

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 6198-2023

Onderwerp: Vastgoedbeleid gemeente Maashorst 2024

Auteur	: Eric Wigman
Domein/team	: Dienstverlening / Vastgoed, accommodaties en facilitair
E-mail	: Eric.wigman@gemeentemaashorst.nl
Port.	: H.W. van den Broek

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vastgoedbeleid gemeente Maashorst 2024

Voorstel

Het Vastgoedbeleid gemeente Maashorst 2024 vast te stellen.

Inleiding

De voormalige gemeente Landerd alsook de voormalige gemeente Uden beschikten niet over een vastgoedbeleid. In het Bestuursakkoord zijn vastgoed gerelateerde ambities opgenomen. Zoals het creëren van ontmoetingsplekken dichtbij onze inwoners, het vinden en bieden van fysieke ruimte voor verenigingen, het bevorderen van duurzaamheid en het benutten van kansen voor de economische, culturele en herstructurering van het maatschappelijk vastgoed.

Vanwege het belang van gemeentelijk vastgoed voor de leefbaarheid in kernen en wijken zijn verstandige keuzes nodig om te zorgen voor het behoud van de goede voorzieningen in de toekomst. Daarom is dit beleidsplan opgesteld waarin we ons richten op de vastgoed portefeuille, de maatschappelijke context van het vastgoed, de diverse vastgoedopgaves en het optimaliseren van de kwaliteit en kwantiteit van het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast biedt het vastgoedbeleid duidelijke richtlijnen en kaders voor de exploitatie van het vastgoed, voor de prioritering van de duurzaamheidsopgave, over leegstand vastgoed, waarderingsmethodiek, marktontwikkelingen en andere relevante onderwerpen die het beleid vormen dat aansluit bij de behoeften van en de uitdagingen in Maashorst.

Beoogd effect

Het nieuwe vastgoedbeleid geeft (toetsing)kaders voor het beheer van het gemeentelijk vastgoed, wat bijdraagt aan versnelling en prioritering bij projecten en vastgoedinitiatieven. Het geeft inzicht en overzicht over de kenmerken en de beeldvorming van de verschillende categorieën van het vastgoed in Maashorst.

Naast het ondersteunen van andere beleidsterreinen en de in het bestuursakkoord vastgelegde ambities heeft het vastgoedbeleid ook eigen doelstellingen zoals het bieden van kaders bij het voorkomen en oplossen van leegstand, het verkleinen van de financiële risico's, het bieden van inzicht in en overzicht over de portefeuille en het optimaliseren van de dienstverlening, transparantie en kostenefficiëntie.

Argumenten

Het nu vast te stellen Vastgoedbeleid zorgt samen met het vast te stellen Accommodatiebeleid en het in 2022 vastgestelde Grondbeleid voor een zorgvuldig op elkaar afgestemd stelsel van beleidsterreinen die kaders en richting geven voor de fysieke leefomgeving. Een en ander als uitwerking van de visie genoemd in de op 25 mei 2024 vastgestelde Omgevingsvisie.

Met dit Vastgoedbeleid worden geen besluiten genomen over individuele vastgoedobjecten, maar er worden kaders (principes en strategie) vastgesteld die richting geven aan het optimaliseren van het beheer van de vastgoedportefeuille.

Kanttekeningen

Het vastleggen van de strategie op hoofdlijnen (optimaliseren, continueren, vervreemden) voor een hele categorie, houdt geen rekening met de nuance op adres of objectniveau. Die volgt pas als het regieteam de strategie op hoofdlijnen voor een individueel vastgoedobject toetst aan de criteria van de routekaart.

Financiën

Het vaststellen van het vastgoedbeleid heeft geen directe gevolgen voor de begroting, daar dit enkel kader stellend is. De uitwerking van het vastgoedbeleid in structuurplannen volgt hierna en wordt volgens de hier vastgestelde kaders opgepakt.

Eventuele indirecte gevolgen op de (zeer) lange termijn, zijn bijvoorbeeld:

- verhogen en/of verlagen van de onderhoudsnorm;
- vervreemden of uitbreiden van vastgoed;
- versnellen, temporiseren of prioriteren van duurzaamheidsmaatregelen.

Duurzaamheid

Vastgoed is een kapitaalintensieve sector en keuzes en besluiten hebben invloed op de (hele) lange termijn. Vandaar dat in dit beleidsplan enkele voor vastgoed belangrijke uitgangspunten en strategieën voor de lange termijn zijn opgenomen.

Juiste keuzes maken betekent werken aan een duurzame vastgoedportefeuille.

(Integrale) Interne participatie

Het beleidsplan is opgesteld op basis van de input van 20 (beleids-) medewerkers uit 8 verschillende teams. Daarnaast is er gewerkt met een projectgroep en een stuurgroep (directie en drie wethouders).

In de implementatiefase wordt de integrale interne samenwerking verder uitgewerkt door vorm te geven aan het regieteam.

Communicatie

De betrokken (beleids-) medewerkers en teams hebben vanuit de diverse disciplines en expertise hun input geleverd (Delphi-onderzoeksmethode) en gereflecteerd op stellingen en de concepten van het beleidsplan. Projectgroep en stuurgroep hebben de opbouw, inhoud, vorm en omvang van het vastgoedbeleid in stappen vastgesteld.

Team Communicatie is betrokken bij het op te stellen van het beleidsplan en wordt betrokken bij de inhoud van het op te stellen persbericht en het moment van publiceren. Team Communicatie zal ook worden betrokken indien in de implementatiefase externe stakeholders worden geraadpleegd.

Vervolg

Na besluitvorming volgt de implementatiefase en het borgen van het proces, met daarin onder andere de volgende stappen:

1. Vormgeven en uitwerken van het regieteam.
2. Opstellen van advies voor leegstaande panden en het maatschappelijk vastgoed dat niet tot de kernvoorraad behoort.
3. Bepalen wanneer en hoe de interne initiatieven /verzoeken, voor gestructureerd en gefaseerd advies in behandeling genomen kunnen worden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- Vastgoedbeleid gemeente Maashorst 2024

Uden, 10 september 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas