

Voortgangsrapportage oktober 2012

Uitvoering besluitvorming raad maatschappelijk
vastgoed en wijkcentra 2011-2012

24 september 2012



Inhoudsopgave

1 Aanleiding	3
2 Opgave wijkcentra	5
2.1 Verkoop wijkcentra	5
2.1.1 Zorgvuldige communicatie met bestuur en gebruikers	
2.1.2 Uitgangspunten bij verkoop	
2.1.3 Stand van zaken verkoop	
2.1.4 Financiële vertaling	
2.2 Zelfstandige exploitatie van een aantal herkansers	8
2.2.1 Aanleiding	
2.2.1 Ondersteuning door AVANS	
2.2.3 Conclusie en vervolg	
2.2.4 Financiële vertaling	
2.3 Kostenneutrale exploitatie voor blijvers	10
2.3.1 Opgave	
2.3.2 Randvoorwaarden: Overgangsregeling	
2.3.3 Voorlopige conclusie op basis van businessplannen Avans	
2.3.4 Financiële vertaling	
3 Restant € 1,5 miljoen taakstelling	13
3.1 Opgave	13
3.2 Eerste fase afstoten	13
3.3 Financiële vertaling	13
4 Vervolgstappen Gemeentelijk Vastgoed (panden)	15

Aanleiding

Op 22 maart 2011 heeft de gemeenteraad bij de kerntakendiscussie een motie aangenomen over het accommodatiebeleid. Het college kreeg de opdracht om:

1. Bij de uitwerking van een nieuw accommodatiebeleid voor Breda een taakstellende bezuiniging van 1,5 miljoen euro te realiseren op het totaal van de gemeentelijke accommodaties;
2. Daarbij niet alleen te kijken naar sluiting of meer multifunctioneel gebruik van alle accommodaties maar ook naar de wijze van exploitatie;
3. Alles op alles te zetten om belanghebbende besturen goed en zorgvuldig te informeren over het verloop van het proces;
4. Voldoende te waarborgen dat activiteiten vanuit wijk of dorp gefaciliteerd kunnen blijven worden in de alle daarvoor binnen de gemeente beschikbare accommodaties.

In de opdracht is meegegeven in eerste instantie naar de wijkcentra te kijken. Op basis van een toetsingskader is de omvang van activiteiten die volgen uit huidig gemeentelijk beleid in beeld gebracht en vertaald naar de daarvoor noodzakelijke omvang aan wijkcentra. Het uitgangspunt is dat er in Breda voldoende ruimte in wijkcentra (gemeentelijk en niet-gemeentelijk) beschikbaar is om activiteiten te huisvesten die bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Op basis van de toetsing heeft de raad op 22 september 2011 besloten van 18 wijkcentra en doelgroepcentra de functie te beëindigen en de resterende 18 wijkcentra de opdracht te geven een kostenneutrale exploitatie te gaan voeren, ondersteund door het Avans Ondernemerscentrum. De eerste 18 kregen van de raad de kans een realistisch plan te maken voor een zelfstandige exploitatie.

De raad hechtte er bijzonder aan dat gebruikers en besturen waar gewenst en mogelijk snel en zorgvuldig zouden worden begeleid in bijvoorbeeld het vinden van alternatieve huisvesting, in het ontwikkelen van een bedrijfsplan en in het ontwikkelen van een kostendekkende exploitatie..

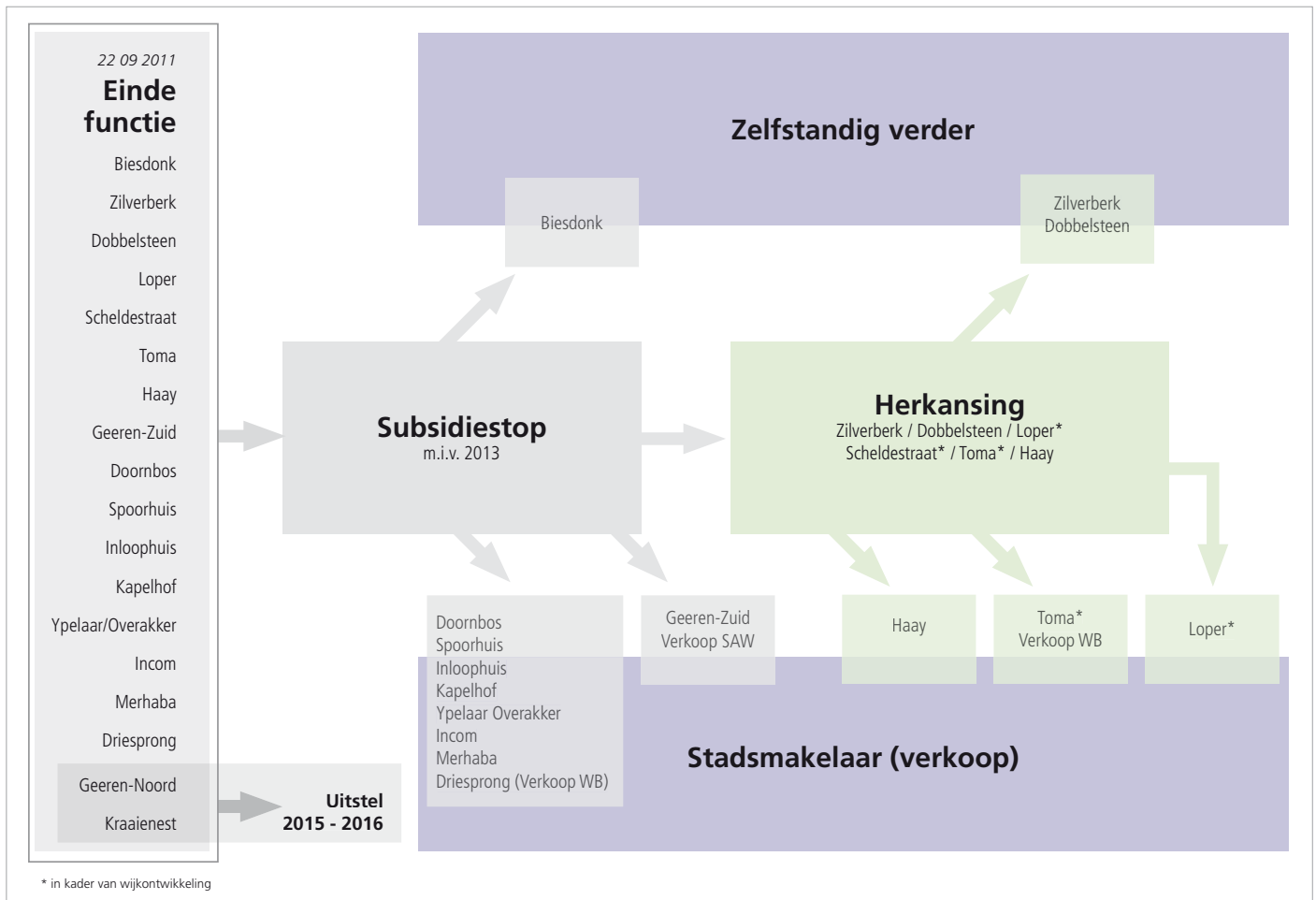
Het college rapporteert hier zoals toegezegd over de vier opdrachten die voort vloeien uit de eerdere besluitvorming:

1. Bespaar structureel € 650.000, sluit daartoe een aantal wijkcentra en verkoop het vastgoed.
2. Geef wijkcentra die dat willen en kunnen de gelegenheid een businessplan te ontwikkelen voor een zelfstandige exploitatie ('herkansers').
3. Geef de wijkcentra die blijven de opdracht een kostenneutrale exploitatie te voeren.
4. Een plan van aanpak te presenteren voor de realisatie van resterende € 850.000 op de taakstelling maatschappelijk vastgoed.

Bij het uitwerken van de vragen 1, 2 en 3 heeft Avans Ondernemerscentrum een gewaardeerde ondersteunende rol voor de besturen van de wijkcentra vervuld.

Opgave wijkcentra

De raad besloot de functie van de volgende 18 wijkcentra te beëindigen:



Wijkcentrum Biesdonk maakt gebruik van een gebouw van de parochie. Daar is dus geen sprake van afstoten van onroerende goed.

Met wijkcentrum Geeren Noord heeft de gemeente een convenant op basis waarvan dit wijkcentrum tot uiterlijk 2016 de maatschappelijke functie behoudt.

De gemeente heeft met wijkcentrum het Kraaienest een overeenkomst op basis waarvan dit wijkcentrum tot 2015 de maatschappelijke functie behoudt.

De raad besloot op 22 september 2011 dat de centra die dat wilden, de kans kregen om een businessplan uit te werken voor overname en een zelfstandige exploitatie van het centrum.

Daarvan hebben uiteindelijk vijf wijkcentra gebruik gemaakt, waaronder drie uit wijkontwikkelingsgebieden.

Avans Ondernemerscentrum heeft hen hierbij ondersteund.

2.1 Verkoop wijkcentra

2.1.2 Zorgvuldige communicatie met bestuur en gebruikers

Ruim voor de besluitvorming is het college gestart met gesprekken met de besturen van alle wijkcentra om met hen van gedachten te wisselen over de aankomende wijzigingen in het beleid van de gemeente. De besturen van de wijkcentra waarvan het college voorstelde de functie te beëindigen, zijn daarbij in augustus en september 2011 door het college persoon-

lijk op de hoogte gesteld van dit voornemen. Na besluitvorming is er intensief ambtelijk contact geweest met besturen en, waar nodig, gebruikers om het proces van sluiting zo zorgvuldig mogelijk te begeleiden.

Een aantal wijkcentra (bijvoorbeeld Kapelhof) heeft voor 2012 subsidie gekregen om in dat jaar de definitieve sluiting te kunnen voorbereiden. Voor andere was dat niet meer nodig zoals het Spoorhuis de Driesprong en de Incom).

Om de zoektocht van gebruikers naar nieuwe huisvesting te vergemakkelijken heeft de gemeente het initiatief genomen om op 1 maart 2012 een fysieke marktplaats-avond te organiseren. In de aanloop naar 1 maart bleek echter dat de belangstelling voor deze marktplaats met name bij clubs/verenigingen die op zoek zijn naar ruimte dermate laag was dat besloten is af te zien van de fysieke marktplaats.

Naast een fysieke marktplaats heeft de gemeente in februari van dit jaar op haar eigen website onder het kopje 'ruimte gevraagd/aangeboden' een mogelijkheid gecreëerd om ruimten onder de aandacht te brengen dan wel om een zoekvraag naar geschikte ruimte uit te zetten.

Zowel ruimtezoekenden als aanbieders van ruimten kunnen op basis van een gerichte vragenlijst informatie digitaal aanleveren bij de afdeling Vastgoedbeheer. Deze afdeling draagt er vervolgens zorg voor dat de teksten verder worden uitgewerkt en als advertentie worden geplaatst op de gemeentelijke website onder vernoemde rubriek. Daarbij bestaat de mogelijkheid om fotomateriaal toe te voegen.

Met de inrichting van de rubriek op de website is een praktisch en laagdrempelig extra instrument ontwikkeld voor verenigingen/clubs die op zoek zijn naar ruimte en voor eigenaren en exploitanten van ruimten die hun ruimte en gebruiksmogelijkheden daarvan onder de aandacht willen brengen.

Het college constateert dat de herhuisvesting van gebruikers van te sluiten wijkcentra in de meeste gevallen naar tevredenheid is verlopen.

2.1.2 Uitgangspunten bij verkoop

De wijkcentra die geen maatschappelijke functie meer vervullen, worden tegen marktwaarde aan een ieder verkocht; daarbij dient rekening gehouden te worden met aspecten van fiscaliteit, rechtmatigheid en staatssteun. De wijkcentra die zelfstandig verder willen en dus een maatschappelijke functie behouden (de herkansers, zie paragraaf 2.2.), worden voor een maatschappelijke prijs verkocht.

Op de website van de gemeente Breda is een digitaal verkooploket ontwikkeld: de Stadsmakelaar. Hier worden verschillende soorten vastgoed aangeboden, waarbij per object de keuze gemaakt is om middels openbare inschrijving of middels een verkoopprijs de verschillende objecten te verkopen.

Daarnaast worden op deze weblink de bouwkvavels voor woningen aangeboden, als ook objecten die voor verhuur in aanmerking komen.

nen Werk en Inkomen Wonen, Wijken en Vervoer Familie, Zorg en Welzijn De gemeente Digitale Balie



Stadsmakelaar Breda

Stadsmakelaar-Breda is het digitale vastgoedloket van de Gemeente Breda. Hier biedt de gemeente haar af te stoten vastgoed te koop aan. Het betreft onder meer vrijkomende buurthuizen, schoolgebouwen en ander niet meer gebruikt gemeentelijk vastgoed.

Ook vindt u hier het aanbod van (voormalig) gemeentelijk kantoor- en bedrijfsruimte dat voor tijdelijke verhuur beschikbaar is. U kunt per mail via stadsmakelaar@breda.nl uw belangstelling voor het gemeentelijk vastgoed aangegeven.

Als zelfstandig opererende uitvoeringsorganisatie van de Gemeente Breda is **NV BrIM Breda** verantwoordelijk voor de uitgifte van de bedrijventerreinen in Breda. Op dit moment heeft Breda nog enkele percelen direct voor uitgifte beschikbaar. Dit aanbod is sterk versnipperd over de diverse bedrijventerreinen. Link naar [BrIMBreda](#)

Te koop:

- Tervootseweg 1a, Bavel (woning) VERKOCHT
- [Elzenbroek 8 te Breda](#) (woning) Vraagprijs € 274.500,= kosten koper
- [Particuliere bouwkavels](#)
- [Bedrijven bouwkavels](#)

Te koop voormalig maatschappelijk vastgoed:

- [Abdijstraat 26 te Breda \(buurthuis Doornbos\)](#)
- [Academiesingel 10 te Breda \(buurthuis Het Spoorhuis\)](#)
- [Doelenpad 2 te Teteringen \(voormalig kinderdagverblijf\)](#)
- Heuvelstraat 52 bis te Breda (voormalig Kober kinderdagverblijf) VERKOCHT
- Overakkerstraat 204 te Breda (buurtcentrum)
- [Schorsmolenstraat 9 te Breda \(voormalig kinderdagverblijf De Lentehof\)](#)

Te huur

2.1.3 Stand van zaken verkoop per 1 oktober 2012

Tijdens de opstelling van de rapportage is de actuele stand van zaken met betrekking tot de acht direct te verkopen accommodaties als volgt:

- Over zes accommodaties zijn/worden overnamegesprekken gevoerd;
- Voor de Kapelhof heeft dit inmiddels geleid tot het tekenen van de koopovereenkomst. De overdracht van de accommodatie heeft inmiddels plaats gevonden;
- Voor de Overakker wordt de koopovereenkomst binnenkort getekend;
- De Driesprong en Geeren-zuid zullen worden verkocht aan twee woningbouwcorporaties. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium en zullen leiden tot overdracht in 2012.
- Over voor Doornbos en Incom zijn inmiddels de gesprekken gestart voor een eventuele overname. Bij de laatste daarvan betreft het een mogelijke herontwikkeling van meerdere panden en omliggende kavels.
- Zowel Merhaba als het Spoorhuis zijn onderdeel van een complex wat de verkoop relatief lastiger maakt. Op dit moment worden de voorwaarden geschapen om de verkoopbaarheid te vergemakkelijken.

2.1.4. Financiële vertaling

Het proces van afstoten dat het college direct na de besluitvorming door de raad in 2011 in gang heeft gezet, zal naar verwachting eind 2012 grotendeels zijn gerealiseerd. De kosten die gemoeid zijn bij een zorgvuldig proces van afstoten, zoals gebruikers de tijd geven ander onderdak te vinden, tijdelijk beheer van panden totdat ze zijn verkocht, taxatiekosten door makelaars etcetera komen ten laste van de uiteindelijke verkoopopbrengst.

2.2 Onderzoek haalbaarheid op een zelfstandige exploitatie van een aantal herkansers

2.2.1 Aanleiding

De raad stemde in met het voorstel van het college om te onderzoeken of voor vier centra een alternatieve maatschappelijke functie gevonden kon worden, die voor de gemeente kosten neutraal zou zijn.

In een motie heeft de raad het college opgedragen ook andere wijkcentra de mogelijkheid te geven een plan te ontwikkelen voor zelfstandige voortzetting.

Voor 1 november 2011 konden initiatiefnemers zich melden. De gemeente is eind 2011 in gesprek gegaan met initiatiefgroepen voor:

de Zilverberk
de Dobbelsesteen
de Haay
de Loper
de Scheldestraat
Toma.

2.2.2 Ondersteuning door AVANS

De raad droeg het college bij motie op een samenwerking tussen wijkcentra en Avans Ondernemerscentrum te bevorderen. Avans Ondernemerscentrum heeft de expertise om de wijkcentra (blijvers zowel als herkansers) te ondersteunen in hun proces om te komen tot een zelfstandige exploitatie respectievelijk overname.

Avans Ondernemerscentrum heeft een team docenten samengesteld van verschillende disciplines waaronder de Academie voor Marketing en Business Management en de Academie Sociale Studies. Studenten van deze academies hebben, onder begeleiding van docenten, in projectgroepen gewerkt aan de businessplannen voor de wijkcentra. Daarnaast hebben twee afstuderende studenten een financieel rekenmodel voor de exploitatie van wijkcentra ontwikkeld, dat de gemeente zal gaan hanteren bij de beoordeling van businessplannen en eventuele subsidieaanvragen. Het rekenmodel geeft de wijkcentra een handvat voor het maken van een eenduidige begroting en jaarrekening. Het maakt de berekening van een kostprijs per ruimte per uur mogelijk, het geeft inzicht in de bezetting per wijkcentrum en het geeft de mogelijkheid een groeiverwachting te formuleren en te kwantificeren.

De ontwikkeling van de businessplannen is een waardevol proces geweest. Initiatiefgroepen en besturen hebben, aan de hand van een door Avans geboden model, nagedacht over de manier waarop hun centrum zelfstandig geëxploiteerd kan worden. De businessplannen van de herkansers, de inzet van de initiatiefgroepen en het oordeel van de gemeente zijn de basis voor een beslissing over een zelfstandige doorstart. De businessplannen van de blijvers zijn een basis voor een verdere ontwikkeling naar professionalisering van de exploitatie.

avans
Ondernemerscentrum

De initiatiefgroepen van vijf van de zes herkansers zijn in de periode tot 1 februari 2012 als eerste aan de slag gegaan met Avans, om tot businessplannen te komen. Omdat meer tijd nodig bleek voor het doen van een verdiepingsslag op de eerste aanzet van de plannen is de inlevertermijn verlengd tot medio juli. Vier van de vijf hebben door tussenkomst van studentengroepen een plan ingediend.

2.2.3 Conclusie en vervolg

De Haay

Ondanks herhaalde aansporingen hebben de gebruikers van De Haay geen aanstalten gemaakt met Avans of zelfstandig een businessplan op te stellen.

Het bestuur van de Haay is op 18 april 2012 te kennen gegeven dat de gemeente de bruikleenovereenkomst van het pand per 1 november 2012 beëindigt en de accommodatie op die datum leeg dient te worden overgedragen aan de gemeente. Voor het pand is inmiddels ook een koper gevonden.

De Zilverberk

De eerste rapportage met Avans heeft een inzichtelijk businessplan opgeleverd wat de basis is geworden voor een verdere eigen uitwerking van juridische vormgeving, financiering, exploitatie en organisatie. Die uitwerking heeft de initiatiefgroep in samenspraak met de gemeente en zonder verdere ondersteuning van Avans gedaan. Op basis van de laatste resultaten zijn gesprekken gestart over de condities voor de overname en zelfstandige exploitatie van de accommodatie. De gemeente streeft naar overdracht in december 2012.

De Dobbelsteen

De eerste fase van het traject met Avans heeft een duidelijk businessplan opgeleverd, wat in de vervolgfase samen met Avans op enkele onderdelen verder is verdiept. Daarnaast is de initiatiefgroep aan de slag gegaan met de uitwerking van exploitatie, en organisatie. Op basis van de laatste resultaten zijn gesprekken gestart over de financieringsmogelijkheden en over de condities voor de overname en zelfstandige exploitatie van de accommodatie. De gemeente streeft naar overdracht in december 2012.

De Scheldestraat

De eerste fase van het Avans-traject heeft geen product opgeleverd, noch heeft de initiatiefgroep zelfstandig een plan gemaakt. In de vervolgfase is door de betrokken studentengroep een marketingplan opgesteld en besproken met de initiatiefgroep. Een en ander heeft wederom geen ondernemersplan opgeleverd. Er is daardoor geen zicht geboden op de juridische vormgeving, financiering, exploitatie en organisatie voor een zelfstandige voortzetting. Beheerder Surplus Welzijn heeft de bruikleenovereenkomst inmiddels opgezegd waardoor het beheer eind 2012 stopt. Het college besluit de accommodatie (openbaar) te koop te zetten en blijft tegelijkertijd tot het vierde kwartaal 2012 zoeken naar de aansluiting op wijkontwikkeling.

De Loper

De eerste rapportage met Avans heeft onvoldoende basis opgeleverd voor verdere uitwerking van juridische vormgeving, financiering, exploitatie en organisatie. In de vervolgfase heeft de betrokken studentengroep in samenspraak met de initiatiefgroep nader onderzoek gedaan naar het draagvlak binnen de wijk voor het handhaven van een wijkcentrum. Een en ander heeft niet bijgedragen aan een kansrijk businessplan voor een zelfstandige exploitatie. De initiatiefgroep heeft aangegeven de opgave te omvangrijk te vinden voor een vrijwilligers initiatief.

Het vrijwilligersbestuur heeft de accommodatie al per 01-01-2012 aan de eigenaar Vastgoedbeheer overgedragen. Daarom besluit het college de accommodatie (openbaar) te koop te zetten en is op dit moment in gesprek met een geïnteresseerde koper.

Toma

Het Avanstraject is in beide fases gebruikt om zicht te krijgen op het draagvlak binnen de Molukse gemeenschap en de mogelijkheden voor het zelfstandig exploiteren van Toma. In samenspraak met WonenBreborg is gekozen voor het overdragen van het eigendom aan WonenBreborg. Op dit moment wordt de overeenkomst voor de overdracht van het eigendom van de accommodatie uitgewerkt. WonenBreborg zal vervolgens de accommodatie voor een zelfstandige exploitatie beschikbaar stellen aan de Molukse gemeenschap.

2.2.4 Financiële vertaling

Per 01-01-2012 is in de begroting van Vastgoed Beheer geen additionele dekking voorzien voor de eigenaarlasten en exploitatie van de zes accommodaties met herkansers. Zeker niet door de vertraging in de doorlooptijd van het Avanstraject. Deze kosten zullen tot de eigendomsoverdracht van de accommodaties de begroting van Vastgoedbeheer negatief beïnvloeden. In het Raadsbesluit van september 2011 is opgenomen dat deze (frictie-)kosten met de verkoopkosten van de accommodaties gedekt dienen te worden met de eenmalige (extra) inkomsten van de voorziene verkoop van accommodaties.

2.3 Kostenneutrale exploitatie voor blijvers

2.3.1 Opgave

Wijkcentra zijn een middel voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich. De gemeentelijke doelen zijn verwoord in beleidskaders. Het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars is een gedeelde verantwoordelijkheid van Bredanaars zelf en partijen als corporaties, het onderwijs, horeca, zorg, sport en de gemeente. De 18 wijkcentra die worden gehandhaafd hebben van de raad de opdracht meegekregen naar een kostendekkende exploitatie toe te werken. Hierbij wordt gekeken naar een optimalisatie van opbrengsten en efficiëntere beheervormen.

2.3.2 Randvoorwaarden: Specifieke nadere regels - Overgangsregeling Huisvesting sociaal culturele activiteiten 2012 en 2013

In de subsidieregelgeving vanaf 2012 is de subsidieregeling voor de wijkcentra in de vorm van gratis dagdelen voor gebruik door gesubsidieerde instelling tijdelijk gehandhaafd. De bedoeling was om dit met ingang van 2013 in te trekken. Deze intrekking is afhankelijk gesteld van het onderzoek naar de optimalisatie van opbrengsten en efficiëntere beheervormen in de wijkcentra die in stand worden gehouden. Deze opdracht is vervolgens gekoppeld aan de motie tot het bevorderen van de samenwerking met het ondernemerscentrum van Avans. De rapportages van bevindingen van besturen en Avans lagen begin september bij de gemeente. In discussie met de raad worden nieuwe uitgangspunten voor de wijkcentra bepaald op basis waarvan een eventuele nieuwe subsidieregeling kan worden ontwikkeld. Daarom heeft het college besloten de overgangsregeling huisvesting sociaal culturele activiteiten in 2013 te handhaven.

2.3.3 Voorlopige conclusie op basis van businessplannen Avans

Het algemene beeld is dat de wijkcentra, zonder rigoureuze aanpassingen in het beleid van de gemeente, niet geheel kostendekkend zullen kunnen exploiteren. De voormalige gemeenschapshuizen laten daarbij wel een positiever beeld zien. Hun perspectief op een zelfstandige exploitatie is over het algemeen beter. De verwachting is echter niet dat de eigenaarlasten kunnen worden goedge maakt.

Voor de voormalige buurthuizen geldt dat de verwachting is dat ze noch de subsidie voor beheer en exploitatie, noch de eigenaarlasten kunnen goedmaken.

De bezetting kan overal beter, maar dit gebeurt nergens vanzelf. De behoefte in de buurt, de prijzen voor huur en consumptie, de uitstraling van het wijkcentrum, de bekendheid ervan, zijn allemaal factoren die hierin meespelen. De bezetting van Gerardus Majella, de Meidoorn, de Beemdentil en het Noorderlicht is op dit moment zorgwekkend laag.

Avans signaleert dat de marketing van de wijkcentra aandacht vraagt. Een wijkcentrum moet zichzelf profileren, haar klanten kiezen, kennen en binden. De externe gerichtheid moet omhoog, de ontwikkelingen in de markt en de kansen die er liggen moeten worden herkend. Dit is nooit de rol geweest van besturen. De gemeente heeft de besturen nooit als ondernemers benaderd en die rol lijkt ook niet te passen bij veel van de huidige besturen.

De businessplannen zoeken verbetering van de exploitatie bijna allemaal in het aantrekken van meer commerciële activiteiten. Dat is overigens nergens uitgewerkt in een concrete markttoets, mogelijke juridische bestuursvorm en eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Het in september 2011 vastgestelde gemeentelijk horecabeleid laat een generieke verruiming van de horecafunctie voor wijkcentra niet toe. In een zeer beperkt aantal gevallen zou een maatwerk oplossing wellicht aan de orde zijn. Dat hangt af van de bereidheid van het wijkcentrum die koers te gaan varen, van de aanwezige horeca in de omgeving en van de behoefte aan meer horeca in de markt.

De gemeente verruimt in nieuwe bestemmingsplannen wel de mogelijkheden voor het opnemen van andere functies in wijkcentra, zoals gezondheidszorg, sport en dienstverlening.

In 2011 heeft het college een koerswijziging voor de wijkcentra ingezet. De wijkcentra zijn er voor Bredanaars. Het algemene stedelijke beeld van de bezetting laat zien dat een naar verhouding beperkt deel van de Bredanaars de centra gebruikt. Gerelateerd naar het gebruik zijn de kosten relatief hoog.

De behoeften van potentiële gebruikers van wijkcentra is in de afgelopen decennia veranderd en er zijn veel meer aanbieders van huisvesting bij gekomen. Het college concludeert dan ook dat een gemeentelijk wijkcentrum als middel om maatschappelijke doelen te realiseren niet meer vanzelfsprekend is.

In bepaalde wijken wordt er goed gebruik gemaakt van een wijkcentrum en is er een perspectief op een gezonde exploitatie. Met deze wijkcentra gaat het college verder op de weg van het ontwikkelen van een bedrijfsmatige exploitatie. Doel van het college is dat het wijkcentrum tenminste de kosten voor beheer en exploitatie uit de exploitatie kan dekken.

In andere wijken blijkt een wijkcentrum niet meer te voorzien in een behoefte. Daar gaan we het concept Buurthuis van de Toekomst uitwerken. De activiteiten die bijdragen aan beleidsdoelen en ruimte nodig hebben, worden toe geleid naar ander beschikbaar vastgoed, van scholen, zorg, sport etc. In de bespreknotitie 'Uitgangspunten buurthuis van de toekomst' stelt het college voor om in de wijken Haagse Beemden en Tuinzigt/Haagpoort en rond sportvereniging RKS Groen-Wit te gaan onderzoeken hoe een buurthuis van de toekomst er uit zou kunnen zien en onder welke randvoorwaarden dit een succes kan zijn.

2.3.4 Financiële vertaling

Bij ongewijzigde omstandigheden verwacht het college in 2013 € 876.245 aan subsidie voor beheer en exploitatie te besteden van de 18 overgebleven wijkcentra.

€ 1,5 miljoen taakstelling

3.1 Opgave

Bij de uitvoering van motie 16 waarin de Raad het College verzoekt om € 1,5 mln te bezuinigen op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is toegezegd dat er een uitgewerkt plan zal worden gepresenteerd voor de nog resterende € 850.000,-. Hierbij worden betrokken (citaat uit CO):

1. Optimalisatie van opbrengsten en efficiëntere beheervormen in de wijkcentra die in stand worden gehouden (zie 2.3);
2. Optimalisatie van opbrengsten in de centra die hun wijkfunctie verliezen maar tenminste kostendekkend door andere kunnen worden geëxploiteerd (zie hoofdstuk 2.2);
3. Afstoten ander maatschappelijk vastgoed dan de wijkaccommodaties. Hierbij zijn relevant de lopende trajecten ten aanzien van huisvestingsvraagstukken zoals vernieuwing jeugd- en jongerenwerk (jongerenlocaties), voorschoolse voorzieningen, bibliotheek Breda, doordecentralisatie onderwijshuisvesting en centraliseren van het vastgoedbeheer. In het Raadsvoorstel worden ook nog de volgende trajecten genoemd: "Sportimpuls Breda, Visie Brede Scholen, stadsdeelkantoren.

In dit hoofdstuk gaat het m.n. over besluit 3 en de vraag welke bijdrage hier geleverd kan worden in de taakstelling van € 1,5 miljoen.

Voor de beantwoording van deze vraag worden de volgende stappen doorlopen:

1. De keuze voor het aanhouden of afstoten van maatschappelijk vastgoed begint bij de beleidsvraag: is er een expliciet beleidsdoel dat nagestreefd wordt, is vastgoed noodzakelijk om dit doel te bereiken en moet dat dan in eigendom zijn bij de gemeente.
2. Vervolgens is het de kwestie om in te zoomen op het beleidsmatig gewenste maatschappelijk vastgoed met de vraag of daadwerkelijk het gewenste rendement (maatschappelijk, financieel) wordt gerealiseerd en/of er andere overwegingen zijn (bijv. strategische locatie, technische staat) om het vastgoed aan te houden of af te stoten. Overigens is ook aan de orde dat de gemeente ruimte huurt in panden van derden. Wanneer uit de beleidsmatige toets blijkt dat de functie niet meer gewenst is, zal de gemeente het huurcontract beëindigen wanneer de eerst volgende mogelijkheid zich voor doet.
3. Vervolgens wordt deze methodiek ook toegepast op het beleidsmatig niet noodzakelijk maatschappelijk vastgoed. Er kan immers vastgoed bij zitten dat strategisch wel gewenst is (locatie) of waar een positief financieel rendement op zit en waar de markt niet bereid is ze tegen een goede prijs over te nemen.
4. De antwoorden op deze vragen zijn niet statisch en kunnen doorlopend veranderen door veranderende omstandigheden.

3.2 Eerste fase afstoten

Het college stelt voor om in de portefeuille overig maatschappelijk vastgoed een aantal panden af te stoten. Dit zijn accommodaties die gebruikt worden voor sport en scouting en een aantal verhuurde panden die beleidsmatig niet nodig zijn en waarop de gemeente op dit moment verlies leidt.

3.3 Financiële vertaling

De taakstelling op de wijkcentra van € 650.000 wordt gehaald, waarbij wordt aangetekend dat het afstoten van het Kraaienest en Geeren Noord respectievelijk in 2015 en 2016 leiden

tot een bezuiniging op eigenaarlasten. Door afstoten dan wel marktconforme verhuur en exploitatie op het overig maatschappelijk vastgoed wordt een verdere bezuiniging gerealiseerd. Het gaat om sportaccommodaties (taakstellend € 200.000), welzijnsaccommodaties en verhuurde gebouwen (samen taakstellend voor € 150.000). In totaal wordt hiermee 1 miljoen bezuinigd.

Er rest dan nog € 500.000 van de taakstelling. Het college denkt die met de uitwerking van de gedachte 'Buurthuis van de Toekomst' en bijbehorend multifunctioneel gebruik van gebouwen, te kunnen realiseren.

Vervolgstappen Gemeentelijk Vastgoed (panden)

Naast de bijdrage aan de taakstelling ad. € 1,5 mln liggen er nog meer opdrachten bij het beheer van het gemeentelijk vastgoed.

- Per 2013 wordt – in het kader van de efficiency, het bijeen brengen van kennis en de behoefte aan zakelijkheid en transparantie - het gemeentelijk vastgoed gecentraliseerd;
- Bij het jaarrekeningtraject 2010 en 2011 is gebleken dat de centrale onderhoudsvoorziening ontreikend is voor de meerjarige onderhoudsplanning van het gemeentelijk vastgoed. In het kader van het jaarrekeningtraject 2012 worden de diverse oplossingen voor deze ontoereikendheid geïnventariseerd. Het onder meer verlagen van het onderhoudsniveau bij bepaalde soorten panden ligt hierbij voor de hand.
- Ook van het gemeentelijk vastgoed wordt een forse bijdrage gevraagd aan de doelstelling van een klimaatneutrale gemeente in 2020. Aansluiting bij reeds geplande onderhoudsactiviteiten is een van de uitgangspunten van het eind 2012/begin 2013 op te stellen investeringsprogramma duurzaamheid gemeentelijk vastgoed.
- Spelregels worden ontwikkeld over de wijze waarop Breda – strategisch, tactisch en operationeel - om wil gaan met haar vastgoed (panden). Begin 2013 moet dit gereed zijn.
- Net als in 2012 zal in de komende jaren maatschappelijk vastgoed worden afgestoten. Hiervoor is samen met de BRIM en het gemeentelijk grondbedrijf een centraal punt onder de noemer “Stadsmakelaar” ingericht waarin alle grond- en gebouwentransacties worden gerealiseerd.

Begin 2013 is de gehele portefeuille gemeentelijk maatschappelijk vastgoed beoordeeld. Bij de volgende gebouwgroepen ligt een beleidsvraag:

- a. Sportaccommodaties. Eind 2012 wordt de inspraaknota sportaccommodatiebeleid en tarievennota aan de raad aangeboden.
- b. Cultuurgebouwen inclusief Bibliotheek Breda. Onder de naam Bibliotheek van de Toekomst wordt gewerkt aan verbetering en modernisering van dienstverlening en diversifiëren van de producten. Door aan te sluiten bij knooppunten waar mensen elkaar vanzelfsprekend ontmoeten verwacht de bibliotheek het aantal vestigingen te kunnen verminderen;
- c. Cultureel Erfgoed.
- d. Overig vastgoed. Als gevolg van de modernisering van de gemeentelijke dienstverlening verwacht het college dat het aantal deellocaties van burgerzaken zal kunnen verminderen.

