Gemeente Gorinchem

Beantwoording technische vragen schriftelijke vragenronde nota Vastgoedbeleid

Beantwoording technische vraag CDA

Het CDA heeft op dinsdag 28 oktober naar aanleiding van de schriftelijke vragenronde welke is uitgezet voorafgaand aan de B&A-sessie van 13 november aanstaande over de nota Vastgoedbeleid de volgende vraag gesteld:

Vraag: Wat zijn de (financiële) consequenties om 'Dit is in Bethlehem' niet te verkopen maar te behouden als gemeentelijk pand?

Vanwege het economisch belang wat gepaard gaat met de inhoud van het antwoord, wordt deze beantwoording separaat van de overige schriftelijke vragen en onder geheimhouding ter inzage bij de griffie neergelegd.

Gemeente Gorinchem

Memo beantwoording technische vragen Gorcum Actief

Gorcum actief heeft op 30 oktober technische vragen gesteld naar aanleiding van de schriftelijke vragenronde welke is uitgezet voorafgaand aan de B&A-sessie van 13 november aanstaande over de nota Vastgoedbeleid. Dit betreffen vragen van de fractie-assistent de heer Sangers en raadslid mevrouw Haman.

Vragen de heer Sangers

1e Technische vraag

Mijn bedoeling is om een technische vraag te stellen maar ik begrijp dat bij technisch de politiek dichtbij kan liggen. Daarom heb ik bijgevoegd een 'inleiding' en 'tegenstrijdigheden'. Vervolgens de bijbehorende technische vraag

Inleiding.

Nota Vastgoedbeleid Gorinchem 2026-2032:

- Bij 4.3.2. Publieke openstelling
  - Hier staat dat in het erfgoedbeleid is opgenomen dat alle monumenten in eigendom van de gemeente ten minste 20 uur per week voor het publiek toegankelijk moeten zijn c.q. worden.
- Bij 5.2.2. Monumentaal Vastgoed onderdeel portefeuilleplan
  - Dictaat: Ook wordt hierin aangegeven wat er technisch nodig is om het monumentale vastgoed minimaal 20 uur in de week openbaar toegankelijk te stellen.

Erfgoed Beleid 2025-2050:

- Bij 4.2. Unesco Werelderfgoed Hollandse Waterlinies beleefbaar maken
  - Dictaat: Samen met de afdeling Vastgoed, Cultuur en Samenleving gaan wij in 2025 onderzoeken hoe we het accommodatiebeleid kunnen aanpassen om het vastgoed op de vesting openbaar te maken.
  - De afdeling Erfgoed wil als criterium hierin meegeven dat de gebouwen minimaal 20 uur per week openbaar toegankelijk moeten zijn . Waarvan minimaal 16 uur gedurende werktijden en/of in het weekend.

Tegenstrijdigheden:

- In het erfgoedbeleid staat dat in 2025 onderzocht gaat worden hoe het accommodatiebeleid aangepast kan worden om het vastgoed op de vesting toegankelijker te maken. ***Deze aanpassing is (nog) niet doorgevoerd.***
- De afdeling Erfgoed wil als criterium in bovenstaande meegeven dat de gebouwen minimaal 20 uur per week openbaar toegankelijk moeten zijn. ***Er wordt een criterium meegegeven. Dit is (nog) niet opgenomen.***

- In de nota vastgoedbeleid staat dat in het erfgoedbeleid is opgenomen dat alle monumenten in eigendom van de gemeente tenminste 20 uur per week voor het publiek toegankelijk moeten zijn c.q. worden. ***Dit is niet het geval***
- In de nota vastgoedbeleid staat dat in het erfgoedbeleid is opgenomen dat alle monumenten in eigendom van de gemeente tenminste 20 uur per week voor het publiek toegankelijk moeten zijn c.q. worden. ***Dit klopt ook niet. In het erfgoed wordt alleen verwezen naar het vastgoed op de vesting en nu lijkt het dat dit in heel Gorinchem het geval zou zijn!***
- In bovenstaande wordt aangegeven 'op de vesting'. ***Het is onduidelijkheid wat nu precies bedoeld wordt met 'op de vesting'.***

De vraag:
In paragraaf 4.3.2 Publieke openstelling staat dat in het erfgoedbeleid is opgenomen dat alle monumenten in eigendom van de gemeente ten minste 20 uur per week voor het publiek toegankelijk moeten zijn c.q. worden. Dit strookt niet met het erfgoedbeleid 2025-2050. Hierbij verwijzen wij naar het erfgoedbeleid 4.2. Unesco Werelderfgoed Hollandse Waterlinies beleefbaar maken.

Gorcum Actief heeft de volgende vragen:

1 Is de constatering juist dat in Nota Vastgoedbeleid paragraaf 4.3.2. Publieke openstelling een foutieve verwijzing is gedaan (dat alle monumenten in eigendom van de gemeente tenminste 20 uur per week voor het publiek toegankelijk moeten zijn c.q. worden) ; deze komt niet overeen met het erfgoedbeleid.

Antwoord
Dit is in die zin juist wanneer u verwijst naar paragraaf 4.2 van de uitvoeringsagenda van de nota Erfgoedbeleid. Echter in paragraaf 3.4.3 van de nota Erfgoed zelf wordt gemeld 'met name op de vestingwal heeft de gemeente relatief veel vastgoed' en *'in samenwerking met de afdelingen Vastgoed, Cultuur en Samenleving' wordt een voorstel gemaakt hoe ons vastgoed meer en beter toegankelijk/beleefbaar kan worden gemaakt'*. Dit sluit ander monumentaal vastgoed van de gemeente dan de panden op de vestingwal niet uit. Overigens zijn voor wat betreft gemeentelijk vastgoed en het behalen van beleidsdoelstellingen, de inhoudelijke beleidsambities altijd leidend.

2 Is de constatering juist dat over de meegegeven criterium Erfgoedbeleid 2025-2050 paragraaf 4.2 van 'minimaal 20 uur per week' nog een besluit genomen moet worden. Deze meegegeven criterium zou opgenomen worden in de komende actualisering accommodatiebeleid. Dit is dus nog niet gebeurd.

Antwoord
Deze vraag gaat over het erfgoedbeleid en het accommodatiebeleid. Het accommodatiebeleid is nog niet geactualiseerd en wordt meegenomen in een volgende raadsperiode. De ambitie uit het erfgoedbeleid zorgt er wel voor dat in het portefeuilleplan dat we opstellen in het kader van de nota vastgoedbeleid (paragraaf 5.2), wordt geïnventariseerd wat financieel en technisch nodig is om deze ambitie te realiseren. In de huidige begroting zijn namelijk geen middelen opgenomen om de ambities uit het erfgoedbeleid op het gebied van vastgoed te realiseren, omdat de kosten daarvan nog niet bekend zijn.

3 Is de constatering juist dat in Nota Vastgoedbeleid paragraaf 4.3.2. Publieke openstelling gesuggereerd wordt het gaat om monumenten in heel Gorinchem maar dat in het erfgoedbeleid alleen 'het vastgoed op de vesting 'bedoeld wordt.

Antwoord

Zie antwoord onder punt 1. Het gaat overigens in alle gevallen alléén over panden in eigendom van de gemeente.

4 Bij vraag 3 is opgenomen 'het vastgoed op de vesting'. Om onduidelijkheden te voorkomen graag de uitleg wat hiermee bedoeld wordt?

Antwoord

In het kader van de nota Vastgoedbeleid wordt met het vastgoed op de vesting bedoeld de gebouwen die in vol eigendom zijn van de gemeente en gelegen zijn op het Unesco Werelderfgoed.

2e Technische vraag

In de nota Vastgoed hoofdstuk 6 Openbaar, legitiem en transparant, 6.1 Wettelijke kaders inzet (maatschappelijk) Vastgoed staat informatie over 'verkoop'.
Gorcum Actief heeft de volgende vragen:

1. Bij verkoop van monumenten gaan deze via een tender verkocht worden?

Antwoord

Bij verkoop van vastgoed zal de gemeente altijd de uitgangspunten van het Didam-arrest hanteren. Doet zij dit niet, dan handelt zij in strijd met de wet en is de verkoop daarmee onrechtmatig. Als te verwachten is dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, zal de verkoop ten allen tijde openbaar zijn. Dit kan via een tender, via een makelaar met biedingen bij de notaris of op een andere voor een iedere potentiële gegadigde toegankelijke wijze. Voor alle gemeentelijke panden die verkocht worden, ook monumenten, geldt dat situationeel wordt bepaald welke openbare verkoopstrategie het beste kan worden gehanteerd. Als objectief aantoonbaar is dat er maar één serieuze gegadigde is, wordt de marktwaarde onafhankelijk getaxeerd door een taxateur en wordt de voorgenomen verkoop gepubliceerd.

2. Worden er voorwaarde gesteld aan de onderhoudsplicht, restauratieplicht en tijdsbestek waarin e.e.a. dient te gebeuren?

Antwoord

Hiervoor wordt per situatie een verkoopstrategie voor vastgesteld door het college. Afhankelijk van de staat van het betreffende pand of het perspectief waarmee het pand wordt verkocht, kan de gemeente aanvullende kaders meegeven. De wettelijke kaders voor onderhoud van monumenten zijn altijd van toepassing. Er wordt ook altijd een bouwkundig onderzoek meegeleverd en bij monumenten een historisch waardestellend onderzoek.

3. Zijn er andere gunningscriteria bij verkoop voor een maatschappelijk doeleind?

Antwoord

Dit is afhankelijk van de situatie. Hiervoor wordt per situatie een verkoopstrategie vastgesteld door het college.

4. Is bij verkoop de prijs doelend of het realiseren van het maatschappelijk doel?

Antwoord
Dit is afhankelijk van de situatie. Hiervoor wordt per situatie een verkoopstrategie voor vastgesteld door het college.

Vragen mevrouw Hamann

Is het Vastgoedbeleid getoetst aan het Erfgoedbeleid en zo ja, wat zijn de bevindingen?

Antwoord
Het vastgoedbeleid is in afstemming met de beleidsadviseur Erfgoed opgesteld.
De bevindingen zijn:

1) voor het vertellen van verhalen, eigendom van vastgoed niet nodig is. Bij verkoop van monumentale panden wordt, conform paragraaf 3.2.3 van de nota Erfgoedbeleid een bouwhistorisch waardestellend onderzoek gevoegd.
2) Bij monumentaal vastgoed in eigendom van de gemeente en met een maatschappelijke invulling is het wenselijk om deze zoveel als mogelijk beleefbaar te houden, conform paragraaf 3.4.3 van de nota Erfgoedbeleid. Tevens wordt in het erfgoedbeleid in paragraaf 3.2.3 de ambitie uitgesproken om het onderhoud van monumentaal vastgoed op te schalen naar niveau representatief. Voor beiden geldt dat in het portefeuilleplan dat wordt opgesteld conform paragraaf 5.2 van de nota Vastgoedbeleid, wordt bekeken wat technisch en financieel nodig is om deze ambities te behalen.

Is het pand 'Dit is in Bethlehem' toe aan grootschalig onderhoud? Zo ja zijn hier subsidies voor aangevraagd?

Antwoord
Het pand is niet toe aan grootschalig onderhoud, dit is grotendeels recent uitgevoerd. (O.a. schilderwerk aan de buitenzijde). Aanvullend hierop wordt meegegeven dat bij een eventueel behoud van het pand, wel investeringen nodig zijn welke niet vallen onder regulier groot onderhoud. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de beantwoording van de vragen van het CDA, waarop geheimhouding is opgelegd. Deze liggen ter inzage bij de griffie.

Gemeente Gorinchem

Memo beantwoording technische vragen D66

D66 heeft op maandag 27 oktober technische vragen gesteld naar aanleiding van de schriftelijke vragenronde welke is uitgezet voorafgaand aan de B&A-sessie van 13 november aanstaande over de nota Vastgoedbeleid.

1. Hoe borgen we dat maatschappelijke organisaties die de kostprijsdekkende huur niet kunnen betalen toch toegang houden tot geschikte ruimte?

De kostprijs dekkende huur kan gesubsidieerd worden door de gemeente Gorinchem, als het desbetreffende beleidsveld daar middelen voor heeft. Een andere optie is dat partijen ruimten na toestemming van de gemeente delen met andere maatschappelijke organisaties die ook voldoen aan de doelstellingen van de gemeente, zodat huurkosten gedeeld kunnen worden. Op het moment dat de huur die nu betaald wordt niet kostprijs dekkend en dat de reden is voor een verhoging, kan dit begrotingsneutraal worden opgelost: de huur gaat omhoog, maar daarvan kan, indien het betreffende beleidsveld hier geen bestaande middelen voor heeft, de subsidie worden verhoogd en vervolgens betaald worden. Dit is deels rondpompen van geld, maar daarmee wordt impliciete subsidiering voorkomen en is het voor alle partijen helder wat het feitelijk kost om een partij ergens te huisvesten.

2. Zijn er lopende verhuurcontracten (denk aan huurtarieven) die niet of ten dele voldoen aan de uitgangspunten uit de nieuwe nota? Zo ja, welke zijn dat en hoe gaan we daarmee om?

Zoals in paragraaf 6.2 van de nota wordt benoemd is één van de maatregelenpakketten het standaardiseren van de huurovereenkomsten. Er zijn verschillende panden die al zeer langjarig verhuurd worden. Zij hebben nog oude contracten die veelal niet voldoen aan de uitgangspunten van de nota. Ook voor meer recente huurovereenkomsten geldt dat onder andere het aangescherpte BIBOB-beleid, maar ook de verplichting om energiegegevens te delen nog niet zijn opgenomen. Dit maakt dat, zoals in paragraaf 6.2 benoemd, eerst de nieuwe standaard overeenkomst conform de uitgangspunten van deze nota zal worden uitgewerkt.
Daarna zullen alle lopende overeenkomsten geanalyseerd worden en kan antwoord gegeven worden op de vraag hoeveel huurcontracten niet aansluiten op de uitgangspunten van de nieuwe nota. De verwachting is overigens dat nagenoeg alle overeenkomst een aanpassing nodig hebben. Afhankelijk van de mate waarin de desbetreffende overeenkomst afwijkt, kan het zijn dat er een volledig nieuwe overeenkomst opgesteld gaat worden óf dat er een addendum op het bestaande contract opgesteld gaat worden.

3. Hoe borgen we dat bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed altijd wordt getoetst of het pand mogelijk nog maatschappelijke waarde heeft of kan krijgen, voordat tot verkoop wordt overgegaan?

Dit is een onderdeel dat tot nu toe onderbelicht was in de voorgaande nota's vastgoed. Dit is reden geweest om de leegstandsprocedure nader uit te werken. Deze is opgenomen in bijlage 8.1. Met vaststelling van de nota, wordt ook dit onderdeel vastgesteld en is voor alle partijen, intern en extern, duidelijk hoe hier mee omgegaan wordt.

4. Hoeveel gemeentelijke panden stonden de afgelopen drie jaar langer dan twee jaar leeg, en welke maatregelen heeft het college genomen om herinvulling te stimuleren?

In de afgelopen drie jaar stonden 5 panden langer dan twee jaar geheel leeg. Dit heeft in 3 gevallen een technische oorzaak. Voor twee van deze panden zijn onderzoeken gedaan naar een mogelijke invulling. Hieruit blijkt dat dit gepaard gaat met hoge kosten. Verkoop is in beide gevallen nu niet opportuun. Het derde pand betreft de Haarstraat 64, zoals bekend wordt nude invulling als Cultuurhuis verder uitgewerkt. De laatste twee gevallen betreft een aula zonder voorzieningen op een begraafplaats die niet meer actief is. Beide locaties lenen zich daardoor niet voor invulling.

Bij twee panden staan één of meerdere verdiepingen leeg. Voor deze verdiepingen zijn verschillende pogingen gedaan om het commercieel of aan maatschappelijke partijen te verhuren. Gebleken is dat de afwerking maakt dat deze niet goed verhuurbaar zijn en eerst grootschalige investeringen nodig zijn. Voor beide panden wordt verkoop voorbereid.

Tot slot zijn er 3 panden die langer dan 2 jaar geheel of gedeeltelijk middels leegstandsbeheer tijdelijk worden ingevuld. Dit in afwachting van verkoop en/of herontwikkeling. Voor deze objecten wordt de verkoop nu voorbereid.

5. Hoe wordt geborgd dat maatschappelijke initiatieven daadwerkelijk de kans krijgen om leegstaande panden te gebruiken, voordat wordt gekozen voor commerciële verhuur of verkoop? En is de informatie over leegstaande panden openbaar beschikbaar voor iedereen?

Zie antwoord op vraag 3.