Voorstel aan college

Nummer:	02430000178485
Datum:	1 mei 2024
Opsteller:	S.E.M. Duschka
Portefeuillehouder:	Wethouder W. Mazier
Onderwerp:	Vastgoed- en accommodatiebeleid

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen tot het vaststellen van ‘Vastgoed- en accommodatiebeleid 2024’ onder gelijktijdige intrekking van de Kadernotitie Accommodatiebeleid Harderwijk uit 2012.

Inleiding

Voor u ligt de nota Vastgoed- en accommodatiebeleid 2024. Deze nota vervangt de Kadernotitie Accommodatiebeleid Harderwijk uit 2012. Deze beleidsnota is enerzijds tot stand gekomen omdat er geen Vastgoedbeleid was en anderzijds als aanbeveling uit het Rekenkameronderzoek van 2 februari 2022.

Met dit beleid leggen we kaders en spelregels vast voor ons vastgoed – en accommodatiebeleid. Bij gemeentelijk vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het eigendom van de stenen en anderzijds de activiteiten die in dat vastgoed plaatsvinden. Eigendom en stenen komen aan de orde in het vastgoedbeleid. Daarbij gaat het om de vraag waarom de gemeente vastgoed heeft (in eigendom danwel gehuurd), welk vastgoed dat is en hoe dat vastgoed beheerd en onderhouden wordt.
Het accommodatiebeleid richt zich op de maatschappelijke activiteiten die in de accommodaties plaatsvinden. Hier gaat het om maatschappelijke functies waarmee beleidsdoelen in de samenleving worden gerealiseerd (bijvoorbeeld ontmoeten of sporten). Bij accommodatiebeleid is dus het maatschappelijk rendement relevant. In het accommodatiebeleid wordt vastgelegd voor welke specifieke (maatschappelijke) functies de gemeente faciliteert in huisvesting, in welke vorm en onder welke voorwaarden.

Door de vaststelling van dit beleid krijgen we nog meer grip en inzicht op ons vastgoed en zijn er heldere uitgangspunten voor wie ons vastgoed bedoeld is en wat we er mee voor ogen hebben. We kunnen strategische keuzes maken over het vastgoed dat in ons bezit komt of blijft en welk vastgoed niet tot onze kernportefeuille behoort. Met deze beleidsnota maken we ook helder onderscheid tussen de rol van de eigenaar en de rol van de gebruiker. Het eigenaarsbeheer gaat namelijk over de instandhouding van het gebouw (waaronder onderhoud en verduurzaming) en is daarmee een vastgoedaangelegenheid. Het gebruiksbeheer gaat over het reilen en zeilen in de accommodatie, met als oogmerk het genereren van de gewenste maatschappelijke opbrengst conform het beleidsdoel.

<u>Kader</u>

Rekenkameronderzoek van 2 februari 2022

<u>Alternatieven</u>

1. Geen beleid vaststellen, maar in dat geval blijven er adhoc keuzes gemaakt worden over ons vastgoed, met het risico grip te verliezen. Voor onze vastgoedportefeuille is het daarom belangrijk om duidelijke kaders en spelregels te hebben. Daarnaast moeten we uitvoering geven aan de aanbeveling van het Rekenkameronderzoek.

Beoogd effect
Vaststellen van kaders en spelregels voor ons vastgoed- en accommodatiebeleid

Argumenten
1. Met het vaststellen van dit beleid kunnen we gemotiveerde keuzes maken over ons vastgoed en houden we meer grip op ons vastgoed. Tevens bieden de kaders en spelregels houvast voor de (her)ontwikkeling en strategie van ons vastgoed.

Omgevingswet
De omgevingsvisie beschrijft waar Harderwijk in 2040 naar toe wilt groeien en welke beleidsuitgangspunten daaraan ten grondslag liggen. Vanuit de omgevingsvisie kan dus blijken waar vastgoed vanuit beleidskeuzes in stand moet blijven en of er vernieuwing moet plaatsvinden. Met de vaststelling van dit vastgoed- en accommodatiebeleid beschikken we over kaders en spelregels voor de uitvoering.

Financiën
Het vaststellen van de nota brengt geen directe financiële gevolgen met zich mee. Echter, de rolinvulling van het beleid kan wel invloed hebben op de begroting van de gemeente. We hebben voor ogen dat door vaststelling van dit beleid het financiële inzicht in ons vastgoed nog verder gaat verbeteren en we daardoor gefundeerde keuzes en afwegingen kunnen maken.

Duurzaamheid
Onderhoud en verduurzaming van de vastgoedportefeuille hangen nauw samen. We zijn als eigenaar verantwoordelijk voor duurzame, veilige en gezonde gebouwen voor onze gebruikers en de omgeving. We houden ons daarom als eigenaar aan de in 2020 vastgestelde visie ‘De Duurzame Stad Harderwijk: Duurzaam Harderwijk zijn we samen’ en geven we het goede voorbeeld.
Er is voor ons vastgoed een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan vastgesteld en dit plan blijven we volgen. Verduurzaming vraagt soms een hoge investering en daarom blijven we alert op mogelijke subsidies. De gemeente investeert vanuit de eigenaarsrol in de verduurzaming van het vastgoed. Deze investering vertaalt zich in een hogere kostprijsdekkende huur. Deze hogere huur is door de huurder op te brengen omdat deze bespaart op energielasten.

Communicatie
Via gebruikelijke route van publicatie.

Uitvoering
Na de vaststelling van het beleid zijn er nog een aantal uitwerkingen;
- In 2025 stellen we richtlijnen op waarin we de methode en kaders voor kostprijsdekkende verhuur door de gemeente vastleggen en exploitatietarieven vaststellen (maatschappelijk en commercieel) voor de verhuur van de accommodaties door de exploitanten. Hierdoor bereiken we voor de exploitatie een betere balans tussen prestatie afspraken en subsidie.
- De paragraaf kapitaalgoederen wordt substantieel uitgebreid en verdiept. Op dit moment beperken wij ons tot de onderhoudskosten van het gemeentelijk vastgoed en geven we geen integraal inzicht in de beleids- en beheersmatige aspecten, ontwikkelingen en risico’s van het gemeentelijk vastgoed. Met de voorgestelde uitbreiding en verdieping informeren wij de raad pro-actief over ons vastgoed.
- Omdat we niet voor al ons vastgoed meteen kunnen werken volgens de kaders van het beleid, gaat dit in ieder geval gelden voor nieuwe situaties. De bestaande situaties worden op een natuurlijk moment aangepast aan de kaders.

Evaluatie
Binnen het beleid is een actieve houding ten aanzien van het informeren over ons vastgoed. Tevens heeft dit beleid door de kaders en spelregels een goede interactie tussen vastgoed en beleid tot gevolg.

Bijlagen

1. Vastgoed- en accommodatiebeleid 2024