Vraag t.b.v. aanstaande commissievergadering fysiek

Nota Grond- en vastgoedbeleid

Vraag t.b.v. commissievergadering	Naam commissie: Fysiek Datum vergadering: 16mei23
Afkomstig van	Raads- en commissielid P. Francot
Politieke groepering	Ronduit Open
Datum binnenkomst vraag op raadsgriffie	13mei23
Portefeuillehouder	Wethouder M. Graef
Afdeling + Team	Ruimte + Ontwikkeling
Join-raadsvragenboek	2023-90

Concrete vragen	Een heel aantal vragen met betrekking tot de nota grond en vastgoedbeleid die dinsdag op de agenda staat in de commissie fysiek. Voor die vragen waarop al een antwoord mogelijk is voorafgaand aan de vergadering zie ik die beantwoording graag verschijnen. **1.** Algemene vraag: Graag een overzicht van de huidige huurtarieven voor de gemeenschapsaccommodaties en de sportverenigingen en een overzicht van de toekomstige tarieven op basis van het nieuwe beleid. **2.** Algemene vraag: Is deze ingrijpende wijziging besproken met de besturen van de verenigingen en de gemeenschaps-accommodaties? De basis van het vastgoedbeleid van de gemeente Leudal, en in deze nota uitgewerkt, wordt gevormd door de volgende strategische beleidsuitgangspunten: De beleidsuitgangspunten met betrekking tot een kostendekkende exploitatie worden gecontinueerd: **3.** Graag een afschrift van de bestaande beleidsuitgangspunten en een verwijzing naar de datum van besluitvorming.

	• Uitgangspunt is een kostendekkende exploitatie in het gemeentelijk vastgoed op zowel portefeuilleniveau als objectniveau; • Verhuur vindt plaats tegen tenminste kostendekkende tarieven, waarbij geen sprake mag zijn van ongeoorloofde staatssteun. Het inzetten op deze wijze van verhuur in geval van gemeentelijke accommodaties is een aspect in het kader van het actualiseren van het accommodatiebeleid analoog aan de bestuursopdracht van 14 maart 2023. Er is nu nog geen zicht of en zo ja hoe dit past binnen het nog te actualiseren gemeentelijk accommodatiebeleid. Duidelijk is wel dat bij mutaties in de huurvergoeding (bij maatschappelijk vastgoed) ook het aspect compensatie van deze huurkosten aan de orde moet komen (flankerend beleid); • Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel Tarief. **4. a.** Wat betekent dit uitgangspunt voor de onderhuur aan commerciële exploitanten bij gemeenschapshuizen? **b.** Zijn er op dit moment verhuurconstructies waarbij wij commercieel verhuren en zo ja welke zijn dat? **5. a.** Kunnen de huidige vaak langlopende huurovereenkomsten 'zomaar' worden aangepast? **b.** Hoe lang gaat het duren om deze aan te passen? • Bij nieuwe vastgoedinvesteringen of nieuwe vastgoedaankopen dient gestuurd te worden op een sluitende business case. Indien bij deze nieuwe projecten geen sluitende business case aanwezig is voor zowel de investering als voor de daaropvolgende exploitatie, kan het project niet worden gerealiseerd, tenzij het college burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad, na een transparante afweging op basis van maatschappelijke doelen, alsnog besluiten het project wel te realiseren. **6. a.** Welke investeringen vallen hieronder? **b.** Wie is bevoegd om de beslissing te nemen? Het kan niet en het college en de raad zijn. Graag duidelijkheid. In dat geval zullen extra middelen vrijgemaakt moeten worden om de business case voor investering en exploitatie sluitend te maken. Voor structureel verliesgevende niet meer 1) voor maatschappelijke functie benodigd vastgoed en/of 2) niet meer in de vastgoedportefeuille passende vastgoedobjecten wordt een afweging gemaakt tussen behouden of afstoten. Indien kostendekkende exploitatie niet mogelijk is maar beleidsmatig continuering wel gewenst, dan komen in geval van continuering de afdekking van de tekorten in de exploitatiekosten ten laste van het/de betreffende beleidsveld(en).

	7. a. Wie bepaalt of maatschappelijk vastgoed nog nodig is? **b.** Wat betekent het concreet (met uitleg hoe het nu is en hoe gaat worden zowel beleidsmatig als financieel) "dan komen de in geval van continuering de afdekking van de tekorten in de exploitatiekosten ten laste van het/de betreffende beleidsveld(en)"? In geval van nieuwe verhuringen en bij grootschalige verbouwing wordt de nieuwe marktconforme dan wel kostprijs dekkende huur bepaald via de kapitaallasten methode. **8.a.** Als een vereniging aan de beurt is voor groot onderhoud of vervanging van sportvelden geldt deze bepaling dan ook? **b.** En nogmaals kan dat op basis van de huidige huurovereenkomsten? In het geval dat een huurder/gebruiker van maatschappelijk vastgoed de marktconforme huur niet (geheel) kan betalen, wordt deze niet verlaagd. De huurder/gebruiker kan indien gewenst een subsidieaanvraag indienen in het kader van een bestaande subsidieregeling. De (beleids)afdeling beoordeelt dan of op basis van de betreffende subsidieregeling, (huur)subsidie kan worden verstrekt. **9.** Wat als er geen subsidie wordt verleend? Denk aan situaties van calamiteiten. In de werkwijze komen de huurovereenkomst en de subsidieverlening idealiter parallel tot stand. Het bedrijfsonderdeel (de afdeling Ruimte – team Vastgoed) dat belast is met het vastgoedbeheer is verantwoordelijk voor de huurovereenkomst met daarin onder meer de bepalingen over huur, indexering en eventuele doorbelasting van energielasten. De beleidsafdeling (de afdeling Sociaal domein) verstrekt in voorkomende gevallen conform de subsidieregelingen een subsidie aan de gebruiker/huurder wanneer dit passend is binnen het subsidiebeleid en bijdraagt aan het realiseren van de beoogde maatschappelijke effecten (beleidsdoelen). Een vergelijkbare werkwijze wordt toegepast waar het gaat om investeringen in nieuwbouw. De beleidsafdeling geeft aan wat haar wensen zijn en zorgt voor de benodigde investeringsmiddelen en het bedrijfsonderdeel (de afdeling Ruimte – team Vastgoed) geeft uitvoering aan het project en draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het vastgoedobject. Uiteraard is het bedrijfsonderdeel (de afdeling Ruimte – team Vastgoed) tevens (gevraagd en ongevraagd) adviserend wanneer deze signaleert dat een bestaande locatie op basis van herontwikkeling ingezet kan worden teneinde invulling te geven aan de wensen (programma van eisen) van de beleidsafdeling.

	10. a. Waarom al dit extra werk? **b.** Het is nogal wat om voor misschien wel tientallen accommodaties alle huurcontracten aan te passen / intern een organisatie op poten te zetten om dit allemaal te borgen. Is Leudal daar klaar voor? **c.** Waarom niet een systeem bedenken waarbij de verantwoordelijkheid bij de gebruikers komt te liggen? Zeker voor diegenen die dat zelf al vaker hebben aangegeven. Dus dat het onderhoud/ vervanging etc. bij de gebruiker komt te liggen en dat de gemeente die taak 'afkoopt. WIN WIN voor beide partijen. Om te komen tot een transparante en geobjectiveerde toewijzing en invulling van een vrijkomend gemeentelijk pand wordt een speciaal hiervoor ontworpen procedure toegepast. **11.** Aan welke procedure moeten we hierbij denken? Het bestaande beleid met betrekking tot de verkoop van vastgoedobjecten (panden) wordt gecontinueerd, inhoudend: **12.** Graag een afschrift van het bestaande beleid inclusief een datum wanneer en door wie dat is vastgesteld. • Verkoop van een vastgoedobject (een pand) gebeurt in beginsel via een openbare verkoop nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het vastgoedobject onderhands te verwerven; • Bij een afwijking van voornoemd uitgangspunt (dus bij een voorgenomen één op één verkoop, anders dan aan de zittende huurder) wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten; • De vraagprijs wordt vastgesteld op basis van een taxatierapport van een externe taxateur. Per situatie van een voorgenomen verkoop van gemeentelijk vastgoed, wordt zorgvuldig afgewogen of al dan niet een meerwaardeclausule wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst, dit is maatwerk. In het kader van de verpachting van agrarische grond is door het college van burgemeester en wethouders een pachttoewijzingsbeleid opgesteld. Op het moment dat de gemeente in de gelegenheid komt om agrarische gronden aan te kopen die als ruil- of compensatiegrond kunnen dienen, wordt afgewogen of aankoop toegevoegde waarde kan hebben om het areaal ruil-/compensatiegrond op peil te houden. Het college van burgemeester en wethouders kan, zonder voorafgaande consultatie van de gemeenteraad, besluiten tot

	aankoop, één en ander voor zover daar een budgettair kader voorhanden is. Rapportage en verantwoording hiervan vindt achteraf plaats bij de P & C- cyclus. Het tijdelijk leegstandsbeheer wordt uitgevoerd met behulp van inschakeling van professionele leegstandsbeheerder(s). De mogelijkheid van tijdelijke verhuur door de gemeente, dus zonder tussenkomst van een leegstandsbeheerder, blijft evenwel tot mogelijkheden behoren. De uitvoering van (tijdelijke) leegstandsbeheer geschiedt onder regie van de eigen gemeentelijke afdeling Ruimte – team Vastgoed. Het leegstandsbeheer wordt waar mogelijk ingezet voor het faciliteren van ateliers, broed- en vrijplaatsen. Daarbij, worden voor alle beoogde invullingen (atelier, broedplaats of vrijplaats) de volgende randvoorwaarden gesteld: • Gebruikers sluiten een gebruikersovereenkomst voor een bepaalde periode af. Deze gebruikersovereenkomst borgt alle aspecten voor een veilig en bovenal legaal gebruik waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving; • Gebruikers betalen in geval van leegstandsbeheer een gebruikersvergoeding; • Gebruikers gebruiken het pand in overeenstemming met de wet- en regelgeving met daarbinnen nadrukkelijk aandacht voor regels rondom het omgevingsplan, horeca en overlast. Zoals reeds hierboven wordt aangegeven vindt het leegstandsbeheer onder regie plaats van de eigen gemeentelijke afdeling Ruimte – team Vastgoed. **13.a.** Wat zijn broed- vrijplaatsen? **b.** Is tijdelijk wonen toegestaan? Het beleid met betrekking tot het onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille wordt gecontinueerd, inhoudend: er wordt gestuurd op instandhouding van het gemeentelijk vastgoedbezit tegen een onderhoudsniveau met conditiescore 3 (=redelijk) **14.a.** Komt dit overeen met de vastgestelde MJOP's en het daarvoor in de begroting gereserveerde bedrag? **b.** Zijn er afspraken gemaakt met de gebruikers over wanneer deze MJOP's worden uitgevoerd? **c.** Wat is de stand van zaken? De aanpak voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille zoals die de afgelopen jaren is ingezet wordt voortgezet: • Bij vervangingsonderhoud wordt bekeken of een bepaalde aanpassing c.q. vervanging kan leiden tot een duurzamer vastgoedobject. Ook rekening gehouden te worden met het feit dat de duurzamere oplossing mogelijk tot extra kosten leidt;

	• Om te komen tot een klimaat neutrale organisatie in 2050 wordt de routekaart gevolgd die door de VNG is opgesteld; • De uitvoering van de verduurzamingsopgave/-ambities geschiedt onder regie binnen de eigen gemeentelijke afdeling Ruimte – team Vastgoed. **15. a.** Wie gaat de kosten dragen voor deze investeringen? **b.** De gebruikers via de huur of de gemeente? De bestaande kaders en besluitvormingsprocedure met betrekking tot vastgoed- investeringen worden gecontinueerd. **16.** Ook hier graag een afschrift en datum besluitvorming.

Ambtelijk advies	Datum:
	Advies: *De vragen als volgt beantwoorden* 1. 2. 3. 4a. 4b. 5a. 5b. 6a. 6b. 7a. 7b. 8a. 8b. 9. 10a. 10b. 10c. 11. 12. 13a. 13b. 14a. 14b. 14c. 15a. 15b. 16.

Besluit college of portefeuillehouder	Datum:
	Besluit van (wie):
	Besluit luidt: