

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-096

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 1 oktober 2019
Zaaknummer Z/19/327473INT/19/918730
Onderwerp Stand van zaken uitwerking vastgoedbeleid
Portefeuillehouder Nanne van Dellen

Contactpersoon Rene Janssen
E-mail R.Janssen@zevenaar.nl
Telefoon 595189

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In 2017 is de Nota Vastgoedbeleid d.d. 26 januari 2017 vastgesteld en is ingezet op het implementeren van de aanbevelingen uit deze nota. In het voorjaar van 2019 is dit opgepakt in samenwerking met adviesbureau Aestate, met als doel dit eind 2019 af te ronden. Onderdelen van het project zijn:

- Opstellen van een Integraal Accommodatieplan;
- Opstellen van een routekaart voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed;
- Vaststellen van een nieuw huurprijsbeleid;
- Verdere professionalisering van het taakveld de organisatie.

Graag houden wij u op de hoogte van de implementatie.

Kernboodschap

Met de uitrol van het project streeft de gemeente ernaar het gemeentelijk vastgoed op een doelmatige en efficiënte manier in te zetten. Vastgoed bezitten is geen doel op zich, maar een middel om de beleidsdoelen te realiseren en de wettelijke en gemeentelijke taken naar behoren uit te kunnen voeren. Dat betekent dat we een duurzame match moeten maken tussen vraag en aanbod. Om daar te komen kijken we momenteel kritisch naar de gebouwenvoorraad, het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkelingen in de ruimtebehoefte van de doelgroepen. Resultaat moet zijn een concrete meerjarenstrategie (horizon 2030) om de vastgoedportefeuille op het gewenste niveau en de gewenste omvang te krijgen. Dit betekent een duurzame vastgoedportefeuille in de breedste zin van het woord, dus die niet alleen voldoet aan de klimaatdoelstellingen, maar waarin ook aandacht is voor slim ruimtegebruik en economische duurzaamheid. Samenhang met het huurprijsbeleid en de duurzaamheidsambities is randvoorwaardelijk en wordt integraal opgepakt.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☒ Collegeprogramma, namelijk:
harmonisatie vastgoedbeleid en uitvoering geven aan het vastgestelde beleid
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

In de afgelopen maanden is gewerkt aan de volgende onderdelen:

- het bepalen van de doelgroepen voor gemeentelijk vastgoed;
- het bepalen van de scope en de korte (2025) en lange (2040) termijn doelen voor de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed;
- het bepalen van de visie en ambitie: hoe draagt het vastgoed bij aan de beleidsdoelen? Denk aan het waarborgen van de levendigheid, het aanbieden van diverse sportfaciliteiten, het voorzien in faciliteiten voor minima, het nastreven van een gezonde geografische spreiding en breed aanbod van onderwijs. Ook het beter multifunctioneel inzetten van de beschikbare ruimte is een belangrijke doelstelling;
- het inzichtelijk maken van de status van de gebouwen;
- het bepalen van de doelgroepen en gebouwen die minimaal tot 2030 een goede match blijven;
- het bepalen van het deel van de gebouwen welke met de kennis van vandaag op korte termijn kan worden afstoten. Dit zijn de gebouwen welke voor de huidige en toekomstige ruimtevraag vanuit de vastgestelde doelgroepen niet meer nodig zijn voor permanente huisvesting dan wel huisvesting van tijdelijke aard (schuifruimte). Het verkopen kan incidentele inkomsten genereren en structurele besparing opleveren op beheer en onderhoud;
- Het bepalen van het deel van de panden en doelgroepen 'waar we wat mee moeten'. Voor deze categorie is voorzien dat het gebouw, het gebruik of de locatie vóór 2030 een mismatch oplevert. Er moeten keuzes gemaakt worden: aanhouden, afstoten, nieuwbouwen, verhuizen, renoveren, slimmer inzetten van de beschikbare ruimte. Dit altijd beredeneerd vanuit de ruimtevraag van de doelgroepen.

De komende maanden ligt de nadruk op:

- Het komen tot gegronde keuzes voor de panden 'waar we wat mee moeten'. Deze vraagstukken worden met de belanghebbenden onder de loep genomen.
- Het ophalen van de specifieke ruimtebehoefte van enkele partijen die momenteel of in de nabije toekomst niet passend gehuisvest zijn.
- Inventariseren op bredere schaal van het voorzieningenaanbod en slimmer multifunctioneel ruimtegebruik waarbij we input vragen van o.a. enkele dorpsraden, schoolbesturen en een vertegenwoordiger van Kunstwerk.
- Actie ondernemen op het deel van de portefeuille dat afgestoten kan worden. Wat is een goed moment hiervoor, hoe betrekken we stakeholders, wat gebeurt er met het gebouw en de locatie na afstoten, en willen we daar nog invloed op uitoefenen?
- Het toetsen van deze uitkomsten aan de financiële kaders: komen we op deze manier tot een financieel duurzame vastgoedportefeuille?
- Het uitzetten van de acties in de tijd: de route tot 2030.



- Het opstellen van de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Het is cruciaal dat de beide routes op elkaar aansluiten.
- Het opstellen van een nieuw huurprijsbeleid en het inzichtelijk maken van de consequenties.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Zoals hierboven benoemd gaan we over diverse thema's, panden en ontwikkelingen in gesprek met doelgroepen en specifieke gebruikers.

Vervolgproces

De raad zal in de afronding van het Integraal Accommodatieplan worden geïnformeerd door middel van een presentatie, waarna eventuele opmerkingen en aandachtspunten nog meegenomen kunnen worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Michel Tromp
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester