Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 26 januari 2021
Registratienummer: R 2006301

Raadsbesluit

Onderwerp: Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt voorgesteld Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 vast te stellen. Deze nota geeft een integraal kader voor besluiten over bezit c.q. verkoop van grond en vastgoed en een kader voor het bepalen van de huursituatie. Door afwegingen duidelijk en generiek te beschrijven wordt een robuuste en transparante beleidsuitvoering bereikt. Daarnaast kan op goede wijze tegemoet worden gekomen aan de politieke en bestuurlijke verantwoording. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 wordt geëffectueerd via uitvoeringsbesluiten.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In te stemmen met de "Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020", inclusief bijlagen, met daarin als belangrijkste kaders:
   a. Grond- en vastgoedbeleid in het algemeen:
      - Als integraal onderdeel van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid, de volgende nota's (zullen) opnemen; de nota Grondprijzen (INT – 2073423), het optiebeleid (INT – 2071369), de Nota Kapitaalgoederen (INT – 1962006) , het Meerjarenperspectief grondexploitaties (INT-72444), de Algemene voorwaarden voor verkoop of erfpacht van onroerend goed (INT - 2074214) en het Meerjarenperspectief vastgoed.

   b. Verkrijging van vastgoed
      - De gemeente Almelo voert een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste gevoerd kan worden.
      - De gemeente Almelo voert een pragmatisch aankoopbeleid ten aanzien van aankoop van gebouwen en bouwwerken.
      - Daar waar de gemeente initiator is van ontwikkelingen kan de gemeente besluiten om een actiever aankoopbeleid van vastgoedobjecten te doen teneinde deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

   c. Voor de afweging van bezit of verkoop van grond en vastgoed
      - Het afwegingskader kernportefeuille maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting te hanteren;
      - Waarbij in principe alleen die vastgoedobjecten in eigendom worden gehouden die behoren tot de kernportefeuille of de ontwikkelportefeuille: hierbij ligt de focus op maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting;
      - En waarbij commercieel vastgoed in principe alleen wordt geworven c.q. in bezit gehouden wanneer dit past in de ontwikkelportefeuille;

      - Waarbij een vastgoedobject behoort tot de ontwikkelportefeuille als;
        - er is een herontwikkeling binnen 10 jaar beoogd, of indien er geen herontwikkeling binnen 10 jaar is beoogd, is het vastgoedobject onderdeel van een planontwikkeling

- er heeft bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over deze planontwikkeling, of indien er geen besluitvorming is geweest over de planontwikkeling, dan is deze besluitvorming in voorbereiding.

d. Verkoop van gronden
   - De gemeente Almelo hanteert in beginsel marktconforme grondprijzen voor alle functies met uitzondering van de sociale woningbouw en overige niet-commerciële functies. Voor sociale woningbouw geldt een grondprijs dat een percentage is van de marktconforme prijsstelling;
   - Voor verkoop van grond een drietal regimes te hanteren; verkoop tegen een vaste prijs, verkoop tegen een actuele vaste prijs of verkoop tegen onderhandelingsresultaat.

e. Verkoop van vastgoedobjecten (gebouwen en bouwwerken)
   - Uitgangspunten voor verkoop zijn:
     - een onafhankelijke taxatie is de grondslag;
     - marktconforme prijzen en randvoorwaarden, tenzij het college hierover een afwijkend besluit heeft genomen.
   - In een besluit tot verkoop worden de afweging onder welke condities verkoop plaatsvindt, in welke omvang, aan wie en op welke wijze, vastgelegd.

f. Ingebruikgeving van gronden
   - Niet-agrarische percelen kunnen worden verhuurd tegen door uw college in de Nota Grondprijzen en de tarieventabel vastgestelde tarieven;
   - Percelen voor agrarisch gebruik kunnen worden verpacht volgens geliberaliseerde pacht;
   - Bedrijfskavels, kades en terreinen voor sportaccommodaties kunnen in erfpacht worden uitgegeven. Overige bestaande erfpachtsituaties zullen op wenselijkheid worden bezien;
   - Gronden zullen slechts in zeer uitzonderlijke situaties en onder beperkende condities om niet worden uitgegeven.

g. Ingebruikgeving van vastgoedobjecten (gebouwen en bouwwerken)
   - De gemeente Almelo onderscheidt de volgende regimes voor ingebruikgeving:
     a. Marktconforme huur voor commercieel vastgoed
     b. Geen of beperkte huur indien sprake is van een algemeen belang of een bijzondere situatie, bijv. anti-kraakbewoning
     c. Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed
     d. Voor het gebruik van scholen zijn de voorwaarden wettelijk geregeld.
   - Uitgangspunten voor verhuur zijn
     a. jaarlijkse indexatie
     b. vooraf vastgestelde periodieke huurherziening
     c. onafhankelijke taxatie als basis voor verhuur van commercieel vastgoed
     d. een vaste methodiek en transparante uitgangspunten voor het bepalen van de kostprijs voor kostprijsdekkende huur. Functionele verbeteringen, duurzaamheidsmaatregelen voor zover niet wettelijk verplicht of passend bij de duurzaamheidsambities van de gemeente, structurele leegstand, calamiteiten afwijkingen van instandhoudingstermijn ten opzichte van de afschrijving vormen géén onderdeel van deze kostprijs.
   - Voor vastgoedobjecten ten behoeve van de eigen dienstverlening vindt geen interne doorbelasting plaats. Periodiek wordt een benchmark uitgevoerd om de exploitatie van vastgoed ten behoeve van de gemeentelijke dienstverlening te beoordelen.

h. Beheer en onderhoud van vastgoed
   - De gemeente Almelo zorgt er als eigenaar voor dan haar panden in stand blijven en voldoen aan de gangbare eisen. Hiervoor zijn alle panden opgenomen in een Meerjarig Onderhoudsplan.

2. Het besluit d.d. 1 juli 2014 om een aantal met name genoemde gemeentelijke activiteiten vast te stellen als van algemeen belang in te trekken voor fietsenstallingen, de verhuur en exploitatie van maatschappelijk vastgoed en activiteiten via Industrie Gebouwen Maatschappij. Het besluit blijft wel in tact voor de gemeentelijke begraafplaats en het verstrekken van renteloze leningen en garantiestellingen aan sportverenigingen.

3. Niet tot verkoop over te gaan van het perceel "'t Wetshuys", staande en gelegen te Almelo aan de Grotestraat 80;

Gedaan in de openbare vergadering van 26 januari 2021,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. C.M. Steenbergen **A.J. Gerritsen**

Naam: F Tibben
Datum: 13 oktober 2020
Team/teamonderdeel: BV Financiën
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020**
Hoofdopgave	Hoofdtaakveld **Bestuur en ondersteuning, Economie, Onderwijs, Sport, cultuur en recreatie, Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**
Portefeuillehouder	**A.L. Langius**

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt voorgesteld Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 vast te stellen. Deze nota geeft een integraal kader voor besluiten over bezit c.q. verkoop van grond en vastgoed en een kader voor het bepalen van de huursituatie. Door afwegingen duidelijk en generiek te beschrijven wordt een robuuste en transparante beleidsuitvoering bereikt. Daarnaast kan op goede wijze tegemoet worden gekomen aan de politieke en bestuurlijke verantwoording. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 wordt geëffectueerd via uitvoeringsbesluiten.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de "Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020", inclusief bijlagen, met daarin als belangrijkste kaders:
    a. Grond- en vastgoedbeleid in het algemeen:
        - Als integraal onderdeel van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid, de volgende nota's (zullen) opnemen; de nota Grondprijzen (INT – 2073423), het optiebeleid (INT – 2071369), de Nota Kapitaalgoederen (INT – 1962006) , het Meerjarenperspectief grondexploitaties (INT-72444), de Algemene voorwaarden voor verkoop of erfpacht van onroerend goed (INT - 2074214) en het Meerjarenperspectief vastgoed.

    b. Verkrijging van vastgoed
        - De gemeente Almelo voert een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste gevoerd kan worden.
        - De gemeente Almelo voert een pragmatisch aankoopbeleid ten aanzien van aankoop van gebouwen en bouwwerken.
        - Daar waar de gemeente initiator is van ontwikkelingen kan de gemeente besluiten om een actiever aankoopbeleid van vastgoedobjecten te doen teneinde deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

    c. Voor de afweging van bezit of verkoop van grond en vastgoed
        - Het afwegingskader kernportefeuille maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting te hanteren;
        - Waarbij in principe alleen die vastgoedobjecten in eigendom worden gehouden die behoren tot de kernportefeuille of de ontwikkelportefeuille: hierbij ligt de focus op maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting;
        - En waarbij commercieel vastgoed in principe alleen wordt geworven c.q. in bezit gehouden wanneer dit past in de ontwikkelportefeuille;

        - Waarbij een vastgoedobject behoort tot de ontwikkelportefeuille als;

- er is een herontwikkeling binnen 10 jaar beoogd, of indien er geen herontwikkeling binnen 10 jaar is beoogd, is het vastgoedobject onderdeel van een planontwikkeling
- er heeft bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over deze planontwikkeling, of indien er geen besluitvorming is geweest over de planontwikkeling, dan is deze besluitvorming in voorbereiding.

d. Verkoop van gronden
   - De gemeente Almelo hanteert in beginsel marktconforme grondprijzen voor alle functies met uitzondering van de sociale woningbouw en overige niet-commerciële functies. Voor sociale woningbouw geldt een grondprijs dat een percentage is van de marktconforme prijsstelling;
   - Voor verkoop van grond een drietal regimes te hanteren; verkoop tegen een vaste prijs, verkoop tegen een actuele vaste prijs of verkoop tegen onderhandelingsresultaat.

e. Verkoop van vastgoedobjecten (gebouwen en bouwwerken)
   - Uitgangspunten voor verkoop zijn:
     - een onafhankelijke taxatie is de grondslag;
     - marktconforme prijzen en randvoorwaarden, tenzij het college hierover een afwijkend besluit heeft genomen.
   - In een besluit tot verkoop worden de afweging onder welke condities verkoop plaatsvindt, in welke omvang, aan wie en op welke wijze, vastgelegd.

f. Ingebruikgeving van gronden
   - Niet-agrarische percelen kunnen worden verhuurd tegen door uw college in de Nota Grondprijzen en de tarieventabel vastgestelde tarieven;
   - Percelen voor agrarisch gebruik kunnen worden verpacht volgens geliberaliseerde pacht;
   - Bedrijfskavels, kades en terreinen voor sportaccommodaties kunnen in erfpacht worden uitgegeven. Overige bestaande erfpachtsituaties zullen op wenselijkheid worden bezien;
   - Gronden zullen slechts in zeer uitzonderlijke situaties en onder beperkende condities om niet worden uitgegeven.

g. Ingebruikgeving van vastgoedobjecten (gebouwen en bouwwerken)
   - De gemeente Almelo onderscheidt de volgende regimes voor ingebruikgeving:
     a. Marktconforme huur voor commercieel vastgoed
     b. Geen of beperkte huur indien sprake is van een algemeen belang of een bijzondere situatie, bijv. anti-kraakbewoning
     c. Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed
     d. Voor het gebruik van scholen zijn de voorwaarden wettelijk geregeld.
   - Uitgangspunten voor verhuur zijn
     a. jaarlijkse indexatie
     b. vooraf vastgestelde periodieke huurherziening
     c. onafhankelijke taxatie als basis voor verhuur van commercieel vastgoed
     d. een vaste methodiek en transparante uitgangspunten voor het bepalen van de kostprijs voor kostprijsdekkende huur. Functionele verbeteringen, duurzaamheidsmaatregelen voor zover niet wettelijk verplicht of passend bij de duurzaamheidsambities van de gemeente, structurele leegstand, calamiteiten afwijkingen van instandhoudingstermijn ten opzichte van de afschrijving vormen géén onderdeel van deze kostprijs.
   - Voor vastgoedobjecten ten behoeve van de eigen dienstverlening vindt geen interne doorbelasting plaats. Periodiek wordt een benchmark uitgevoerd om de exploitatie van vastgoed ten behoeve van de gemeentelijke dienstverlening te beoordelen.

h. Beheer en onderhoud van vastgoed
   - De gemeente Almelo zorgt er als eigenaar voor dan haar panden in stand blijven en voldoen aan de gangbare eisen. Hiervoor zijn alle panden opgenomen in een Meerjarig Onderhoudsplan.

2. Het besluit d.d. 1 juli 2014 om een aantal met name genoemde gemeentelijke activiteiten vast te stellen als van algemeen belang in te trekken voor fietsenstallingen, de verhuur en exploitatie van maatschappelijk vastgoed en activiteiten via Industrie Gebouwen Maatschappij. Het besluit blijft wel in tact voor de gemeentelijke begraafplaats en het verstrekken van renteloze leningen en garantiestellingen aan sportverenigingen.

Inleiding

Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2012

Op 18 december 2012 heeft ons college de nota "Vastgoedbeleid Gemeente Almelo", inclusief bijlagen, vastgesteld. Dit vastgoedbeleid is aan herziening toe vanwege wettelijke ontwikkelingen en andere inzichten omtrent besluitvorming en organisatie.
De nu voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 legt meer nadruk op de te maken keuzes en de afwegingen die daarbij een rol spelen. Het meer strategische karakter rechtvaardigt dat de nota ter vaststelling wordt voorgelegd aan uw raad.
De Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 hanteert andere termen dan de Nota vastgoedbeleid Gemeente Almelo uit 2012, maar de indeling in een kernportefeuille (2020) /maatschappelijk vastgoed (2012) en een ontwikkelportefeuille (2020) / vastgoed-grondbedrijf (2012) is in essentie gelijk.

Hoewel de categorisering van het vastgoed op hoofdlijnen gelijk is, is er ook sprake van een knip, omdat nu andere keuzes worden gemaakt over bezit/verkoop en verhuur. In de nota uit 2012 kon nog geen rekening worden gehouden met de Wet markt en overheid die in 2014 geëffectueerd is. De nota uit 2012 beschrijft bovendien wel met een kruisjestabel wat de verantwoordelijkheidsverdeling is tussen eigenaar (gemeente) en huurder, maar maakt minder goed duidelijk hoe de kostprijsdekkende huur is opgebouwd. In de voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 is dit verbeterd.

ABC-lijst 2015

In 1995 is voor het eerst vanuit uw raad verzocht om een overzicht van verspreid liggende gemeentepanden met de bedoeling om duidelijkheid te verkrijgen welke panden wel of niet voor verkoop in aanmerking komen. Uw raad is hierover in de jaren daarna periodiek (1995, 2000, 2003, 2009 en 2014) geïnformeerd. Naar aanleiding van opmerkingen van de raad in het politiek beraad van 21oktober 2014 is de indeling van de lijst gewijzigd. Het college heeft deze opmerkingen verwerkt in het besluit van 5 februari 2015 BenW - 1503925 / DCS – 1535973 in de lijst (INT – 1531434). In dit besluit wordt een onderscheid gemaakt in 3 categorieën.

- Categorie A: panden waarover de raad een apart besluit tot verkoop dient te nemen;
- Categorie B: panden die niet (meer) nodig zijn voor de uitvoering van gemeentelijke plannen en per direct verkocht kunnen worden;
- Categorie C: panden die in gebruik zijn/waren bij doelgroepenorganisaties en waarvoor conform amendement 4a, van 7 november 2013 (raad – 1586) maatwerk wordt gemaakt.

Wij hebben u hierover geïnformeerd (Raad – 1502630).
In bijlage 2 van de Nota wordt een overzicht gegeven van de actuele status van de ABC-lijst en de nieuwe categorisering volgens de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020.

Besluit 2014 – Wet markt en overheid

De Wet markt en overheid biedt de mogelijkheid aan de gemeenteraad om objecten vast te stellen die van algemeen belang zijn. Op 1 juli 2014 heeft uw raad het besluit genomen om exploitatie van parkeergarages, fietsenstallingen en de gemeentelijke begraafplaats, de verhuur en exploitatie van maatschappelijk vastgoed en vastgoed om kraken te voorkomen, activiteiten via Industrie Gebouwen Maatschappij en het verstrekken van renteloze leningen en garantiestellingen aan sportverenigingen vast te stellen als van algemeen belang. Bij nader inzien is dit besluit te generiek geweest. Op 19 december 2017 (R 1704679) heeft uw raad het besluit uit 2014 gedeeltelijk herroepen.

U heeft besloten dat vanaf dat moment parkeergarages kostprijsdekkend moeten zijn. In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 wordt een nieuw voorstel gedaan voor algemeenbelangvaststelling.

Politiek beraad 2018
Op 20 februari 2018 heeft een politiek beraad plaatsgevonden over het vastgoed van de gemeente Almelo aan de hand van de notitie "Afwegingskader kernportefeuille en uitgangspunten kostprijs". In de nu voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 is deze notitie nader uitgewerkt. De elementen die wel of geen onderdeel vormen van de kostprijs worden benoemd en zijn transparant. In bijlage 1 van de nota is het gemeentelijk vastgoed gecategoriseerd.

Motie en plan van aanpak grond- en vastgoedbeleid 2020
Op 3 maart jl. heeft u een motie aangenomen betreffende het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid. Bij brief van 17 april 2020 (Raad – 2006053) hebben wij u een plan van aanpak aangeboden, waarmee opvolging gegeven wordt aan de aanbevelingen van het rekenkamercommissierapport vastgoed gemeente Almelo uit 2017 en de aanbevelingen uit de onderzoeksrapporten van KPMG uit 2019. Met als doel een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid. Dit plan van aanpak bestaat uit drie onderdelen:
I. Beleidskader, de keuzes die de gemeente maakt, vastgelegd in eenduidige en duidelijke besluiten en een heldere onderlinge samenhang;
II. Rollen / rolvastheid, het beleggen van taken en verantwoordelijkheden in de organisatie, zodat elk beleidsgevolg en elke uitvoeringsactie toebedeeld zijn;
III. Werkprocessen, het volgen van de juiste procedurestappen in een beleids- of vastgoedproces, van begin tot eind, van de start van een dossier tot de sluiting er van.
In onze brief van 17 november 2020 (Raad - 2006299) hebben wij u geïnformeerd over de uitvoering van de motie.

Rekenkamercommissiebrief inzake Nota Kapitaalgoederen 2020
De rekenkamercommissie heeft op 9 april 2020 uw raad adviezen gegeven inzake de Nota Kapitaalgoederen. De adviezen hebben ook betrekking op grond en vastgoed, dit zin immers ook kapitaalgoederen. De rekenkamercommissie wijst op het risico van 'jezelf rijk rekenen' en misschien later 'jezelf financieel tegenkomen' in relatie tot onderhoud en significante kwaliteitsverbetering. In de toegezegde actualisatie van de Nota Kapitaalgoederen, die op dit onderdeel een uitwerking is van deze voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020, komen wij hier op terug.

Beleidskader
Met het voorliggende voorstel bieden wij u de Nota Grond en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 ter vaststelling aan.
Uitvoering van de Nota zal een aantal consequenties hebben voor het gemeentelijk vastgoed. Aan de hand van de in de nota opgenomen beslisschema's zal worden bepaald of sprake is van kernportefeuille, ontwikkelportefeuille of niet-kernportefeuille voor de gemeente. Bovendien zullen wij tweejaarlijks een Meerjarenperspectief Vastgoed opstellen, waarbij naast de technische staat van een gebouw ook de exploitatiekosten en functionaliteit worden beoordeeld.

Tijdens uw politiek beraad van 20 februari 2018 heeft u aangegeven geen tekorten meer te wensen op het gemeentelijk vastgoed. In aansluiting op deze wens en in lijn met de Wet markt en overheid zijn in het door ons voorgestelde beleid kostprijsdekkende huur en marktconforme huur als basis opgenomen voor de verhuur van vastgoed. Uitzonderingen hierop zijn de gebouwen die in gebruik zijn ten behoeve van de gemeentelijke dienstverlening en vastgoedobjecten van algemeen belang. Gebouwen die in gebruik zijn voor de gemeentelijke dienstverlening zijn niet verhuurd aan derden. Een huurprijs is hiervoor niet aan de orde. Een methodiek van interne facturering sluit niet aan bij de gemeentelijke bedrijfsvoering en zou ook een onnodige administratieve lastenverzwaring betekenen. In plaats daarvan is opgenomen dat voor de eigen objecten periodiek een benchmark wordt opgesteld.
De Wet markt en overheid biedt de mogelijkheid aan uw raad om objecten vast te stellen die van algemeen belang zijn. Op 1 juli 2014 heeft u het besluit genomen om exploitatie van parkeergarages, fietsenstallingen en de gemeentelijke begraafplaats, de verhuur en exploitatie van maatschappelijk vastgoed en vastgoed om kraken te voorkomen, activiteiten via Industrie Gebouwen Maatschappij en het verstrekken van renteloze leningen en garantiestellingen aan sportverenigingen vast te stellen als van algemeen belang. Bij nader inzien is dit besluit te generiek geweest. Op 19 december 2017 heeft

uw raad (R 1704679) al besloten dat parkeergarages kostprijsdekkend zouden moeten zijn. Voor de andere categorieën is het besluit uit 2014 tot op heden ongewijzigd gebleven. De Rijksoverheid heeft de afgelopen jaren in meerdere publicaties aangegeven dat zij de regels omtrent de vaststellingen van algemeen belang wil aanscherpen. In de voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid is opgenomen dat alleen gebruik met ANBI-status of vergelijkbaar en bijzondere situaties als antikraakbewoning of openbaar toilet kunnen worden gezien als van algemeen belang waarvoor kan worden afgezien van kostprijsdekkende huur. Met deze keuze wordt ons inziens een verantwoorde balans bereikt tussen enerzijds uw wens tot vermindering van tekorten op het gemeentelijke vastgoed, en anderzijds een sobere en maatschappelijk verantwoorde vertaling van de mogelijkheid die de Wet markt en overheid biedt om objecten van algemeen belang geen kostprijsdekkende huur toe te rekenen. De keuze om in een beperkt aantal situaties geen kostprijsdekkende huur op te leggen leveren voor die objecten een tekort op de vastgoedportefeuille. Voor de overige objecten zal een huur worden geheven die tenminste kostprijsdekkend is.

De Nota Grond- en Vastgoedbeleid omschrijft welke elementen worden meegenomen voor het bepalen van kostprijsdekkende huur en welke niet. Hiermee wordt een solide basis gelegd voor een transparant huurmodel.

De implementatie van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 heeft consequenties voor individuele objecten en partijen. In de bijlage 1 van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 is in tabelvorm weergegeven welke wijzigingen te verwachten zijn. De consequenties voor huursituaties zullen integraal worden gewogen en worden meegenomen in de begroting 2022.

Beoogd effect

Dit voorstel geeft uw raad, conform uw kader stellende rol, de gelegenheid om de kaders voor het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid vast te stellen.

Argumenten voor

1.1 Dit is conform de motie aangenomen op 3 maart 2020
Op 3 maart jl. heeft uw raad een motie aangenomen betreffende het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid. De raad heeft het college verzocht de aanbevelingen van het rekenkamercommissierapport vastgoed gemeente Almelo uit 2017, en de aanbevelingen uit de onderzoeksrapporten van KPMG uit 2019 op te volgen.

1.2 Dit draagt bij aan een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid
Volgens de bij 1.1. ontvangen aanbevelingen draagt dit bij aan een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid.

1.3 Uw raad heeft een kaderstellende rol
De Nota Grond- en Vastgoedbeleid is kaderstellend voor de uitvoering van het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente.

1.4 Deze nota is de basis van een integraal grond- en vastgoedbeleid
Door de nota Grondprijzen, de Algemene voorwaarden voor verkoop of erfpacht van onroerend goed, het optiebeleid, de Nota Kapitaalgoederen, het Meerjarenperspectief grondexploitatie en een Meerjarenperspectief vastgoed onderdeel te laten zijn van het grond- en vastgoedbeleid ontstaat een integraal en robuust stelsel.

2.1 In de Nota Grond- en Vastgoed gemeente Almelo 2020 is het gedachtegoed van ABC-lijst geïmplementeerd.
Deze ABC-lijst is geïntegreerd in de Nota Grond- en Vastgoed gemeente Almelo 2020. Hiermee wordt een robuust, transparant en integraal grond- en vastgoedbeleid gecreëerd. Er wordt een duidelijk besliskader aangegeven welke panden kunnen worden verkocht en benoemd wordt in welke gevallen de raad beslist. Aan het eerdere besluit uit de ABC-lijst (raad wordt betrokken bij besluit tot verkoop Wetshuys en Theehuis) wordt toegevoegd dat raad ook wordt betrokken bij een eventueel besluit tot verkoop van een Rijksmonument.

3.1 In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 wordt een nieuw voorstel gedaan voor algemeenbelangvaststelling.
De Wet markt en overheid biedt de mogelijkheid aan uw raad om objecten vast te stellen die van algemeen belang zijn. Voor deze objecten hoeft geen kostprijsdekkende huur in rekening te worden gebracht. Uw raad heeft in 2014 veel objecten vastgesteld als van algemeen belang. In 2018 heeft u aangegeven geen tekorten meer te wensen op het gemeentelijke vastgoed. In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 doen wij u een voorstel tot sobere en maatschappelijk verantwoorde vertaling van de mogelijkheid die de Wet markt en overheid biedt om objecten van algemeen belang geen kostprijsdekkende huur toe te rekenen. Het besluit uit 2014 moet om die reden gedeeltelijk worden ingetrokken.

Kanttekeningen

1.1 De exacte consequenties zijn nog niet bekend
Door vaststellen van het beleidskader kunnen in een volgende fase de consequenties worden bepaald.

1.2 Binnen deze kaders voert het college uit
College voert uit, raad controleert en waar nodig besluit tot financiële dekking

Alternatieven

1. *Uw raad geen kaders ter vaststelling aanbieden*
Dit voldoet niet aan de raadsmotie van 3 maart 2020.

2. *Eerst alle consequenties voor de vastgoedportefeuille in beeld brengen*
Voorliggende kaders geven houvast bij onze werkwijze ten aanzien van vastgoed en de te maken keuzes. De consequenties zijn niet op voorhand per vastgoedobject of grondtransactie in beeld te brengen. Ook zou dit onevenredig veel tijd gaan kosten alvorens de kaders daadwerkelijk vastgesteld worden. Dit is niet efficiënt en effectief. Het risico bestaat bovendien dat beoordeling van individuele objecten de besluitvorming over het beleid stelsel gaat interfereren.

3. *Vasthouden aan de bestaande situatie voor ingebruikgeving*
Uw raad heeft gevraagd om een consistent grond- en vastgoedbeleid. De bestaande uitvoeringspraktijk bevat een aantal inconsistenties, vaak doordat besluiten in verschillende tijdsperiodes en in een verschillende context zijn genomen. Het is gewenst – in antwoord op uw vraag om een consistent grond- en vastgoedbeleid- deze te corrigeren.

4. *Gebouwen voor gemeentelijke dienstverlening intern doorbelasten*
Hiermee zou kostendekkendheid van de vastgoedportefeuille expliciet zichtbaar kunnen worden gemaakt. Het intern doorbelasten en factureren sluit niet aan bij de algemene werkwijze van de gemeentelijke organisatie en is niet kosteneffectief.

5. *Geen vaststelling van algemeen belang / uitbreiding algemeen belang*
De Wet markt en overheid biedt de mogelijkheid aan uw raad om objecten van algemeen belang aan te wijzen. Het afzien van een algemeenbelangvaststelling zal leiden tot een onnodig complex van invordering van huur enerzijds en subsidiëring anderzijds. Uitbreiding van het aantal objecten is ongewenst. Uw raad heeft aangegeven te willen streven naar een kostendekkende vastgoedportefeuille. De rijksoverheid heeft aangekondigd de regels voor algemeenbelangvaststelling aan te willen scherpen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het vaststellen van de Nota grond- en Vastgoedbeleid zelf heeft geen financiële gevolgen. Bij de uitwerking zijn deze er wel, bijvoorbeeld omdat objecten verkocht worden of een andere huurregime gaat gelden. Dit zal worden vastgelegd in separate besluiten.

Vervolg

Op basis van uw besluit gaan wij over tot uitvoering. U kunt besluiten verwachten over de Algemene Voorwaarden Verkoop Onroerend Goed, Algemene Voorwaarden Erfpacht, aanpak snippergroen en aanpak erfpacht. Daarnaast zullen er ook besluiten worden voorbereid die een meer directe impact hebben, zoals besluiten tot verkoop van niet kern-portefeuilleobjecten en implementatie van kostprijsdekkende en marktconforme huur. Daar waar bij een besluit tot verkoop uw raad moet worden betrokken zullen wij dit tijdig doen. Wij zullen u op korte termijn een concreet voorstel tot het vaststellen van objecten van algemeen belang voorleggen.

Bijlagen

- Nota Grond- en vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 (INT – 2073848)
- Raadspresentatie nota grond- en vastgoed verbeterplan (INT – 2074103)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
