

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Raadsvoorstel Beleidskader Vastgoed		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster IT & Voorzieningen	Aangeboden aan Raad	26 november 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100101678

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het beleidskader Vastgoed 'duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad' vast te stellen.
2. Het bijbehorende verduurzamingsprogramma van circa 3 miljoen euro per jaar te dekken uit de beschikbare middelen binnen het product Vastgoed en jaarlijks bij de Gemeentebegroting aan de Raad voor te leggen welke concrete investeringen in het eerstvolgende begrotingsjaar gedaan worden.

Inleiding

Het Vastgoed en facilitair Bedrijf Enschede (VFBE) is in 2001 opgericht en werkt sinds 2005 met een beleidskader. Deze heeft de afgelopen jaren diverse titels gehad:

- 2005: Vastgoednota
- 2011: Vastgoednota 2.0
- 2015: Beleidskader Vastgoed. Dit vormde een antwoord op het rekenkameronderzoek 'Conclusies en aanbevelingen betreffende het vastgoedbeleid van de gemeente Enschede' uit 2013.
- 2017: Beleidskader 'Strategie op vastgoed 2017' en bijbehorende Spelregels

Het beleidskader heeft zijn waarde bewezen: het vastgoedbedrijf werkt binnen duidelijke kaders en met heldere spelregels. In de vorige versies lag de nadruk sterk op het verkopen van panden. Doel was immers alle panden te verkopen waarvoor geen beleidsmatige redenen waren om ze in bezit te houden. Nu dat doel grotendeels is gerealiseerd, kan het beleidskader worden herzien.

U als raad bent tijdens de rekeningencommissie van 7 december 2020 en in het randprogramma van 8 februari 2021 geïnformeerd over de herijking van het vastgoedbeleid. Nu is het moment om het beleidskader vast te stellen. Vanwege de begrotingscyclus en de drukte voor de zomer alsmede voor het einde van 2021 was eerdere raadsbehandeling niet mogelijk.

U heeft tijdens beide bijeenkomsten vragen gesteld over de verduurzaming van de van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarom hebben we u in april een brief gestuurd met informatie hierover. In bijgevoegde brief wordt de laatste stand van zaken omtrent de verduurzaming van de vastgoedportefeuille weergegeven.

Op dit moment heeft het vastgoedbedrijf nog 122 panden in portefeuille die ingedeeld zijn in 3 categorieën (zie bijlage):

- Maatschappelijk: panden met activiteiten die een beleidsdoel vervullen.
- Nader uit te werken: panden waar zich ontwikkelingen voordoen en waarvan toekomstig gebruik en bezit nader bepaald moet worden
- Verkoop: panden die afgestoten kunnen worden omdat er geen beleidsredenen zijn om ze in de vastgoedportefeuille te houden of waarvan het maatschappelijk en financieel rendement niet meer in balans is.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het afgelopen jaar is er door het vastgoedbedrijf gewerkt aan een nieuw beleidskader. Deze vervangt de versie van 2017. Het beleidskader beschrijft binnen welke kaders het vastgoedbedrijf haar werkzaamheden moet uitvoeren en aan welke spelregels zij zich moet houden. Het opstellen van het beleidskader was een intensief traject waarbij vele gesprekken zijn gevoerd met de stakeholders. Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de

eerdere versie zijn dat de focus niet langer op de verkoop van panden ligt maar op het versterken van de kernportefeuille, aandacht voor een goede en open samenwerking met de diverse beleidsafdelingen en op het verduurzamen van de portefeuille in de periode tot 2040.

Beoogd effect

De in het beleidskader vastgelegde kaders en spelregels, de beschrijving van rollen en de wijze van informatievoorziening zorgt voor een heldere en transparante werkwijze van het vastgoedbedrijf.

Argumenten

1.1 Het beleidskader beschrijft wat het vastgoedbedrijf doet en binnen welke kaders het handelt.

Essentie is 1) dat het vastgoedbedrijf alleen vastgoed in bezit heeft of aanhuurt dat bijdraagt aan de doelen van de stad, 2) dat nauwe samenwerking met de interne (beleids) afdelingen van cruciaal belang is om goede beslissingen te kunnen nemen, 3) dat het vastgoed zo optimaal mogelijk benut, bezet en beheer wordt, 4) dat al het vastgoed in 2040 zo energieneutraal mogelijk is en 5) dat het vastgoedbedrijf transparant is over de financiën en afwegingen.

Het grootste deel van het beleidskader bestaat uit spelregels (zie bijlage Beleidskader). Besloten is de spelregels integraal onderdeel te laten zijn van het beleidskader: het bepaalt immers de handelingsruimte van het vastgoedbedrijf en zorgt dat discussies altijd zuiver kunnen worden gevoerd.

1.2 Door te werken met het beleidskader worden de juiste afwegingen voor het vastgoed gemaakt.

Het beleidskader schrijft voor hoe er om moet worden gegaan met de aanhuur, verkoop, verhuur en het intern overdragen van vastgoed. In de besluitvorming over vastgoed worden alle betrokken afdelingen gehoord, zodat er integrale en weloverwogen besluiten genomen worden die bijdragen aan de doelen van de stad.

1.3 Door te werken met het beleidskader is voor iedereen duidelijk hoe huurprijzen tot stand komen en kunnen kosten verklaard worden.

In de evaluatie van het beleidskader is ook de kostprijsdekkende huursystematiek tegen het licht gehouden. Conclusie was dat de in de huurprijs een goede vertaling is van wat het vastgoed in Enschede kost en dat de gehanteerde kostenelementen in lijn zijn met landelijke kengetallen. In het beleidskader wordt beschreven uit welke componenten de huurprijs wordt opgebouwd, hoe het zogenaamde badkuipmodel werkt, welke reserves er zijn en welke financiële overzichten jaarlijks worden opgesteld. Met deze informatie is de financiële systematiek beter uitlegbaar en meer transparant.

1.4 Het beleidskader geeft concrete handvaten voor de verduurzamingsopgave tot 2040

In het beleidskader is ruim aandacht voor het zo energieneutraal mogelijk maken van de portefeuille. Energieneutraal betekent voor het gemeentelijk vastgoed dat een gebouw net zoveel energie opwekt als er verbruikt wordt (nul op de meter) en dat er geen gebruik gemaakt wordt van fossiele brandstoffen (aardgasvrij). De energievraag wordt daarbij zoveel mogelijk teruggedrongen door aanpassing van het gedrag en met maatregelen als isolatie, automatische lichtsckakelaars en slimme meters. Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille zal tot 2040 jaarlijks een investering vragen van circa 3 miljoen euro. Dit is berekend op basis van landelijke kengetallen en waar mogelijk gespecificeerd op basis van eigen ervaringen. De kosten worden gedekt uit de vastgoedreserve, de onderhoudsvoorziening en huuropbrengsten. Jaarlijks zal in de begroting worden aangegeven welke panden het volgende begrotingsjaar verduurzaamd worden. Zo is in de begroting 2022-2025 aangegeven dat in 2022 sporthal De Brug, de Pathmoshal, sporthal Het Diekman en de ontvangstruimte van de Oosterbegraafplaats op de planning staan.

In april 2021 is de gemeenteraad per brief geïnformeerd over hoe de vastgoedportefeuille de komende jaren verduurzaamd wordt. Dit naar aanleiding van vragen tijdens de Rekeningencommissie van 7 december 202 en het randprogramma van 8 februari 2021 en de moties 'Groene Gevels' en 'Gemeente geeft goede voorbeeld'. In de brief van april is aangegeven dat de raad op twee momenten verder geïnformeerd wordt: 1) vaststelling beleidskader Vastgoed en 2) vaststelling gemeentebegroting 2022-2025. Met bijgevoegde raadsbrief is de raad volledig op de hoogte van de laatste stand van zaken.

1.5 Het beleidskader is tot stand gekomen in nauw overleg met de stakeholders.

Er is een jaar gewerkt aan het nieuwe beleidskader om een goede evaluatie uit te kunnen voeren. Bij de stakeholders is zorgvuldig opgehaald wat hun ervaringen tot dan toe waren met het beleidskader en de samenwerking met het vastgoedbedrijf. Dit heeft geleid tot een duidelijke beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van het vastgoedbedrijf (ook expliciet per beleidsterrein geformuleerd) en het werken met jaaroverleggen en jaarplannen om zo de communicatie en informatievoorziening te verbeteren.

Naast dat wat er vastgelegd is in het beleidskader zijn er periodieke overleggen ingevoerd met de grote huurders om ontwikkelingen, vraagstukken/wensen, het onderhoud en de verduurzamingsopgave te bespreken en te

voorzien van een concrete planning. Dit zien wij als onderdeel van onze taak om effectief en efficiënt met het gebouwenbestand om te gaan en weloverwogen beslissingen te kunnen nemen.

1.6 De raad is conform de financiële verordening bevoegd het beleidskader vast te stellen.

In de financiële verordening van 20 juni 2017 is vastgelegd dat het college tenminste eenmaal per 4 jaar de raad een vastgoednota aanbiedt.

Risico's

1.1 De werking van het beleidskader valt of staat met de juiste uitvoering ervan.

Het beleidskader en de spelregels beschrijven de kaders en handelingsruimte van het vastgoedbedrijf. In de praktijk moet hier naar gehandeld worden.

1.2 Er moet jaarlijks gemonitord worden of het meerjarig onderhouds- en investeringsprogramma blijft passen binnen het product Vastgoed.

Er is een doorrekening gemaakt van de vastgoedreserve om te bepalen of de benodigde investeringen en onderhoudsuitgaven gedekt kunnen worden met de binnen het product Vastgoed beschikbare middelen. De conclusie is dat dat op dit moment mogelijk is. Tegelijkertijd moet daarbij opgemerkt worden dat de ontwikkeling van het financiële meerjarenbeeld van veel factoren afhankelijk is; onder andere van het werkelijke rentepercentage, ontwikkeling van de bouwkosten, nieuwe onvoorzien investeringen, samenstelling van de portefeuille, boekwinsten en -verliezen bij verkoop en eventuele nieuwe wettelijke uit te voeren maatregelen.

Eén van de risicofactoren is het gemeentelijke rentepercentage. Voor nu is vanaf 2026 rekening gehouden met een stijging van 0,5% per drie jaar. Aangezien circa een derde van de vastgoedbegroting bestaat uit kapitaallasten (afschrijving plus rente), zal een stijging of daling van de werkelijke rentelast gevolgen hebben voor de reservestand.

De doorrekening van de reserve wordt elk jaar opnieuw gedaan om te kunnen beoordelen of de geplande investeringen en onderhoudsuitgaven financieel blijven passen binnen het product Vastgoed. Indien dit niet het geval is dan heeft dat óf consequenties voor de duurzaamheidsplanning en zullen we de plannen over een langere tijd moeten uitsmeren óf onze ambities moeten bijstellen óf zullen we aanvullende middelen via de reguliere P&C-cyclus moeten aanvragen. Indien één van de drie aan de orde is dan wordt daarvoor een College- en Raadsvoorstel gedaan.

Financiële dekking van het voorstel

Het beleidskader op zich heeft geen financiële consequenties. Het onderdeel dat betrekking heeft op het verduurzamen van de portefeuille wel. Berekend is, met de wetenschap en aannames van nu, dat voor de verduurzamingsopgave de komende 20 jaar circa € 3 miljoen per jaar nodig is. Dit wordt gedekt uit 1) de vastgoedreserve die o.a. gevoed wordt met reguliere huuropbrengsten, 2) de onderhoudsvoorziening (een deel van de duurzaamheidsinvesteringen is reeds opgenomen in de onderhoudsvoorziening als regulier voorziene vervanging en onderhoud) en 3) huurverhogingen. Met de huurders is afgesproken dat 70% van de potentiële energiebesparing wordt doorgerekend als huurverhoging. Dit is ook zo vastgelegd in het beleidskader. De huurder heeft immers direct baat bij een lagere energierekening en kan daardoor een stukje van de noodzakelijke investering dragen.

De verduurzamingsopgave maakt voor wat betreft de bekostiging onderdeel uit van de reguliere vastgoedsystematiek. Conform deze systematiek, met het zogenaamde badkuipmodel, bevindt de reserve zich nu na 15 jaar op het laagste punt (nagenoeg alle panden gingen in 2005 tegelijk de badkuip in). De komende 15 jaar is de periode waarin de opbrengsten hoger zijn dan de kosten; het positieve deel van de badkuip. In die zin wordt er dan ook geen geld vrijgespeeld. Het zijn bijdragen van (externe) huurders die bedoeld zijn om de vastgoedportefeuille in stand te houden. Dat gebeurt in dit geval door investeringen en onderhoud met verduurzamingsmaatregelen te combineren.

Alternatieven

Indien het beleidskader niet wordt vastgesteld blijft het beleidskader uit 2017 van kracht en worden relevante ontwikkelingen niet verwerkt tot nieuwe kaders en spelregels. Zo zijn er dan geen duidelijke spelregels voor de verduurzaming van de portefeuille.

Participatie

Het beleidskader is in een periode van een jaar opgesteld en zowel bilateraal als in groepssessies met een tweetal grote huurders (Wilminktheater en Sportaal) en de collega's van de betrokken (beleids)afdelingen besproken;

- Cultuur, Evenementen & Citymarketing
- Gebieds- en Projectontwikkeling/Oprachtgever

- Strategie en Beleid: Duurzaamheid/Energietransitie
- Stadsdeelmanagement
- Strategie en Beleid: Sociaal Domein
- Ontwikkelmanagers
- Strategie en Beleid: Opvang en Wonen
- VFBE Facilitair (voorheen H&S)
- Strategie en Beleid: Sport

Communicatie

Communicatie met direct betrokkenen

PR over het besluit

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Vervolg

Na vaststelling van het beleidskader zal deze verspreid worden onder de betrokken stakeholders.

Bijlagen

- Beleidskader
- Portefeuilleoverzicht
- Informerende brief duurzaamheid

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

drs. Th.J.F.M. Bovens
