

De subsidie stopt! En dan....

Ervaringen uit Breda

Presentatie door hoofd Vastgoedbeheer Willem Raaijmakers en projectleider "afstoten 18 wijkcentra" Gerard van Veggel

 Gemeente Breda


Het Besluit I

Coalitie akkoord april 2010:

Structurele bezuiniging vanaf 2013 ad € 1,5 mln op maatschappelijk vastgoed (2012: € 650.000)

September 2011:

1. Sluiten 18 wijkcentra en 18 wijkcentra opdracht : exploitatie kostenneutraal
Herkansing mogelijk: mits realistisch plan!
Opbrengst : € 650.000 structureel
2. Ondersteuning AVANS Ondernemerscentrum
3. Maak een plan voor de resterende € 850.000,=

 Gemeente Breda

Besluit II

Invulling € 850.000 (structureel)

1. € 150.000,= maatschappelijk vastgoed divers
2. € 200.000,= Sport (verbruik water en schoonmaak kwa voor rekening van verenigingen)
3. € 500.000,= Buurthuis van de Toekomst
 - € 135.000,= sluiten 2 extra Wijkcentra (totaal 20)
 - € 365.000,= exploitatiesubsidie Wijkcentra

Aanpak I

1. Wethouder actief in de communicatie en houdt vast aan de uitvoering van de besluiten.
2. Project groep verkoop Wijkcentra olv projectleider Gerard van Veggel
(eind 2011 – begin 2013)
3. Parallel: start met de “Stadsmakelaar”
(gereed eind 2012):
 - Actief verkooptraject: Website, brochures, alle informatie compleet, netwerken etc...
 - Vastgoedbeheer samen met Grondbedrijf
 - Ambtenaren opgeleid in het makelaarsvak

Aanpak II

4. Opstellen Spelregels:

Score card methodiek toegepast op de totale vastgoedportefeuille.

Op basis van 6 toetsingscriteria : Publiek doel, Financieel en Maatschappelijk rendement, Tevredenheid gebruiker, Ontwikkelingskansen, Technische Staat / Duurzaamheid

Aanpak III

5. College laten besluiten welke panden afgestoten kunnen worden (na brede ambtelijke afstemming):

- veel kleine panden: Hengelsportvereniging, duivenclub, hondensportterrein etc..

- diverse: oude leegstaande scholen, Kantoren, Kinderdagverblijf, Peuterspeezaal Gymzaal, Bibliotheek..

(Kostendekkende verhuur als alternatief)

Aanpak III

6. Stadsmakelaar spelregels :

- Over Proces verkoop van vastgoedobjecten
- Bestemming (zo ruim mogelijk)
- Marktbenadering, Prijsbepaling en Staatssteun
- Condities verkoop aan huidige gebruiker met behoud van maatschappelijke functie

Aanpak IV

6. Stadsmakelaar spelregels: vervolg

- Stille en actieve verkoop aan initiatiefnemers die maatschappelijke functie willen behouden
- Concurrentie met eigen vastgoedobjecten
- Bodem en asbestonderzoek

Aanpak V

7. Financiële spelregels:

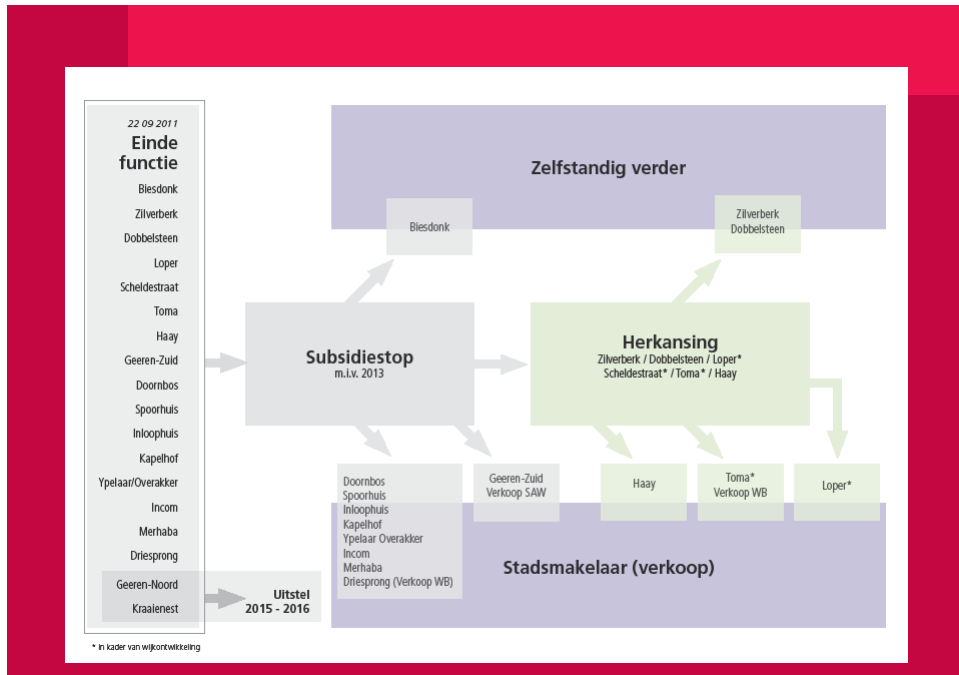
Bepaling bruto/netto resultaat verkoop vastgoedobject

Verkoopopbrengst +/- (minus):

- Boekwaarde
- Taxatiekosten
- Kosten tijdelijk beheer
- Verkoopkosten
- Asbest/Bodemonderzoek
- Tekort onderhoudsvoorziening gebouwgroep

Ervaringen afstoten 18 wijkcentra

- Zorgvuldige communicatie met besturen & gebruikers
- Uitgangspunten bij verkoop
- Stand van zaken per 1 mei 2013



 Gemeente Breda

Resultaten tot nu toe (1 mei '13)

18 Wijkcentra:

- 8 verkocht van de 18 wijkcentra, 1 in verhuur (10 jaar):
ca. € 350.000,= van de € 650.000,=


Divers Maatschappelijk Vastgoed:

- 4 verkocht: honden, duiven, hengelsport en psz
ca. € 20.000,= (structureel)

Enmalige opbrengsten:

2012: 1.183.355

2013: - 9.804 + n.n.b. + pijnlij

 Gemeente Breda

Slot

Vragen en discussie/gesprek