gemeente Roermond

VOORSTEL AAN EEN COMMISSIE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Nota Vastgoed 2025**
Zaaknummer: **75848-2025**
Datum: **13-08-2025**

Inleiding

Op 17 september 2013 is de Nota Vastgoed Gemeente Roermond 2013 vastgesteld. De Nota heeft betrekking op gronden en opstallen die in eigendom zijn van de gemeente. In deze Nota zijn gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het vastgoedbezit, de verwerving, het beheren en de uitgifte van vastgoed opgenomen. De opgenomen beleidskaders dienen geactualiseerd te worden zodat deze weer aansluiten op de huidige ambities, wet- en regelgeving. De geactualiseerde beleidskaders zijn opgenomen in de Nota Vastgoed 2025. Het college heeft op 19 augustus 2025 het voornemen geuit de Nota Vastgoed 2025 vast te stellen. Alvorens een definitief besluit te nemen wordt de Nota vastgoed sonderend voorgelegd aan de commissie Ruimte van 3 september 2025.

Reikwijdte Nota Vastgoed 2025
De Nota Vastgoed 2025 biedt het kader waarbinnen het college haar bevoegdheid tot het verwerven en de uitgifte van vastgoed kan uitoefenen. Het betreft hier privaatrechtelijke rechtshandelingen. Conform artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet is zij hiertoe bevoegd. De Nota Vastgoed 2025 hoeft derhalve niet ter vaststelling te worden vastgelegd aan de Raad, dit in tegenstelling tot wat in een eerder stadium is gecommuniceerd.

Voorgesteld besluit:

Aan de Commissie wordt voorgesteld:
1. Kennis te nemen van de bijgevoegde Nota Vastgoed gemeente Roermond 2025 en deze sonderend voor te leggen aan de commissie Ruimte.

Argumenten

1.1 Nota Vastgoed 2025
Om verschillende redenen werd het wenselijk geacht te komen tot een geactualiseerde Nota Vastgoed 2025 (hierna te noemen: de Nota). Het college heeft op 19 augustus 2025 in principe besloten de Nota vast te stellen en sonderend voor te leggen aan de commissie Ruimte.
Het college acht het wenselijk de gevoelens van de commissie mee te nemen alvorens over te gaan tot definitieve vaststelling van de Nota, hetgeen op basis van artikel 160 Gemeentewet een bevoegdheid is van het college.

1.2 De actualisatie betreft verbeteringen en toevoegingen als gevolg van wijzigingen in regelgeving, actuele (juridische) inzichten en tekstuele aanpassingen.

- In de Nota Vastgoed 2013 ontbraken een aantal uitgangspunten. Ten aanzien van onderhoud en duurzaamheid van het bebouwd vastgoed (de gemeentelijke panden) kan vermeld worden dat deze aspecten de afgelopen jaren steeds belangrijker zijn geworden. Het is daarom van groot belang dat in deze Nota hierover beleidskaders zijn opgenomen.

- Volgens de Wet Markt & Overheid moet de gemeente minstens de integrale kosten doorberekenen bij economische activiteiten, zoals verhuur van (maatschappelijk)

gemeentelijk vastgoed. Dit betekent dat er een kostprijs dekkende huur (hierna te noemen: KPDH) gehanteerd dient te worden. De KPDH was nog niet opgenomen in de Nota Vastgoed 2013. Voor vastgoed met commercieel gebruik, is het uitgangspunt dat een marktconforme huur in rekening wordt gebracht. De marktconforme huur wordt vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

- De doelstellingen voor het in bezit hebben van vastgoed zijn concreter geformuleerd, evenals de verschillende typen en portefeuilles. De splitsing in portefeuilles is relevant, omdat voor de verschillende portefeuilles verschillende uitgangspunten kunnen gelden. Hierbij kan gedacht worden aan de afweging om vastgoed wel of niet af te stoten, de gewenste vorm van uitgifte, de afspraken die worden vastgelegd in overeenkomsten bij uitgifte en het na te streven onderhoudsniveau (technisch beheer) en verduurzaming van het vastgoed.

- Uitgifte van reststroken kan plaatsvinden als wordt voldaan aan de criteria die zijn opgenomen in het beoordelingskader. Hiervoor wordt getoetst aan het beoordelingskader dat voortkomt uit de verschillende beleidsterreinen, zoals groen, ecologie, stedenbouw en verkeer.
  Ook wordt beoordeeld of (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, dient rekening gehouden te worden met de energietransitie ten behoeve van de plaatsing van transformatorstations en mag er na verkoop geen versnippering van de openbare ruimte ontstaan. Met name biodiversiteit, klimaatadaptatie, welzijn en de energietransitie zijn onderwerpen die steeds meer vragen om een zorgvuldige afweging inzake de uitgifte van reststroken. Inzake biodiversiteit, klimaatadaptatie en welzijn wordt aansluiting gezocht bij de vastgestelde Groenvisie.

- Door het toevoegen van een aantal uitgangspunten wordt in de Nota een volwaardige invulling gegeven aan de professionele sturing van het vastgoed binnen de gemeente. Met een helder beleidskader kunnen uniforme, objectieve en transparante keuzes gemaakt worden en wordt er draagvlak gecreëerd voor het bestuurlijk handelen.

1.3 De Nota is integraal afgestemd.

De Nota is opgesteld door Brink Management en Advies in nauwe samenwerking met het verantwoordelijk cluster Beheer Vastgoed en Facilities. Omdat de Nota verschillende disciplines raakt, is er vanzelfsprekend ook input opgehaald bij de andere disciplines zoals Juridische Zaken, Stedenbouw, Beheer Openbare Ruimte (BOR), Duurzaamheid en Financiën. Hierdoor is de nota integraal afgestemd en is tevens bekeken of er tegenstrijdigheden zijn ten aanzien van het reeds vastgesteld beleid. In samenwerking met de betrokken disciplines is beoordeeld of de voorliggende Nota aansluit op het bestaande beleid.

Kanttekeningen en risico’s

1.1 Methoden van berekening KPDH.

Er zijn meerdere methodieken tot berekening van de KPDH. Op dit moment is nog niet bekend welke methodiek gehanteerd gaat worden. Dit zal eerst nader onderzocht worden en op grond van de actieplannen zoals opgenomen in het Uitvoeringsplan nader worden uitgewerkt in een beleidsnotitie. De implementatie zelf wordt vastgelegd in een implementatieplan.

1.2 Financiële gevolgen van het toepassen van KPDH zijn nog niet bekend en hangen samen met de herijking van het subsidiebeleid.

Op dit moment zijn de financiële gevolgen van de gewijzigde Nota nog niet in te schatten. Bij de verdere uitwerking en vaststelling van de berekeningsmethode en de implementatie van de KPDH zal blijken of - en zo ja, hoe hoog de eventuele financiële gevolgen zijn.

1.3 Voor de implementatie van de KPDH is het wenselijk om aan te haken bij het herijkingsproces van het subsidiebeleid van de gemeente Roermond.

Als de huurprijzen bij maatschappelijk gebruik op basis van de KPDH berekend gaan worden, heeft dit (mogelijke) consequenties voor de huurder; de huurprijs kan gaan stijgen. Dit is ook het geval als er investeringen aan panden worden gedaan. Huurders dienen hierover geïnformeerd te worden en de huurverhoging dient opgenomen te worden in een (nieuwe) huurovereenkomst dan wel in een addendum op de bestaande huurovereenkomst. Het financiële nadeel voor de huurder kan op basis van het subsidiebeleid mogelijk gecompenseerd worden door middel van het toekennen van een subsidie. Op welke wijze dit kan plaatsvinden dient nog nader onderzocht te worden. Dit maakt een integrale aanpak noodzakelijk.
Momenteel staat de herijking van het subsidiebeleid op de planning. Daarbij zal allereerst de Algemene subsidieverordening van de gemeente Roermond 2008 worden geactualiseerd. Vervolgens dienen de overige regelingen nog te worden geactualiseerd. Op welk moment dat omvangrijke proces zal zijn afgerond is op dit moment niet duidelijk.

In de tussentijd zal tussen het moment dat het Uitvoeringsplan is vastgesteld (waarin de uitvoering en implementatie van de KPDH een van de thema's is) en de herijking van het subsidiebeleid is afgerond, worden gekozen voor het toepassen van een overgangsperiode. Dit betekent dat er voor die periode niets verandert aan de huidige afspraken tussen de Gemeente en bestaande huurders. Huurders van gemeentelijk panden worden tijdig ingelicht over veranderingen in de huurprijs op het moment dat dit aan de orde gaat zijn. Voor nieuwe huurcontracten (nieuwe verhuringen, verlengingen, mutaties, aanpassingsmomenten als gevolg van renovatie/verbouwingen en investeringen) wordt per ingangsdatum een KPDH gehanteerd.

Historisch overzicht

- Op 17 september 2013 heeft het college het besluit genomen om de Nota Vastgoed Gemeente Roermond 2013 vast te stellen.
- Op 1 oktober 2013 is de Nota Vastgoed Gemeente Roermond 2013 in werking getreden en tegelijkertijd is het op 11 april 2006 vastgestelde Beleid aan- en verkoop onroerende zaken ingetrokken.
- Middels raadsbesluit 2014/021/01 van 22 april 2014 is door de gemeenteraad een uitzondering gemaakt voor huurprijzen voor economische activiteiten, die plaatsvinden in het algemeen belang, zoals de verhuur van sportaccommodaties, inclusief zwembad en de fietsenstallingen. Dit betekent dat de KPDH hier niet het uitgangspunt is.

Financiële gevolgen

Op dit moment zijn de financiële gevolgen van de gewijzigde Nota nog niet in te schatten. In de verdere uitwerking van de Nota zal blijken of - en zo ja, hoe hoog de financiële gevolgen zijn, welke zodra bekend in een P&C product hun uitwerking zullen krijgen.

Communicatie en participatie

- Tijdens een informatiebijeenkomst voor raadsleden is op 4 juni 2025 de Nota gepresenteerd.
- Na definitieve besluitvorming wordt het collegebesluit tot vaststelling van de Nota bekendgemaakt middels publicatie in het Gemeenteblad. Na inwerkingtreding is de Nota te vinden via https://lokaleregelgeving.overheid.nl.

Uitvoering en evaluatie

Uit de beleidskaders zoals opgenomen in onderhavige Nota, komen, na vaststelling van de Nota, nog een aantal acties voort op uitvoeringsniveau. De betreffende acties worden nader uitgewerkt in separate voorstellen. Een aantal van deze acties wordt in deze paragraaf kort omschreven.

- De methodiek om de KPDH te berekenen dient nog nader te worden bepaald en wordt vastgelegd in een beleidsnotitie. Over de toepassing van de methodiek volgt voorafgaand aan de implementatie van de KPDH een separaat voorstel aan het college.
- In het uitvoeringsplan 'Professionalisering vastgoedorganisatie' is opgenomen dat er nog een vastgoed-/portefeuilleplan wordt opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt wat de gewenste portefeuille is en hoe deze tot stand komt.
- Er wordt een grondprijzenbrief opgesteld met daarin opgenomen het prijsbeleid en de methodiek ter bepaling van de verkoopprijs bij de uitgifte van reststroken en panden. Voor het jaar 2025 vinden er nog geen prijswijzigingen plaats. In het 4e kwartaal van 2025 wordt geëvalueerd of een actualisatie van de nu geldende grondprijzen per 1 januari 2026 dient plaats te vinden.

Bijlage

Ter inzage:
- Nota Vastgoed 2025 Gemeente Roermond