

Naar een nota Vastgoedbeleid Gemeente Tiel.

Visie op het maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Tiel.

1. Inleiding

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Tiel bestaat uit tientallen gebouwen voor onderwijs, sport, cultuur, wijkgericht werken en onze eigen huisvesting en vertegenwoordigt een grote waarde. De verzekerde waarde is bijvoorbeeld meer dan 300 miljoen euro.

Het is in het belang van onze klanten - gebruikers en huurders - en dus in het belang van de stad, dat wij doelmatig en doelgericht omgaan met ons vastgoed.

Wat willen we precies met onze gebouwen? Hoe gaan we er in de toekomst mee om? Hoe zit het met huurprijzen? Zijn er gebouwen die we kunnen verkopen en waarom?

Allemaal vragen die niet op zichzelf staan en in samenhang om een antwoord vragen. Vragen die geregeld opdoemen. Bijvoorbeeld bij het al dan niet faciliteren van wijkgericht werken, onderwijshuisvesting (leerlingendaling), sportaccommodaties, burgerparticipatie etc.

De centrale vraag is welke rol de gemeente voor zichzelf ziet bij het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. En welke rol het gemeentelijk vastgoed daarbij moet/kan vervullen.

Deze visie geeft richting aan ons vastgoedbeleid. Geeft houvast bij het uitvoeren en ondersteunen van dat beleid. Beide elementen zijn tot op heden onvoldoende aanwezig. Voor de interne gemeentelijke organisatie en de vele partijen die betrokken zijn bij de Tielse vastgoedportefeuille zijn ze echter wel belangrijk.

Tiel wil een aantrekkelijke stad zijn voor inwoners, bedrijven en bezoekers. Deze wens is leidend bij het opstellen van dit stuk. We willen zoveel mogelijk rekening houden met de verschillende maatschappelijke behoeften en - belangen, veranderende omgeving en de rol en (financiële) positie van de gemeente.

Met ons vastgoed wil de gemeente maatschappelijke – en publieke beleidsdoelstellingen realiseren. De rol van de gemeente verschuift daarbij van een actieve eigenaarsrol naar een faciliterende – en regisserende rol. Voor vastgoed blijft echter een actieve eigenaarsrol bestaan als beheerder van dat maatschappelijk vastgoed.

Gebouwen zijn altijd volgend aan beleid. Het bezit van vastgoed is dus geen doel op zich. Als het beleid wijzigt kan dat gevolgen hebben voor die gebouwen. Ze worden afgestoten of hun functie wijzigt. Theoretisch bestaat de mogelijkheid dat door gewijzigd beleid vastgoed moet worden verworven.

Op dit moment zijn er geen vastgelegde kaders t.a.v. ons vastgoed. Deze visie geeft de richting en kaders voor een op te stellen vastgoedbeleid. Als het college instemt met de richting, volgt uitwerking in een Nota Vastgoedbeleid.

2. Wat voor Vastgoed heeft de gemeente?

Vastgoed wordt ook wel onroerend goed of een onroerende zaak genoemd. Het kenmerkt zich door vereniging met de grond en omvat de grond en de opstal. Ons vastgoed wordt verdeeld in categorieën. Volgens de definities van vastgoed van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) zijn dat:

- Maatschappelijk vastgoed
Maatschappelijk vastgoed zijn gebouwen die zijn toegewezen aan een maatschappelijke – of publieke activiteit. Sportaccommodaties, schoolgebouwen, buurt- en wijkcentra, museum, Agnietenhof en Zinder zijn voorbeelden van maatschappelijk vastgoed.
Kenmerk van dit soort vastgoed is in ieder geval dat er maatschappelijke- of publieke doelstellingen (o.a. gezondheid, leefbaarheid, welzijn, sociale samenhang en veiligheid) mee worden bereikt. En dat er, bij negatieve exploitatiesaldi, sprake is van het duurzaam verstrekken van subsidie.
Bij maatschappelijk vastgoed is het zaak het door college en raad geformuleerde beleid doelmatig en doeltreffend te vertalen naar het juiste gebouw.
- Commercieel vastgoed
Commercieel vastgoed is vastgoed met een commerciële functie. Het wordt commercieel geëxploiteerd. We hebben op dit moment een tweetal gebouwen voor kinderopvang in eigendom omdat ze onderdeel zijn van schoolgebouwen.
- Overig/bijzonder (“strategisch”) vastgoed
Onze gemeente heeft nog een beperkt aantal woningen in haar bezit. Verhuur aan particulieren behoort echter niet tot de taak van de gemeente.
Deze woningen zijn in het verleden “strategisch” gekocht om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Als dit bezit niet langer nodig is, zal dit worden verkocht.
Ook de kerktorens zijn eigendom van de gemeente.
- Gronden
We willen graag weten welke grond we bezitten. En bij wie die wel of niet in gebruik zijn. Er wordt gewerkt aan het verkrijgen van het benodigde overzicht. Vervolgens zal mede op basis van een op te stellen businesscase besloten worden hoe om te gaan met het gemeentelijk grondeigendom, niet zijnde openbare gronden.

3. Uitgangspunten

We bezitten vastgoed als het een doeltreffende en doelmatige aanvulling vormt op de middelen en instrumenten die ingezet worden om maatschappelijke - en publieke doelen te bereiken. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich. Gemeentelijk vastgoed is een instrument.

a. Maatschappelijk rendement

Hét uitgangspunt van gemeentelijk vastgoedbeleid is dat de gemeente nooit vastgoed zal bezitten alleen vanuit financieel oogpunt. Het maatschappelijk rendement is leidend (een uitzondering hierop is de huisvesting van de eigen organisatie. Eigendom is goedkoper dan huren). Dat betekent dat vastgoed moet worden afgestoten als een commerciële exploitatie mogelijk is. Ook moet er geen ander belang zijn dat zich tegen afstoten verzet. Het doel van de gemeente is dan behaald. Door maatschappelijk rendement als uitgangspunt te nemen, onderscheidt de gemeente zich van commerciële vastgoedpartijen.

b. Transparantie (door kostendekkende huurprijzen)

Hét uitgangspunt voor huurprijzen van maatschappelijk vastgoed is dat deze huren de kosten moeten dekken. Daar waar de huurder de kostendekkende huur niet kan betalen, zal dit, mits dit past binnen de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente, worden bijbetaald vanuit het verantwoordelijke beleidsveld.

Op deze wijze wordt verborgen subsidiëring via te lage huurprijzen voorkomen en ontstaat transparantie.

.....
Als wordt ingestemd met dit uitgangspunt zal, gezien de huidige diverse praktijk binnen Tiel, de uitwerking hiervan een forse inzet vragen van alle betrokken partijen om tot de gewenste situatie te komen. Door een koppeling te maken met het volgende uitgangspunt, een efficiënt, multifunctioneel gebruik van de beschikbare ruimte, kunnen kansen worden gecreëerd en betaalbare oplossingen worden gevonden.

Voor commercieel vastgoed wordt uiteraard een marktconforme huurprijs gerekend.

c. Multifunctionaliteit

De ontwikkeling om maatschappelijk vastgoed zoveel als mogelijk multifunctioneel in te zetten wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. De gemeente heeft hierin een actieve rol. Bijvoorbeeld (brede) scholen en wijk-/buurt- en sportaccommodaties bieden hiervoor mogelijkheden.

Naast kosten- besparing (o.a. goede bezettingsgraad) is het bereiken van inhoudelijke synergie een belangrijk argument om hierop te sturen.

Ook de daling van het aantal leerlingen – en de daardoor vrij komende ruimte - vraagt om de noodzaak hier verder over na te denken. Aan de ene kant is er een maatschappelijke behoefte (aan ruimte) en aan de andere kant het besef dat de rol van de gemeente verandert. Er is behoefte aan inzicht in de functies van gebouwen die de gemeente wil en kan faciliteren. De vraag hoe dat dan moet én wat het mag kosten moet beantwoord worden.

4. **Visie**

Eén en ander leidt tot de volgende visie op vastgoed:

De gemeente stuurt bij het uitvoeren van haar vastgoedbeleid op maatschappelijk rendement, vanuit de drijfveer om maatschappelijke – en publieke doelstellingen te effectueren.

Ten aanzien van het vastgoedbeheer wordt een efficiënte bedrijfsvoering gevoerd, waarbij kosten en opbrengsten transparant zijn.

De consequentie van deze visie is dat we een opgave hebben om afstemming te organiseren tussen de verschillende maatschappelijke beleidsvelden en met onze gebruikers.

5. **Beleidskaders:**

- De gemeente heeft geen actieve eigenaarsrol in vastgoed, tenzij dit noodzakelijk is voor het bereiken van maatschappelijke – of publieke doelstellingen. Indien niet op andere wijze te regelen kan bijvoorbeeld, bij wijze van uitzondering, om een historisch aanzicht van een stad te bewaren een eigenaarsrol voor de gemeente zijn weggelegd.
- Gratis ruimte bestaat niet! De gemeente brengt voor het maatschappelijk vastgoed altijd minimaal een kostendekkende huur in rekening. Eventueel benodigde subsidie van de huur wordt vanuit het beleidsveld bekostigd en gebudgetteerd. Voor commercieel vastgoed wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.
- De gemeente voert een zoveel als mogelijk efficiënt beheer van gebouwen en gronden. De gemeente dient de administratie van al het gemeentelijk vastgoed op orde te hebben. Centraal geregistreerd en aangestuurd. Er zijn meerjaren onderhoudsplannen en er is inzicht in en overzicht van het gemeentelijke bezit. Kosten en opbrengsten worden inzichtelijk gemaakt. Daarmee kan dan ook de vraag beantwoord worden wat de gemeente ervoor over heeft om bepaalde functies een gemeentelijke vastgoedplek te geven (of niet).
- De gemeente voert een tactisch portefeuillebeleid voor het gemeentelijk vastgoed. Het besluit over aan- en verkoop van vastgoed wordt in samenspraak met de betrokken beleidsvelden genomen. Toekomstig bezit van (strategisch) vastgoed moet zoveel als mogelijk voorkomen worden en bestaand bezit van (strategisch) vastgoed moet periodiek worden beoordeeld op nut en noodzaak. In de Vastgoednota zullen hiervoor nadere spelregels worden geformuleerd.
- Er wordt actief gezocht naar dwarsverbanden en mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik en vormen van samenwerking tussen gebruikers, een optimale match tussen vraag en aanbod. Zo mogelijk kan aangesloten worden bij partners binnen de gemeente. Gestuurd dient te worden op bezettingsgraad en voorkoming van leegstand, maar ook overaanbod. Vastgoed wordt verkocht als het de realisatie van beleidsdoelstellingen niet meer dient.
- De ontwikkelingen t.a.v. duurzaamheid en energiezuinigheid gaan in de omgang met het gemeentelijk vastgoed een belangrijke rol spelen en vragen daardoor van de gemeente bijzondere aandacht.
- Besluitvorming over de uitvoering van vastgoedbeleid dat binnen deze kaders valt, vindt plaats in het college. Bij afwijking van deze kaders zal de raad worden betrokken.