

Datum raadsvergadering:	12 maart 2014	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	Toine Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Kaders vastgoed		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

De gemeente Roosendaal bezit momenteel een scala aan panden. Hierin dient meer eenduidigheid te worden gebracht. Kaders vastgoed bieden houvast bij een bewerkstelligen van een eenduidige, transparante en uniforme handelwijze richting partners en marktpartijen. Een zakelijke en objectieve benadering van het vastgoed is ook in bedrijfsmatig opzicht van belang.

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de kaders vastgoed

Aanleiding

Op dit moment is de gemeente Roosendaal bezitter van een behoorlijk grote en heterogene vastgoedportefeuille; van molens tot moskee. De reden van die veelkleurigheid is dat vastgoed indertijd om bepaalde redenen is aangekocht of gebouwd. Bij veel gemeentes is dit herkenbaar en is dit historisch zo gegroeid. Ook is niet duidelijk bij bepaalde objecten welk doel de gemeente wil bereiken met het bezit. Om deze reden zijn kaders opgesteld, deze geven houvast bij de wijze waarop de gemeente om wil gaan met het vastgoed.

Kader

In de beeldvormende raad van 20 november is in de gemeenteraad een presentatie gehouden over het gemeentelijk bezit aan panden. Tevens zijn in hoofdlijnen de kaders gepresenteerd. Vervolgens is in de Commissie Omgeving op 27 november gediscussieerd over de kaders. De punten die naar voren kwamen tijdens deze discussie zijn verzameld en (waar van toepassing) verwerkt in de kaders vastgoed (als bijlage bijgevoegd). Tevens is tijdens de discussie gevraagd om de exploitatie overzichten van de panden. Dit overzicht is ook als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Het formuleren van de kaders vastgoed is onderdeel van de bestuursopdracht professionaliseren vastgoed (vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders op 5 november 2013).

Voor het college van Burgemeester en wethouders geven de kaders vastgoed beslis- en handelingsvrijheid om te komen tot de kernportefeuille.

Waar van toepassing is in de kaders vastgoed rekening gehouden met de vigerende wet- en regelgeving, zoals Wet Markt en Overheid en besluit BBV (besluit begroten en verantwoorden)

Motivering / toelichting

Vanuit de commissie Omgeving op 27 november zijn zienswijzen aangedragen. Hieronder worden deze behandeld en wordt beargumenteerd waarom deze al dan niet zijn verwerkt.

Samengevat:

- Let op de relatie met de nota grondbeleid. Toelichting: de nota grondbeleid heeft een andere insteek dan de kaders vastgoed. Doel van het grondbeleid is het realiseren van ruimtelijk beleid, daarbij is een bepaalde mate van zeggenschap over de grond van belang. De insteek van de vastgoedvisie is huisvesting. Uiteraard is er relatie met de nota grondbeleid; wordt een bepaald vastgoedobject verworven voor herstructurering of andere gebiedsontwikkeling, dan is de nota grondbeleid immers van toepassing. Gaat het om huisvesten van bepaalde maatschappelijke voorziening of het beheer van ontwikkelvastgoed, dan is de vastgoedvisie van toepassing. Wel is de strekking van beide nota's hetzelfde ten aanzien van marktconformiteit, kostenverhaal en kostendekkendheid.
- Maak een combinatie met de exploitatie van de panden. Toelichting: bij de analyse van de panden wordt inderdaad de exploitatie van de panden betrokken. In de kaders vastgoed zijn algemene uitgangspunten opgenomen over de exploitatie van de objecten.
- Heb aandacht voor eigendommen andere overheden. Toelichting: de kaders vastgoed zijn uitsluitend van toepassing op de gebouwen en de daarbij behorende gronden in eigendom van de gemeente Roosendaal (economisch en/of juridisch). Bij het vervolgtraject van de bestuursopdracht, namelijk de analyse, wordt breder gekeken dan het individuele pand. Daarbij gaat ook de aandacht uit naar eigendommen van andere partijen/bezitters van vastgoed op de vastgoedmarkt.
- De vraag is gesteld of nu onherroepelijk wordt overgegaan tot verkoop van gebouwen. Toelichting: De gemeente wil strategisch omgaan met haar vastgoed en streeft daarbij naar een vastgoedportefeuille die afgestemd is op de uitvoering van de kerntaken en de ambities van de gemeente. Over dit vastgoed wenst de gemeente in de toekomst te beschikken, al dan niet middels eigendom. Zonder meer afstoten van het gemeentelijk bezit is niet het streven. Tafelzilver verkopen kan immers maar één keer. Wel is het doel te komen tot een weloverwogen bezit van vastgoed. In de afweging of een pand al dan niet behouden blijft, is de eerste vraag die gesteld wordt of het pand bijdraagt aan het maatschappelijk nut. De gemeente wil haar vastgoed in te zetten als sturingsmiddel, om de activiteiten die tot haar kerntaak behoren uit te oefenen en voor toekomstige (her)ontwikkelingslocaties. Dit vastgoed wordt gekwalificeerd als strategisch vastgoed. Het overige vastgoed, niet strategisch vastgoed, zal worden afgestoten.
- De kaders vastgoed zijn wel erg instrumenteel. Toelichting: per definitie is de nota een instrumenteel beleidsdocument. Vastgoed is een middel om andere beleidsdoelen te realiseren. De kaders vastgoed zijn bewust niet abstract, maar juist kort en zakelijk geformuleerd. Bijvoorbeeld de (des-) investeringsregels etc. zijn inderdaad instrumentele regels, maar bedoeld om invulling te geven aan de manier van omgaan met het gemeentelijk vastgoed.
- Beperk de termijn van commerciële verhuur. Toelichting: bij het afsluiten van een verhuurcontract wordt rekening gehouden met eventuele plannen ten aanzien van een pand. In Burgerlijk Wetboek is huurbescherming geregeld, dit geldt zowel ten aanzien van woon- als bedrijfsruimtes. Bij de beslissing of en vervolgens aan wie een pand verhuurd gaat worden, wordt hiermee rekening gehouden.
- Ondanks dat visie nog niet gereed is, wel handelen. Toelichting: de visie op vastgoed staat niet op zichzelf, waar dossiers lopen worden deze uiteraard voortgezet. Daarbij wel in acht nemend de kaders vastgoed die in concept gereed zijn. Bijvoorbeeld Centrum voor de Kunsten waar onderhandelingen in het kader van het Cultuurcluster volop gaande zijn.

Doel en evaluatie

Door kaders vast te stellen wordt een eenduidige, transparante en uniforme handelwijze bewerkstelligd richting partners en marktpartijen. Een zakelijke en objectieve benadering van het vastgoed is in

bedrijfsmatig opzicht van belang.

Financiële aspecten en consequenties

Aan de kaders vastgoed zijn niet direct financiële consequenties verbonden.

Communicatie

De kaders vastgoed geven houvast bij de uitvoering van de analyse van de panden (onderdeel van de bestuursopdracht professionaliseren vastgoed). De analyse zal pas in de volgende raads cyclus afgerond zijn. Waar van toepassing, bijvoorbeeld bij gevoelige dossiers, wordt de raad al eerder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken.

Bijlagen

1. Kaders vastgoed
2. Exploitatie overzicht panden

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	12 maart 2014	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	Toine Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Kaders vastgoed		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur/Omgeving d.d. 26 februari 2014.

Besluit:

1. Vaststellen kaders vastgoed

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2014.

De griffier,

De voorzitter,