Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 april 2025

Agendapunt

Nummer
25int01038

Onderwerp
Nota Vastgoedbeleid 2025

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Wij stellen uw gemeenteraad voor om de nota Vastgoedbeleid 2025 vast te stellen. Ons huidige vastgoedbeleid stamt uit 2012. Met dit voorstel willen we dat beleid actualiseren.

De gemeente Borne is eigenaar, verhuurder, huurder en gebruiker van een portefeuille vastgoed en gronden. Daarnaast heeft de gemeente ook gronden in eigendom of in erfpacht met een opstalrecht (zoals sportvelden). Het is een gevarieerde vastgoedportefeuille die verschillende functies zoals sport, welzijn, cultuur en onderwijs faciliteert.

De nota Vastgoedbeleid 2025:
- biedt huurders duidelijkheid over de wijze waarop en onder welke condities de gemeente haar vastgoed verhuurt.
- zet sterk in op verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.
- geeft kaders waarmee de gemeente haar vastgoed zo optimaal mogelijk wil benutten, bezetten en beheren.
- geeft beleidskaders op strategisch niveau zodat de gemeente maatschappelijke, bedrijfseconomische en strategische afwegingen rondom haar vastgoed kan maken.

Met het uitvoeren van acties opgenomen in de nota wil de gemeente meer inzicht in en grip op de kosten krijgen van het gemeentelijk vastgoed en ongelijkheid tussen huurders wegnemen.

1 Inleiding
De gemeente Borne is eigenaar, verhuurder, huurder en gebruiker van een portefeuille vastgoed en gronden. Daarnaast heeft de gemeente ook gronden in eigendom of in erfpacht met een opstalrecht (zoals sportvelden). Het is een gevarieerde vastgoedportefeuille die verschillende functies zoals sport, welzijn, cultuur en onderwijs faciliteert.

2 Beoogd resultaat

De nota Vastgoedbeleid 2025 stelt ons in staat om nog beter en duurzamer te zorgen voor de panden, gebouwen, complexen en objecten die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor de inwoners van onze gemeente.

3 Argumenten

3.1 Waarom een actualisatie van het vastgoedbeleid?

De nota Vastgoedbeleid biedt:

- Huurders duidelijkheid over de wijze waarop en onder welke condities de gemeente haar vastgoed verhuurt.
- Afwegingskaders voor wanneer de gemeente over gaat tot aankoop/nieuwbouw of tot vervreemden van vastgoed.
- Een beleidskader voor de verdere verduurzaming van ons vastgoed (in de breedste zin van het woord). We gaan bewust aan de slag om onze ecologische voetafdruk te verkleinen. Het op een juiste manier onderhouden van het gemeentelijk vastgoed draagt daar aan bij.
- Een beleidskader op strategisch niveau zodat de gemeente maatschappelijke, bedrijfseconomische en strategische afwegingen rondom vastgoed kan maken.
- Beleid waarmee we voldoen aan de Wet Markt en Overheid en waarbij we anticiperen op gewijzigde wet en regelgeving (o.a. Didam-arresten en Bibob).

3.2 Inzicht in en grip op de kosten van het gemeentelijk vastgoed en het verminderen van ongelijkheid

Parallel aan het bovenstaande werken we continu aan het verkrijgen van meer inzicht in en grip op de kosten van gemeentelijk vastgoed, huuropbrengsten en de omvang van de subsidies.

In het beleid ligt vast dat we ons vastgoed aan niet commerciële maatschappelijke partijen verhuren tegen een kostprijs dekkend tarief. De nieuwe huurovereenkomsten voldoen hier aan. We hebben ook nog veel lopende overeenkomsten die geen kostprijs dekkend huurtarief hebben. Hierdoor ontstaat ongelijkheid. We willen de komende jaren deze huurovereenkomsten openbreken en aanpassen naar een kostprijs dekkend tarief. Bijkomend voordeel is dat daarmee de kosten, de huuropbrengsten en de subsidies uit elkaar worden getrokken. Voor de huurders is deze wijziging budgetneutraal (eventuele bezuinigingen lopen via een apart traject)..

3.3 Waardegestuurd vastgoedmanagement

We willen inzetten op het waardegestuurd in stand houden van ons vastgoed in de omgeving (Nen 8026 inspecties). Daarmee kan de maatschappelijke en toekomstbestendige waarde van het gemeentelijk vastgoed beoordeeld worden ook in relatie tot de omgeving. Van alle gebouwen wordt daardoor duidelijk:

- Wat de kwaliteit van het gebouw is (bouwkundig en bouwtechnisch, maar ook qua toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid).
- Hoe bruikbaar en functioneel een gebouw is in relatie tot de visie en ambitie voor het gebouw.
- Hoe gezond een gebouw is qua luchtkwaliteit en luchtventilatie, binnentemperatuur, ventilatiecapaciteit, licht en akoestiek.

Met deze inspecties kunnen we de looptijd van gebouwen beter afstemmen op de levensduur van gebouwen (technisch, economisch en functioneel). Bij hoge kwaliteit kan de looptijd wellicht verlengd worden. Dit kan positieve gevolgen hebben voor de afschrijving van gebouwen en daarmee voor de omvang van de kostprijs dekkende huur. Het tegenovergestelde kan zich ook voordoen.

4 Kanttekeningen

4.1 Integrale afweging nieuw beleid in kadernota

Om een integrale afweging mogelijk te maken binnen nieuw beleid, zijn de benodigde middelen om dit vastgoedbeleid uit te kunnen voeren nog niet in dit voorstel opgenomen. De afweging over de financiële inzet voor 2026 e.v. vindt plaats in de kadernota.

4.2 Het verminderen van ongelijkheid

Door op cruciale momenten in de onderhandeling externe juridische ondersteuning in te zetten, kunnen we sneller acteren waardoor we sneller in control komen en de ongelijkheid in kortere tijd terugbrengen. We verwachten in 2026 en 2027 € 25.000 voor incidentele ondersteuning nodig te zijn en de 3 jaren daarna € 15.000.

4.3 Waardegestuurd vastgoedmanagement

We verwachten dat inspecties voor waardegestuurd vastgoedmanagement incidenteel € 50.000 kosten, maar dit kan ons en onze huurders structureel voordeel opleveren wanneer de looptijden verlengd kunnen worden.

5 Kosten, baten en dekking

De kosten voor het actualiseren van onze duurzame routekaart waren al opgenomen in het programmaplan Duurzaamheid. De uitvoering hiervan staat gepland in 2026.

Om een integrale afweging mogelijk te maken binnen nieuw beleid, zijn de benodigde middelen voor nieuwe beleidsaspecten nog niet in dit voorstel opgenomen (zie paragraaf 4).

6 Vervolg na besluitvorming

Wij gaan onder voorbehoud van besluitvorming over de middelen in de kadernota aan de slag om de ambities uit de nota Vastgoedbeleid zo spoedig mogelijk te realiseren.

Voorstel

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld om:
De nota Vastgoedbeleid 2025 vast te stellen.

Bijlage(n)

- 25int01036 Nota Vastgoedbeleid 2025
- 25int01039 Raadsbesluit

Borne, 11 maart 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Meijerink	drs. J.H.R. Pierik