

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 20 april 2017
Agendanummer:
Team: BV
Zaaknr: 18386-2016

Onderwerp: Beleidsplan gebouwen 2017

Aan de raad

Inleiding

De gemeente Gemeert-Bakel heeft 156 panden in bezit. Een formeel beleidskader voor hoe om te gaan met dit vastgoed ontbreekt nog op dit moment.

Beslispunten

1. Vaststellen beleidsplan gebouwen 2017
--

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 29 maart 2017

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Het maken van een kwaliteitsslag in het beheer van ons vastgoed. Daarnaast inzicht geven in vergoedingen en tegenprestaties van gebruikers van het vastgoed.

Duurzaamheid

Doelstelling van de beleidsnota is om de belangrijkste gemeentelijke panden in 2030 energieneutraal te hebben. Hiervoor zijn in de beleidsnota een aantal uitgangspunten opgenomen.

Argumenten

Een beleidsplan gebouwen is om meerdere redenen gewenst

Dit beleidsplan gebouwen wordt om een aantal redenen nu aangeboden:

- Er is op dit moment geen formeel allesomvattend kader voor vastgoed;
- We willen van klachtenbeheer naar planmatig beheer;
- De gemeente ontwikkelt zich tot een regiegemeente;
- De samenleving ontwikkelt zich tot een participatiesamenleving;
- Wettelijke en maatschappelijke veranderingen;
- In 2017 verschijnt een nieuw meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gebouwen.

Het beleidsplan geeft richting aan waar we met ons vastgoed naar toe willen in de komende 10 jaar

Vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om doelstellingen te realiseren. Het is niet verplaatsbaar en heeft een lange levensduur. Keuzes die gemaakt worden hebben daarom vaak een meerjarig karakter en kunnen meerdere raadsperiodes beslaan. Met dit beleidsplan wordt op een integrale wijze richting gegeven aan het beheer van ons vastgoed voor de komende 10 jaar.

De volgende zeven doelen worden daarbij nagestreefd:

1. Huisvesting voor maatschappelijke doelen;
2. Vastgoedportefeuille terugbrengen;
3. Accommodaties optimaal benutten;
4. Transparant vastgoed;
5. Panden voldoen technisch aan wet- en regelgeving;
6. Duurzaam vastgoed;
7. Het beheer van vastgoed is efficiënt en effectief.

De richting voor de komende 10 jaar is geconcretiseerd in 23 uitgangspunten

Om bovenstaande doelen te bereiken zijn 23 uitgangspunten opgesteld. Daarbij zijn de verschillende onderdelen binnen vastgoed (portefeuillebeheer, contracten, technisch beheer, facilitair beheer, risicomanagement en financiën) op elkaar afgestemd. Voor het college van B&W is dit het kader voor de dagelijkse uitvoering op het gebied van vastgoed.

Voor de inhoud van de 23 uitgangspunten verwijzen wij u naar de beleidsnota. Deze staan in ieder hoofdstuk apart weergegeven en zijn daarnaast verzameld in hoofdstuk 9.

Het beleidsplan betreft enkel “stenen”

Het is met nadruk een beleidsplan gebouwen. Dit betekent dat het geen beleidsplan is voor gronden, zendmasten, bouwwerken, inrichting openbaar gebied, sportvelden, openbare tijdsaanduiding en ‘keskes’.

Dit document geeft verder geen antwoord op welke aankopen en verkopen van panden moeten plaatsvinden voor projecten en welke subsidierelaties er zijn met verenigingen en stichtingen.

Kanttekeningen

Financiële gevolgen beleidsplan pas duidelijk bij uitwerking meerjaren onderhoudsplan

Na vaststelling van het beleidsplan kan gestart worden met het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan (conform planning opgenomen in de programmabegroting 2017). De financiële gevolgen van het beleidsplan worden dan inzichtelijk. Het vaststellen van het meerjaren onderhoudsplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. Dit betekent dat u nog ruimte heeft om het beleidsplan gebouwen bij te stellen indien u dit nodig acht op basis van de uitkomsten van het meerjaren onderhoudsplan.

Vervallen “oude” regelgeving

Niet van toepassing.

Financiën

Op basis van dit beleidsplan wordt een meerjaren onderhoudsplan gebouwen opgesteld. Daaruit zullen de eventuele financiële consequenties blijken. Uw gemeenteraad kan dan alsnog besluiten een aantal uitgangspunten op basis van financiële overwegingen niet door te voeren. Dit meerjaren onderhoudsplan wordt zo opgesteld dat de financiële gevolgen per uitgangspunt duidelijk zijn.

Afwaarderingen van de boekwaarde van het vastgoed is niet aan de orde op basis van het beleidsplan. De gemaakte keuzes blijven binnen de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Communicatie

De communicatie met gebruikers van het vastgoed vindt plaats op het moment beleidsuitgangspunten concreet tot uitvoering worden gebracht.

Uitvoering

Op basis van dit beleidsplan wordt een meerjaren onderhoudsplan gebouwen opgesteld. Dit onderhoudsplan wordt uw gemeenteraad in juli 2017 aangeboden gelijktijdig met de begrotingsnota 2018 (conform planning opgenomen in de programmabegroting 2017).

Bijlagen

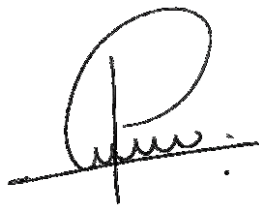
1. Beleidsplan gebouwen 2017
2. Bijlage 1 Omvang en opbouw gemeentelijk vastgoed
3. Bijlage 2 Kostendekkende huur of markthuurlast belangrijkste panden
4. Bijlage 3 Uitgangspunten berekening kostendekkende huur
5. Bijlage 4 Demarcatielijst onderhoud Gemert-Bakel

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 14 maart 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Picuel' in a cursive, flowing script.

ing. M.S. van Veen