



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer
8

Kenmerk
109902

Raad d.d.
19 februari 2020

Paragraaf begroting
3D

Portefeuillehouder
M.A. (Marinka) Mulder

Steller
R.H. (René) Jansen

Datum
18 december 2019

Onderwerp
Vastgoedplan (beleidsdeel)

Geadviseerd besluit

- 1. Vaststellen van het beleidsdeel van het vastgoedplan Renkum (waarmee de beleidsnota uit 2007 en het raadsbesluit uit 2013 komen te vervallen).*

Toelichting op besispunt

In 2007 is door het college de 'Beleidsnota beheer gemeentelijke accommodaties' vastgesteld. Daarnaast heeft uw raad in 2013 ingestemd met het 'Voorstel kernareaal en onderhoud'. Op grond van een analyse rondom het gemeentelijk vastgoed en de vastgoedorganisatie, is gebleken dat een aantal beleidsonderwerpen rondom het gemeentelijk vastgoed verbeterd kan worden. De vastgestelde documenten in 2007 en 2013 geven hier geen antwoord op. Met het vaststellen van dit vastgoedplan komen de beleidsnota uit 2007 en uw raadsbesluit uit 2013 te vervallen.

Na het vaststellen van het beleidsdeel door de raad, wordt het uitvoeringsdeel uitgewerkt. Dit uitvoeringsdeel wordt u in de loop van 2020 aangeboden, waarbij we streven naar de raadsvergadering van september. In het uitvoeringplan staan alle gemeentelijke eigendommen opgenomen en worden -op basis van het vastgestelde beleidsdeel- keuzes voorgelegd over de te nemen maatregelen, prioritering en fasering van vastgoedprojecten. Het uitvoeringsplan heeft een tijdsspanne op korte, middellange en lange termijn.

Voor het gemeentelijk vastgoed dat onder het kernareaal valt, zijn inmiddels geactualiseerde meerjarenonderhoudsplannen opgesteld. De effecten van deze onderhoudsplannen worden verwerkt in het uitvoeringsplan. Grootschalige renovatie of nieuwbouw zijn niet opgenomen in de onderhoudsplannen, maar worden als aparte maatregelen opgenomen in het uitvoeringsplan. Hiermee krijgt u een compleet beeld van te verwachten maatregelen op het gebied van het conserveren, vernieuwen en optimaliseren van het gemeentelijke vastgoed.

Beoogd effect

Via het beleidsdeel uit dit vastgoedplan kan invulling worden gegeven aan de onderwerpen waarvoor vastgoedbeleid wordt gemist en kan invulling gegeven worden aan het uitvoeringsplan. Daarnaast geeft dit plan inzicht in de lijnen waarlangs de centrale vastgoedorganisatie vorm en inhoud krijgt.

Kader

In de begroting 2020 staat opgenomen dat wij een nieuw vastgoedplan gaan opstellen.

Argumenten

Op onderdelen wordt op dit moment vastgoedbeleid gemist en is het streven om de efficiëntie en effectiviteit van de gemeentelijke vastgoedorganisatie te verbeteren. Met het vaststellen van dit beleidsdeel wordt dit geborgd en kan tevens invulling worden gegeven aan het uitvoeringsdeel. Met het vaststellen van het integrale vastgoedplan (beleid en uitvoeringsdeel) krijgt de gemeente een totaalbeeld van de vastgoedopgaves voor de toekomst.

Kanttekeningen

- *Integrale uitwerking:* In de begroting 2020 staat opgenomen dat wij u een integraal vastgoedplan aanbieden dat bestaat uit een beleids- en uitvoeringsdeel. Bij de uitwerking is gebleken dat dit niet praktisch is en het opvolgend moet zijn. Daarnaast willen wij de onderwijsgebouwen integraal onderdeel laten zijn van al het gemeentelijk vastgoed. Voor onderwijshuisvesting wordt in 2020 een nieuw Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Dit traject loop parallel aan het opstellen van het uitvoeringsplan, zodat we een totaalbeeld voor alle vastgoed kunnen aanbieden.
- *Omgevingsvisie:* De omgevingsvisie is een toekomstvisie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. Hoe wij specifiek met het gemeentelijk vastgoed omgaan is geen onderdeel van de omgevingsvisie, omdat deze visie geen uitspraken doet op gebouwniveau. Mogelijk is de visie op onderdelen richtinggevend voor de manier van omgaan met het gemeentelijk vastgoed (bijvoorbeeld aangaande verduurzaming), maar dat is op dit moment nog niet duidelijk. Mocht te zijner tijd de omgevingsvisie op onderdelen wel richtinggevend worden voor het gemeentelijk vastgoed, dan wordt daar op dat moment op ingespeeld.

Draagvlak

Het beleidsplan is besproken tijdens de raadsontmoeting op 3 december 2019. De input van die avond is waar van toepassing meegenomen in dit plan en of dit voorstel.

Aanpak/Uitvoering

- *Beleidsvraag vastgoed:* Voorop staat dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren van de vastgoedvraag (Wie wil ik huisvesten, hoeveel m², situering, duur?) bij het beleidsteam Sociaal Domein (met uitzondering van de gemeentelijke huisvesting) ligt. De vastgoedvertaling van de beleidsmatige vraag gebeurt altijd in samenspraak met Cluster Vastgoed. De definitie van de vastgoedvragen maken deel uit van de beleidsplannen die het Sociaal Domein opstelt voor de verschillende clusters.

Onderwerp

Vastgoedplan (beleidsdeel)

Datum

18 december 2019

Kenmerk

109902

Pagina

2 van 4

- *Optimalisering gebruik bestaand vastgoed:* Nieuwe maatschappelijk activiteiten worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande panden van de gemeente of derden. Nieuwbouw, uitbreiding of huur van een externe partij zijn slechts uiterste maatregelen om activiteiten op het gebied van eigen huisvesting, sport, welzijn, cultuur en onderwijs te huisvesten.

Na vaststelling van vastgoedplan-beleidsdeel wordt het uitvoeringsplan opgesteld. De volgende stappen worden hiervoor doorlopen:

- *Bepalen vastgoedportefeuille:* De afgelopen jaren is een groot aantal panden die als 'niet-kernareaal' waren aangemerkt ook daadwerkelijk afgestoten. Als gevolg daarvan is de gemeentelijke vastgoedvoorraad flink afgeslankt. Niet alle panden zijn afgestoten. Op basis van de beslisboom zoals in het beleidsplan opgenomen wordt opnieuw bepaald welke panden onder 'kernareaal' versus 'niet-kernareaal' vallen. In het uitvoeringsplan wordt dit nader uitgewerkt en de consequenties ervan in beeld gebracht. Als een externe partijen gebruik maakt van één van de gebouwen die als niet kernareaal wordt bestempeld, dan wordt, samen met het beleidsteam van het Sociaal Domein, in overleg getreden met de betreffende gebruikers. Een keerzijde van een slanke vastgoedportefeuille kan zijn dat hiermee minder flexibiliteit bestaat om toekomstige ruimtevragen te faciliteren, bijvoorbeeld voor het huisvesten van initiatieven vanuit de samenleving. Veelal zijn dit initiatieven die geen kostprijsdekkende huur kunnen opbrengen, tenzij deze huren (ten dele) gedekt worden vanuit vastgesteld beleid. Uitgangspunt binnen het vastgoedplan is dat voor maatschappelijke activiteiten altijd de kostprijs betaald moet worden, of deze nu komt vanuit subsidie, vanuit huur of vanuit beide. Hiermee wordt het fenomeen van de 'verborgen subsidie' uitgebannen.
- *Waarderen vastgoedobjecten:* alle gemeentelijke eigendommen worden ingeschaald op negen criteria, met als doel meer inzicht te krijgen in o.a. de kwaliteit van de gebouwen.
- *Maatregelen:* naar aanleiding van de waardering van alle gemeentelijke objecten wordt een eindbeeld bepaald. Dit eindbeeld bestaat uit een van de zeven maatregelen: niks doen, renovatie/nieuwbouw, verduurzamen, verbeteren exploitatie en beheer, onderzoek privatiseren, strategisch aanhouden of vervreemden.

Communicatie

In het uitvoeringsplan wordt bekeken met welke partijen er communicatie nodig is. Met partijen die gebruik maken van gebouwen die mogelijk als niet-kernareaal worden aangemerkt wordt tijdens het opstellen van het uitvoeringsplan in contact getreden.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen van de maatregelen en het nieuwe DMJOP komen tot uitdrukking in het uitvoeringsplan. Om dit te kunnen bepalen is het vaststellen van beleid van belang. Wij streven om het nieuwe DMJOP passend te laten zijn aan de dekking die op dit moment in de begroting is opgenomen voor het gemeentelijk vastgoed. Het nieuwe Duurzame Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) wordt integraal meegenomen in het uitvoeringsplan, waarmee u een totaalbeeld krijgt van de financiële consequenties in het gemeentelijk vastgoed. In het DMJOP zijn de maatregelen zoals renovatie/nieuwbouw niet meegenomen. Dit wordt als aparte maatregelen in beeld gebracht.

Onderwerp

Vastgoedplan (beleidsdeel)

Datum

18 december 2019

Kenmerk

109902

Pagina

3 van 4

Juridische consequenties

Niet van toepassing.

WMO-aspecten

De toegankelijkheid van gebouwen maakt onderdeel uit van het criterium 'functionaliteit', waarop de gemeentelijke gebouwen worden getoetst. Als zich hier knelpunten aandienen, wordt bezien of het haalbaar is maatregelen te treffen ter verbetering hiervan.

Gezondheid

Het binnenklimaat van gebouwen maakt onderdeel uit van de criteria aan de hand waarvan de gebouwen getoetst gaan worden. Als zich hier knelpunten aandienen, wordt bezien of het haalbaar is maatregelen te treffen ter verbetering hiervan.

Duurzaamheid

Binnen het nieuwe DMJOP wordt op basis van de bestaande elementen gekeken waar een pand kan worden verduurzaamd, waarbij energieklassen A in principe het uitgangspunt is. Er is niet gekozen om voor elk gebouw een maatwerkadvies te maken, in verband met de hoge kosten voor deze adviezen.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen.

Onderwerp

Vastgoedplan (beleidsdeel)

Datum

18 december 2019

Kenmerk

109902

Pagina

4 van 4