Openbaar Zaaknummer: 26588

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: vaststellen kadernota gemeentelijk vastgoed en portefeuilleplan - gemeente Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de kadernota gemeentelijk vastgoed 2020-2025
2. Kennis te nemen van het portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed
3. De eerder ingediende moties en amendementen ten aanzien van dit onderwerp als afgehandeld te beschouwen.

Aanleiding

De afgelopen jaren is door de gemeenteraad een aantal keer gesproken over het gemeentelijk vastgoedbeleid. De raad heeft hierbij diverse moties en amendementen ingediend die vooral gaan over het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed of verkoop daarvan:

- 16 1430 - Motie vreemd aan de orde van de dag 20 oktober 2016 inzake de voorziene ontwikkelingen in het maatschappelijk vastgoed en de financiële consequenties.
- 17 - Motie 9 februari 2017 inzake verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed
- 17 1 6934 - Motie 6 juli 2017 inzake verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed
- 17 5 4044 - Amendement 13 juli 2017 inzake de afstoot van commercieel vastgoed.

Om een antwoord te bieden op al deze vraagstukken is gewerkt aan integraal beleidskader voor het gemeentelijk vastgoed. Dit complexe proces is in 3 stappen doorlopen.

1. In het eerste kwartaal van 2019 is een eerste stap gezet en is het basisdocument voor vastgoedbeleid door de gemeenteraad vastgesteld (dd. 8 maart 2019 met *kenmerk 261989*). Aspecten die hierin benoemd zijn, zijn:

- de kerntaak van de gemeente ten aanzien van vastgoed;
- de verschillende deelportefeuilles;
- de spelregels ten aanzien van:
    - financiën
    - verhuur
    - onderhoud
    - aankopen en afstoten
    - leegstand

2. Vervolgens is een aanvullend beleidskader opgesteld dat handvatten biedt om weloverwogen en integrale keuzes te maken om te borgen dat de gemeente Wijchen haar gebouwen doelmatig en efficiënt inzet.

3. Tot slot is een meerjaren-portefeuilleplan uitgewerkt waarin een beeld wordt geschetst van de beoogde vastgoed ingrepen voor de middellange termijn (2020-2030)

De resultaten van stap 2 en 3 worden nu ter vaststelling aan het college aangeboden.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
28 maart 2019	Vastgoedbeleid gemeente Wijchen (261989)

Gewenst resultaat
De kadernota biedt handvatten om weloverwogen en integrale keuzes te maken om te borgen dat de gemeente Wijchen haar gebouwen doelmatig en efficiënt inzet.

In het portefeuilleplan wordt gerapporteerd over projecten en initiatieven die op de korte en middellange termijn uitgevoerd worden of beoogd zijn. Het portefeuilleplan geeft inzicht in de verwachte investeringsbehoefte en heeft een informerend karakter.

Argumenten
1.1 Het hebben van vastgoed is nooit een doel op zich, maar altijd een middel bij de realisatie van maatschappelijke doelen. Een zo goed mogelijke besteding van publieke middelen is daarbij uitgangspunt. Deze zijn immers schaars en de gemeente moet hier verantwoord en vanuit een lange termijn perspectief mee om gaan. Bovendien kost het hebben en exploiteren van vastgoed veel geld voor een lange periode. Weloverwogen beslissingen zijn daarom van belang.

1.2 Om strategische keuzes te maken en besluiten integraal af te wegen is een beleidskader nodig. Hieraan liggen een visie en beleidsuitgangspunten ten grondslag. Eventuele ingrepen in het vastgoed (waaronder nieuwe projecten) worden gedaan op basis van dit portefeuillebeleid en getoetst aan de onderliggende uitgangspunten.

1.3 Het beleidskader beschrijft uitgangspunten om te voldoen aan de doelen ten aanzien van verduurzaming, in aansluiting op het gemeentelijk energieplan en het klimaatakkoord.

1.4 Een heldere afbakening van taken zorgt voor overzicht, weten waar verantwoordelijkheden liggen en elkaar daarop ook kunnen aanspreken. Dit draagt bij aan professionaliteit van de gemeentelijke organisatie en geeft meer grip en sturing op het vastgoed.

2.1 Het portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed geeft inzicht in alle vraagstukken die op de korte en middellange termijn spelen, waardoor integrale en weloverwogen beslissingen genomen kunnen worden.

2.2 Het portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed geeft inzicht in de verwachte investeringsbehoefte op de middellange termijn. Dit biedt de gemeentelijke organisatie de mogelijkheid om vroegtijdig financiële middelen en ambtelijke capaciteit te reserveren indien wenselijk.

Tegenargumenten en risico's

1. Als een integraal beleidskader ontbreekt, leidt dit een suboptimale bezetting van vastgoed, gebrek aan transparantie in geldstromen, onvoldoende sturing op nieuw beleid en onduidelijkheid in ieders verantwoordelijkheid.

2. Het niet beschikken over een portefeuilleplan werkt ad hoc beslissingen in de hand en maakt het integraal afwegen lastig.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van de kadernota gemeentelijk vastgoed heeft geen financiële consequenties. Voor de realisatie van projecten zijn uiteraard wel financiële middelen nodig.

In het portefeuilleplan wordt inzichtelijk gemaakt wat op hoofdlijnen de verwachte investeringskosten zijn voor de middellange termijn (2020-2030). Investeringsbesluiten worden vervolgens altijd per project aan de raad voorgelegd.

De implementatie van een vastgoedmanagement-systeem wordt bekostigd uit reeds beschikbare middelen en vraagt op dit moment geen extra investeringen.

Communicatie

Niet van toepassing

Uitvoering of Vervolgstappen

De initiatieven uit het portefeuilleplan die conform prioritering binnen 5 jaar genoemd staan, zullen ter overweging worden meegenomen in de perspectiefnota/begroting. Vervolgens zullen per project voorbereidende werkzaamheden opgestart worden om een investeringsaanvraag te kunnen doen.

In 2020 streven we ernaar een vastgoedmanagementsysteem in gebruik nemen. Zo'n systeem vormt het centrale instrument bij de professionalisering van het vastgoedmanagement en zal bijdragen om te komen tot een optimaal portefeuillebeheer en accountmanagement.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
Geraadpleegde adviseurs:

- Raoul van Orsouw (financiën)
- Léon Daemen, Patrick Vorstenbosch en Nicoline Beck (team Welzijn, Onderwijs, Sport – accommodaties)
- Luuk van den Boogaard (team duurzaamheid)
- Erik Vink (team beheer gemeentelijk vastgoed)