



BESLUIT

Onderwerp: Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021	Gemeenteraad: 7 februari 2022	Zaaknummer: 316024

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2021;

BESLUIT:

1. De Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 met daarin opgenomen de uitgangspunten waarbinnen gemeentelijk vastgoed wordt ingezet, vast te stellen.
2. In te stemmen met het actualiseren van de bestaande Meer jaren onderhoudsplannen (MJOP's).
3. In te stemmen met de uitwerking van een Uitvoeringsplan en de daarin opgenomen onderdelen en processen om te komen tot een stapsgewijze uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021.
4. De verandering van de systematiek van kostendekkende huurtarieven mag niet leiden tot significante nadelen voor de verenigingen.
Het college streeft naar een kostenneutrale aanpak binnen de clusters.
5. Een incidenteel budget in 2022 ter beschikking te stellen van € 35.000,- voor de uitvoering en deze kosten bij de 1e tussenrapportage in 2022 te verwerken.

Voorstel

Onderwerp: Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021	College van burgemeester en wethouders 14 december 2021	Zaaknummer 316024
Portefeuillehouder Martijn Heezen		Openbaar
E-mailadres opsteller: h.hoogwerf@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 met daarin opgenomen de uitgangspunten waarbinnen gemeentelijk vastgoed wordt ingezet, vast te stellen.
 2. In te stemmen met het actualiseren van de bestaande Meer jaren onderhoudsplannen (MJOP's).
 3. In te stemmen met de uitwerking van een Uitvoeringsplan en de daarin opgenomen onderdelen en processen om te komen tot een stapsgewijze uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021.
 4. De verandering van de systematiek van kostendekkende huurtarieven mag niet leiden tot significante nadelen voor de verenigingen.
Het college streeft naar een kostenneutrale aanpak binnen de clusters.
 5. Een incidenteel budget in 2022 ter beschikking te stellen van € 35.000,- voor de uitvoering en deze kosten bij de 1e tussenrapportage in 2022 te verwerken.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De gemeente Albrandswaard bezit verschillende soorten vastgoed. Dit gemeentelijk vastgoed wordt voor verschillende doeleinden ingezet. Diverse partijen (maatschappelijk, cultureel, sport, commercieel) huren vastgoed van de gemeente om hun activiteiten te kunnen uitvoeren. Het hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich, maar altijd een middel bij de realisatie van maatschappelijke doelen en het realiseren van maatschappelijk gewenste effecten. Een zo goed mogelijke besteding van publieke middelen is daarbij altijd het uitgangspunt. Deze zijn immers schaars en de gemeente moet hier verantwoord en vanuit een lange termijnvisie mee om gaan. De wijze waarop de gemeente haar vastgoed wenst te verhuren (verhuurbeleid) en tegen welke kostprijs (huurprijsbeleid) wordt in de Nota maatschappelijk vastgoed behandeld. Het klimaat is een onderwerp dat steeds vaker op de politieke agenda is terug te vinden. Het klimaatakkoord is een ontwikkeling die het noodzakelijk maakt dat er eenduidige afspraken komen hoe de gemeente haar eigen vastgoed gaat verduurzamen en op welke manier financiering hiervan plaatsvindt. Wanneer een vastgoedobject verduurzaamd wordt is het verstandig, indien mogelijk, hiervoor reguliere onderhoudsmomenten te gebruiken. Een eenduidige manier van onderhoud en exploitatie, met daarbij kwaliteitsnormen vastgelegd gekoppeld aan verschillende onderhoudsniveaus, is daarom eveneens een belangrijk onderwerp van deze nota.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 worden de kaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet bekrachtigd. Hiermee wordt het gemeentelijk vastgoed op een eenduidige wijze ingezet. De nota biedt de kaders waarbinnen huur- en gebruiksrelaties transparant, rechtmatig en efficiënt kunnen worden vormgegeven. Bestaande overeenkomsten worden vanzelfsprekend gerespecteerd en op natuurlijke momenten (start nieuwe huurrelaties, verlenging of beëindiging bestaande huurrelaties) herzien volgens de nieuwe Nota maatschappelijk vastgoed. De nota biedt tevens kaders voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en stelt normen voor regulier en groot onderhoud.

Argumenten

1.1 De huidige werkwijze met betrekking tot het inzetten van gemeentelijk vastgoed is verouderd en daarmee toe aan een actualisatie.

2.1 Voor elke gemeentelijk vastgoedobject is een Meer jaren onderhoudsplan (MJOP) vastgesteld. De MJOP's zijn in sommige gevallen eveneens verouderd en dragen bijvoorbeeld onvoldoende bij aan het behalen van de vastgestelde klimaatdoelstellingen. Het is daarom van belang deze onderhoudsplannen de komende periode te actualiseren.

3.1 Uit de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 volgt een nieuwe werkwijze die is uitgewerkt in een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten hebben invloed op verschillende organisatieonderdelen van de gemeente. Om veranderingen zo geleidelijk mogelijk door te voeren wordt een Uitvoeringsplan opgesteld om de nota en de daarin opgenomen uitgangspunten daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

4.1 De uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 betekent onder andere een stapsgewijze invoering van een minimaal kostprijs dekkende huur.

Voor sommige gebruikers van maatschappelijk vastgoed betekent dit een stijging van de huurprijs op het moment dat een huurovereenkomst juridisch geactualiseerd kan en moet worden. Om de gewenste maatschappelijke activiteiten die (sport) verenigingen en andere maatschappelijke organisaties te behouden voor de Albrandswaardse samenleving zal voor de verschuldigde kostprijs dekkende huur een subsidie kunnen worden aangevraagd.

Overleg gevoerd met

Verschillende beleidsinhoudelijk betrokken clusters zijn geraadpleegd en hebben hun bijdrage geleverd bij de totstandkoming van de Nota maatschappelijk vastgoed, o.a. cluster Maatschappij, cluster Financiën, cluster Vastgoed, Regieteam en betrokken wethouders.

Kanttekeningen

1.1 De Nota maatschappelijk vastgoed kent op een aantal onderdelen een nieuwe werkwijze voor de gemeente en haar huurders c.q. gebruikers van gemeentelijk vastgoed.

Het werken met een minimaal kostprijs dekkende huur zal invloed hebben op de intensivering van verschillende processen binnen de gemeentelijke organisatie. Een voorbeeld is het proces van subsidieverlening, maar ook de verschuiving van budgetten tussen de betrokken clusters zal de nodige aandacht verdienen.

1.2 De Nota maatschappelijk vastgoed zet in op een eenduidige, transparante en rechtmatige inzet van gemeentelijk vastgoed.

Het is op dit moment niet volledig in te schatten wat hier de financiële consequenties van zullen zijn. Onderhoudsplannen en de huidige staat van vastgoedobjecten, noodzakelijke verduurzaming als gevolg van het klimaatakkoord maar ook demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op te organiseren activiteiten en de bezetting van het gemeentelijk vastgoed hebben hier invloed op.

1.3 De inzet van gemeentelijk vastgoed kan vanuit verschillende perspectieven worden bekeken.

Elk betrokken cluster hangt een andere perspectief aan. In deze nota is geprobeerd deze perspectieven te verwerken tot één werkwijze voor de inzet van gemeentelijk vastgoed.

3.1 De Nota maatschappelijk vastgoed en het op te stellen Uitvoeringsplan vraagt een extra capaciteit van de ambtelijke organisatie.

Uitvoering/vervolgstappen

In de Nota maatschappelijk vastgoed worden een aantal uitgangspunten voorgesteld. Omdat de nota een omvangrijk document is geworden met verschillende onderwerpen is een plan van aanpak in de vorm van een Uitvoeringsplan noodzakelijk. In dit Uitvoeringsplan komen de volgende onderwerpen en hun processen aan bod:

1. Vastgoed processen:

- a. het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede (multifunctionele-) accommodaties;*
- b. voldoen aan wet- en regelgeving;*
- c. zorgen voor een evenwichtige spreiding van accommodaties;*
- d. zorg dragen voor een goede bezetting (uitvoeren Integraal Accommodatie Plan);*
- e. vernieuwen huurovereenkomsten volgens ROZ-model;*
- f. overeenkomsten met exploitanten en beheerders actualiseren.*

2. Financiële processen:

- a. financiële componenten methode kostprijsdekkende huur bepalen en vaststellen;*
- b. tarieven kostendekkendheid sportaccommodaties bepalen en vaststellen;*
- c. optimalisatie onderhoud- en exploitatiekosten in begroting;*
- d. Verwerken financiële effecten in de begroting.*

3. Subsidieverlening processen

- a. ontwikkeling werkproces subsidieverlening tussen de betrokken clusters (Maatschappij, Vastgoed en Financiën);*
- b. huidige subsidieverordening voorzien van onderliggend beleid in aansluiting op de spelregels van de nota;*
- c. in kaart brengen 'natuurlijke' momenten voor het doorvoeren van de uitgangspunten uit de nota.*

Voor het uitwerken van het uitvoeringsplan wordt een projectgroep samengesteld met een vertegenwoordiging uit elk betrokken cluster. De invoering van de nota is een proces dat verschillende vakgebieden aangaat en verdient dus een integrale aanpak. Na vaststelling van de nota zal de daadwerkelijke uitvoering vanaf 2022 aanvangen.

Financiën

De Nota maatschappelijk vastgoed brengt een aantal veranderingen met zich mee rondom de inzet van gemeentelijk vastgoed. De meest in het oog springende verandering is de doorvoering van een minimaal kostprijs dekkende huur. Daar waar dit voor het cluster vastgoed een verhoging van de inkomsten betekent, betekent dit voor het cluster maatschappij een verhoging van de uitgaven in de vorm van subsidies. Het is van belang de overheveling van budgetten tussen de clusters goed op orde te brengen zodat per saldo de gemeentelijke organisatie hier geen hinder van ondervindt. Het valt op dit moment niet in te zien wat de volledige financiële consequenties zijn van de Nota maatschappelijk vastgoed. Onderhoudsplannen en de huidige staat van vastgoedobjecten, noodzakelijke verduurzaming als gevolg van het klimaatakkoord maar ook demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op te organiseren activiteiten en de bezetting van het gemeentelijk vastgoed hebben hier invloed op.

In het Uitvoeringsplan wordt de bezettingsgraad van het huidig gemeentelijk vastgoed onderzocht en wordt gekeken naar de toekomstige behoefte aan gemeentelijk vastgoed. Dit zal uiteindelijk leiden tot het kunnen opstellen van een Integraal Accommodatie Plan. De kosten voor het Uitvoeringsplan zijn voor 2022 incidenteel begroot op € 35.000,-. De kosten voor het uitvoeren van een Integraal Accommodatie Plan zijn nog niet volledig in te schatten. De verwachting is dat een gedeelte van het genoemde bedrag ad € 35.000,- hiervoor zal kunnen worden aangewend, voor een eventueel aanvullend budget zal t.z.t. besluitvorming moeten plaatsvinden.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard heeft op voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 vastgesteld. In deze nota staan de beleidskaders waarbinnen de gemeente haar gemeentelijk vastgoed wil inzetten voor het bereiken van gemeentelijk doelstellingen en andere maatschappelijke gewenste effecten. De nota draagt bij aan een eenduidige, transparante en rechtmatige inzet van het gemeentelijk vastgoed. Ook geeft de nota richting aan de plannen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Voorstel

Inleiding

De gemeente Albrandswaard bezit verschillende soorten vastgoed. Dit gemeentelijk vastgoed wordt voor verschillende doeleinden ingezet. Diverse partijen (maatschappelijk, cultureel, sport, commercieel) huren vastgoed van de gemeente om hun activiteiten te kunnen uitvoeren. Het hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich, maar altijd een middel bij de realisatie van maatschappelijke doelen en het realiseren van maatschappelijk gewenste effecten. Een zo goed mogelijke besteding van publieke middelen is daarbij altijd het uitgangspunt. Deze zijn immers schaars en de gemeente moet hier verantwoord en vanuit een lange termijnvisie mee om gaan. De wijze waarop de gemeente haar vastgoed wenst te verhuren (verhuurbeleid) en tegen welke kostprijs (huurprijsbeleid) wordt in de Nota maatschappelijk vastgoed behandeld. Het klimaat is een onderwerp dat steeds vaker op de politieke agenda is terug te vinden. Het klimaatakkoord is een ontwikkeling die het noodzakelijk maakt dat er eenduidige afspraken komen hoe de gemeente haar eigen vastgoed gaat verduurzamen en op welke manier financiering hiervan plaatsvindt. Wanneer een vastgoedobject verduurzaamd wordt is het verstandig, indien mogelijk, hiervoor reguliere onderhoudsmomenten te gebruiken. Een eenduidige manier van onderhoud en exploitatie, met daarbij kwaliteitsnormen vastgelegd gekoppeld aan verschillende onderhoudsniveaus, is daarom eveneens een belangrijk onderwerp van deze nota.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 worden de kaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet bekrachtigd. Hiermee wordt het gemeentelijk vastgoed op een eenduidige wijze ingezet. De nota biedt de kaders waarbinnen huur- en gebruiksrelaties transparant, rechtmatig en efficiënt kunnen worden vormgegeven. Bestaande overeenkomsten worden vanzelfsprekend gerespecteerd en op natuurlijke momenten (start nieuwe huurrelaties, verlenging of beëindiging bestaande huurrelaties) herzien volgens de nieuwe Nota maatschappelijk vastgoed. De nota biedt tevens kaders voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en stelt normen voor regulier en groot onderhoud.

Argumenten

1.1 De huidige werkwijze met betrekking tot het inzetten van gemeentelijk vastgoed is verouderd en daarmee toe aan een actualisatie.

2.1 Voor elke gemeentelijk vastgoedobject is een Meer jaren onderhoudsplan (MJOP) vastgesteld. De MJOP's zijn in sommige gevallen eveneens verouderd en dragen bijvoorbeeld onvoldoende bij aan het behalen van de vastgestelde klimaatdoelstellingen. Het is daarom van belang deze onderhoudsplannen de komende periode te actualiseren.

3.1 Uit de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 volgt een nieuwe werkwijze die is uitgewerkt in een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten hebben invloed op verschillende organisatieonderdelen van de gemeente. Om veranderingen zo geleidelijk mogelijk door te voeren

wordt een Uitvoeringsplan opgesteld om de nota en de daarin opgenomen uitgangspunten daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

4.1 De uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 betekent onder andere een stapsgewijze invoering van een minimaal kostprijs dekkende huur.

Voor sommige gebruikers van maatschappelijk vastgoed betekent dit een stijging van de huurprijs op het moment dat een huurovereenkomst juridisch geactualiseerd kan en moet worden. Om de gewenste maatschappelijke activiteiten die (sport) verenigingen en andere maatschappelijke organisaties te behouden voor de Albrandswaardse samenleving zal voor de verschuldigde kostprijs dekkende huur een subsidie kunnen worden aangevraagd.

Overleg gevoerd met

Verschillende beleidsinhoudelijk betrokken clusters zijn geraadpleegd en hebben hun bijdrage geleverd bij de totstandkoming van de Nota maatschappelijk vastgoed, o.a. cluster Maatschappij, cluster Financiën, cluster Vastgoed, Regieteam en betrokken wethouders.

Kanttekeningen

1.1 De Nota maatschappelijk vastgoed kent op een aantal onderdelen een nieuwe werkwijze voor de gemeente en haar huurders c.q. gebruikers van gemeentelijk vastgoed.

Het werken met een minimaal kostprijs dekkende huur zal invloed hebben op de intensivering van verschillende processen binnen de gemeentelijke organisatie. Een voorbeeld is het proces van subsidieverlening, maar ook de verschuiving van budgetten tussen de betrokken clusters zal de nodige aandacht verdienen.

1.2 De Nota maatschappelijk vastgoed zet in op een eenduidige, transparante en rechtmatige inzet van gemeentelijk vastgoed.

Het is op dit moment niet volledig in te schatten wat hier de financiële consequenties van zullen zijn. Onderhoudsplannen en de huidige staat van vastgoedobjecten, noodzakelijke verduurzaming als gevolg van het klimaatakkoord maar ook demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op te organiseren activiteiten en de bezetting van het gemeentelijk vastgoed hebben hier invloed op.

1.3 De inzet van gemeentelijk vastgoed kan vanuit verschillende perspectieven worden bekeken.

Elk betrokken cluster hangt een andere perspectief aan. In deze nota is geprobeerd deze perspectieven te verwerken tot één werkwijze voor de inzet van gemeentelijk vastgoed.

3.1 De Nota maatschappelijk vastgoed en het op te stellen Uitvoeringsplan vraagt een extra capaciteit van de ambtelijke organisatie.

Uitvoering/vervolgstappen

In de Nota maatschappelijk vastgoed worden een aantal uitgangspunten voorgesteld. Omdat de nota een omvangrijk document is geworden met verschillende onderwerpen is een plan van aanpak in de vorm van een Uitvoeringsplan noodzakelijk. In dit Uitvoeringsplan komen de volgende onderwerpen en hun processen aan bod:

1. Vastgoed processen:

- a. het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede (multifunctionele-) accommodaties;*
- b. voldoen aan wet- en regelgeving;*
- c. zorgen voor een evenwichtige spreiding van accommodaties;*
- d. zorg dragen voor een goede bezetting (uitvoeren Integraal Accommodatie Plan);*
- e. vernieuwen huurovereenkomsten volgens ROZ-model;*
- f. overeenkomsten met exploitanten en beheerders actualiseren.*

2. Financiële processen:

- a. financiële componenten methode kostprijsdekkende huur bepalen en vaststellen;*
- b. tarieven kostendekkendheid sportaccommodaties bepalen en vaststellen;*
- c. optimalisatie onderhoud- en exploitatiekosten in begroting;*
- d. Verwerken financiële effecten in de begroting.*

3. Subsidieverlening processen

- a. ontwikkeling werkproces subsidieverlening tussen de betrokken clusters (Maatschappij, Vastgoed en Financiën);*
- b. huidige subsidieverordening voorzien van onderliggend beleid in aansluiting op de spelregels van de nota;*
- c. in kaart brengen 'natuurlijke' momenten voor het doorvoeren van de uitgangspunten uit de nota.*

Voor het uitwerken van het uitvoeringsplan wordt een projectgroep samengesteld met een vertegenwoordiging uit elk betrokken cluster. De invoering van de nota is een proces dat verschillende vakgebieden aangaat en verdient dus een integrale aanpak. Na vaststelling van de nota zal de daadwerkelijke uitvoering vanaf 2022 aanvangen.

Financiële informatie

De Nota maatschappelijk vastgoed brengt een aantal veranderingen met zich mee rondom de inzet van gemeentelijk vastgoed. De meest in het oog springende verandering is de doorvoering van een minimaal kostprijs dekkende huur. Daar waar dit voor het cluster vastgoed een verhoging van de inkomsten betekent, betekent dit voor het cluster maatschappij een verhoging van de uitgaven in de vorm van subsidies. Het is van belang de overheveling van budgetten tussen de clusters goed op orde te brengen zodat per saldo de gemeentelijke organisatie hier geen hinder van ondervindt. Het valt op dit moment niet in te zien wat de volledige financiële consequenties zijn van de Nota maatschappelijk vastgoed. Onderhoudsplannen en de huidige staat van vastgoedobjecten, noodzakelijke verduurzaming als gevolg van het klimaatakkoord maar ook demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op te organiseren activiteiten en de bezetting van het gemeentelijk vastgoed hebben hier invloed op.

In het Uitvoeringsplan wordt de bezettingsgraad van het huidig gemeentelijk vastgoed onderzocht en wordt gekeken naar de toekomstige behoefte aan gemeentelijk vastgoed. Dit zal uiteindelijk leiden tot het kunnen opstellen van een Integraal Accommodatie Plan. De kosten voor het Uitvoeringsplan zijn voor 2022 incidenteel begroot op € 35.000,-. De kosten voor het uitvoeren van een Integraal Accommodatie Plan zijn nog niet volledig in te schatten. De verwachting is dat een gedeelte van het genoemde bedrag ad € 35.000,- hiervoor zal kunnen worden aangewend, voor een eventueel aanvullend budget zal t.z.t. besluitvorming moeten plaatsvinden.

Juridische zaken

Bestaande overeenkomsten rondom de huur of het gebruik van gemeentelijk vastgoed worden gerespecteerd. Op natuurlijke momenten zullen deze bestaande overeenkomsten worden geactualiseerd met inachtneming van het bepaalde in deze nota.

Met de nota wordt eveneens voldaan aan het bepaalde in de Wet Markt en Overheid en wordt oneerlijke concurrentie tussen de private en publieke sector voorkomen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard heeft op voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 vastgesteld. In deze nota staan de beleidskaders waarbinnen de gemeente haar gemeentelijk vastgoed wil inzetten voor het bereiken van gemeentelijk doelstellingen en andere maatschappelijke gewenste effecten. De nota draagt bij aan een eenduidige, transparante en rechtmatige inzet van het gemeentelijk vastgoed. Ook geeft de nota richting aan de plannen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen

1. Nota Maatschappelijk Vastgoed