De gemeenteraad van Wijchen

19 §5 26588 Onderhoud kapitaalgoederen

Beslisnota

Vaststellen Vastgoedbeleid gemeente Wijchen

Wijchen, 29 januari 2019

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?
Vaststellen Vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen.

Samenvatting.
Met de voorliggende nota leggen wij het vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen vast. Duidelijk wordt wat wij willen met het vastgoed dat wij in eigendom hebben.
In het vastgoedbeleid staan de uitgangspunten, voorwaarden en 'spelregels' voor het managen en beheren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het beleid geeft onder andere antwoord op de vragen: Welk vastgoed behoort tot de gemeentelijke portefeuille? Hiermee is impliciet antwoord gegeven op de moties en amendementen. Verder handelt het beleid over: Hoe wordt de vastgoedportefeuille beheerd, geëxploiteerd en onderhouden? En hoe gaat de gemeente om met mutaties in de vastgoedportefeuille en wat is het specifieke beleid op duurzaamheid voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille?

Primair hebben wij vastgoed in eigendom om onze kerntaak uit te voeren. Er zijn echter meer redenen waarom wij vastgoed in eigendom hebben. Het behoud van beeldbepalende gebouwen is hier een voorbeeld van.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is te verdelen in vier categorieën: De nota bevat een overzicht van de vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen.

Wij realiseren ons terdege dat ons maatschappelijk vastgoed door een groot aantal vrijwilligers (o.a. de besturen van de MFA's) wordt beheerd en geëxploiteerd en dat zij ook deels voor het onderhoud hiervan zorgen. Zonder die vrijwilligers zou het niet mogelijk zijn om tegen aanvaardbare kosten de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed te realiseren. Omdat de nota een zakelijke insteek heeft, hechten wij er aan om dat in dit voorstel nog eens te benadrukken.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
De afgelopen jaren is door uw raad een aantal keer gesproken over het gemeentelijk vastgoedbeleid. Uw raad heeft hierbij diverse moties en amendementen ingediend die vooral gaan over het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed of verkoop daarvan.

- 14 AZ 060 Motie 6 november 2014 van de fracties van PvdA en Lokale Dorpspartijen
- 15 AZ 118 Amendement 29 mei 12015 van de fractie van D66
- 16 1430 Motie vreemd aan de orde van de dag 20 oktober 2016 van de fracties van Kernachtig Wijchen, D66 en VVD

portefeuillehouder: N.G. Derks
informatie: Henk Cornelissen
telefoon: 0487 58 01 17
e-mailadres: h.cornelissen@drutenwijchen.nl

- 17 Motie 9 februari 2017 van de fracties van VVD, Kernachtig Wijchen en PvdA
- 17 1 6934 Motie 6 juli 2017 van de fracties van Kernachtig Wijchen, VVD en PvdA
- 17 5 4044 Amendement 13 juli 2017 van de fracties van Kernachtig Wijchen, PvdA en D66

Namens het college is aangegeven dat zij in het 1e kwartaal van 2019 met een nota Vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen aan uw raad voorleggen. De nota, die beleidsuitgangspunten bevat voor de manier waarop wij met onze gemeentelijke vastgoedportefeuille om wensen te gaan treft u bijgaand aan.

Welk resultaat willen we bereiken?
Vaststellen van het gemeentelijk Vastgoedbeleid waarmee er voor raad, college en de Werkorganisatie Druten Wijchen een helder en duidelijk kader ligt hoe om te gaan met het maatschappelijke vastgoed van en in de gemeente Wijchen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. *Vastgesteld beleid op het gebied van gemeentelijk vastgoed geeft voor iedereen heldere kaders en uitgangspunten.*
   Met een vastgesteld vastgoedbeleid is het voor alle belanghebbenden duidelijk hoe wij omgaan met ons gemeentelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen omvat een aantal soorten vastgoed:
   - Maatschappelijk vastgoed;
   - Beeldbepalend vastgoed;
   - Commercieel vastgoed en;
   - Strategisch vastgoed.

2. *Het voorgestelde beleid geeft aan hoe wij met onze vastgoedexploitatie omgaan.*
   Het beleidsuitgangspunt is dat dat het saldo van de kosten en opbrengsten voor het gemeentelijk vastgoed aanvaardbaar is, in relatie tot de maatschappelijke meerwaarde van de activiteiten die er in het gebouw plaatsvinden. Uitgangspunt is grip op kosten en opbrengsten.

3. *De beleidsnota geeft ook aan waar wij de verantwoordelijkheden voor exploitatie en dagelijks beheer neerleggen.*
   De verantwoordelijkheid voor exploitatie en dagelijks beheer leggen wij, waar mogelijk neer bij externe exploitanten. De exploitant krijgt van de gemeente een beheerkostensubsidie. Wij houden op afstand grip op de exploitatie door structureel overleg met de exploitant over de financiële (en maatschappelijke) resultaten.

4. *In de beleidsnota is vastgelegd hoe wij met het onderhoud en het verduurzamen van onze vastgoedportefeuille omgaan.*
   Wij drukken onze ambities voor onderhoud uit in een conditiescore, volgens de methode NEN 2767. Het uitgangspunt van onze vastgoedportefeuille is conditieniveau 3 (redelijke conditie). Bij de begroting 2016 is als bezuiniging op bouwkundige onderdelen onderhoudsniveau 4 besloten. Voor het kasteel en monumenten geldt een uitzondering. Hier streven wij in verband met het beeldbepalend karakter naar een onderhoudsniveau 2 (goede conditie).
   Wat betreft het verduurzamen van onze vastgoedportefeuille bijven wij daar onverminderd aandacht voor houden. Onderhoud en verduurzamen wordt waar mogelijk gecombineerd. Bijlage 2 het portefeuilleoverzicht laat zien ook zien welke energielabels op dit moment voor onze portefeuille gelden.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
Met het niet hebben van een goed gemeentelijk vastgoedbeleid ontbreekt een helder en duidelijk kader hoe de gemeente Wijchen om wenst te gaan met haar gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Het vaststellen van gemeentelijk Vastgoedbeleid heeft vooralsnog geen financiële consequenties. De uitvoering daarvan en met name het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zal niet met de beschikbare middelen kunnen. Wij zullen u daarvoor separaat voorstellen voorleggen.

b. Communicatie
Het voorgestelde beleid is in de lijn met de huidige manier van werken.Vooralsnog is communicatie rondom dit onderwerp niet aan de orde.

c. Uitvoering
Zodra uw raad het voorgestelde beleid heeft vastgesteld zullen wij aan de Werkorganisatie Druten Wijchen (WDW) vragen op welke wijze zij uitvoering geeft aan het gemeentelijk Vastgoedbeleid. We vragen de WDW om duidelijk te maken hoe taken en verantwoordelijkheden rondom het gemeentelijk vastgoed worden belegd en vragen de WDW op een effectieve en efficiënte manier uitvoering te geven aan ons beleid.
Ook vragen wij de WDW jaarlijks te rapporteren over ons gemeentelijk vastgoed, vergezeld door een uitvoeringsagenda Wat is er het afgelopen jaar gebeurd, wat staat er voor de korte termijn op de planning en wat voor de lange termijn.

d. Overlegd met
n.v.t.

Bijlagen
Nota Vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
de secretaris, de burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

19 §5 26588 Onderhoud kapitaalgoederen

Raadsbesluit

Vaststellen Vastgoedbeleid gemeente Wijchen

Samenvatting
Uw raad heeft al enkele jaren gevraagd om beleid voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Afgelopen maanden is, met inachtneming van de eerder ingediende moties en amendementen, gewerkt aan de uitgangspunten en kaders voor een goed vastgoedbeleid.

Met de voorliggende nota leggen wij het vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen vast. Duidelijk wordt wat wij willen met het vastgoed dat wij in eigendom hebben. Het voor u In het vastgoedbeleid staan de uitgangspunten, voorwaarden en 'spelregels' voor het managen en beheren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het beleid geeft onder andere antwoord op de vragen: Welk vastgoed behoort tot de gemeentelijke portefeuille? Hiermee is impliciet antwoord gegeven op de moties en amendementen. Verder handelt het beleid over: Hoe wordt de vastgoedportefeuille beheerd, geëxploiteerd en onderhouden? En hoe gaat de gemeente om met mutaties in de vastgoedportefeuille en wat is het specifieke beleid op duurzaamheid voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille?

Primair hebben wij vastgoed in eigendom om onze kerntaak uit te voeren. Er zijn echter meer redenen waarom wij vastgoed in eigendom hebben. Het behoud van beeldbepalende gebouwen is hier een voorbeeld van.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is te verdelen in vier categorieën: De nota bevat een overzicht van de vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen.

Wij realiseren ons terdege dat ons maatschappelijk vastgoed door een groot aantal vrijwilligers (o.a. de besturen van de MFA's) wordt beheerd en geëxploiteerd en dat zij ook deels voor het onderhoud hiervan zorgen. Zonder die vrijwilligers zou het niet mogelijk zijn om tegen aanvaardbare kosten de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed te realiseren. Omdat de nota een zakelijke insteek heeft hechten wij er aan om dat in dit voorstel nog eens te benadrukken.

In navolging van het vaststellen van het gemeentelijk vastgoedbeleid vragen wij aan de WDW hoe zij vorm en inhoud geven aan de uitvoering van ons beleid alsmede de exploitatie van ons vastgoed en vragen wij om een jaarlijkse financiële verantwoording.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: de gemeentewet

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 29 januari 2019

besluit:

Vast te stellen het Vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van ?? februari 2019

De voorzitter, De griffier,