Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 650362
Zaaknummer: 799885

Houten, 30 mei 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Visie maatschappelijk vastgoed

Beslispunten:
1. Visie op maatschappelijk vastgoed vast te stellen
2. Vastgoedbeleid en strategie op basis van de uitgangspunten in de visie uit te werken

Samenvatting
In het voorjaar van 2022 is besloten om een visie op vastgoed op te stellen. Er was en is in Houten behoefte aan sturing op de vastgoedportefeuille en handvatten bij de gewenste ingrepen in de vastgoedportefeuille. Bureau Republiq is gevraagd om Houten daarbij te helpen en deze visie op te stellen. Via diverse gesprekken en interviews met huurders en betrokken ambtenaren, workshops, input van landelijke ontwikkelingen en rekening houdend met Houtense historische ontwikkelingen, is bijgaande visie opgesteld.

De raad wordt gevraagd om deze visie vast te stellen. Daarnaast wordt de raad gevraagd akkoord te gaan met de verdere uitwerking van het vastgoedbeleid.

Aanleiding
Al langere tijd ontbeert Houten een visie op haar maatschappelijk vastgoed. Dit belemmert een goede sturing op ontwikkelingen in de portefeuille. Daarnaast wordt de interne samenwerking hierdoor bemoeilijkt. In de raad is ook aangedrongen op verdere visie- en beleidsvorming. Onder andere in motie 95 (2022) wordt opgeroepen tot versnellen en aanpakken van verduurzaming van het vastgoed. Tevens werd bij de behandeling van het 2de balkon in het Theater aan de Slinger gevraagd om duidelijkheid in de relatie subsidie en huur. Om deze vragen goed te beantwoorden is vastgoedbeleid noodzakelijk. Dit heeft ertoe geleid allereerst een visie op te stellen. In deze visie zijn de oproepen uit uw raad meegenomen. Bureau Republiq is gevraagd de gemeente hierbij te ondersteunen.

Na een lang en intensief traject met interviews, data-verzameling en workshops is bijgaande visie tot stand gekomen. Op basis van de uitgangspunten die in deze visie zijn opgenomen kan verdere uitwerking en beleidsvorming plaatsvinden.

Deze visie legt daarvoor de basis. Op basis van de kaderstelling in deze visie kunnen de vervolgstappen gezet worden. Hiermee kan de gemeente verder werken aan een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Zodat het maatschappelijk vastgoed optimaal bijdraagt aan de behoefte van maatschappelijke voorzieningen van haar inwoners én bijdraagt aan een duurzaam Houten. Kortom, het Houtens DNA in de volle breedte weerspiegelt.
Om dit concreet te maken zijn zes kernpunten benoemd die helpen bij het verder richting geen aan deze ambitie:

1. Maatschappelijk vastgoed is een instrument om doelstellingen van de gemeente te realiseren.
2. Het hebben en houden van toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed vraagt om samenwerking tussen behoeftesteller (beleidsafdelingen) en facilitator (team Vastgoed).
3. Subsidiestromen en huurinkomsten worden gesplitst zodat beide financiële stromen inzichtelijk zijn.
4. We kijken samen vooruit om de vastgoedportefeuille proactief aan te passen op de veranderende behoefte vanuit de samenleving en gebiedsontwikkeling.
5. We werken toe naar een energie neutrale maatschappelijke vastgoedportefeuille in 2040.
6. Transparante vastgoedinformatie nemen we als startpunt voor de transitie van de portefeuille.

In de visie worden deze punten verder uitgewerkt en wordt ook het interne samenspel beschreven dat hiervoor nodig is. Het vormt hiermee de strategische kapstok, op basis

waarvan nog verdere uitwerkingen zullen plaatsvinden. Deze zullen in meer of mindere mate nog van invloed zijn op de begroting of prioritering gelet op de toekomstige financiële mogelijkheden. Op gebied van onderhoud hebben we de plicht om de raad te informeren en toestemming te vragen om de vereiste middelen hiervoor aan te wenden. Op gebied van verduurzaming ligt er een stevige opgave en ambitie van de gemeente, waarover we met de raad in gesprek zullen gaan hoe dit aan te pakken, in lijn met de hierboven benoemde motie 95. En het huurbeleid en daarbij horende huurprijssystematiek tenslotte, vergt nog een nadere uitwerking die dit najaar zal plaatsvinden.

Beoogd effect

Met deze visie wordt kaderstelling bereikt op gebied van gemeentelijke vastgoedmanagement. Op basis hiervan kan (vastgoed)beleid worden opgesteld en kunnen keuzes in strategie op vastgoed in Houten worden gemaakt.

Argumenten per beslispunt

1.1. *De visie dient als basis voor verdere beleidsuitwerking*
In de bijlage is de visie op vastgoed bijgevoegd. Deze beschrijft een beeld van de huidige situatie, wensen en ambities die er spelen en beleid dat in het verleden is gehanteerd. Deze wordt nu aangeboden aan de raad om op basis van de besluitvorming in de raad vervolgstappen te kunnen zetten. De raad zal aansluitend, dit najaar en verder, worden gevraagd beleid vast te stellen aangaande onderhoud, huurprijzen en verduurzaming.

2.1. *Vastgoedbeleid in Houten dient te worden vastgesteld*
Op basis van de uitgangspunten die in deze visie zijn opgenomen kan verdere uitwerking en beleidsvorming plaatsvinden. Er dient beleid op onderhoud en huurprijzen te worden opgesteld. Tevens is doorpakken op verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed noodzakelijk en hiermee zullen de punten 1 en 2 uit motie 95 ook worden meegenomen. Deze punten betreffen (1) de lange termijnmaatregelen voor verduurzaming zo snel mogelijk aan de raad voor te leggen en (2) de lange termijnmaatregelen als input bij de visievorming van de gebiedsontwikkelingen te betrekken, En last but not least is er dringend behoefte aan een vastgoedstrategie: een regelmatig vast te stellen perspectief van de gewenste portefeuilleontwikkeling om daarmee te komen tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

In Houten is vrijwel geen beleid geformuleerd aangaande vastgoedmanagement. Om het vastgoedmanagement eenduidig en transparanter uit de kunnen voeren, is beleid noodzakelijk. Na vaststelling van de visie zullen de volgende beleidstukken worden uitgewerkt:

- Onderhoudsbeleid
  Een beschrijving van de methodiek van plannen en uitvoeren van het onderhoud, vereiste kwaliteitsniveau en benodigde middelen hiervoor. Wordt najaar 2023 aangeboden aan de raad.
- Verhuurbeleid
  Beschrijving van de verschillende wijzen van toewijzing/totstandkoming, huurprijsbepaling en opzet onderliggende vastgoedexploitatie. Wordt najaar 2023 verder uitgewerkt.
- Verduurzamingsopgave
  De routekaart die beschrijft hoe we komen tot de gestelde ambities in Houten en vereisten aangaande de klimaatdoelstellingen binnen onze vastgoedportefeuille. Wordt najaar 2023 aangeboden aan de raad.
- Portefeuilleplan
  De strategie per vastgoedobject wordt vastgelegd in een portefeuilleplan. Dit is leidend voor onze toekomstige ingrepen en het vastgoedbeheer binnen gemeente Houten.

Daar waar dit van toepassing is, zal de raad om besluiten hierin worden gevraagd.

Kanttekeningen

1.1. Het vervolg na vaststellen van een visie vraagt tijd en capaciteit
De druk op de organisatie is al groot en de vervolgstappen op deze visie zullen een forse inspanning vergen voor het ambtelijk apparaat. We zien hierin een risico voor de uitvoering. We hebben echter ook geconstateerd dat de huidige manier van werken, zonder visie, leidt tot inefficiëntie. Het vaststellen van de visie helpt om deze inefficiëntie te verkleinen.

2.1 De verdere uitwerking van beleid en verduurzaming gaat geld kosten
Het beter op orde krijgen van de kwaliteit van de panden in Houten zal in eerste instantie meer onderhoudsgeld vergen. Ook de verduurzaming zal naar verwachting een forse investering vragen. In latere jaren zal dit echter tot aanzienlijke besparingen leiden. Onderhoud planmatig uitvoeren is bewezen efficiënter dan ad-hoc onderhoud uitvoeren. Daarnaast vergt het verduurzamen van panden natuurlijk een initiële investering. Hier komen we echter niet onderuit én levert ook meerwaarde in CO2-besparing, uitgaven op energiekosten en waardestijging van onze vastgoedvoorraad.

Participatie

De aangeboden visie is in samenwerking met interne en externe partners van de gemeente tot stand gekomen. Huurders zijn gesproken en ervaringen zijn verwerkt. Intern is met andere afdelingen samen opgetrokken in het schrijven aan de visie.
Hier is onder andere uit voortgekomen dat huurders om uniforme huurovereenkomsten hebben gevraagd. Dit past ook in het streven naar efficiënter beheer en professionaliteit en hier zal dus naar worden toegewerkt.

Financiën en formatie

Het vaststellen van de visie op maatschappelijk vastgoed heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Geen bijzonderheden.

Voortgang

Na vaststelling in de raad van de visie maatschappelijk vastgoed, zal de uitwerking in beleidsvoorstellen op gebied van onderhoud, huur en duurzaamheid aan de raad worden aangeboden.

Evaluatie

De visie op Vastgoed zal eens in de vier à vijf jaar worden herijkt en mogelijk tot bijstellingen leiden.

Houten, 30 mei 2023

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen

1. Rapportage 'visie op maatschappelijk vastgoed’

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 650362

Onderwerp
Visie maatschappelijk vastgoed

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2023 gelezen en besluit:

1. Visie op maatschappelijk vastgoed vast te stellen
2. Vastgoedbeleid en strategie op basis van de uitgangspunten in de visie uit te werken

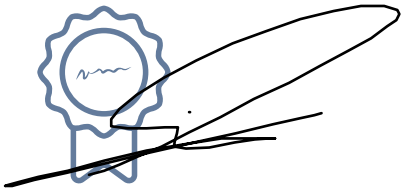
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 6 juli 2023.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella