed en de hierin benoemde uitgangspunten uit te werken conform de bijgevoegde uitvoeringskalender;

de panden Munt 5, Berckepad 9 en Grotekerksplein 1 toe te voegen aan de kernportefeuille met het uitgangspunt de panden marktconform, minimaal kostendekkend, te verhuren;

de panden Wijnstraat 237 en Kuipershaven 1-2 toe te voegen aan de dispositielijst.

Aldus besloten in de vergadering van