

Naam: B. Kelder
Datum: 25 januari 2018
Team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie
Telefoonnummer: 541445

Collegevoorstel

Onderwerp	Stukken voor politiek beraad kadernota vastgoed.
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 06 februari 2018
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In het politiek beraad, dat is gepland op 20 februari a.s., staat centraal hoe de gemeente omgaat met haar vastgoed, dit vooruitlopend op de uit te werken kadernota vastgoed. Ter voorbereiding op dit politiek beraad wordt aan de raad een notitie gezonden over bepaling van de kernportefeuille van gemeentelijk vastgoed en de uitgangspunten voor invoering van een kostprijs dekkende huursystematiek.

Voorgesteld besluit

- Kennis te nemen van de notitie "Afwegingskader kernportefeuille en uitgangspunten kostprijs" en deze door te sturen aan de raad voor de behandeling in het politiek beraad van 20 februari 2018.

Inleiding

Nu de centralisatie van het beheer van gemeentelijke panden is vormgegeven, kan gewerkt worden aan de verdere optimalisering en professionalisering van het beheer van gemeentelijke panden. Het is hierbij van belang dat de uitgangspunten en kaders hiervoor vastgelegd worden in een nog door de raad vast te stellen kadernota vastgoed. Daarnaast is een kadernota bij uitstek geschikt om concreet invulling te geven aan de door de Rekenkamercommissie uitgebrachte adviezen inzake het proces van afstoten van gemeentelijke panden en de totstandkoming van huurprijzen van gemeentelijke panden.

Zoals u bekend is in het (beeldvormend) politiek beraad van 28 november 2017 een inleidende presentatie verzorgd door Twynstra en Gudde over dit onderwerp. De portefeuillehouder heeft hierbij de toezegging gedaan dit onderwerp in februari 2018 nogmaals te agenderen voor een (oordeelsvormend) politiek beraad op basis van verder uitgewerkte stukken.

Beoogd effect

Vooruitlopend op de kadernota vastgoed is er de behoefte om over enkele thema's verdere afstemming te hebben met de raad. Dan gaat het om het afwegingskader ter bepaling welke panden behoren tot de kernportefeuille en de uitgangspunten voor het invoeren van een kostprijs dekkende huursystematiek. Hierdoor kunnen de ideeën en wensen van de raad vanuit haar kaderstellende rol worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de kadernota en wordt het draagvlak voor de voorgestelde methodes vergroot.

Argumenten voor

In de bij dit voorstel behorende notitie wordt ingegaan op de twee pijlers van de kadernota vastgoed, zijnde de totstandkoming van de kernportefeuille en de uitgangspunten voor het kostprijsdekkende huurbeleid. Onderstaand is de essentie van de notitie in hoofdlijnen weergegeven.

Kernportefeuille

De gemeente bezit panden niet voor commerciële doeleinden of speculatie doch enkel voor verwezenlijking van gemeentelijke doelen. Essentieel voor de vastgoedportefeuille is derhalve dat de gemeente alleen panden in portefeuille heeft die een bijdrage leveren aan deze doelen. De volgende gemeentelijke doelen zijn hierin te onderscheiden:

- maatschappelijk vastgoed, waarbij panden een bijdrage leveren aan inhoudelijk maatschappelijke doelen op het gebied van zorg en welzijn, sport en recreatie, kunst en cultuur;
- ontwikkelvastgoed ten behoeve van het ruimtelijk orderingsbeleid waarbij de eigendom van belang is voor een grondexploitatie of om grip te hebben op een (toekomstige) herontwikkeling;
- vastgoed voor eigen gebruik welke dient voor ondersteuning van de interne organisatie en/of voor ondersteuning van publieke dienstverlening;
- monumentale / beeldbepalende panden ter bescherming van cultuurhistorische waarden van de stad.

In geval een pand geen bijdrage levert aan één van bovengenoemde gemeentelijke doelstellingen, dan behoort het pand niet tot de kernportefeuille. Overige relevante afwegingskaders om een pand al dan niet in eigendom te behouden is onder andere de beschikbaarheid van een alternatief pand die geschikt is voor de gebruiker en of er al dan niet sprake is van een financieel verantwoorde exploitatie. In de notitie zijn de schema's "afwegingskader maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting" en "afwegingskader ontwikkelingsvastgoed" opgenomen, aan de hand waarvan stapsgewijs bepaald wordt of een pand al dan niet tot de kernportefeuille behoort.

In de bijlage van deze notitie is een overzicht opgenomen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille waarbij tevens de concept status van de panden is aangegeven gebaseerd op de afwegingskaders. Deze lijst heeft als doel om de raad inzicht te geven in de vastgoedportefeuille en de raad – alvorens deze een besluit neemt over de kaders – een beeld te geven van de concrete uitwerking van deze kaders voor de vastgoedportefeuille.

Kostprijsdekkend huurbeleid

De gemeente zet in op een doelmatige en doeltreffende vastgoedportefeuille. Hierbij wordt gestreefd naar transparante financiële afspraken met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed, zodat gebruikers betalen naar gebruik. De kosten dienen hierbij volledig te worden doorbelast aan de gebruiker of beleidsafdeling (de huisvestingsvrager). De huisvestingsvrager bepaalt per object welk deel van de kostprijs door de gebruiker wordt betaald, hiervoor kan zij tarieven hanteren.

Bij invoering van deze systematiek moeten de kosten behorend bij het eigendom per object inzichtelijk worden gemaakt, zodat de huisvestingsaanbieder kostendekkend kan werken. De huurprijsystematiek zal voorts bepaald worden, dit in samenhang met het subsidie- en huurbeleid. Om de te nemen vervolgstappen voor implementatie in beeld te brengen, is in de notitie een proces voorstel opgenomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt kennis te nemen van bijgaande notitie en deze door te sturen aan de raad voor de behandeling in het politiek beraad van 20 februari 2018.

nb. De notitie zal door een presentatie van de heer Jeroen Tazelaar van Twynstra en Gudde nader worden toegelicht in het politiek beraad.

Kanttekeningen

Met het vaststellen van algemene beleidsregels voor de bepaling van de status van gemeentelijke panden en de daaraan verbonden huurprijs, wordt de mogelijkheid om maatwerk te leveren ingeperkt.

Deze inperking van maatwerk betekent anderzijds een meer objectief kader met minder willekeur en een hogere voorspelbaarheid van de uitkomst voor gebruikers.

Alternatieven

Alternatief voor het "afwegingskader kernportefeuille" is het ad hoc per pand keuzes te maken om aan te houden dan wel af te stoten.

Voor wat betreft de huurprijs kan gekozen worden om niet te werken met een kostprijsdekkende huur. In dat geval zal het tekort op de verhuur van panden aangezuiverd moeten worden vanuit de algemene middelen. Dit maakt kosten verbonden aan een pand echter minder inzichtelijk en indirecte subsidieverstrekking "onzichtbaar" omdat deze verborgen zitten in het geheel van exploitatiekosten van panden. Hierdoor wordt zuivere besluitvorming ten aanzien van subsidies bemoeilijkt evenals een goede afweging om een pand al dan niet aan te houden.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

n.v.t.

Uitvoering

Op basis van de onderliggende notitie en de input vanuit het politiek beraad, kan verder gewerkt worden aan een gedragen kadernota vastgoed ter latere besluitvorming van de raad.

Bijlagen

- ¹: Notitie "Afwegingskader kernportefeuille en uitgangspunten kostprijs".

Procesinformatie

Intern overleg

Afstemming over dit onderwerp heeft plaatsgevonden met de sector Samenleving.

Afstemming met portefeuillehouder

De inhoud van dit voorstel is afgestemd met wethouder Langius. Met de griffie heeft afstemming plaatsgevonden over de agendering van de stukken voor het politiek beraad van 20 februari a.s.

Directie-advies

n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier