

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 8 juni 2020

Onderwerp: nota Vastgoedbeleid 2020 gemeente Valkenburg aan de Geul

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Doel:

Het vaststellen van spelregels (op hoofdlijnen) over hoe het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille dient te geschieden, inclusief de werkwijze over de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed en daarnaast spelregels ten aanzien van het beheer, onderhoud en duurzaamheid/verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Samenvatting:

Op 2 maart 2020 is uw raad geïnformeerd over het nut, de wens en de noodzaak van het opstellen van een kaderstellend, gemeentelijk vastgoedbeleid. In de informele setting van destijds is informatie bij de gemeenteraad opgehaald, welke input heeft gevormd voor de uiteindelijke 'Nota Vastgoedbeleid 2020 gemeente Valkenburg aan de Geul' (verder: Nota Vastgoedbeleid). De uiteindelijke nota Vastgoedbeleid ligt in deze vergadering voor. Naast input uit de raad is veel informatie opgehaald uit de eigen organisatie.

Raadsvoorstel:

U wordt gevraagd de bijgevoegde 'Nota Vastgoedbeleid 2020 gemeente Valkenburg aan de Geul' vast te stellen.

De Nota Vastgoedbeleid zal uiteindelijk vergezeld gaan van een uitvoeringsprotocol. Dit protocol gaat over de verdere, praktische uitwerking van het voorgestane beleid en behoeft als zodanig geen besluitvorming door de gemeenteraad. Het vaststellen van regels ter uitvoering van vastgesteld beleid is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De gemeente Valkenburg aan de Geul kent geen eenduidig vastgoedbeleid. Tot op heden wordt veelal ad hoc gehandeld naar een concrete vraag of concrete casus. Een vastgoedportefeuille op een dergelijke manier benaderen is wellicht pragmatisch, maar weinig effectief noch efficiënt. Daarbij geldt dat deze werkwijze en organisatie van de vastgoedportefeuille niet (langer) voldoet aan de eisen die aan de gemeentelijke organisatie mogen worden gesteld. Het ontbreekt daarbij aan een heldere visie op de functie, rol en mogelijkheden van en met het gemeentelijk vastgoed.

Met het vaststellen van de Nota Vastgoedbeleid worden spelregels (op hoofdlijnen) vastgesteld over de wijze van beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, inclusief de werkwijze bij de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed. Daarnaast biedt het beleid spelregels ten aanzien van het beheer, onderhoud en duurzaamheid/verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.



Met het vaststellen van het beleid wordt tevens nadrukkelijk gestuurd op de ontwikkelingen binnen de gemeente, in het bijzonder in de kernen, maar ook op het veranderende beleid op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn het vrijkomen van verschillende schoolgebouwen (Schin op Geul, Vilt, Houthem, Valkenburg) en de toekomst van de Polfermolen.

De gemeente staat telkenmale voor de keuze: verhuur, verkoop, aankoop, ontwikkeling, eigen invulling, maatschappelijke invulling van het bestaande gebouw. Of herontwikkeling van de locatie exclusief opstallen, dus sloop van het bestaande en realisatie van nieuwbouw. Door de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) en de onlangs door de raad vastgestelde woonvisie kunnen de verschillende vrijkomende locaties ook interessant zijn voor herontwikkeling / transformatie tot bijvoorbeeld de juiste woningen voor de doelgroepen in de kernen.

In het vastgoedbeleid worden kaders voorgesteld welke zien op :

- 1) management van een vastgoedportefeuille (strategisch, tactisch en operationeel beleid);
- 2) huurbeleid en prijsstelling;
- 3) beheer en exploitatie;
- 4) financiën en risico;
- 5) rolverdeling.

Het hoofdstuk 'rolverdeling' gaat in op de onderscheidenlijke rollen van de organen binnen de gemeentelijke organisatie en de (wettelijke) rechten en plichten van deze organen. De rol van de gemeenteraad is in het bijzonder gelegen op het strategisch vlak. Daarnaast heeft de gemeenteraad haar toetsende en controlerende rol.

Eigendom en beheer van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. Het is niet meer dan een hulpmiddel of sturingsmiddel om (beleids)doelen te bereiken. Deze doelen kunnen wijzigen met de jaren. Met de wijziging behoort/behoeft de vastgoedportefeuille ook te wijzigen. Hiervoor worden strategische keuzes gevraagd.

De keuze voor aankopen, verkopen of ontwikkelen van concreet vastgoed of concrete locaties, dat wil zeggen prioritering hiervan, worden door het college van burgemeester en wethouders per voorkomend geval voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het advies wordt door het college voorbereid door een locatie in aflopende prioriteit (mits mogelijk) te beoordelen op de wens en/of de mogelijkheid een:

- Locatie / object te (laten) herontwikkelen met woningbouw, waarbij de concrete invulling wordt gekoppeld aan de behoefte per kern. De Woonvisie speelt hierbij een overwegende rol. ofwel,
- Locatie / object te (her)bestemmen ten behoeve van het behoud of realisatie van (maatschappelijke) voorzieningen. Een combinatie van woningbouw en (maatschappelijke) voorzieningen is mogelijk. Ook bij deze keuze is de behoefte per kern leidend. ofwel,
- Locatie / object te (laten) (her)ontwikkelen en of (her)bestemmen om een maximaal rendement te realiseren. ofwel,

- Af te stoten van zoveel mogelijk (onrendabel) vastgoed, vanuit de gedachte dat de gemeente geen vastgoedbeheerder of ontwikkelaar is, noch wenst te zijn.

In het voorkomend geval zal de gemeenteraad tijdig worden geïnformeerd, in bijzonder daar waar het beslissingen met maatschappelijke impact betreft, of daar waar het beslissingen op strategisch en/of grensoverschrijdend gebied betreft. Ook hier heeft te gelden, dat het niet mogelijk is een objectieve afbakening te geven. Per dossier wordt beoordeeld op welke wijze de gemeenteraad wordt betrokken.

Op ambtelijk niveau wordt integraal gewerkt, hetgeen betekent dat per dossier bepaald moet worden wie betrokken is bij de behandeling.

De uitwerking van de Nota Vastgoedbeleid en de rolverdeling wordt opgenomen in het uitvoeringsprotocol.

3. Relatie met bestaand beleid

Er is een duidelijke relatie tussen wet- en regelgeving en richtlijnen op het gebied van grondzaken. Grondzaken worden vooralsnog behandeld met inachtneming van reeds bestaande richtlijnen, bijvoorbeeld ten aanzien van het (tijdelijk) gebruik van gemeentegronden, het vaststellen van grondprijzen bij verkoop snippergroen / reststroken en het aangaan van pachtrelaties. Ten aanzien van grondexploitatie (grondkosten en opbrengsten in geval van ruimtelijke plannen) wordt per dossier een berekening gemaakt. Ook hier heeft te gelden, dat dit in de basis pragmatisch is, doch effectiever kan. De bedoeling is de verschillende onderdelen van de grondzaken op te nemen in een overkoepelend grondbeleid, inclusief een (twee)jaarlijks aan te passen grondprijzen paragraaf / grondprijzenbrief. Met de aanstaande komst van de Omgevingswet gaat het nodige veranderen met betrekking tot de wijze waarop de gemeente met haar grondgebied kan en mag omgaan. De contouren van het grondbeleid onder de Omgevingswet zijn inmiddels bekend, echter de wet is nog in ontwikkeling en de inwerkingtreding is inmiddels opnieuw uitgesteld.

Voorgesteld wordt parallel met de ontwikkeling van de Omgevingswet te werken aan een overkoepelend grondbeleid in de brede zin. Deze nota grondbeleid zal op enig moment in een separate (beleids)nota worden voorgelegd en vastgesteld.

Daarnaast is er een directe link naar het (gemeentelijke) accommodatiebeleid en de Lokale Woonvisie 2020-2025.

Van bijzonder belang is, dat een keuze gemaakt onder het ene beleid, van invloed kan zijn op een ander beleid. Dit vereist een nog actievere wijze van samenwerken of integraal werken.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

De gemeente wenst kaderstellend beleid vast te stellen (op hoofdlijnen) over hoe het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille dient te geschieden, inclusief de werkwijze over de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed en daarnaast spelregels ten aanzien van het beheer, onderhoud en duurzaamheid/verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

5. Samenwerking

Bij het maken van het onderhavige beleid en de verdere uitwerking in het uitvoeringsprotocol is wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de overige (beleids)afdelingen van de gemeente. Naast de interne organisatie is er een belangrijke taak voor de externe stakeholders, waaronder ten minste te verstaan de burgers van de gemeente Valkenburg aan de Geul, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen, MKB en overige betrokkenen. Afhankelijk van de casus wordt input van deze partijen gevraagd en zal de samenwerking worden gezocht.

6. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

7. Duurzaamheid

Binnen het vastgoedbeleid speelt duurzaamheid een (steeds) belangrijkere rol. In het beleid en uiteindelijk in het uitvoeringsprotocol is hier nadrukkelijk aandacht voor.

8. Financiën

Ten behoeve van het uitwerken van het uitvoeringsprotocol en het opzetten van een praktische organisatie en administratie zijn naar verwachting (extra) financiële middelen noodzakelijk. Uw raad zal bij de behandeling van de Kadernota hierover gemotiveerd en integraal worden geïnformeerd en worden gevraagd deze middelen vrij te geven.

9. Communicatie

Het geactualiseerde beleid dient via de geëigende weg openbaar gemaakt te worden en te worden gepubliceerd.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u de bijgevoegde 'Nota Vastgoedbeleid 2020 gemeente Valkenburg aan de Geul' vast te stellen.

11. Bijlagen

- Nota Vastgoedbeleid 2020 gemeente Valkenburg aan de Geul.
- Samenvatting vastgoedportefeuille gemeente Valkenburg aan de Geul.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 28 april 2020;

Gehoord via schriftelijke raadpleging de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 19 mei 2020.

B e s l u i t :

- De 'Nota Vastgoedbeleid 2020 gemeente Valkenburg aan de Geul' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 8 juni 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter