Raadsvoorstel

Onderwerp:	Nota Vastgoedbeleid 2023
Portefeuillehouder:	D. Bijvoet
Datum college besluit:	11 juli 2023
Behandelend ambtenaar:	G. van Thijs
Registratienummer:	GZDGCB860327/1032172

Inleiding:

Met het vaststellen van het Accommodatiebeleid heeft de raad in 2022 de richting van het Vastgoedbeleid van de gemeente Culemborg bepaald. Het Vastgoedbeleid volgt namelijk het Accommodatiebeleid op en geeft richting aan de doelstellingen van de gemeente Culemborg als het gaat om het bezit van vastgoed.

De richting voor het Vastgoedbeleid:
"Wij bezitten vastgoed als instrument om maatschappelijke- en publieke doelstellingen (op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en eigen bedrijfsuitvoering te behalen). Het bezit van gemeentelijk vastgoed is geen doel op zich, maar is enkel een instrument om maatschappelijke doelstellingen te faciliteren."

Het Vastgoedbeleid gaat in op de vraag hoe de Gemeente Culemborg en de gemeentelijke processen met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed zijn ingericht. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt welke soorten vastgoed de gemeente Culemborg bezit en de methode hoe de gemeente Culemborg haar vastgoedportefeuille wil onderhouden en verduurzamen. Met deze nota stelt de gemeenteraad de volgende kaders vast:

- Vastgoedportefeuille; de gemeente heeft alleen vastgoed in bezit dat cruciaal is om de maatschappelijke doelstellingen te faciliteren;
- Exploitatie; we sturen op multifunctionaliteit van gebruik van gebouwen;
- Verhuurbeleid; we hanteren marktconforme huurprijzen;
- Onderhouden, beheren en verbeteren; we verduurzamen die panden die essentieel zijn voor onze maatschappelijke opgaven.

De uitvoering van het vastgoedbeleid heeft verschillende financiële consequenties die indien nodig een apart besluit van uw raad vragen. Een voorbeeld is het duurzaammeerjarenonderhoudsprogramma (DMJOP).

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. In te stemmen met de Nota Vastgoedbeleid 2023 (GZDGCB860327/1032172).

Argumenten:

1.1 Met dit vastgoedbeleid geeft de gemeente aan op welke manier de gemeente wil omgaan met haar vastgoedportefeuille.

Tot voor kort had de gemeente Culemborg geen vastgesteld vastgoedbeleid. Dit hield in dat er geen geformuleerde strategie en/of richtlijnen waren met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van vastgoed in de gemeente. Een vastgoedbeleid biedt een raamwerk voor het efficiënte beheer van het vastgoed van de gemeente. Het legt duidelijke doelstellingen en richtlijnen vast voor de aankoop, verkoop, verhuur en het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Dit zorgt voor een gestroomlijnd proces en een effectieve inzet van middelen.

1.2 *Een vastgoedbeleid helpt de gemeente Culemborg om een langetermijnvisie te ontwikkelen voor haar vastgoedportefeuille.*

Met het vaststellen van het vastgoedbeleid anticiperen we op toekomstige behoeften en trends zoals, demografische veranderingen, duurzaamheidsdoelstellingen en veranderende vastgoedmarkten. Dit zorgt voor een proactieve aanpak in plaats van een reactief vastgoedbeheer.

1.3 Door het implementeren van een vastgoedbeleid heeft de gemeente Culemborg nu duidelijk inzicht in welk vastgoedportefeuille nodig is om de toekomstige behoeften van de stad te kunnen ondersteunen.

Het vastgoedbeleid identificeert de specifieke eigenschappen en kenmerken van de gewenste vastgoedportefeuille, zoals het type vastgoed, de locaties en de functies ervan. Hierdoor kan de gemeente gericht investeren in de ontwikkeling en acquisitie van vastgoed dat aansluit bij de lange termijnvisie en doelstellingen van de stad.

1.4 Het vastgoedbeleid biedt ook een duidelijk kader voor het beheren, afstoten en herontwikkelen van bestaand gemeentelijk vastgoed.

Op basis van de vastgestelde richtlijnen kan de gemeente bepalen welke gebouwen en gronden behouden moeten worden voor gemeentelijk gebruik en welke verkocht kunnen worden of herontwikkeld kunnen worden om aan nieuwe behoeften te voldoen. Het vastgoedbeleid stelt de gemeente in staat om strategische beslissingen te nemen over het vastgoedbeheer, gebaseerd op een grondige analyse van de huidige en toekomstige vraag naar vastgoed. Het biedt een geïntegreerde aanpak voor het optimaliseren van de vastgoedportefeuille, rekening houdend met zowel de financiële als maatschappelijke aspecten.

Kanttekeningen:

N.v.t

Kosten, Baten, Dekking:

Het vaststellen van de Nota Vastgoedbeleid 2023 heeft geen financiële consequenties. De uitvoering van het vastgoedbeleid heeft wel verschillende consequenties. Hieronder de financiële aspecten waar rekening mee wordt gehouden:

- Investeringen en uitgaven: Het vastgoedbeleid kan leiden tot investeringen en uitgaven, zoals de aankoop, bouw, renovatie of herontwikkeling van vastgoed.
- Onderhoud en beheer: Een goed vastgoedbeleid houdt rekening met de kosten van het onderhoud en beheer van de vastgoedportefeuille. Dit omvat bijvoorbeeld regulier onderhoud, reparaties, beveiliging, verzekeringen en nutsvoorzieningen.
- Inkomsten uit vastgoed: Het vastgoedbeleid kan ook invloed hebben op de inkomsten van de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld zijn door huurinkomsten van verhuurde panden, opbrengsten uit de verkoop van vastgoed of andere vormen van vastgoedexploitatie.
- Waardeontwikkeling van vastgoed: Het vastgoedbeleid kan van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille van de gemeente. Door strategische beslissingen te nemen over bijvoorbeeld herontwikkeling, revitalisering of verkoop van vastgoed kan de waarde van het vastgoed toenemen of afnemen.
- Financiële risico's en rendement: Het vastgoedbeleid brengt ook financiële risico's met zich mee zoals marktfluctuaties, leegstandsrisico, juridische risico's, renterisico, etc.

Personele en/of Juridische gevolgen:

N.v.t.

Communicatie en Burgerparticipatie:

N.v.t.

Bijlagen:

- Nota Vastgoedbeleid 2023 [GZDGCB860327/1032172]

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB860327/1032172

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. In te stemmen met de Nota Vastgoedbeleid 2023 (GZDGCB860327/1032172).
   waarbij in de onderliggende nota Vastgoedbeleid (bijlage 1) de tekst op pagina 11 onder paragraaf 4.2 over de uitgangspunten van het huurprijsbeleid;

   "- Commerciële verhuur alleen bij uitzondering en expliciete afweging > voorbeeld in nieuwe situaties geen verhuur meer aan kinderopvang"

   wordt gewijzigd naar;

   "- Commerciële verhuur alleen bij uitzondering en expliciete afweging"

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 14 september 2023.

De griffier	De voorzitter
D. van der Harst	G. van Grootheest