

Memo

Aan College van B&W en de gemeenteraad van de gemeente Beemster
Van Thierry van der Weide
m.m.v. Cees van Wijnen
Betreft Uitvoeringsprogramma Vastgoed- en Accommodatiebeleid (VAB)
Versie 2
Datum 23 oktober 2013

Inleiding

Bij de behandeling van de rapportage “De Zuurkool Ontleed” over het vastgoed- en accommodatiebeleid (VAB) en de eerste versie van het Uitvoeringsprogramma in de commissievergadering hebben de verschillende partijen kanttekeningen geplaatst. Op basis van deze opmerkingen treft u hierbij een bijgesteld Uitvoeringsprogramma aan.

Opmerkingen zijn gemaakt over onder meer prioriteiten, snelheid en volledigheid. Deze hebben we verwerkt in deze nieuwe versie. Veranderde passages zijn in rood weergegeven zodat u snel herkent wat er aangepast is.

De commissie heeft aangegeven grote waarde te hechten aan het informeren van ‘de partijen in het veld’. Een presentatie van de uitkomsten uit de rapportage aan het veld is voorzien na bespreking in de gemeenteraad.

We benoemen de uit te voeren zaken als geheel gemakshalve even tot ‘programma’ en de diverse onderdelen tot ‘project’. Daarom hebben we er de naam ‘Uitvoeringsprogramma’ aan gegeven.

Bij het opstellen van dit programma zijn we uitgegaan van start per 1 oktober (week 40). Indien later tot vaststelling overgegaan wordt, schuift de planning op.

De commissie heeft (vrijwel) unaniem aangegeven in te stemmen met het benodigde krediet. Op basis hiervan is ervoor gekozen een aantal zaken ambtelijk op te pakken.

Als werkorganisatie vormen we een ‘Team VAB’, bestaande uit een vertegenwoordiging van Grondgebied, Samenleving, Financiën en het gemeentelijke MT. Vanwege de overgang naar Purmerend beogen we minstens één ‘Purmerender’ in het Team VAB.

Ook zal er aandacht zijn voor de afstemming met het traject ‘Maatschappelijk Beleidskader’ dat momenteel in de gemeente Beemster doorlopen wordt.

Opbouw

In de rapportage hebben we de verschillende interventies opgesomd (zie ook de bijlage bij deze memo). Deze hebben we nu omgevormd tot projecten zodat ze uitvoerbaar worden. Feitelijk zijn er zeven projecten (waarbij sommige projecten dus meerdere interventies omvatten).

Binnen de zeven projecten krijgen de interventies die als ‘snelle actie’ gekwalificeerd zijn, logischerwijze voorrang (dit zijn interventies met nummer 1 tot en met 7).

Projectgewijze uitvoering

In totaal zijn bestaat het programma uit zeven projecten. Deze hebben we als volgt gekenmerkt.

1. Versterken exploitatiemodellen diverse accommodaties

Doel van dit project is bij te dragen aan een (financieel) stevigere exploitatie van de accommodaties. De gemeente kan bijdragen in de vorm van kennis en (wellicht) partijen overtuigen samen te (gaan) werken.

Resultaat van het project zijn concrete voorstellen aan gemeente en betrokken partijen. Dit kan een verschuiving van gemeentelijke middelen zijn.

- Hierbij horen interventies 1 (Lourdesschool) en 9 (VVV/Infocentrum).
- Start is voorzien in week 40, politieke besluitvorming in de eerste week/weken van januari 2014.
- Onderdeel van het project is het voeren van gesprekken met partijen in het veld.
- Van de gemeentelijke organisatie wordt een bijdrage verwacht van met name de beleidsmedewerker vastgoed.
- Belangrijk onderdeel is openheid van (voldoende) informatie.

Naar aanleiding van bespreking in de commissie krijgt dit project prioriteit. Start van het project vindt per direct plaats. Zodra concrete besluiten genomen kunnen of moeten worden, worden deze aan de raad voorgelegd.

2. Haalbaarheidsonderzoek: MFC-on-the-road

Doel van dit project is te onderzoeken of het mogelijk is een flexibele (verplaatsbare) MFC te creëren die bijvoorbeeld in Noordbeemster ingezet kan worden voor het huisvesten van activiteiten. Een haalbaarheidsonderzoek impliceert per definitie dat onderzocht wordt a) óf dit kan en b) onder welke condities (financieel, organisatorisch et cetera).

Resultaat van het project is een korte rapportage (ondernemingsplan) over de haalbaarheid.

- Hierbij horen interventies 1 (Lourdesschool) en 3 (Voormalige Bonte Klaver).
- Start van dit project is voorzien in week 40, besluitvorming kan plaatsvinden in februari 2014.
- Inzet vanuit de gemeentelijke organisatie is het Team VAB.
- Onderdeel van de aanpak kan zijn om met verschillende partijen een (interactieve) werkbijeenkomst te beleggen om snel tot uitwerking van zaken te komen.

De commissieleden hebben aangegeven de MFC-on-the-road een (te) wilde gedachte te vinden. Het idee is ontstaan als een mogelijke laatste oplossing om tot aanbieding van activiteiten in een dorp te komen.

Dit project krijgt conform de wens van de commissieleden een lage prioriteit en komt aan de orde als daar verdere aanleiding toe is.

Raad/Commissie worden geïnformeerd via periodieke voortgangsrapportage.

3. Onderzoek mogelijkheid drie knooppunten in Middenbeemster: Onderwijs & Ontwikkeling (3a), Spanning & Ontspanning (3b) en Erfgoed (3c)

Doel van dit project is een sterkere verbinding (knooppunt) tussen een aantal activiteiten in Middenbeemster te onderzoeken.

Resultaat zijn uitspraken over de (on)mogelijkheden om tot versteviging te komen. Dit kunnen praktische aanbevelingen en handreikingen richting gemeente en het veld zijn.

- Hierbij horen de interventies 4 (Bibliotheek, Blauwe Morgenster, BeeJee), 8 (Gymzaal Blauwe Morgenster, PSZ Kleine Olifant) en 16 (Cultureel centrum Onder de Linden).
- Start van dit project is beoogd in week 40, besluitvorming kan plaatsvinden in februari 2014.

- De inzet voor dit project bestaat uit het Team VAB.
- Ook in dit project kan een grotere bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging een optie zijn om in korte tijd veel stappen te zetten, bijvoorbeeld in de vorm van werksessies voor de drie knooppunten.

Van dit project heeft een aantal commissieleden aangegeven de noodzaak niet in alle gevallen te (h)erkennen. Derhalve zou het project een gemiddelde prioriteit kunnen krijgen.

Dit nemen we mee in de uitvoering van het programma.

Raad/Commissie worden via de voortgangsrapportage geïnformeerd.

4. Bijdragen aan opdracht onderzoek herontwikkelingsmogelijkheden Gemeentehuis
Dit project verloopt via een separaat bestuurlijk traject.
Vanuit het Team VAB kan een bijdrage geleverd worden. De inzet voor dit project is (nog) niet meegenomen in de kosten van de inzet door de organisatie en Stimulans.
 - Hierbij hoort interventie 4.

De commissie heeft aangegeven dat dit project geen onderdeel van het Uitvoeringsprogramma hoeft te zijn. Vanuit het traject VAB wordt aan dit project daarom geen aandacht meer besteed (tenzij de uitgangspunten veranderen).

5. Uitbesteden beheer woningportefeuille en eventuele vervreemding
Doel van dit project is het beheer van de woningen die gemeentelijk bezit zijn, te verbeteren door het beheer over te dragen aan een partij die hierin gespecialiseerd is.
Resultaat is een korte notitie waarin het gemeentebestuur voorgesteld wordt om het beheer van de woningen over te dragen aan een gespecialiseerde partij.
 - Hierbij horen interventies 6 (Woningen Middenweg) en 7 (Woningen Rijperweg).
 - Start is voorzien in week 42, verwacht wordt dat een besluit kan worden genomen in de tweede helft van januari.
 - Betrokken bij dit project zijn een financieel medewerker en het MT.
 - Door een aantal gesprekken te voeren vernemen we de propositie van een aantal mogelijke partijen.

De commissie is van mening dat dit project prioriteit moet hebben, met de kanttekening dat goed moet worden nagedacht over de keuze van partijen. Dit wordt meegenomen in de uitvoering van het project.

6. Begeleiding van vervreemding objecten
Doel van dit project is het verkopen van vastgoed waarvan de gemeente geen eigenaar meer wil zijn. Het optimaliseren van het bezit kan onderdeel uitmaken van de aanpak.
Resultaat is per object een notitie waarin toegelicht staat hoe tot vervreemding overgegaan kan worden.
 - Hierbij horen interventies 2 (Bonte Klaver), 5 (Ootje Tontel), 6 (Woningen Middenweg) en 7 (Woningen Rijperweg).
 - Start is voorzien in week 41, beslissingen vinden per object plaats zodra de bouwstenen hiervoor volledig zijn. Verwachting is afronding aan begin tweede kwartaal 2014.
 - Inhuur is benodigd voor taxaties en overeenkomsten (makelaar, notaris)
 - Betrokken vanuit de organisatie is vooral de beleidsmedewerker vastgoed, een financieel medewerker, een specialist vanuit de TD en het MT.

De commissie is van mening dat dit project prioriteit moet hebben, met de kanttekening dat goed moet worden nagedacht over het moment van vervreemding. Dit spreekt voor zich: doel is een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren, zij het afgewogen tegen eventuele extra lasten of beperkingen.

7. Begeleiding bij contracteren van of heronderhandelingen met instellingen, tevens (leveren van bijdragen aan) opstellen notities over subsidiebeleid en tarieven
Doel is een Tarievennota op te stellen en vervolgens de contracten (en subsidierelaties) met partijen te herzien conform deze nota. Bovendien moet met partijen worden besproken dat de gemeente een aantal werkzaamheden aan de objecten niet meer zal financieren.
De resultaten zijn een aangepast tarievenstelsel en een reeks herziene contracten en overeenkomsten.
- Hierbij horen de interventies 12 tot en met 21.
 - Start is beoogd in week 40, de verwachting is dat medio 2014 dit traject beëindigd zal zijn.
 - Betrokken vanuit de organisatie zijn met name de beleidsmedewerker vastgoed en de financieel medewerker. Het MT speelt ook een belangrijke rol.
 - De gemeenteraad stelt de Tarievennota op, B&W zorgen voor de uitvoering van de consequenties van de nota.
 - Beoogd is de externe inzet van een gespecialiseerd jurist.
 - Risico's in dit project zijn met name de ontevredenheid bij de partijen met wie een herzien contract aangegaan wordt. De opgave is de keuzes van de gemeenteraad bij hen overgedragen te krijgen.

De Commissie heeft project 7 de hoogste prioriteit gegeven en daarom zal dit met voorrang worden opgepakt. Dit betekent dat Commissie/Raad zo spoedig mogelijk over de Tarievennota kan spreken. Vervolgens zal met de partijen in het veld over de contracten gesproken worden.

De noodzaak om tot een Tarievennota te komen is om – zowel intern als naar de externe partners – meer duidelijkheid te scheppen over de verschillende soorten (huur-)tarieven, de onderbouwing daarvan en de (financiële) consequenties die dit met zich meebrengt.

Over de voortgang van de contractbesprekingen worden Commissie/Raad in de periodieke voortgangsrapportage geïnformeerd.

Communicatie

Periodiek (eens per twee maanden) stellen we een voortgangsrapportage op om het gemeentebestuur te informeren. Indien hieraan behoefte bestaat kan een nieuwsbrief worden gemaakt die binnen en buiten de gemeentelijke organisatie verspreid kan worden.

Voor de uitvoering is een aanzienlijk aantal gesprekken met allerlei partijen voorzien. De precieze timing van deze gesprekken is nader te bezien.

Risico's

Aan de uitvoering van het programma kleeft een aantal risico's. De voornaamste is de organisatorische verandering als gevolg van de overgang naar de organisatie van Purmerend. De aandacht van de organisatie gaat dan immers ook naar andere zaken dan het programma.

Een ander belangrijk risico is gelegen in de reactie van de partijen in het veld. We nemen ook minder 'populaire' maatregelen die op sceptische ontvangst van het veld zullen kunnen rekenen. Dit kan betekenen dat meer tijd nodig is om tot de gewenste resultaten te komen. Het zal ook een beroep doen op de volharding vanuit de organisatie.

Betrokkenheid van bestuur en politiek

De gemeenteraad heeft de taak de kader vast te stellen, het college van B&W zorgt vervolgens voor uitvoering. In de praktijk blijken raadsleden vaak betrokken bij het wel en wee van de activiteiten en de accommodaties. We ontkomen er niet aan hierin scherp op te treden en te volharden.

De raad stelt feitelijk het onderzoek en de uitkomsten vast en draagt B&W op tot uitvoering over te gaan. De raad wordt vervolgens periodiek geïnformeerd over de stand van zaken.

Tijdens de commissiebespreking heeft een aantal commissieleden gevraagd om het nemen van individuele besluiten. Dit verdient niet de voorkeur: het is aan B&W om met de individuele partijen te spreken over de uitvoering van de kaders zoals deze door de Raad zijn vastgesteld. De raad stelt hiermee de kaders vast waarbinnen het College van B&W en de ambtelijke organisatie zich bewegen. Bij afwijking van de kaders wordt de raad een besluit hiertoe voorgelegd.

Bijlage: Overzicht interventies uit rapportage

In de rapportage zijn de volgende interventies benoemd:

Nr.	B: Snelle actie nodig	
	Westbeemster	
1.	Lourdesschool	Exploitatie versterken om onderwijsactiviteit te behouden. Exploitatie bezien in samenhang met andere (particuliere) accommodaties (en MFC-on-the-road).
	Noordbeemster	
2.	Voormalige OBS Bonte Klaver	Verkoop of herontwikkeling locatie.
3.		Haalbaarheidsonderzoek MFC-on-the-road
	Middenbeemster	
4.	Gemeentehuis Beemster	Leegstand is aanstaande. Vanuit de gemeentesecretaris speelt een separaat onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden
	Bibliotheek Beemster	Onderzoeken mogelijkheid Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling Te krap behuisd, heroverwegen. Pand herbestemmen.
	OBS De Blauwe Morgenster	Noodlokalen verwijderen, onderzoek opties huisvesting
	Pand BeeJee	Onderzoeken mogelijkheid Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling Herontwikkeling locatie of pand.
5.	KDV Ootje Tontel	Huurcontract herzien. Mogelijkheid verkoop vastgoed onderzoeken, bij voorkeur effectueren.
6.	Woningen Middenweg (2)	Verkoop indien opportuun, huuraanpassing, contractbeheer overhevelen naar woningcorporatie
7.	Woningen Rijperweg (3)	Verkoop indien opportuun, huuraanpassing, contractbeheer overhevelen naar woningcorporatie

Nr.	C: Actie op termijn	
	Middenbeemster	
8.	Gymzaal Blauwe Morgenster	Onderzoeken mogelijkheid tot verbinden met Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling
	Peuterspeelzaal Kleine Olifant	Onderzoeken mogelijkheid tot verbinden met Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling
9.	Pand VVV/Infocentrum	Nader onderzoek nodig naar mogelijkheden om exploitatie te versterken. Mogelijk koppelen aan Knooppunt Erfgoed.
10.	Brandweerkazerne	Bestemming bezien afhankelijk van toekomst Brandweer. Continuïteit van gebruik is verzekerd.
11.	Gemeentewerken	Bestemming bezien afhankelijk van ontwikkeling overheveling naar Purmerend

Nr.	D: Actie in de Omstandigheden	
	Westbeemster	
12.	WBSV	Bespreken huurprijzen met vereniging. Zelfredzaamheid introduceren en regelen.
	Zuidoostbeemster	
13.	PSZ Kleine Olifant	Contract en huurprijzen correct afsluiten.
14.	BSO De Boomhut	Contract en huurprijzen correct afsluiten.
15.	Sportcomplex Zuidoosterpark	Handhaven of contract herzien. Zelfredzaamheid introduceren en regelen.
	Middenbeemster	
16.	Cult. Centrum Onder de Linden	Huurprijzen correct invoeren. Onderzoeken mogelijkheid Knooppunt Erfgoed
17.	Locatie SV Beemster	Zelfredzaamheid invoeren. Contract verhuur velden regelen.
18.	Volkstuinencomplex Leeghwater	Contract aanpassen, tekortsubsidie stop zetten.
19.	Speeltuin Vreugdegaard	Nieuw contract in verband met subsidiëring.
20.	Agrarisch Museum Westerhem	Subsidiëring activiteiten en huisvesting lopen door elkaar. Contract eventueel herzien.
21.	Museum Betje Wolff	Subsidiëring activiteiten en huisvesting lopen door elkaar. Contract eventueel herzien.