

Weerstandvermogen en risicobeheersing

Inleiding

De paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing geeft inzicht in de risico's die de gemeente loopt en de middelen en mogelijkheden die beschikbaar zijn om onverwachte tegenvallers op te vangen. Daarnaast geeft deze paragraaf inzicht in de ontwikkeling van een aantal kengetallen inzake de financiële positie van de gemeente. De kadernota weerstandvermogen en risicobeheersing is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- het risicoprofiel en benodigde weerstandscapaciteit (inventarisatie van de risico's);
- de berekening van de beschikbare weerstandscapaciteit (inventarisatie vrije financiële ruimte);
- de bepaling van de ratio van het benodigde weerstandvermogen versus de beschikbare weerstandscapaciteit;
- kengetallen ter beoordeling van de financiële positie.

Risicoprofiel en benodigde weerstandscapaciteit

Beschrijving van het risicoprofiel

Algemeen

In deze paragraaf treft u de samenvatting aan van het risicoprofiel.

In de beleidsnota vastgesteld in 2015 wordt toegelicht dat Alkmaar heeft gekozen om te focussen op de risico's binnen grondexploitaties, risico's op niet in exploitatie genomen gronden, risico's op grote projecten & investeringen, risico's van verbonden partijen (uitgevochten bedrijven en gemeenschappelijke regelingen) en de risico's verbonden aan de drie decentralisaties binnen het sociale domein. Het risicoprofiel van de gemeente Alkmaar is begin 2017 geactualiseerd en in de zomer van 2017 nagelopen en aangevuld.

Grondexploitaties

De nota inzake de actualisatie van de grondexploitaties (MPG) is in het voorjaar in de gemeenteraad besproken. Deze nota gaat in op de uitvoering van bestaande plannen en in deze nota zijn ook de risico's opgenomen en gekwantificeerd. In de nota betreffende de actualisaties van de grondexploitaties (MPG) is expliciet gemaakt welke risico's – indien ze optreden – ten laste komen van de post onvoorzien in de grondexploitatie en welke risico's onderdeel zijn van de weerstandsparagraaf.

In eerdere rapportages in 2015 en 2016 presenteerde de gemeente de vertraging van gronduitgifte of een stopscenario op het bedrijventerrein Boekelermeer als grootste risico. Dit omvangrijke en belangrijke project voor Alkmaar is het belangrijkste project om nauwgezet te volgen. Het totale programma van deze grondexploitatie bevat ruim 95 hectare uitgeefbare bedrijfskavels. In eerdere berekeningen over deze grondexploitatie ging de gemeente uit van een gemiddelde gronduitgifte van 1,6 hectare per jaar. Het gaat goed met de economie in Nederland en de regio Alkmaar. In 2016 en 2017 zijn aanzienlijk meer hectares uitgegeven. De gronduitgifte is daarom voor de eerstkomende twee jaar positief bijgesteld wat betekent dat een groot deel van de uitgeefbare gronden binnen de 10 jaarstermijn zal worden uitgegeven.

Voormalige NIEGGS

De afgelopen jaren zijn de Niet In Exploitatie Genomen Grondexploitaties (NIEGGS) periodiek beoordeeld. Op basis van deze beoordelingen zijn de noodzakelijke financiële reserveringen voor risico's of verwachte afboekingen expliciet opgenomen als voorzieningen. In de jaarrekening 2016 zijn de effecten tot herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom de NIEGGS verwerkt. De voormalige NIEGGS zijn in de jaarrekening 2016 als vaste activa (strategische gronden) opgenomen. In het BBV is voor de omzetting een overgangsregeling opgenomen. De NIEGG complexen die per 1 januari 2016 uit exploitatie worden kunnen zonder eventuele afwaardering omgezet worden tegen boekwaarde per 1 januari 2016. Deze overgangsregeling heeft een looptijd van 4 jaar. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze complexen tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Het is toegestaan om deze toets gedurende de overgangsperiode van 4 jaar uit te voeren, de boekwaarde te toetsen en zo nodig bij te stellen (af te waarderen). Alkmaar maakt gebruik van de overgangsregeling. De grootste voormalige NIEGGS betreft de gronden en panden op Overstad, het voormalige NUON-terrein en de gronden in bezit bij het dorp Stompeteren. Taxatie kan leiden tot herziening van de getroffen voorzieningen, afboekingen van de gronden of een bevestiging dat de gemeente deze gronden en panden op een goede wijze waardeert. Dit kan financiële meevallers en ook financiële tegenvallers tot gevolg hebben. De risico's op wijziging van de waardering is het grootst bij het voormalige NUON-terrein (vaststellen grondexploitatie of taxatie gepland in 2019). De voorlopige planning is dat Alkmaar in 2017 wil starten met dit traject door een eerste perceel op Overstad en de gronden bij Stompeteren te taxeren. In 2018 volgen de overige gronden en panden op Overstad (taxatie) en in 2019 het NUON terrein (vaststellen grondexploitatie).

Industrieterrein Oudorp

In 2017 heeft de gemeente een aankoop gedaan op het industrieterrein Oudorp. Ontwikkelingen in dit gebied maken onderdeel uit van de omgevingsvisie en een mogelijke verkleuring van het gebied. Na een nadere verkenning naar de mogelijkheden zullen de risico's verder in beeld worden gebracht. In de risicoberekening van de benodigde weerstandscapaciteit is voorlopig 20% van de WOZ waarde opgenomen.

Uitgevlochten bedrijven en Gemeenschappelijke regelingen

In de jaren 2014 en 2015 is een aantal organisatie-eenheden van de gemeente uitgevlochten. O.a. de sociale dienst (Halte Werk), afdeling Belastingen (Cocensus), het Museum, afval en beheer openbare ruimte (Stadswerk), de sportactiviteiten (Alkmaar Sport) en het theater (De Vest). Daarnaast werkt de gemeente Alkmaar samen met buurgemeenten in een aantal gemeenschappelijke regelingen. Gemeente Alkmaar ondersteunt de bedrijfsvoering bij de uitgevlochten bedrijven en belast de kosten hiervan door. Het is geen automatisme dat de ontvangende partij de geoffreerde dienstverlening afneemt en de kostenontwikkeling betaalt. Neemt de partij niet af, dan geeft dit op de korte termijn een dekkingsprobleem in de begroting.

Bedrijfsonderdelen van de gemeente Alkmaar die op afstand zijn gezet, gemeenschappelijke regelingen en andere verbonden partijen hebben opdracht om zelf het risicomanagement in de eigen organisatie in te richten. Beoordeling van de risico's gelopen door deze bedrijfsonderdelen vindt plaats bij het indienen van het jaarverslag / jaarrekening en indiening van de begroting. Aanvullend is er een regionale werkgroep die naar de ontwikkeling van risico's kijkt van de verbonden partijen. Deze risico's worden indien relevant ook meegenomen in het weerstandvermogen van de gemeente. In de regio hanteren we het uitgangspunt dat een gemeenschappelijke regeling maximaal 2,5% van de lasten aan algemene reserve mag opbouwen om bedrijfsvoering risico's te kunnen opvangen. Punt van aandacht zijn de wisselende beelden en afspraken (en dus een risico) op het terrein van indexatie van contracten en de begroting bij de uitgevochten bedrijven en gemeenschappelijke regelingen.

In 2017 is gebleken dat de bedrijfsvoering, de financiële positie en de lopende begroting van de GGD extra aandacht vraagt. De GGD kan aan (deze) deelnemende gemeente onvoldoende zekerheid geven dat de bedrijfsvoering en bijbehorende informatievoorziening op orde is. Bij de bespreking van de jaarrekening 2016 in de gemeenteraad is vastgesteld dat de algemene reserve nihil is.

Sociaal domein

In de programma's Onderwijs, Maatschappelijke ondersteuning en Werk en inkomen in de begroting zitten in het kader van de decentralisaties voor de gemeente Alkmaar risico's die zich (nu nog) niet of slecht laten kwantificeren. Deze risico's zijn derhalve niet op individueel niveau vastgelegd en doorgerekend. Te weten:

- er is onzekerheid bij het vaststellen en/of de ontwikkeling van de kwantitatieve zorgvraag (het aantal burgers die zorg vragen) en het vertalen daarvan in de daarbij benodigde budgetten. De kwantitatieve onzekerheden worden versterkt omdat het rijk beperkte zekerheid geeft in hoeverre de budgetten van deze open eindregeling aan te passen. Derhalve kan de gemeente niet voldoende beoordelen of budgetten toereikend zijn in de toekomst;
- er kan niet expliciet worden getoetst of de aannames voor de lopende contracten wel of niet kloppen c.q. in algemene zin is bekend dat niet alle uitvoerende partijen hun administratie op orde hebben. Bijvoorbeeld de sociale verzekeringsbank. Dit kan leiden tot niet juiste afrekeningen en late administratieve verantwoording.

Deze onzekerheden en risico's hebben in 2015 en 2016 niet geleid tot overschrijdingen op individuele budgetten en ook niet op het totaal budget. De afrekening sociaal domein wordt vanaf het uitvoeringsjaar 2015 in een bestemmingsreserve gestopt. Deze bestemmingsreserve is de eerste (financiële) buffer als tegenhanger van de onzekerheden die Alkmaar op de korte termijn kent in de begroting voor het programma Maatschappelijke ondersteuning. Deze bestemmingsreserve maakt geen onderdeel uit van de algemene reserve. De stand van de reserve eind 2016 is voldoende om op de korte termijn de risico's financieel af te dekken. Naast een eventuele claim inzake de huidige onzekerheden op de korte termijn die in de bestemmingsreserve wordt afgedekt is het risico aanwezig dat ook op de middellange termijn budget en vraag uit evenwicht geraken. Bij vaststelling van de begroting 2016 is dit risico ingeschat op € 5 miljoen (met een kans van 70%). Dit is bij de begroting 2017 verlaagd naar € 2 miljoen (met een kans van 50%). In deze programmabegroting 2018 is dit niet gewijzigd.

Meerjarenraming 2018 - 2022

De Tweede Kamer heeft in februari 2017 besloten om de duur van de overgangstermijn voor gemeenten voor de afschaffing van de precariobelasting voor nutsnetwerken te beperken tot 5 jaar. Gemeenten mogen tot uiterlijk 1 januari 2022 nog precariobelasting op nutsnetwerken heffen. Het kabinet had bij het indienen van zijn wetsvoorstel eind 2016 gekozen voor een overgangstermijn tot 1 januari 2027. In de lopende meerjarenbegroting van de gemeente Alkmaar is rekening gehouden met dit effect. In de Voorjaarsnota 2018-2021 heeft het college aan de gemeenteraad een voorstel gedaan hoe invulling te geven aan deze opgave. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd en in voorliggende begroting wordt een start gemaakt met de realisatie van deze gemaakte afspraak.

Naast het structurele effect op de begroting ingaande 2022 met betrekking tot het niet mogen heffen van precariobelasting op nutswerken zijn er nog andere factoren die een effect hebben op het saldo van de meerjarenbegroting. Zo zijn in de huidige meerjarenbegroting zeer beperkt reserveringen opgenomen voor indexatie van de begroting en zijn de onderzoeken voor het verhogen van de inkomsten parkeren nog niet (geheel) ingevuld.

Gekwantificeerde risico's en benodigde weerstandscapaciteit

In het onderstaande overzicht wordt zonder rangorde een selectie van de risico's gepresenteerd. Het geeft een beeld van de diversiteit van de risico's die vastliggen in Naris (het systeem dat de gemeente Alkmaar gebruikt om de risico's in vast te leggen). In Naris wordt ook een statistische berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit gemaakt. De totaal benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. de berekening in NARIS bij deze programmabegroting 2018 bedraagt € 14.6 miljoen (zekerheid 90%).

Risico	Kans	Maximaal financieel gevolg
De gemeente heeft met uitzondering van 2018 de kosten in de meerjarenbegroting tegen constante prijzen opgenomen. Jaren na 2018 zijn niet geïndexeerd. Ieder jaar wordt opnieuw beoordeeld of de stijging van de algemene uitkering toereikend is om de loon- en prijsstijgingen van de begroting te compenseren en de bestuurlijke keuze worden gemaakt om de loon- en prijsstijgingen hiervoor beschikbaar te stellen. Een ander risico is dat de compensatie voor loon- en prijsstijging in de algemene uitkering lager is dan de loon- en prijsstijging in de gehele meerjarenbegroting.	30	€ 1 miljoen (per jaar)
Grondexploitatie Boekelermeer zuid 2: De ontwikkeling Boekelermeer heeft een lange doorlooptijd en is sterk afhankelijk van de economische groei in de regio. In de berekening van dit risico gebruiken we vertraging verkoop of stopscenarië in het kader van de 10 jaarstermijn BBV. Zie verder het MPG voorjaar 2017.	50	€ 1.3 miljoen (eenmalig)
BUIG: Aantal uitkeringsgerechtigden stijgt sneller dan waarmee rekening is gehouden in BUIG budget. Deze onevenwichtigheid in enig jaar kan met één of twee jaar vertraging (weer) worden gecompenseerd indien aantoonbaar is dat exogene factoren hier een rol spelen.	50	€ 1.5 miljoen per jaar
NUON terrein: huidige bestemming van de gronden is kantoren. De gemeente weet zeker dat het geen kantoren gaan worden. Bij wijziging van bestemming van kantoren naar de bestemming wonen is er grote onzekerheid of de marktwaarde opweegt tegen de boekwaarde. Verwacht wordt dat Alkmaar de boekwaarde dan moeten afboeken. Zie verder het MPG voorjaar 2017.	70	€ 0.9 miljoen (eenmalig)
Dienstverleningsovereenkomsten: Gemeente Alkmaar ondersteunt de bedrijfsvoering bij de uitgevluchten bedrijven en belast de kosten hiervan door. Het is geen automatisme dat de ontvangende partij de geoffeerde dienstverlening afneemt en de bijbehorende kostenontwikkelingen betaalt.	50	€ 0.5 miljoen per jaar
Uitgevluchten onderdelen en verbonden partijen lopen ook risico's. Hiervoor mogen zij een eigen algemene reserve aanhouden. Het kan zijn dat de algemene reserve te klein is. Dit risico is op dit moment met name bij de GGD.	50	Gemiddeld € 0.4 miljoen per jaar per bedrijf
Informatiebeveiliging: In de uitvoering zijn meerdere gemeenten in de fout gegaan met het beveiligen van data. Hiervoor kan een boete opgelegd worden.	10	€ 0.8 miljoen Maximale boete

Niet gekwantificeerde risico's

Algemeen

Een aantal ontwikkelingen is niet gekwantificeerd en maakt derhalve geen onderdeel uit van de benodigde weerstandscapaciteit. Verder zijn verschillende scenario's (bijvoorbeeld rente ontwikkelingen) niet doorgerekend in de meerjarenbegroting. Het is goed deze ontwikkelingen in samenhang met de berekende weerstandscapaciteit te bezien. Bijvoorbeeld:

Rentestijgingen

De rente is (nu) op historische laag niveau. De rekenrente in deze begroting is derhalve ook laag. Een lagere rente geeft begrotingsruimte. Deze begrotingsruimte wordt ingevuld. Op de middellange termijn en lange termijn kan de rente gaan stijgen. Stijgt de rente dan zal - bij een gelijkblijvend voorzieningenniveau - begrotingsruimte moeten worden vrijgemaakt.

Op dit moment stijgt de rente op lange termijn weer en de rente zal waarschijnlijk verder stijgen als de ECB haar steunprogramma aan Europese landen gaat beëindigen. De gemeente onderzoekt welke instrumenten er dan zijn in te zetten om de risico's te mitigeren.

Garantstelling

In september 2016 heeft het college van B&W aan de gemeenteraad een voorstel toegestuurd om garant te staan voor nieuwe geldleningen Noordwest Ziekenhuisgroep (NWZ). Aan het garant staan zijn voorwaarden verbonden en randvoorwaarden gesteld. De risico's verbonden aan een garantstelling kunnen pas goed worden ingeschat als NWZ haar plannen en investeringsbegroting bij de gemeente heeft ingediend. Zeker is dat een garantstelling effect heeft op de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente Alkmaar.

Onbenutte belastingcapaciteit

De onbenutte belastingcapaciteit is het verschil tussen de werkelijk opgelegde belastingen en de maximaal te heffen belastingen of kostendekkendheid hiervan. Het gaat om de belastingsoorten: OZB, rioolheffing, afvalstoffenheffing en leges. De onbenutte belastingcapaciteit is € 7 tot € 10 miljoen.

Berekening van de beschikbare weerstandscapaciteit

De incidenteel beschikbare weerstandscapaciteit wordt gevormd door de algemene reserve. De structureel beschikbare weerstandscapaciteit bestaat uit de componenten: onbenutte belastingcapaciteit en onvoorzien. In de jaarrekening 2016 en begroting 2017 is onbenutte belastingcapaciteit niet meegenomen in het weerstandsvermogen. Dit laatste omdat de rampen/calamiteiten scenario's, voorzienbare inkomstendervingen en voorzienbare kostenverhoging ook niet zijn opgenomen in de berekening. Post onvoorzien: per jaar wordt in de begroting een bedrag geraamd van € 150.000.

Ratio weerstandsvermogen

Om te bepalen welk niveau het weerstandsvermogen heeft, dient de relatie te worden gelegd tussen de gekwantificeerde risico's met de daarbij benodigde weerstandscapaciteit (90% zekerheid als uitgangspunt) en de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt de ratio van het weerstandsvermogen. De vastgestelde norm voor de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit moet minimaal "voldoende" zijn. Dit betekent dat de ratio zich tussen de 1,0 en 1,4 bevindt.

	Beschikbare weerstandscapaciteit	€ 35
Ratio weerstandsvermogen	Benodigde weerstandscapaciteit	€ 14.6 = 2.4

De ratio is in de laatste P&C documenten redelijk stabiel. De ratio bij de jaarrekening 2015 was 2.1. De ratio in de programmabegroting 2017 en de jaarrekening 2016 was 2.4.

Kengetallen financiële positie

Met ingang van 2016 zijn gemeenten verplicht een aantal kengetallen op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing ter ondersteuning van de beoordeling van de financiële positie.

Kengetal	Rekening 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Norm
Netto schuldquote	103,0%	99,2 %	106,1%	< 100% is voldoende > 130% is onvoldoende
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	99,6 %	95,7 %	102,6%	Geen VNG norm
De solvabiliteitsratio	24,5 %	22,0 %	22,4%	> 30% is voldoende < 20% is onvoldoende
Kengetal grondexploitatie	15,5 %	19,2 %	15,4%	Geen VNG norm
Structurele exploitatieruimte	0,3 %	-0,8%	0,2%	Structurele lasten en structurele baten zijn in evenwicht
Belastingcapaciteit: Woonlasten meerpersoonshuishouden ten opzichte van het landelijk gemiddelde	78,6 %	79,3%	80,3%	Geen norm - Ranglijst Coelo

Beoordeling kengetallen in relatie tot de financiële positie

Een afzonderlijk kengetal zegt weinig over hoe de financiële positie moet worden beoordeeld. Zo hoeft een hoge schuld geen nadelig effect te hebben op de financiële positie, maar is dat afhankelijk van wat er aan eigen vermogen en baten tegenover die schuld staat en hoe groot de kans is dat de schuld weer wordt afgelost. Ook hoeft een tegenvallende ontwikkeling van de grondprijs geen negatieve invloed te hebben indien de structurele exploitatieruimte groot is of men over voldoende ruimte in belastingcapaciteit beschikt, omdat er dan ruimte is om tegenvallers op te vangen. Niet bij alle kengetallen zijn normen meegegeven. Dat betekent dat een eigen interpretatie aan de uitkomsten gegeven moet worden. Bij sommige kengetallen (belastingcapaciteit, netto schuldquote) is dat wel goed mogelijk, omdat hiervoor indicaties voor normering door de VNG zijn afgegeven of dat hier al langer metingen door bijvoorbeeld COELO worden verricht.

Toelichting:

Kengetal 1: Netto schuldquote

De netto schuldquote geeft inzicht in het niveau van de schuldenlast van de gemeente ten opzichte van de eigen middelen. Het geeft zodoende een indicatie in welke mate de rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken. Het kengetal dat in de BBV wordt gehanteerd is gebaseerd op de VNG norm die Alkmaar eerder al hanteerde in de begroting. Daarvoor zijn voor de VNG ook normen opgesteld. Tussen de 100% en 130% is score oranje (opletten). Bij meer dan 130% is de score rood (ingrijpen wenselijk).

Kengetal 2: Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

Het betreft hier de netto schuldquote gecorrigeerd voor de verstrekte leningen: deze worden niet meegerekend in het kengetal Netto schuldquote. Dit wordt gedaan omdat er bij verstrekte leningen een potentiële onzekerheid bestaat over het terug betalen van deze leningen. Op die manier wordt duidelijk wat het aandeel van de verstrekte leningen in de exploitatie is en ook wat dat betekent voor de schuldenlast.

Kengetal 3: Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin de gemeente in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Dit is gebaseerd op het eigen vermogen (reserves en begrotingsresultaat) als percentage van de totale balans. Hoe hoger de ratio, hoe groter de weerbaarheid van de gemeente. De ontwikkeling van dit kengetal is de afgelopen jaren stabiel.

Kengetal 4: Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten. Wanneer de grond tegen de prijs van landbouwgrond is aangekocht, loopt een gemeente relatief gering risico. Hoe lager dit percentage is, hoe lager het risico.

Voor Alkmaar is het belangrijk om te kunnen beoordelen of er een reële verwachting is of een grondexploitatie kan bijdragen aan de verlaging van de schuld. Van de boekwaarde van de voorraden, met inbegrip van gevormde voorzieningen, wordt in Alkmaar verwacht dat deze terugverdiend worden bij verkoop.

Kengetal 5: Structurele exploitatieruimte

Een positief percentage betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten te dekken. Een negatief getal geeft aan dat structurele lasten gedekt worden door incidentele baten. Bijvoorbeeld als structurele lasten worden gedekt uit verkopen vastgoed.

Kengetal 6: Belastingcapaciteit

Alkmaar heeft lage lokale lasten. Het kengetal is positief, dat wil zeggen dat de woonlasten lager zijn dan het gemiddelde in Nederland. De onbenutte belastingcapaciteit kan ingezet worden om toekomstige nadelen op te vangen.

Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

De paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen valt uiteen in twee onderdelen:

1. woningen en gebouwen;
2. infrastructuur, riolering, water en openbaar groen

1. Woningen en gebouwen

Algemeen beleidskader

Het beleidskader van het gemeentelijk vastgoed is vastgelegd in de nota Vastgoed 2016 (Raad van Alkmaar op 2 februari 2016).

Het bezitten van vastgoed is voor de gemeente Alkmaar geen doel op zichzelf. De gemeente verwerft gebouwen en gronden en houdt deze in bezit om maatschappelijke doelstellingen, stedelijke ontwikkeling, gemeentelijke bedrijfsvoering en andere bestuurlijke doelen te faciliteren. In overige gevallen kan het vastgoed worden afgestoten. De exploitatie van de gemeentelijk vastgoedportefeuille bestaat o.a. uit het afstemmen van vraag en aanbod, op dusdanige wijze dat de gemeentelijke doelstellingen worden gerealiseerd met een efficiënte inzet van middelen. Door centrale regie op de vastgoedportefeuille kan goede afstemming binnen de vastgoedportefeuille plaatsvinden en kunnen dwarsverbanden tussen diverse soorten gemeentelijke panden en haar (potentiële) gebruikers gelegd worden.

De gemeente Alkmaar gaat in zijn algemeenheid voor verkoop en verhuur van vastgoed uit van marktconforme tarieven, tenzij het college besluit hier van af te wijken.

De indeling en omvang vastgoedportefeuille

De gemeente Alkmaar heeft een vastgoedportefeuille (gebouwen) met een verzekerde (herbouw)waarde van € 642 miljoen (2017). Per september 2017 worden de waarden weer geïndexeerd. In 2016 heeft de verkoop van gemeentelijke panden bruto € 2.168.817 opgeleverd.

Het vastgoed van de gemeente kan worden ingedeeld in de categorieën met 'een maatschappelijke functie' (in bezit om maatschappelijke of publieke doestelingen te kunnen realiseren: gebouwen met een functie op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, cultuur, welzijn, veiligheid, maatschappelijke opvang of huisvesting voor eigen medewerkers en beeldbepalende monumenten), 'een bedrijfseconomische functie' (potentie om commercieel geëxploiteerd te worden: bijvoorbeeld bedrijfs(verzamel)gebouwen, kinderdagverblijven of parkeergarages).

Categorie	Aantal
Dienstgebouwen	8
Monumenten	39
Onderwijs	90
Cultuur	8
Welzijn	54
Sport (o.a. gymzalen en sportvelden)	63
Woningen	43
Bedrijfspanen (o.a. parkeergarages)	39

Onderhoud vastgoed

Doel van het onderhoud van vastgoed is technisch, functioneel en financieel behoud van waarde (Nota Vastgoed 2016). Uitvoering geschiedt aan de hand van een Meerjarige Onderhoudsplan (MJOP), welke wordt geactualiseerd en aangepast aan de conditie waarin de bouwdelen zich op dat moment bevinden. Met deze werkwijze conform de NEN 2767 wordt onderhoud uitgevoerd wanneer dat nodig is en niet alleen omdat het in de planning staat. Afhankelijk van de conditie wordt er een kwaliteitsscore gegeven. Voor panden die permanent in exploitatie zijn is het uitgangspunt om de gewogen conditiescore minimaal redelijk (niveau 3, plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar) te krijgen en/of te houden. Voor monumenten is het uitgangspunt om de gewogen conditiescore minimaal op goed (niveau 2, incidenteel beginnende veroudering) te krijgen en/of te houden. Jaarlijks wordt er een bedrag van € 3,5 miljoen begroot voor onderhoud.

Uitzondering hierop zijn de panden die op de nominatie staan om op korte termijn verkocht of gesloopt te worden of waarvan de toekomstige bestemming / functie onduidelijk is. Tot die tijd vindt onderhoud plaats op basis van instandhouding.