

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2684289
Naam opsteller voorstel	: Martijn Smolenaers m.smolenaers@weert.nl, 06 42056988	Zaaknummer: 2428458
Portefeuillehouder	: R.J.H. (Raymond) Vlecken	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Vastgoedbeleid

Voorstel

1. Met het vastgoedbeleid in te stemmen.
2. Aan de raad voor te stellen het vastgoedbeleid vast te stellen.
3. Het B&W-besluit 'Inzet gemeentelijke sporthallen voor niet sport gerelateerde evenementen' in te trekken.

Inleiding

De gemeente Weert heeft een breed scala aan gebouwen in eigendom, variërend van buurthuizen en sportaccommodaties tot een zwembad, parkeergarages en woningen. Deze gebouwen, hierna te noemen "(vastgoed)objecten", zijn verspreid over het hele grondgebied van de gemeente en vormen gezamenlijk de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Met het vastgoedbeleid worden de richtlijnen en kaders vastgesteld om een vastgoedportefeuille te ontwikkelen die aansluit bij zowel de huidige als de toekomstige behoeften van de Weertse gemeenschap.

Het vastgoedbeleid dient als een strategisch kompas voor het beheer en de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Dit eerste beleid legt de basis, door het doel van de inzet van vastgoed te beschrijven en aan te geven hoe we daarmee strategisch om willen gaan. De uitgangspunten over de kwaliteit van het vastgoed, het beheer en onderhoud ervan, zijn niet in dit beleid opgenomen. Dat geldt ook voor de vraag of bestaand gemeentelijk vastgoed vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd moet worden. Dit wordt later uitgewerkt in concrete beleidsregels.

Tevens heeft het vastgoedbeleid een relatie met andere beleidskaders en beleidsregels, zoals de Omgevingsvisie, Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en het grondbeleid. Het grond- en vastgoedbeleid dragen bij aan de uitvoering van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie.

Doel(en)

Het vastgoedbeleid heeft een drietal doelen geformuleerd waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de effecten van de strategische visie (Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat; inwoners kijken naar elkaar om; Weert is klimaatneutraal; Weert is een betrouwbare, toegankelijke, integere en professionele organisatie):

- Het vaststellen van kaders voor het exploiteren en optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille draagt bij aan het realiseren van maatschappelijke beleidsdoelstellingen om het leefklimaat te verbeteren;
- Het vaststellen van kaders voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente;
- Het vaststellen van kaders voor het creëren van beter inzicht in het beheer en exploitatie van het vastgoed zorgt voor de basis op orde van ons

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 12-11-2024

Nummer:

7

De secretaris



vastgoedbeheer door te voldoen aan de genoemde wet- en regelgeving in het vastgoedbeleid.

Resultaten

De volgende drie resultaten worden verwacht:

- Een geoptimaliseerde vastgoedportefeuille;
- Een aardgasvrij/-proof vastgoedportefeuille in 2030;
- De basis op orde met het vastgoedbeheer.

Activiteiten

Het vaststellen van het vastgoedbeleid.

Argumenten

1.1 Gemeentelijk vastgoed is een middel voor het realiseren van maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen.

Het in eigendom hebben van vastgoedobjecten is voor de gemeente geen doel. Het vastgoed van de gemeente is een middel dat wordt ingezet om bij te dragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Die beleidsdoelstellingen gaan in de basis over onze maatschappelijke effecten van de strategisch visie. Voor het realiseren van deze maatschappelijke effecten, kan een huisvestingscomponent nodig zijn. De gemeente gaat, gezien haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, over het mogelijk maken van activiteiten, ten behoeve van het verwezenlijken van onze maatschappelijke effecten waar we de komende jaren aan willen werken.

1.2 Het eerste vastgoedbeleid gaat de fundering vormen van ons gemeentelijk vastgoedmanagement.

Alhoewel onze huidige vastgoedportefeuille al beheert en onderhouden wordt, kent de gemeente Weert nog geen vastgoedbeleid. Met deze eerste drie doelen maken we de basis op orde. We optimaliseren de vastgoedportefeuille, zetten in op verduurzaming en maken meer inzichtelijk hoe de geldstromen lopen per deelportefeuille.

1.3 Het vastgoedbeleid draagt bij aan rolzuiverheid en verantwoordelijkheid in de organisatie.

De organisatie kent veel verschillende maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen. Het uitwerken van deze doelstellingen, en de bijbehorende vraagstukken daarvan, dienen integraal opgepakt te worden. Dit vraagt om een duidelijke scheiding in (interne) verantwoordelijkheid en rolzuiverheid en voor een goede samenwerking tussen beleidsafdelingen. De maatschappelijke impact die bereikt wordt door de juiste inzet van het vastgoed komt daardoor nog meer centraal te staan.

1.4 Uitgangspunten uit eerder aangenomen moties en amendementen die relevant zijn voor het vastgoedmanagement zijn in het vastgoedbeleid zo veel mogelijk meegenomen.

Tijdens het behandelen van de Bestuursopdracht Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur zijn diverse moties en amendementen ingediend. De uitspraken die relevant zijn voor het vastgoedbeleid zijn meegenomen. Dit betreffen op hoofdlijnen onderstaande moties en amendementen.

Op 15 december 2019 is met het amendement "Bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur" (Weert Lokaal, DUS Weert, Fractie Duijsters, CDA Weert en D66) uitgesproken dat sociaal maatschappelijke aspecten meegewogen moeten worden in de toen nog actuele bestuursopdracht. De voorgestelde deelportefeuilles in het vastgoedbeleid zijn gekoppeld aan de maatschappelijke thema's van de Omgevingsvisie waaraan Weert de komende jaren kwaliteit wil toevoegen. De beoordeling van vastgoed krijgt per deelportefeuille daarmee een maatschappelijk component.

Met de motie Bestuursopdracht "Herijking Maatschappelijke Voorzieningenstructuur" (Weerter VVD, 20 december 2023) werd overwogen dat situaties en knelpunten nu en in de toekomst op basis van zijn merites beoordeeld moeten kunnen worden. De kaders van het vastgoedbeleid geven ruimte voor maatwerk per situatie en knelpunt.

Met het beëindigen van de bestuursopdracht Herijking Maatschappelijke Voorzieningenstructuur is besloten om maatwerkoplossingen te bieden voor urgente accommodatieproblemen (Motie CDA Weert en DUS Weert, 20 december 2023) Middels het voorgestelde afwegingskader in het vastgoedbeleid (en tevens grondbeleid) is 'urgentie en belang' toegevoegd bij de beoordeling van vastgoed met een maatschappelijke doelstelling.

Tot slot is in motie "Herijking Maatschappelijke Voorzieningenstructuur" (Weert Lokaal, 20 december 2023) uitgesproken om maatschappelijke accommodaties (in iedere wijk of dorp) als onderdeel van de kernportefeuille te beschouwen. De voorgestelde deelportefeuilles worden opgedeeld in portefeuilles met maatschappelijke doelstellingen en ruimtelijke doelstellingen. De maatschappelijke deelportefeuilles vormen de kernportefeuille van de gemeente Weert.

2.1 Het vastgoedbeleid bevat kaders waardoor het een strategisch document is. Vaststelling van kaders is een raadsbevoegdheid.

Het vaststellen van het vastgoedbeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Wanneer het vastgoedbeleid vastgesteld wordt, worden beleidsregels uitgewerkt door uw college om uitvoering te geven aan deze kaders. Door vaststelling van het vastgoedbeleid wordt het document bekrachtigd als overkoepelend beleidsdocument en krijgt het een bestuurlijke relatie met al bestaande beleidskaders.

3.1 Het besluit 'inzet gemeentelijke sporthallen voor niet sport gerelateerde evenementen is in strijd met dit vastgoedbeleid.

In 2020 heeft het college besloten om de gemeentelijke sporthallen, naast het gebruik van sportactiviteiten, in te zetten voor (niet sport gerelateerde) evenementen met een bovenregionaal karakter. Het vastgoedbeleid stimuleert multifunctioneel gebruik van alle gemeentelijke gebouwen voor alle activiteiten. Dus ook voor evenementen zonder een bovenregionaal karakter. Dit ligt in strijd met het B&W-besluit van 2020 en om die reden wordt er voorgesteld om het B&W-besluit van 2020 te laten vervallen. In onze sporthallen behouden sportactiviteiten voorhang op andere activiteiten.

Kantttekeningen en risico's

Het vaststellen van het vastgoedbeleid gaat mogelijk, afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt, consequenties hebben voor het subsidiebeleid en indirect verdere uitwerking van uitvoeringsregels. De grootste kantttekening ligt bij de uitvoeringsregels rondom het nieuwe huurprijsbeleid dat na het vaststellen van het vastgoedbeleid opgesteld wordt.

Het kader 'verhuur' van Vastgoed kan dan indirect consequenties hebben op de (huur)tarieven die verenigingen en andere maatschappelijke organisaties in de toekomst gaan betalen. Middels het subsidie-instrument kan de betaalbaarheid van accommodaties geborgd worden of kan via een algemeen belang besluit afgeweken worden van de kostprijs dekkende huur. In het laatste geval gelden dan maatschappelijke tarieven. Deze maatschappelijke tarieven worden nader onderzocht. In het nieuwe huurprijsbeleid zal deze verhouding verder uitgewerkt worden naar uitvoeringsregels.

Parallel aan de totstandkoming van het nieuwe vastgoedbeleid wordt daarom nu al gekeken welke consequenties dit kan gaan hebben voor het subsidiebeleid (en dus indirect het huurprijsbeleid). Omdat het vastgoed- en subsidiebeleid daarbij communicerende vaten zijn, is het voor het proces essentieel om een goede samenwerking en afstemming te hebben tussen de afdelingen R&E en OCSW. Hierin wordt al voorzien middels periodieke

(vaste) overleggen tussen beide afdelingen. Ook wordt Vastgoedbeheer betrokken bij het onderzoek van OCSW naar het opstellen van maatschappelijke tarieven. Op deze manier wordt er integraal gewerkt om tot een gezamenlijk advies te komen om de betaalbaarheid van de accommodaties te blijven garanderen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Uitwerking Wet Markt & Overheid

Na vaststelling van het vastgoedbeleid wordt het huurprijsbeleid gezamenlijk met het nieuwe subsidiebeleid opgesteld. In deze beleidsstukken wordt voorgesteld hoe de gemeente Weert om zal gaan met de huurprijzen en subsidies in relatie met de Wet Markt & Overheid. In de bijgevoegde memo 'relatie vastgoedbeleid en subsidiebeleid' wordt dit verder toegelicht.

Overleg gevoerd met

Intern:

Beleidsafdeling Ruimte, Economie & Vastgoed:

Sven Geraets (Assetmanager Vastgoed)

Nina Adzic (Jurist)

Frank van Oudenaarde (Projectleider Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed)

Guido Mertens (Strategisch Adviseur Grondzaken)

Lisanne Kegel (Beleidsadviseur Monumenten en Architectuur)

Roy Thijssen (Strategisch adviseur ruimte)

Tonio Vervoordeldonk (Interim Teammanager Vastgoedbeheer en Grondzaken)

Selma van Mensvoort (Afdelingshoofd Ruimte & Economie)

Beleidsafdeling Financiën:

Mia Aerdts (Beleidsadviseur Financiën)

Beleidsafdeling OCSW:

Mat van Meijel (Beleidsadviseur Onderwijs)

Madelon Mooren-van Hoef (Beleidsadviseur Cultuur)

Marijke Kools (Beleidsadviseur Cultuur)

Ken Diederling (Beleidsadviseur Sport)

Lianne Damen (Beleidsadviseur Sport)

Bram Sentjes (Beleidsadviseur Maatschappelijke Accommodaties)

Saskia Doek-De Rooij (Strategisch adviseur OCSW)

Beleidsafdeling Facilitair:

Ruud van den Bosch (Beleidsmedewerker Facilitaire Diensten)

Projectbureau:

Mikel van Aarssen (Beleidsmedewerker OCSW)

Niek Daamen (Projectmanager DMJIP)

Joep Hermens (Strategisch adviseur Vastgoed)

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de beleidsvelden Ruimte & Economie (R&E), Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn (OCSW), Financiën en Facilitair.

Communicatie

Dit vastgoedbeleid is primair een intern document voor de vastgoedorganisatie en schetst de beleidskaders die nader uitgewerkt worden in de beleidsregels van uw college van B&W.

Planning

Het vastgoedbeleid treedt in werking per 1-1-2025. Na vaststelling van het vastgoedbeleid zal in samenwerking met de afdeling OCSW het Huurprijsbeleid vormgegeven worden.

Evaluatie

De uitvoering van het vastgoedbeleid zal jaarlijks in de verantwoording van het Meerjaren Perspectief Vastgoed terugkomen. Daarnaast blijft het vastgoedbeleid in ontwikkeling en kan het periodiek of integraal worden geactualiseerd.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel vastgoedbeleid;
- Vastgoedbeleid;
- Memo toelichting relatie vastgoedbeleid en subsidiebeleid;
- B&W-besluit Inzet gemeentelijke sporthallen voor niet sport gerelateerde evenementen.

