

Technische vragen

Van : Ineke Schaddelee, ChristenUnie
Datum vraag : 24-11-2023
Onderwerp : Kadernota Vastgoed
Commissiegriffier :
Datum antwoord :

In de Kadernota Vastgoed staat op P 3 'dat de vraag naar maatschappelijk vastgoed toeneemt' en dat bij maatschappelijke organisaties 'huisvesting steeds meer onder druk komt te staan'

1. Is de (toegenomen) maatschappelijke vraag naar publieke huisvesting in Gouda in kaart gebracht?
2. Welke concrete behoefte bestaat er momenteel in Gouda?

Op P 4 staat dat 'stijgende woningprijzen ervoor zorgen dat het aantrekkelijk is om utiliteitsbouw te transformeren tot woningen.'

3. Hoe vaak is het in de afgelopen 5 jaar gebeurd dat in Gouda utiliteitsbouw getransformeerd is naar woningen?
4. Wat is de rol van de gemeente? Dient, om deze transformatie te kunnen plaatsvinden een bestemmingsplanwijziging goedgekeurd te worden / vergunningen afgegeven te worden?

Op P 6 staat dat 'Transformatie van bestaand gemeentelijk vastgoed naar bestemmingen die vanuit andere specifieke beleidsvelden wenselijk worden geacht bijzondere aandacht verdienen

5. Wat wordt verstaan onder bijzondere aandacht? Welke acties vloeien daaruit voort?
6. Hoeveel transformatieprojecten zijn er momenteel / worden er op korte termijn, zeg binnen 2 jaar, verwacht?

P6 De rol van de gemeenten kan afhankelijk van de opgave wisselen. Van actief vastgoed verwerven/huren, bemiddelen of ondersteunen (bijvoorbeeld middels garantstelling P18)

7. Wat is het verschil tussen de bemiddelende rol en de ondersteunende rol?
8. Wat is het een normenkader, waardoor tot een keuze voor de rol van verwerven/huren, bemiddelen of ondersteunen wordt gekomen?

P6 Als argument om te schuiven van faciliterende naar accommoderende rol wordt de ontwikkeling '*Gemeentelijke gebouwen hebben een voorbeeldfunctie in het realiseren van doelstellingen*' aangehaald.

9. Is het in de huidige faciliterende rol niet mogelijk om deze voorbeeldfunctie op te pakken?

P 12 & 13 & 23. Vastgoedfunctie

10. Kan toegelicht worden of de vastgoedfunctie voldoende expertise en capaciteit heeft om de rolverschuiving naar accommoderende gemeente goed op te kunnen pakken?

P 13. Vergroten flexibiliteit vastgoedportefeuille door 'verwerving (aankoop of aanhuur) van nieuwe panden'.

11. Welke (categorie) panden zouden gewenst zijn om te verwerven?

P 15 'De Raad kan ervoor kiezen om af te wijken van het afweegkader, hiervoor zal dan een gemotiveerd besluit worden genomen.'

12. Betekent dit dat verwerven van objecten niet meer langs de raad komt als deze volgens de gemeente passen binnen het Integraal afwegingskader?
13. Hoe verhoudt zich het (vooraf) vragen van toestemming aan de Raad tot snelheid en vertrouwelijkheid die bij het verwerven nodig kan zijn?

P 15 & 16 Afweegkader

14. Welke eisen zijn er aan het onderbouwen van de in het Integraal Afwegingskader gestelde vragen? Wanneer is een onderbouwing kwalitatief toereikend?

P 16 Bijdrage aan maatschappelijk effect. 'Daarbij geldt dat een pand een actuele huisvestingsvraag kan oplossen, maar ook kan inspelen op een concrete vraag die in de (nabije) toekomst verwacht wordt.'

15. Hoe concreet dient te vraag te zijn, als het gaat om een toekomstige huisvestingsvraag?

P 17 Verantwoorde en aanvaardbare financiële exploitatie.

16. Wat is de norm voor verantwoord en aanvaardbaar?

17. Kan er sprake zijn van een verantwoorde en financiële exploitatie als daar een huisvestingssubsidie van de gemeente tegenover staat?

Antwoorden:

Ad. 1

Nee, het is geen primaire taak van de gemeente om de huisvestingsvraag van alle maatschappelijke organisaties te inventariseren. In zijn algemeenheid kan niettemin worden gesteld dat de vraag naar (betaalbare) huisvesting voor maatschappelijke voorzieningen toeneemt.

Ad. 2

Zie antwoord op vraag 1.

Ad. 3

Het betreft de volgende locaties:

Jan Verzwollesstraat 2, vm. Jongerenvoorziening (Alouan)

Groeneweg 30 en 30a, 32, voormalige Streekarchiefdienst

Van Itersonlaan 10, Spaardersbad

Fluwelensingel 85a/86, bedrijfsgebouw (voormalig Kringloop)

In de komende periode worden de volgende objecten getransformeerd naar wonen:

Winterdijk 10, vm. schoolgebouw

Gildenburg 1, Buurtstee

Raam 30, vm. tafeltennisruimte

Snoystraat 1, vm. Lighart

Ad. 4

De rol van de gemeente is situationeel afhankelijk. Soms gaat het om het planologisch mogelijk maken van een bepaalde functie of een bemiddelende rol van de gemeente, maar in andere gevallen kan worden overwogen om het instrument van aankoop of aanhuur in te zetten.

Ad. 5

'bijzondere aandacht' dient in dit verband te worden uitgelegd als een actievere rol van de gemeente. Naast het beschikbaar stellen van het vastgoed zal de gemeente ook het projectmanagement voor haar rekening nemen.

Ad. 6

Zie antwoord op vraag 3.

Ad. 7

Bij bemiddeling gaat het vooral om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. De gemeente is vaak op de hoogte van de kansen op de vastgoedmarkt en kan die kennis inbrengen en ruimtezoekers daar op wijzen en van advies worden voorzien. Bij ondersteuning moet worden gedacht aan het afgeven van een garantstelling.

Ad. 8

Het afweegkader, zoals aangegeven in figuur 3 op pagina 16 van de nota, maakt inzichtelijk in hoeverre het betreffende vastgoed bijdraagt aan het realiseren van een maatschappelijk effect en of het aanbieden van vastgoed de beste manier is om dit effect te bereiken. Daarnaast dient altijd onderbouwd te worden dat er een verantwoorde en aanvaardbare businesscase is. Het uitgangspunt daarbij is altijd dat het in eigendom hebben of huren van vastgoed geen doel op zich is, maar een instrument om een maatschappelijk effect te bereiken en daarmee gemeentelijke ambities en publieke beleidsdoelstellingen te realiseren.

Ad. 9

In de voorliggende nota worden naast een aantal nieuwe ontwikkelingen ook de uitgangspunten uit de vigerende nota bestendigd.

Ad. 10

De rolverschuiving heeft zich in de afgelopen jaar organisch ontwikkeld. Dat heeft de ambtelijke organisatie de tijd gegeven om de beweging naar een accommoderende gemeente te maken. Daar komt bij dat op het gebied van strategisch vastgoedmanagement extra ruimte is gemaakt in de capaciteitsraming.

Ad. 11

Op dit moment zijn er geen gebouwen geselecteerd die de gemeente overweegt te verwerven. De passage waar naar verwezen wordt ziet op de rol van de raad ingeval besloten zou worden om vastgoed te verwerven (budget verantwoordelijkheid), die op basis van het afweegkader een resultaat oplevert die door de raad anders wordt beoordeeld.

Een categorie van gebouwen is niet op voorhand limitatief op te sommen. We zullen dit per geval moeten bezien en afwegen, zoals ook gedaan rond de aankoop van Arti Legi en bij het huren van een pand in de binnenstad ter realisatie van een inpandige fietsenstalling. De raad heeft budgetbevoegdheid en zal dus onderdeel zijn van de afweging rond aankoop en aanhuur van vastgoed.

Momenteel spelen er onder andere ontwikkelingen rondom maatschappelijke zorgorganisaties (stichtingen) die geen betaalbare huisvesting kunnen vinden. En rond bijvoorbeeld huisartspraktijken. Daarover zal een afweging moeten worden gemaakt of en hoe we dit soort ruimtevraagstukken kunnen faciliteren of accommoderen, en welke rol de gemeente hierin wil pakken ten opzichte van de particuliere vastgoedmarkt. We zien daarbij dat de hoeveelheid maatschappelijke panden af lijkt te nemen. De gemeente kan dus ook ondersteuning bieden bij de zoektocht naar huisvesting, ook buiten haar eigen vastgoed om. Door e.e.a. bijvoorbeeld planologisch mogelijk te maken. Per casus zal moeten worden bezien wat in een specifiek geval nodig is.

Ad. 12

Verwerven van vastgoed is naar zijn aard een bevoegdheid van het college. Dat volgt uit de Gemeentewet. De Raad heeft echter het budgetrecht. Dat betekent dat het college zelfstandig kan besluiten tot verwerving, maar dat het uiteindelijk aan de Raad

is om de voor verwerving benodigde financiële middelen al dan niet beschikbaar te stellen.

Ad. 13

De bestuurlijke besluitvormingsprocedure hoeft de snelheid en vertrouwelijkheid niet in de weg te staan. In de regel neemt het college het besluit tot verwerven onder de voorwaarde dat de Raad de middelen beschikbaar stelt. Vertrouwelijke informatie, zoals koopprijs, businesscase of andere bijzondere voorwaarden, wordt in voorkomend geval ter inzage gelegd bij de griffie.

Ad. 14

Het afweegkader kent een aantal stappen die nadrukkelijk doorlopen dienen te worden. Daarmee is geborgd dat voorgenomen transacties uniform worden benaderd. Wanneer de voorgenomen transactie beleidsmatig kan worden onderbouwd en de businesscase sluitend is, is sprake van voldoende kwaliteit.

Ad. 15

Dat zal naar verwachting per geval anders zijn. Op het moment dat de huisvestingsbehoefte volgt uit gemeentelijk beleid en niet op andere wijze invulling kan worden gegeven aan die behoefte kan worden overwogen om een actievere rol in te nemen.

Ad. 16

Dat betekent dat de businesscase sluitend is of gemaakt kan worden en de geïdentificeerde risico's beheersbeheer zijn.

Ad. 17

Ja, mits het besluit over huisvestingssubsidie is toegekend danwel de bereidheid bestaat om de betreffende in te zetten om de businesscase sluitend te maken.