

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Martijn Smolenaers	DJ-2830923
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Zaaknummer:
		2830892
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Vastgoedbeleid.

Voorstel

1. Aan de raad voor te stellen om in te stemmen met het Vastgoedbeleid;
2. Het beleid 'Inzet gemeentelijke sporthallen voor niet sport gerelateerde evenementen' in te trekken zodat de sporthallen multifunctioneel ingezet kunnen worden.

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 beheren en 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 de Nota Grondbeleid. Het Grond- en Vastgoedbeleid dragen bij aan de uitvoering van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie.

In de commissievergadering van 4 december 2024 is het Vastgoedbeleid ingetrokken. De vragen en opmerkingen van de gemeenteraad zijn verwerkt in de versie van het Vastgoedbeleid en wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

Doel(en)

Het Vastgoedbeleid heeft een drietal doelen:

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 11-03-2025

Nummer: 10

De secretaris,

1. **Verbeteren van het vastgoedbeheer:** de gemeente wil zorgen voor goed beheer van de gebouwen. Er wordt steeds bekeken of gebouwen behouden moeten blijven, verkocht, gerenoveerd of vervangen moeten worden. Dit wordt altijd gedaan in overleg met de afdeling Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn (OCSW).
2. **Verduurzamen van het vastgoed:** de verduurzaming van de vastgoedportefeuille is gericht op het realiseren van een energieneutraal vastgoedbezit in 2040. De ambitie van een energieneutrale vastgoedportefeuille in 2040 staat beschreven in de Weerter Routekaart Energietransitie.
3. **Het verbeteren van het financiële beheer van vastgoed:** het verbeteren van de grip op vastgoedbeheer omvat onder andere het vaststellen van financiële kaders, het volgen van de Wet Markt en Overheid, en het ontwikkelen van een kostprijsdekkende huur voor commerciële en maatschappelijke verhuurders.

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 beheerd en onderhouden wordt, kent de gemeente Weert nog geen vastgoedbeleid. Met de realisatie van de hierboven benoemde 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 deelpartefeuille.

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 De opmerkingen van de gemeenteraadsleden zijn verwerkt in het Vastgoedbeleid.
De gemeenteraadsleden hebben met de commissievergadering van 4 december 2024 vragen en opmerkingen gedeeld over het Vastgoedbeleid.

Daarnaast hebben enkele raadsleden voor 10 januari 2025 opmerkingen toegestuurd via de e-mail. Uit de analyse blijkt dat de opmerkingen te herleiden zijn naar drie hoofdthema:

1. De rol van de gemeenteraad;
2. De relatie met de bestuursopgave herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur;
3. De vervolgstap naar het Huurprijsbeleid;

1.5 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.

2.1 Het beleid '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. In onze sporthallen behouden sportactiviteiten voorrang op andere activiteiten.

Kanttekeningen en risico

Het Vastgoedbeleid is nodig om een Huurprijsbeleid op te stellen. Het Huurprijsbeleid moet nader uitgewerkt worden en is een apart beslisdocument. Het Huurprijsbeleid gaat een relatie krijgen met het Subsidiebeleid.

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. Indien er sprake is van een tariefverhoging kan middels het subsidie-instrument 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 samenwerking met de beleidsafdeling OCSW.

Parallel aan de totstandkoming van het Vastgoedbeleid wordt nu al gekeken welke consequenties dit kan gaan hebben voor het Subsidiebeleid (en dus indirect het Huurprijsbeleid). Omdat het Subsidie- en Huurprijsbeleid communicerende vaten zijn, is het voor het proces essentieel om een goede samenwerking en afstemming te hebben tussen de beleidsafdelingen 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.

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.

Overleg gevoerd met*Intern:**Beleidsafdeling Ruimte, Economie & Vastgoed:*

Joep van Rooij (Assetmanager)

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 (Teammanager Vastgoedbeheer & Grondzaken)

Selma van Mensvoort (Afdelingshoofd Ruimte & Economie)

Beleidsafdeling Financiën:

Mia Aerdt (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)

Saskia Doek-De Rooij (Strategisch adviseur OCSW)

Beleidsafdeling Facilitair:

Ruud van den Bosch (Beleidsmedewerker Facilitaire Diensten)

Projectbureau:

Mikel van Aarssen (Beleidsmedewerker OCSW)

Joep Hermens (Strategisch adviseur Vastgoed)

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De gemeenteraad en het college van B&W zullen via werk- en informatiesessies betrokken worden bij het proces.

Dit Vastgoedbeleid is primair een intern document voor de vastgoedorganisatie.

Planning

Nadat het Vastgoedbeleid wordt vastgesteld wordt het document vormgegeven conform de gemeentelijke huisstijl.

Evaluatie

Evaluatie van het Vastgoedbeleid zal plaatsvinden in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties & Vastgoed.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel Vastgoedbeleid
- Vastgoedbeleid
- B&W-besluit Inzet gemeentelijke sporthallen voor niet sport gerelateerde evenementen