

Vastgoedbedrijf Gemeente Almere

Beleidsondersteunend vastgoed

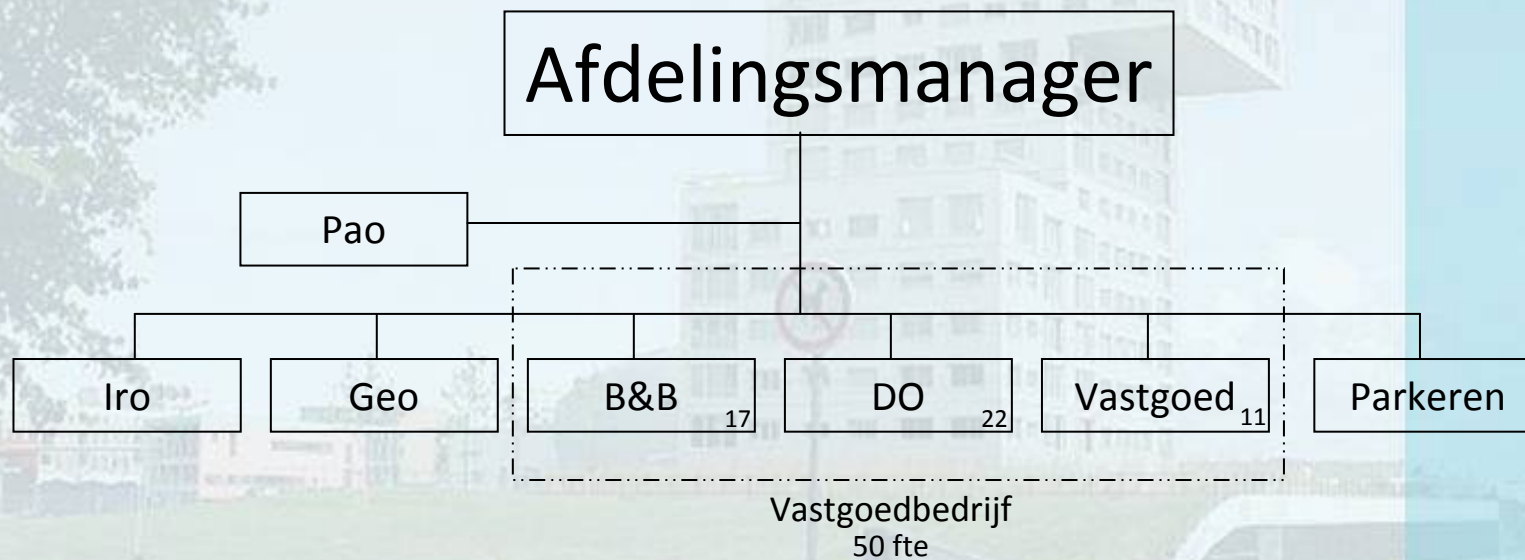


Waar gaan we het over hebben?

- Organogram
- Waartoe dient het vastgoed en wie betaalt dit
- Opdracht
- Kosten vastgoed bestaan uit...
- Draaiknop en Onderhoudsfonds
- Wetenswaardigheden



Organogram G&G



Vastgoed is een middel.

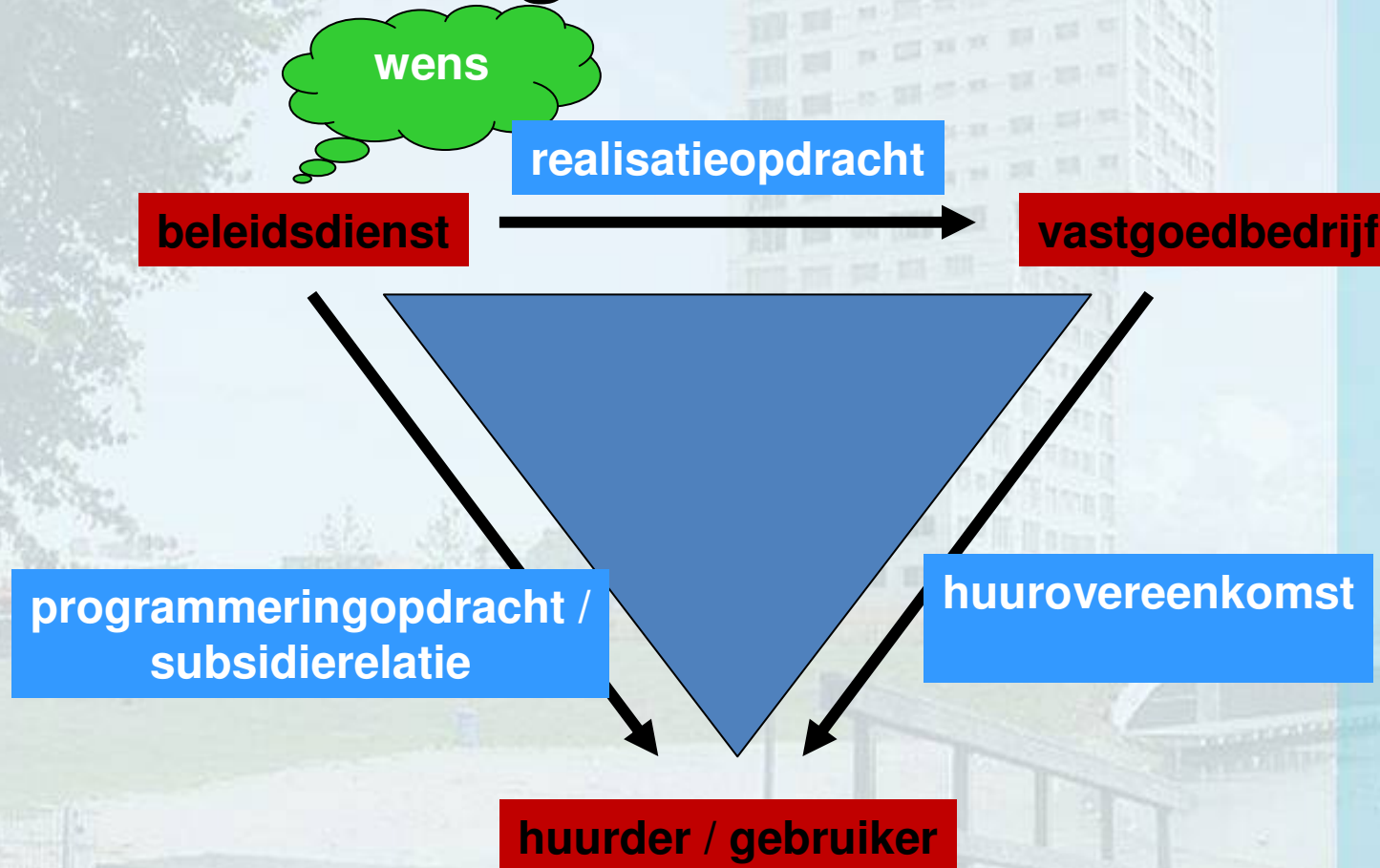
- Een middel om het doel te bereiken: een middel om het programma (activiteit) mogelijk te maken, een middel om de gewenste uitstraling te ondersteunen, een middel om “je zin” te krijgen.
- Een middel om het beleid te ondersteunen



- de beleidsdiensten formuleren de vraag naar ruimte/huisvesting op basis van de doelstellingen van het gemeentebestuur. Deze vraag wordt gefaciliteerd door een professionele gemeentelijke vastgoedorganisatie, die vanaf de initiatieffase bij de gemeentelijke vastgoedontwikkelingen betrokken is. De beleidsdiensten treden op als 'strategisch' opdrachtgever.



Vastgoeddriehoek



Aan het vastgoedbedrijf de taak het maatschappelijk vastgoed kostendekkend te exploiteren.

- De vastgoedorganisatie is eigenaar en exploitant van het gemeentelijk vastgoed en stelt brede vastgoedexpertise beschikbaar aan de beleidsdiensten, programmamanagers e.a.. Vastgoedontwikkeling omvat ook altijd een plan voor het beheer en de exploitatie.



- De vastgoedorganisatie richt zich, vanuit een bedrijfseconomische benadering, op een kostendekkende- en sluitende exploitatie van de vastgoedportefeuille, met een transparante huur- en verhuursystematiek, gedifferentieerde tarieven en een actief portfoliobeheer (Vastgoedmaps ©BBN).



Kosten vastgoed

- Begroting Vastgoedbedrijf opgesteld op basis van principes van vastgoedmanagement.
- Te onderkennen posten zijn o.a. rente, afschrijving, heffingen, belasting, verzekering en onderhoud.
- De enige beïnvloedbare post in deze opstelling is die van onderhoud, hierin is de keus voor het niveau van onderhoud bepalend voor de kosten.
- Voor de andere posten is reeds een keuze gemaakt door het stichten of het verwerven van betreffend vastgoed.



De Draaiknop

strategisch voorraadbeleid

- Het beïnvloeden van de kosten voor instandhouding van vastgoed kan dus doormiddel van het sturen op de uitgaven onderhoud.
- Het niveau van onderhoud bepaalt in sterke mate de hoeveelheid daarvoor benodigde middelen
- Het instandhouden op niveau nieuwbouw is evident kostbaarder dan op het niveau sloop.
- Beleidskeuzen (strategisch voorraadbeleid) bepalen het niveau van onderhoud per pand (soms zelfs zoals in het Stadhuis delen van het pand)



- De vastgoedorganisatie heeft de beschikking over een **Meer Jaren Onderhoud Begroting**
- Tweejaarlijks wordt het vastgoed op conditie gemeten (conform NEN 2767)
- MJOB wordt bijgesteld
- jaarlijks wordt een jaarschijf geknipt als een (all-in) onderhouds/activiteitenplan waarin dus de conditie de ingreep bepaalt.



Eén Onderhoudsfonds

- Om pieken en dalen in de onderhoudskosten op te kunnen vangen is een onderhoudsfonds benodigd
- Dotatie aan de voorziening op basis van 10 jarig voortschrijdend gemiddelde



Wetenswaardigheden 2012

| Programma | Aantal objecten | M2 BVO | Boekwaarde | WOZ waarde | Verzekerde waarde |
|-------------------------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| Openbare Orde en Veiligheid | 3 | 8.200 | 2.602.000 | 7.111.000 | 10.886.000 |
| Beheer en Leefomgeving | 52 | 166.900 | 65.402.000 | 87.819.000 | 173.407.000 |
| Cultuur | 13 | 45.500 | 84.050.000 | 95.975.000 | 120.347.000 |
| Jeugd | 37 | 18.100 | 4.552.000 | 15.044.000 | 25.723.000 |
| Onderwijs | 184 | 347.100 | 205.654.000 | 270.721.000 | 462.583.000 |
| Sport | 17 | 44.300 | 20.237.000 | 55.518.000 | 68.453.000 |
| Participatie, Zorg en Inkomen | 2 | 2.400 | 1.153.000 | 2.615.000 | 4.251.000 |
| Economische Ontwikkeling | 3 | 16.300 | 17.212.000 | 20.812.000 | 22.186.000 |
| Financiën en Bedrijfsvoering | 1 | 46.700 | 16.740.000 | 49.539.000 | 78.143.000 |
| | 312 | 695.500 | 417.602.000 | 605.154.000 | 965.979.000 |

