Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/22/068206/384992
Datum collegebesluit:	Dinsdag 27 februari 2024
Datum commissievergadering:	Donderdag 14 maart 2024
Datum raadsvergadering:	Donderdag 11 april 2024

Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Vaststelling Nota Vastgoedbeleid Voorschoten
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Programma:	Wonen en bouwen

Kernboodschap:	De Nota Vastgoedbeleid geeft richting aan de vastgoedportefeuille en doet aanbevelingen over de vastgoedorganisatie. Het beschrijft de uitgangspunten waarmee een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en in vastgoedbeheerorganisatie kan worden bereikt.
Bijlagen:	1. Nota Vastgoedbeleid Voorschoten
Beslispunten:	1. De Nota Vastgoedbeleid Voorschoten vast te stellen;
Relatie met:	Planning LTA Nota Vastgoedbeleid Voorschoten

Inleiding en samenvatting

De gemeente Voorschoten heeft een verantwoordelijkheid voor een nieuw vastgoedbeleid met de actuele vastgoedportefeuille (bezit, beheer en huur). Voornamelijk in verband met de wet Markt en Overheid en de duurzaamheidsdoelstellingen, geeft dit de aanleiding om de vastgoedportefeuille door te lichten.

De gemeente Voorschoten heeft sinds 2012 geen nieuw vastgoedbeleid geformuleerd. Binnen de voormalig gefuseerde ambtelijke organisatie van gemeenten Voorschoten en Wassenaar is er in 2017 voor het laatst een werkdocument opgesteld waarin het gemeentelijk vastgoedbeleid aan bod komt: 'Spelregels Vastgoed'. Deze spelregels behoeven een herijking, ook omdat de gemeente sinds de ontvlechting een nieuw vastgoedbeleid nodig heeft. Er is dus behoefte om meer inzicht te krijgen en meer sturing te geven aan de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Het is wenselijk om te kunnen beschikken over door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijke vastgoed. Die kaders zijn nodig om te kunnen sturen op omvang en samenstelling van de portefeuille en om keuzes ten aanzien van investeringen en onderhoud te onderbouwen. Deze beleidsnota geeft richting aan de vastgoedportefeuille en doet aanbevelingen over de vastgoedorganisatie. De nota beschrijft de uitgangspunten waarmee een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en in een vervolgfase een toekomstbestendige vastgoedbeheerorganisatie kan worden bereikt.

Beoogd effect

Bestuurlijke kaders ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en een eenduidige, transparante en marktconforme handelwijze in het vastgoeddomein.

Argumenten

1.1 Met de Nota Vastgoedbeleid Voorschoten stelt de raad kaders vast ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille: Hierin worden de uitgangspunten geformuleerd die bijdragen aan een eenduidige, transparante en marktconforme handelwijze rondom het gemeentelijk vastgoed. In de op 13 december 2023 gehouden themabijeenkomst werd de raad meegenomen in het belang van de Nota Vastgoedbeleid en werd een toelichting verzorgd over de beoogde opzet en indeling. De nota is opgebouwd rondom vier pijlers:

1. de vastgoedportefeuille,
2. het vastgoedproces,
3. thema's rondom het gemeentelijk vastgoed,
4. rollen en organisatie in het vastgoeddomein.

Bij elke pijler zijn uitgangspunten geformuleerd die in bijgaande nota worden gepresenteerd.

1.2 In de nota is vastgelegd hoe huurprijzen tot stand komen. De wet Markt en Overheid leidt tot de introductie van kostprijs dekkende huren voor het maatschappelijk vastgoed. Hiermee wordt inzichtelijk wat vastgoed kost en worden de gemeentelijke geldstromen rondom enerzijds het vastgoed en anderzijds de te subsidiëren activiteit ontrafeld.

1.3 De nota vormt de basis om verder vorm en inhoud te gaan geven aan een routekaart verduurzaming en een te actualiseren meerjarenonderhoudsplanning. De gemeente dient als eigenaar op hoofdlijnen een duurzaamheidsambitie voor de vastgoedportefeuille te formuleren. De inventarisatie van conditie/risico's en de financiële vertaling van vervangingsonderhoud komen samen in de op te stellen meerjarenonderhoudsplanning.

Kanttekeningen

1.1 Indien de nota niet wordt vastgesteld, handelen we niet conform de financiële verordening en de wet Markt en Overheid. In artikel 19 van de door u vastgestelde Financiële verordening gemeente Voorschoten 2023 is opgenomen dat we bij economische activiteiten minimaal de integrale kostprijs doorberekenen. Ook via de wet Markt en Overheid geldt deze verplichting. Bij gebreke aan de nota Vastgoedbeleid worden keuzes ten aanzien van transacties, handelwijzen en investeringen op ad hoc basis gemaakt en gekleurd door de inzichten en voorkeuren van dat moment.

1.2 De actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan is uitgesteld, omdat gewacht werd op de nota Vastgoedbeleid. Deze nota bevat de uitgangspunten voor de handelswijze rondom het gemeentelijk vastgoed, waaronder onderhoud. Zonder deze uitgangspunten ontbreekt de basis voor herziening.

2.1 De toepassing van de vastgestelde accommodatielijst is uitgesteld door onvoorziene maatschappelijke verandering, die de prioriteit genieten. De aangepaste lijst zorgt dat de vastgoedportefeuille weer geactualiseerd is en toegepast op het heden.

Inwonersparticipatie en communicatie

Bij het opstellen van de Nota is geen inwonersparticipatie toegepast. De Nota vloeit voort uit bestaand beleid. De Nota Vastgoedbeleid Voorschoten wordt gepubliceerd via de officiële bekendmakingen. De implementatie van de uitgangspunten vindt plaats in goed overleg met betrokkenen.

Financiën

De gemeente is als eigenaar van vastgoed verantwoordelijk voor duurzame, veilige en gezonde gebouwen voor gebruikers en omgeving. De portefeuille wordt op basis van het nieuwe vastgoedbeleid opnieuw beoordeeld. Mogelijke financiële consequenties zullen we ter besluitvorming aan uw raad voorleggen.

Juridisch kader

De gemeenteraad heeft een autonome regelgevende bevoegdheid op grond van artikel 149 van de Gemeentewet. Het college stelt deze nota aan de raad voor, ter uitvoering van haar taak op grond van artikel 160 lid 1 onder b (voorbereiden van beslissingen van de raad).

Risico's

Het vaststellen van de nota levert geen risico's op.

Duurzaamheid

De gemeente Voorschoten is samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties op weg naar een Duurzaam Voorschoten. Energiebesparing en duurzame energie zijn belangrijke vormen als het gaat om de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.
Wij willen de verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed nader concretiseren en meetbaar maken. De nota vormt de basis om verder vorm en inhoud te gaan geven aan een routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

Uitvoering / evaluatie

Na vaststelling van deze nota actualiseren we de meerjarenonderhoudsplanning. Deze leggen wij in een nieuw voorstel aan u voor. Daarnaast vraagt de implementatie van de uitgangspunten zoals die in de nota zijn verwoord om de nodige acties en uitwerkingen. Hierover zullen wij u periodiek informeren via de planning en control cyclus.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/22/068206/384992

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 149 van de gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024

besluit:

1. De Nota Vastgoedbeleid Voorschoten vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op donderdag 11 april 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. B.J. Urban drs. N. Stemerdink