

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: 275253
Datum raadsvergadering: 24 november 2016
Portefeuillehouder: J. Overweg

Onderwerp: Nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030

Voorstel

Het college stelt u voor om het volgende te besluiten:

1. de Nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 vast te stellen;
2. de lijst "Basisvoorraad" (overeenkomstig de gelijknamige kolom in bijlage 5) vast te stellen;
3. indien panden niet tot de basisvoorraad behoren, wordt bij het vrijkomen van deze panden gekeken naar de maatschappelijke behoefte vanuit maatschappelijke en culturele organisaties voordat tot afstoting/ sloop wordt overgegaan;
4. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging met nummer 2017-1002 en deze vast te stellen.

Aanleiding

Om te voorzien in een duidelijk kader voor het accommodatiebeleid is eind 2012 een beleidsdocument voor accommodaties opgesteld: "Samen voor resultaat, accommodatiebeleid Leusden". Hierin werd aangegeven langs welke weg keuzes en afwegingen met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed gemaakt en bewaakt konden worden. Dit document is destijds niet vastgesteld door de gemeenteraad. Wel zijn in 2014 de uitgangspunten voor het accommodatiebeleid vastgesteld waarbij is aangegeven dat verdere uitwerking vervolgens plaatsvindt. In de voorliggende nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 (IVGL) zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De nota geeft inzicht en overzicht in de huidige en toekomstige aard en omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille tot 2030.

Doel / effect

Met de nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016- 2030 beogen we inzicht in de gemeentelijke vastgoedportefeuille te geven en overzicht te creëren. Samenhang op basis van de eerder vastgestelde uitgangspunten is belangrijk om ad hoc besluitvorming tegen te gaan. In de nota IGVL is verdere concretisering van de uitgangspunten opgenomen en ontstaat een toetsingsinstrument voor uitvoering en beheer van de vastgoedportefeuille.

Argumenten

1. *Omvang gemeentelijk vastgoed*

- 1.1 We zien vastgoed niet als een van onze kerntaken. Vastgoed en het accommodatiebeleid zijn ondersteunend aan de kerntaken van de gemeente Leusden. We vinden het belangrijk om te markeren welk vastgoed wij, op basis van vastgestelde

(wettelijke) richtlijnen en overwegingen, in eigendom en beheer willen houden (nieuwbouw / onderhoud / renovatie) en waar de marktpartijen een meer prominente rol kunnen spelen. Vermindering van de omvang van het gemeentelijk vastgoed is daarbij leidend. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd om dit te realiseren:

- o de gemeente blijft haar wettelijke verplichtingen ten aanzien van vastgoed vervullen (primair onderwijs, brandweer, sportonderwijs scholen); dit vastgoed blijft in gemeentelijk eigendom;
- o gemeentelijke accommodaties, waarin door particuliere aanbieders (naar verwachting) niet wordt voorzien, maar die naar het oordeel van de gemeente wel het algemeen belang dienen, zoals de multifunctionele binnensportaccommodaties inclusief het zwembad, blijven onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille;
- o gemeentelijke accommodaties waaraan de gemeente historische waarde hecht, zoals de bibliotheek Leusden centrum, de Moespot en de Til, blijven onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille;
- o (nieuwbouw-) accommodaties voor eigen gebruik blijven of komen alleen in gemeentelijk eigendom, als dit vanuit financiële overwegingen aantrekkelijk / gunstig is.

1.2 Met deze criteria is het gemeentelijk vastgoed onder te verdelen in een basisvoorraad en overig gemeentelijk vastgoed. In de nota IGVL is opgenomen welke panden tot de basisvoorraad behoren en welke tot het overig gemeentelijk vastgoed. Mutaties in deze basisvoorraad (financieel / functioneel) blijven vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. Ook mutaties in het overige gemeentelijk vastgoed, waarbij een financiële component aan de orde is, worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. en 3. *Huisvesting maatschappelijke en culturele voorzieningen*

Maatschappelijke voorzieningen zoals cultuur, zorg en welzijn worden door de gemeente niet vanzelfsprekend ondersteund met gemeentelijk vastgoed. Van deze partijen en organisaties wordt ondernemerschap, inclusief de daarbij horende huisvesting, verwacht. De gemeente zorgt voor ondersteuning middels verschillende subsidiemogelijkheden. Het huisvesten van maatschappelijke en culturele voorzieningen valt niet onder de in het voorgaande beschreven basisvoorraad. Als de vraag voor huisvesting vanuit maatschappelijke en culturele organisaties bij ons binnenkomt, kijken we naar mogelijkheden op basis van beschikbaarheid van het gemeentelijk vastgoed. Bij vrijkomende gemeentelijke panden wordt eerst gekeken naar de maatschappelijke behoefte aan deze panden voordat tot afstoting/ sloop wordt overgegaan. Bij verhuur aan maatschappelijke of culturele organisaties hanteren we een kostprijs dekkende huur. De rol van de gemeente bij dergelijke vragen is faciliterend. In de afgelopen periode is gesproken met het onderwijsveld om te zien of we gezamenlijk een vastgoed bedrijf konden oprichten. In goed onderling overleg is daarvan afgezien.

4. Concretiseren uitgangspunten accommodatiebeleid en –beheer

De in 2014 vastgestelde uitgangspunten van het accommodatiebeleid zijn sinds die tijd al voor een deel verder uitgewerkt en ingevoerd in verschillende projecten en processen. De nota IGVL geeft inzicht in de laatste stand van zaken en richting aan de nog door te voeren en te verbeteren onderdelen. In onderstaande zijn de uitgangspunten kort weergegeven evenals de acties waar we op in zullen zetten. Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we naar de bijgevoegde nota.

- a. Efficiëntie en doeltreffendheid
 - i. Besparing op exploitatiekosten door verduurzaming van een deel van het gemeentelijk vastgoed vanaf 2017;
 - ii. Inkoopvoordeel energie (structureel €18.000,--/jaar) vanaf 2016;
 - iii. Invoeren van energieprestatiecontracten vanaf 2017.
- b. Dynamiek / evenwicht in vraag en aanbod
 - i. In stand houding van een leegstandpercentage van maximaal 10% ten behoeve van flexibiliteit in vraag en aanbod naar accommodaties;
 - ii. Streven naar een optimale bezetting bij de binnensportaccommodaties van minimaal 70%; deze wordt gerealiseerd na de ingebruikname van de 2^e sporthal en de sloop van sportzaal De Meent;
 - iii. Leegstand in overige verhuuraccommodaties verder minimaliseren door het (gedeeltelijk) afstoten van deze accommodaties (maatschappelijke aanbesteding voormalige gemeentewerf) of huisvesten van maatschappelijke initiatieven (voormalige bibliotheek in Achterveld).
- c. Optimale spreiding en bezetting
 - a. Spreiding en bezetting van onderwijsgebouwen is na realisatie van 6 MFC's / IKC's in 2030 optimaal gerealiseerd;
 - b. Spreiding en bezetting van binnensportaccommodaties is na realisatie van de 2^e sporthal, 2 nieuwe gymzalen (MFC Atria en Atlas) i.p.v. de gymzalen Lijsterbeslaan, Berkelwijk en sportzaal de Meent en met de toevoeging van de sportvoorzieningen in MFC Antares aan het gemeentelijk vastgoed (allen in 2017) voor de komende 15 jaar geborgd. Daarbij wordt instandhouding van De Korf tot 2030 als uitgangspunt gehanteerd.
 - c. Spreiding en bezetting van accommodaties op het gebied van cultuur, zorg en welzijn wordt ondersteund en gecoördineerd vanuit de gemeente en waar mogelijk gefaciliteerd in bestaande gemeentelijke gebouwen;
 - d. Transparantie en duidelijkheid:
 - i. Kostprijs dekkende huur wordt uiterlijk in 2017 doorgevoerd bij de bestaande accommodaties voor culturele en welzijnsactiviteiten;
 - ii. De positieve en negatieve kostenconsequenties voor de huurders van deze accommodaties worden verrekend binnen het bestaande subsidiestelsel (in totaal een circa €50.000 hoger huurbedrag) en op basis van prestatie- en financiële afspraken elk jaar opnieuw beoordeeld;

- hiervoor wordt de bovengrens van het subsidieplafond en de meerjarenbegroting met eenzelfde bedrag (€ 50.000) verhoogd;
- iii. Voor niet maatschappelijke huurders blijft een marktconforme huurprijs van toepassing;
 - iv. Huurovereenkomsten zijn in 2016 grotendeels gestandaardiseerd; nieuwe contracten worden enkel volgens dit landelijk standaardmodel opgesteld.
- e. Risiciobeheersing:
- i. Om de gebruikers te ontlasten en financiële risico's voor de gemeente te verminderen worden in 2017 onderhouds- en duurzaamheidscontracten voor een periode van 10 a 15 jaar afgesloten met marktpartijen op basis van vooraf vastgestelde uitgangspunten en vergoedingen.
- f. Voorbeeldrol duurzaamheid:
- i. Voor nieuwbouwprojecten is energieneutraal uitgangspunt bij de planontwikkeling;
 - ii. Voor bestaand gemeentelijk vastgoed wordt onderzoek gedaan naar rendabele duurzaamheidsinvesteringen met een terugverdientijd van maximaal 15 jaar;
 - iii. Gemeentelijke daken worden ter beschikking gesteld aan coöperaties voor de exploitatie van zonne-energiecentrales; in 2017 wordt het dak van De Korf als eerste dak in gebruik genomen.

5. Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 beperken zich tot de aanpassing (positief en negatief) van de huurprijzen van de verschillende culturele- en sociaal-culturele accommodaties op basis van de doorberekening van de kostendeckende huur. Daartegenover staat, in gelijke mate, een aanpassing van de toekenning van subsidie (positief en negatief).

De consequentie voor zowel de huurders van deze accommodaties als de gemeente is financieel neutraal. Wel verandert de omzet van de gemeentelijke financiën met maximaal €50.000,-.

Financiële consequenties in de basisvoorraad van het gemeentelijk vastgoed worden separaat voorgelegd aan de raad.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

drs. A. Vermeulen
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 25 oktober 2016, nummer: 275253

b e s l u i t :

op basis van de nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 het volgende te besluiten:

1. de Nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 vast te stellen;
2. de lijst "Basisvoorraad"(overeenkomstig de gelijknamige kolom in bijlage 5) vast te stellen;
3. indien panden niet tot de basisvoorraad behoren, wordt bij het vrijkomen van deze panden gekeken naar de maatschappelijke behoefte vanuit maatschappelijke en culturele organisaties voordat tot afstoting/ sloop wordt overgegaan;
4. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging met nummer 2017-1002 en deze vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 24 november 2016

I. Schutte – Van der Schans
griffier

drs. A. Vermeulen
voorzitter