

Onderwerp : Vastgoedbeleidsplan "Steengoed Westerkwartier"
Zaaknummer : 196913973
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Wethouder H. Westra (vastgoed),
Wethouder E. Pastoor (sportaccommodaties)
Bijlage : Vastgoedbeleidsplan "Steengoed Westerkwartier" - versie november 2019

✱ **Voorgesteld besluit:**

De kaders van het vastgoedbeleidsplan "Steengoed Westerkwartier" wat betreft de onderdelen Verkoopbeleid en Verduurzaming binnen de wettelijke kaders vast te stellen en kennis te nemen van de overige delen.

✱ **Inhoudelijke toelichting**

Hierbij bieden wij u, conform eerder gedane toezegging, het vastgoedbeleidsplan "Steengoed Westerkwartier" aan, dat wij op 12 februari 2020 hebben vastgesteld. Bij dit vastgoedbeleid wordt gefocust op bebouwd vastgoed, met waar van toepassing daaraan verbonden sportvelden, in gemeentelijk eigendom.

Noodzaak van vastgoedbeleid

De gemeente is eigenaar van ruim 200 bebouwde vastgoedobjecten. Die vertegenwoordigen een gezamenlijke WOZ-waarde van ruim € 60 miljoen en een boekwaarde van ruim € 40 miljoen. In de gemeentebegroting is op jaarbasis € 9,4 miljoen opgenomen voor alle kosten. Het betreft een diversiteit aan objecten als kindcentra, woningen, zwembaden, bibliotheekgebouwen, sportaccommodaties (inclusief 81 sportvelden), erfgoed als musea, molens, et cetera.

Het belang en de financiële omvang van deze vastgoedportefeuille, die op historische wijze is ontstaan, vraagt om professionele, zorgvuldige sturing en herbezinning op dit kostbare bezit. Dit is ook de belangrijkste aanbeveling uit het in 2017 uitgevoerde rekenkamercommissieonderzoek naar maatschappelijk vastgoed in het Westerkwartier, dat destijds in de opmaat naar de gemeentelijke herindeling aan de gemeenteraden van de voormalige gemeenten in het Westerkwartier is aangeboden. Dit onderzoek is een bijlage van het vastgoedbeleidsplan.

Doel van het vastgoedbeleid is om op redelijke termijn te komen tot een compacte financieel gezonde, verduurzaamde, veilige, toegankelijke, goed onderhouden en optimaal gebruikte kernportefeuille. Het vastgoedbeleidsplan geeft daar invulling aan en wordt in de periode 2020 tot en met 2023 verder uitgebouwd.

Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderdelen van het plan. Daarbij vragen wij met name uw instemming inzake de aanpak van de onderdelen Verkoopbeleid en verkoopproces en ten aanzien van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed conform de wettelijke regelgeving en het daaraan verbonden tempo, zoals beschreven in hoofdstuk 5, 6 en 7. Voor de overige onderdelen vragen wij u kennis te nemen van van het plan. Over die onderdelen informeren wij u in een later stadium, nadat deze verder zijn uitgewerkt.

Portefeuille-indeling vastgoed

Het afgelopen jaar heeft een analyse van al het vastgoed plaatsgevonden en is gefocust op het maken van een toedeling van het vastgoed aan drie portefeuilles, te weten een beleidsportefeuille (eigendom dat bijdraagt aan het realiseren van de kerntaken van de gemeente dan wel nodig is voor de gemeentelijke bedrijfsvoering), een strategische portefeuille (tijdelijk aanhouden voor ontwikkelingen en nader onderzoek) en een verkoop/afstootportefeuille (vastgoed dat niet aan beleid bijdraagt en om bedrijfseconomische of maatschappelijke redenen kan worden afgestoten). Jaarlijks wordt de portefeuille-indeling geactualiseerd naar de stand van ontwikkelingen; het betreft derhalve een dynamisch proces.

Op dit moment is ongeveer de helft van de objecten geplaatst in de beleidsportefeuille. Een kwart van de objecten is opgenomen in de verkoopportefeuille en een kwart in de strategische portefeuille. Dat betekent dat de komende jaren ingezet wordt op de mogelijke afstoting van ten minste 50 panden.

Onderstaand lichten we de portefeuille-indeling nader toe:

Beleidsportefeuille

In deze portefeuille zijn voornamelijk alle gebouwen voor de bedrijfsvoering van de gemeente opgenomen, zoals gemeentehuizen, werven, bedrijfsgebouwen van Novatec, baarhuisjes, et cetera. Bij herziening van dienstverlening, bedrijfsvoering of ten gevolge andere bedrijfseconomische afwegingen (hoge instandhoudings- en/of verduurzamingskosten in relatie tot beperkt gebruik), schuiven deze gebouwen mogelijk door naar een van de andere twee portefeuilles. Ook alle sportgebouwen voor binnen- en buitensport blijven voorlopig in de beleidsportefeuille. In een later stadium, in het kader van de harmonisatieopdracht wordt onderzocht of en zo ja onder welke voorwaarden overdracht naar verenigingen mogelijk is. In meerdere situaties zijn sportaccommodaties al op afstand gezet. Voorts zijn een aantal grote intensief gebruikte multifunctionele accommodaties in de beleidsportefeuille ingedeeld, zoals het Cultureel Centrum Zuidhorn (beheer is in stichting ondergebracht) en enkele kindcentra (beheer op afstand, wel eigenaar). Tot slot is een aantal recreatievoorzieningen als zwembaden en toiletgebouwen opgenomen in de beleidsportefeuille, evenals het museum Wierdenland en het erfgoed op Nienoord (Borg met bijgebouwen en openluchttheater).

Strategische portefeuille

In de strategische portefeuille zijn panden opgenomen als bijvoorbeeld het voormalig Gomarus College te Zuidhorn (onderzoek naar hergebruik voortgezet onderwijs), De Oude Ulo en voormalige bodewoning in Leek (strategische grondpositie naast gemeentegebouwen), panden als 't Marheem te Marum (gebruik tot nieuwe ontwikkelingen gereed zijn), Avalon te Zuidhorn en Kameleon te Aduard (minimaal gebruik door wijziging sociaal cultureel werk) en de voormalige Jan Biermaschool te Oldehove (wachtend op uitkomsten onderzoek nieuw MFC). Deze panden worden nog tijdelijk gebruikt of er is leegstandsbeheer in geplaatst (bescherming, bewaking en snel te beëindigen). Mocht blijken dat deze panden uiteindelijk niet meer nodig zijn, dan worden deze verplaatst naar de verkoop/afstootportefeuille.

Verkoop/afstootportefeuille

In deze portefeuille bevinden zich ten minste alle woningen, appartementen en bedrijfsruimten die de gemeente bezit. Het bieden van woonruimte en winkelruimte is geen kerntaak van een gemeente. Ook de molens en kerktorens zijn opgenomen in deze portefeuille. Wij proberen deze erfgoedobjecten onder te brengen bij de daarvoor regionaal opererende stichtingen, zodat kennis en fondsverwerving beter worden geborgd. Binnen onze gemeente zijn nu al meerdere molens en kerktorens niet in gemeente-eigendom en

elders ondergebracht. Bij de overdracht wordt met alle betrokkenen overlegd. Ook panden die hun functie verliezen / hebben verloren en te duur zijn om in stand te houden zijn in deze portefeuille opgenomen. Voorbeelden daarvan zijn Kerkplein 6 in Grijskerk, Gruthoes in Oldehove en het pand Agora in Leek.

Verkoopbeleid en verkoopproces

Met de verkoop van vastgoed wordt per saldo een eenmalige opbrengst gerealiseerd. Daarnaast is er sprake van forse structurele netto besparingen in de begroting door vrijvallende kapitaallasten en overige exploitatielasten.

Er wordt in principe uitgegaan van transparante, openbare en marktconforme verkoop. In specifieke situaties houden wij de mogelijkheid open voor verkoop tegen taxatiewaarde middels een onderhandse procedure. Hierbij valt te denken aan maatschappelijke of politieke belangen of om praktische redenen. Een onderhandse verkoop voor een dergelijke doelstelling kan mogelijk een lagere verkoopopbrengst genereren en dient daarom wel te voldoen aan Staatssteun-regelgeving.

De mogelijkheden ten aanzien van de bestemming worden vooraf bepaald, op basis van marktvraag en ontwikkelvisie. Tevens worden kopers getoetst aan integriteitsvereisten (Wet Bibob). Per object wordt door ons de verkoopstrategie bepaald.

Instandhouding en verduurzaming van vastgoed

In het voorjaar van 2020 worden in het kader van "Vastgoed op orde" en "Duurzaamheid" meerjarige investeringsplannen voor de gebouwen in de beleids-, de strategische portefeuille en de sportvelden opgeleverd. Het instandhoudingsniveau wordt afgestemd op de portefeuille. Daarbij worden de wettelijk noodzakelijke investeringen in veiligheid en duurzaamheid in beeld gebracht en ontstaat inzicht in noodzakelijke investeringen, die moeten worden geborgd in de perspectiefnota 2021-2024. De conclusies dienen ook mede als input voor heroverweging van de beleidsportefeuille.

Ten aanzien van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen hanteren wij vooralsnog de op dit moment geldende wettelijke kaders en termijnen. Wij zijn bereid om in een later tijdstip in het kader van behandeling van het algemene duurzaamheidsbeleid te kijken naar de mogelijkheden en consequenties van verdergaande maatregelen.

Over een meerjarenplan inzake het onderhoud en de investeringen in sportvelden, dat op dit moment wordt voorbereid, informeren wij u later dit kwartaal met een afzonderlijke raadsbrief.

Bepaling kostprijs dekkende huur

In 2020 wordt ook gewerkt aan bepaling van de kostprijs dekkende huur per verhuurd object. Daarvoor zijn twee redenen: 1. De Wet markt en overheid vereist een transparante berekening van de integrale kostprijs; 2. Bedrijfseconomische grondslagen: Een beter kostenbewustzijn stimuleert efficiënter gebruik en uiteindelijk lagere kosten. De integrale kostprijs kan aan in- en externe klanten in rekening worden gebracht, waarmee verscholen subsidies worden voorkomen.

Harmonisatieplan binnen- en buitensportaccommodaties

Tot slot wordt in de periode 2020-2023 met name voor de binnen- en buitensportaccommodaties inclusief sportvelden een advies over de harmonisatie uitgewerkt. De aanpak van dit proces wordt dit jaar uitgewerkt. Het betreft het harmoniseren van tarieven, maar ook het herzien van de taakverdeling/eigendom tussen gemeente en

sportvereniging/stichting (privatiseren/zelf doen of tussenvorm). Wij willen dit interactief en in overleg met verenigingen oppakken. Keuzes hangen samen met financiële consequenties en de medewerking van verenigingen.

Vervolgtraject

Ten aanzien van verkopen van vastgoed informeren wij u in het kader van de Jaarrekening jaarlijks over de structurele besparingen en netto verkoopresultaten van het voorgaande jaar. Het eenmalige resultaat komt ten gunste van de algemene middelen.

Over verdere uitwerkingen van het vastgoedbeleid informeren wij u met een raadsbrief. Dit geldt onder andere voor het onderhouds- en investeringsplan voor sportvelden, dat in het eerste kwartaal van dit jaar bekend wordt.

Communicatie

Voordat wij overgaan tot verkoop of overdracht van vastgoed, overleggen wij vooraf met alle gebruikers en betrokkenen.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vastgoedbeleidsplan "Steengoed Westerkwartier" van februari 2020,

Besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 2020.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier