Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2132104
Steller: A. Groot
Datum commissie: 18 juni 2024
Datum raadsvergadering: 9 juli 2024

Team: Gebouwenbeheer en Facilitaire zaken
Teammanager: Jan Engberts
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: ar.groot@hoorn.nl

Onderwerp
Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024 - 2028

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Nota: Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024 – 2028
2	Overzicht gemeentelijke gebouwen gemeente Hoorn

De raad besluit
De nota Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024-2028 vast te stellen.

In deze nota Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024 - 2028 zijn de volgende strategische uitgangspunten geformuleerd. Te continueren en nieuwe strategische uitgangspunten zijn:

Gemeentelijk vastgoedbezit

1. De gemeente heeft in de basis geen vastgoed in eigendom;
2. Nieuwe investeringen alleen indien de markt het niet oppakt;
3. Onderscheid maken in de diverse soorten vastgoed;
4. In stand houden van vastgoed dat behouden moet blijven;
5. Voor de gemeente geldt minimaal het duurzaamheidsniveau, dat we ook onze partners opleggen;
6. De vastgoedstrategie moet te allen tijde de flexibiliteit hebben om te komen tot een strategie voor het integraal huisvesten van pedagogische voorzieningen;
7. **Nieuw:** Verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt voorafgegaan door een collegebesluit.

Verkoop en verhuur

8. De gemeente moet huur ontvangen;
9. Huurovereenkomsten zijn conform aan het model van de Raad voor Onroerende Zaken;
10. Gestelde huurprijzen zijn marktconform. Indien nodig worden taxaties uitgevoerd door een gecertificeerde partij;
11. Het college kan besluiten gemotiveerd van bovenstaande punten af te wijken, indien het tijdelijke activiteiten betreft;
12. In overige gevallen kan het college een gemotiveerd voorstel aan de raad voorleggen om van bovenstaande punten af te wijken.

Beheer en onderhoud

13. **Nieuw:** Voor het gemeentelijk kernbezit wordt binnen de financiële mogelijkheden gestreefd naar een gemiddelde onderhoudsconditiescore van 3;
14. **Nieuw:** Jaarlijks stelt het college het uitvoeringsplan 'beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed' vast. In dit plan zijn de jaarlijkse maatregelen opgenomen die nodig zijn op het gebied van onderhoud. Het jaarplan is gerelateerd aan het voor het betreffende jaar beschikbare budget.

Samenvatting
De nota over het Gemeentelijk vastgoedbeleid voor 2024-2028 legt de focus op het zorgvuldig beheren en verhuren van gemeentelijke gebouwen. Belangrijke punten zijn onder meer het behoud van panden met maatschappelijke waarde, het streven naar duurzaamheid en het aanpakken van achterstallig onderhoud. Huurprijzen worden marktconform vastgesteld en verkopen van vastgoedobjecten worden voorgelegd aan het college. De nota benadrukt ook het belang van transparantie en het volgen van wet- en regelgeving. Zo wil de gemeente Hoorn haar vastgoed optimaal inzetten voor de samenleving en een duurzame toekomst nastreven.
Het doel van de nota is om niet alleen een overzicht te bieden van de behaalde resultaten en lopende initiatieven, maar ook om eventuele herijkingen en aanpassingen van de uitgangspunten te laten vaststellen die noodzakelijk zijn om ons vastgoedbeleid effectief en toekomstbestendig te houden.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De vastgoedportefeuille van de gemeente Hoorn is divers van samenstelling. Vastgestelde uitgangspunten en kaders zijn nodig om te kunnen sturen en keuzes te maken voor het gemeentelijk vastgoed. Aan de raad wordt gevraagd deze vast te stellen.

Belang
Het bestuurlijk belang is om een geactualiseerd Gemeentelijk vastgoedbeleid voor de periode 2024-2028 vast te stellen, waarin heldere strategische uitgangspunten worden geformuleerd voor het beheer, verhuur en eventuele verkoop van Gemeentelijk vastgoed.

Centrale vraag
Welk besluit moet de raad nemen om kaders en uitganspunten vast te stellen, waardoor evenwichtig kan worden omgegaan met duurzaam beheer en onderhoud, verhuur en maatschappelijke belangen in relatie tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Optimale benutting van gemeentelijk vastgoed.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Het Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024-2028 is nauw verbonden met de duurzaamheidsambitie van de gemeente Hoorn om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dit beleid omvat een strategische benadering van integraal onderhoud van de vastgoedportefeuille, in lijn met zowel de wettelijke duurzaamheidskaders als de gemeentelijke ambities.

4. Kaders
Nota Verhuurbeleid 2016 e.v. (door de raad vastgesteld op 8 maart 2016)
Uitgangspunt is een zakelijk model huurovereenkomst, waarbij een marktconforme huurprijs in rekening wordt gebracht.

Rapport Vastgoedbeheer Gemeente Hoorn van de rekenkamercommissie (d.d. 23 mei 2016)
De rekenkamercommissie doet een vijftal aanbevelingen. In essentie gaat het om het opstellen van een strategische visie en strategisch vastgoedbeleid.

Notitie Uitgangspunten vastgoedstrategie en afwegingskaders gemeente Hoorn (door de raad vastgesteld op 19 december 2017)
De belangrijkste uitgangspunten zijn dat de gemeente in de basis geen vastgoed in eigendom heeft, onderscheid maken in de verschillende soorten vastgoed en in stand houden van vastgoed dat behouden moet blijven.

5. Argumenten

Raadsbrief 9 december 2021

Met de raadsbrief van 9 december 2021 hebben wij u geïnformeerd over wat er is gebeurd sinds de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie en de door de raad vastgestelde 'Uitgangspunten Vastgoedstrategie en afwegingskaders' op 19 december 2017:

- Er is een financieel dashboard ontwikkeld waarin de budgetten worden bewaakt;
- Het jaarplan en meerjaren onderhoudsplanningen zijn op orde;
- Het gemeentelijk vastgoed wordt conform de richtlijnen en eisen van de overheid verduurzaamd;
- Diverse vastgoedobjecten zijn verkocht;
- Achterstanden in onderhoud zijn en worden weggewerkt om te komen tot conditiescore 3.

Verkoop en verhuur

Vastgoed zonder functie wordt verkocht na goedkeuring van het college. In 2021 werd geadviseerd om nog twee in beheer zijnde panden te verkopen. Sporthal Charlotte van Pallandthof 111 kan niet rendabel worden herontwikkeld en wordt op dit moment gebruikt als tijdelijke opslagruimte in verband met de renovatie Stadhuis. De woning Geldelozeweg 4 is momenteel verhuurd. Herontwikkeling van deze locatie is mogelijk, maar niet wenselijk vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling.

Beheer en onderhoud

Binnen een periode van twee jaar zal al het gemeentelijk vastgoed voorzien zijn van een nieuw Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) volgens de NEN2767. Deze update is van essentieel belang voor het onderhoudsbeheer van ons vastgoed en zal bijdragen aan het verlengen van de levensduur, functionaliteit, veiligheid en esthetiek van onze gebouwen. Na de vaststelling van het nieuwe gemeentelijk vastgoedbeleid zal het MJOP worden herzien, waarbij rekening wordt gehouden met de uitkomsten van de conditiemetingen. Dit kan mogelijk leiden tot bijstelling van de onderhoudsbudgetten. Het college stelt jaarlijks het uitvoeringsplan 'beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed' vast, gebaseerd op het beschikbare MJOP-budget voor dat jaar. Deze actualisatie zal worden geïntegreerd met ons vastgoedbeleid, waarbij prioriteiten worden gesteld op basis van duurzaamheidscriteria en beschikbare financiële middelen.

In diezelfde periode wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille tegen het licht gehouden. Kosten voor beheer en onderhoud en maatschappelijke waarde worden geïnventariseerd. Daarmee wordt gewaarborgd dat het vastgoed optimaal bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen en dat de beschikbare financiële middelen effectief worden ingezet.

In voorgaande jaren zijn er te weinig financiële middelen toegewezen voor beheer en instandhouding van het gemeentelijk vastgoed. Door stijgende kosten voor zowel materiaal als personeel is het uitgangspunt om alle gemeentelijke panden in conditiescore 3, in redelijke staat volgens de NEN 2767, te brengen en te houden, (nog) niet gerealiseerd. Met de update van het MJOP wordt in ieder geval duidelijk wat financieel nodig is om dit alsnog te realiseren en is er inzicht waarmee alsdan keuzes worden gemaakt.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor dit voorstel is het maatschappelijk draagvlak niet onderzocht. Er is noodzaak tot onderzoek en participatie nadat de gemeentelijke vastgoedportefeuille tegen het licht is gehouden.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

8. Communicatie

De communicatie verloopt via de daarvoor gebruikelijke kanalen. De implementatie van de uitgangspunten vindt plaats in goed overleg met betrokkenen.

9. Realisatie

GEMEENTE HOORN

Na goedkeuring van het Gemeentelijk Vastgoedbeleid 2024-2028 worden de meerjarenonderhoudsplannen geactualiseerd. Dit kan leiden tot hogere kosten voor de onderhoudsvoorziening, waarvoor alsdan voorstellen worden gedaan.

Bij een positief besluit treedt het Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024-2028 in werking op de tweede dag na bekendmaking in het gemeenteblad en heeft terugwerkende kracht tot 1 januari 2024. Alle voorgaande vastgoednota's cq. verhuur notities worden gelijktijdig ingetrokken.

Hoorn, 29 MEI 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester