

## Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 29 november 2022
Registratie nummer	: GZDGWB658320/658323
Voorstelnummer	: RV2022/131
Portefeuillehouder	: Rutger van Stappershoef
Bijlage(n)	: 1. Integraal Accommodatieplan 2022 – 2040 2. Huurbeleid Vastgoed 3. Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed 4. Financieel perspectief Routekaart 2022 – 2045
Onderwerp	: Integraal Accommodatieplan, Huurbeleid en Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

---

### Onderwerp

Integraal Accommodatieplan, Huurbeleid Vastgoed en Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

### Beslispunten

1. Het Integraal Accommodatieplan 2022 – 2040 vast te stellen.
2. Het Huurbeleid Vastgoed vast te stellen.
3. De Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen.
4. In te stemmen met het investeringsplan 2022 – 2045 behorende bij de Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed voor de periode 2023 – 2026 en daarvoor ten laste van het begrotingssaldo structurele lasten beschikbaar te stellen in 2024 184.500 euro, in 2025 184.500 euro en in 2026 186.000 euro.

### Inleiding

In mei 2021 is de Nota Vastgoed 2021 vastgesteld met daarin een uitvoeringsagenda om drie beleidsdocumenten op te leveren in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2022: een Integraal Accommodatieplan, het formuleren van huurbeleid en de richting geven aan verduurzaming van gemeentelijk vastgoed met een Routekaart Verduurzaming.

Deze stukken geven nu geen antwoord op de vraag hoe en in welke mate wij als gemeente willen voorzien in de huisvestingsvraag van instellingen die buiten de gangbare doelgroepen vallen, zoals bijvoorbeeld onderwijs en sport. Wel is in het IAP benoemd welke maatschappelijke meerwaarde wij van belang achten en welke stappen we zetten om tot mogelijke maatwerkoplossingen te komen. Naast de maatschappelijke waarde kijken we hierbij ook naar de betaalbaarheid en de mogelijkheden tot medegebruik in bestaande gebouwen. Ook in relatie tot frequentie van het gebruik van een gebouw.

### Integraal Accommodatieplan (IAP)

In het IAP zijn de uitgangspunten uit de Nota Vastgoed nader geconcretiseerd naar beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Centraal staat hierin dat het gemeentelijk vastgoedbeleid

doelmatig, betaalbaar en duurzaam is. Het hebben van vastgoed is geen doel op zich. Het doel is om het maatschappelijk vastgoed optimaal in te zetten voor de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen. Een vastgoed portefeuille die past bij de wettelijke taken van de gemeente en bijdraagt aan haar maatschappelijke doelstellingen.

De thema's en programma's uit de beleidskaders vormen de basis van de doelgroepen, waarvoor de gemeente huisvesting moet, dan wel wil bieden. De huidige en toekomstige ruimtebehoefte is geïnventariseerd. En op basis van de uitgangspunten opgenomen in het IAP is de vastgoedportefeuille van de gemeente doorgelicht om de keus te maken een vastgoedobject te behouden en te verduurzamen, af te stoten of te herontwikkelen. Hieruit is een concrete aanpak gekomen die moet leiden tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze aanpak is onderverdeeld in korte termijn (2022-2024), middellange termijn (2023-2028) en lange termijn (2029-2040).

Het IAP is tot stand gekomen met input vanuit gesprekken met gebruikers en verschillende beleidsteams (3 workshops) en is nadrukkelijk een dynamisch document: de vraag naar huisvesting, de vastgoedportefeuille (het aanbod), de gemeentelijke organisatie, de wetgeving, en de omgevingsfactoren veranderen regelmatig. Dat betekent dat jaarlijks een update op de ruimtevraag en -aanbod wordt uitgevoerd en dat het IAP vierjaarlijks, parallel aan het Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (IHP), wordt geëvalueerd en herzien.

#### Huurbeleid Vastgoed

Voor het huurbeleid zijn drie pijlers:

- Huurbeleid op basis van kostendekkendheid;
- Scheiding tussen huur en subsidie;
- transparantie, uniformiteit en zekerheid.

De gemeente moet voldoen aan de spelregels uit de Wet Markt & Overheid. Op grond van deze wet mag de huurprijs van gemeentelijk vastgoed niet lager zijn dan de integrale kostprijs. De wijze waarop de kostprijs wordt berekend is opgenomen in de nota. Deze regels zijn daarmee transparant en uniform.

De kosten van het vastgoed berekenen we door in de huur. En benoemde beleidsactiviteiten (b.v. stimuleren van bewegen /sport) stimuleren we door subsidie te verlenen voor de activiteit. Op deze wijze maken we een duidelijke scheiding tussen kosten van het vastgoed (en dus huurprijs) en de financiële middelen die de gemeente wil inzetten om activiteiten te ondersteunen en te stimuleren (subsidie). Dat is er niet als er een lage of geen vergoeding gevraagd wordt voor gebruik van vastgoed. Er is dan sprake van verkapte subsidie.

Geleidelijk schakelen we voor al het maatschappelijk vastgoed over op kostprijsdekkende huur. Op 'natuurlijke' momenten zoals bij verlenging van een huurovereenkomst of bij nieuwe huurovereenkomsten. Het doel is dat in 2030 de kostprijsdekkende huur geheel is ingevoerd.

De scope betreft een 12-tal lopende huurcontracten waarvan nu niet duidelijk is of zij voldoen aan kostprijsdekkende huur. De exacte financiële gevolgen zijn nu niet aan te geven, aangezien de overgang naar kostprijsdekkende huur op een 'natuurlijk' moment gebeurt. Dan berekenen we de kostprijsdekkende huur met de financiële gegevens van dat moment.

#### Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

In de Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed is de stip op de horizon gebaseerd op wet- en regelgeving. Naast de brede workshops voor het IAP is intern input verzameld over de verduurzamingsstrategie en concrete programma's zoals de Warmtetransitievisie, Lokale Adaptatie Strategie (LAS), het traject richting een energie neutrale gemeentelijke organisatie en de meetmethode van de CO2 prestatieladder. De Routekaart beschrijft hoe de gemeente de duurzaamheidsopgave realiseert binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

De vastgoedportefeuille van de gemeente is en blijft onderhevig aan veranderingen. We stoten af en bouwen nieuwe gebouwen. De scope voor verduurzaming van objecten die in de portefeuille blijven betreft 16 vastgoedobjecten. Voor deze vastgoedobjecten is een energiescan uitgevoerd met maatwerkvoorstellen. Hierin zijn quick wins genoemd, zoals ledverlichting, slimme isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. En de grotere ingrepen, die qua uitvoering samen vallen met de onderhoudsmomenten (gebouwenrenovatie of vervanging installaties) uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). In de Routekaart is te zien welk energielabel een vastgoedobject nu heeft en welk na uitvoering van alle voorgestelde verduurzamingsmaatregelen.

De verduurzamingsmaatregelen vormen een additionele investering bovenop de geraamde gelden uit het meerjarenonderhoudsplan. Het investeringsplan laat de investeringen zien van 2022 – 2045. We behandelen nu alleen de periode van 2023 – 2026 en de investering bedraagt 2.926.000 euro in totaal. De investeringen voor de periode na 2026 worden over 4 jaar herijkt en een voorstel voor gedaan in de volgende bestuursperiode.

In het raadsvoorstel begroting 2023 is een beslispoint opgenomen om middelen beschikbaar te stellen voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed voor de periode 2023 – 2026 onder voorbehoud van vaststelling van de Routekaart.

#### Participatie

Voor het opstellen van deze beleidsdocumenten hebben we 10 mei een beeldvormende sessie gehad met de raad. En op 7 juli een informatieavond voor inwoners/gebruikers. Hiervoor zijn alle gebruikers van ons maatschappelijk vastgoed persoonlijk uitgenodigd. En is een algemene uitnodiging verstuurd via de lokale krant en social media voor onze inwoners.

Met de ruimtevragers, die nu bekend zijn bij de gemeente, voeren we gesprekken om te beoordelen of de gemeente een maatwerkonderzoek moet starten.

#### **Besluitgeschiedenis**

1. Nota Vastgoed 2021 d.d. 25 mei 2021

### **Beoogd effect**

Een gemeentelijke vastgoedportefeuille voor geformuleerde doelen en deze doelmatig, betaalbaar en duurzaam beheren.

### **Argumenten**

*1.1 Door het beleid in het IAP is er een doelmatige, duurzame en toekomstbestendige manier van gebruik van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken van de gemeente en die bijdraagt aan de maatschappelijke doelstelling.*

*2.1 Door kostprijsdekkende huur te vragen aan een maatschappelijke huurder als omschreven in de nota voldoet de gemeente aan de Wet Markt & Overheid.*

*2.2 Door kostprijsdekkende huur te vragen krijgen we een scheiding van kosten en subsidie. Hierdoor is er geen sprake meer van verkapte subsidie.*

*2.3 Door de beleidsregels voor het bepalen van huurprijzen van vastgoedobjecten is de gemeente transparant en handelt uniform.*

*3.1 Door de Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen bepalen we hoe de gemeente de verduurzamingsopgave van haar vastgoedportefeuille realiseert.*

*4.1 De verduurzamingsopgave kunnen we alleen uitvoeren als daarvoor middelen beschikbaar komen. Het investeringsplan laat zien dat voor de periode 2023 – 2026 de structurele lasten in 2024 184.500 euro, in 2025 184.500 euro en in 2026 186.000 euro bedraagt.*

### **Kanttekeningen**

*2.1 Het doorvoeren van een uniforme berekening van huurprijzen zal bij sommige verenigingen of stichtingen, die nu weinig of niets aan huur betalen, leiden tot exploitatieproblemen.*

Deze financiële gevolgen kunnen we opvangen met subsidie. Hiervoor zullen we de beleidsregels die vallen onder de Algemene Subsidie Verordening West Betuwe 2020 aanpassen.

*3.1 Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed kost tijd en een aantal dorpshuizen hebben nu acute financiële problemen vanwege de hoge energieprijzen.*

Door de hoge energieprijzen kunnen dorpshuizen de exploitatielasten niet meer dragen. De gemeente is voor deze situatie een financieel vangnet. De financiële gevolgen worden via de bestuursrapportage gemeld.

### **Financiën**

#### *Huurbeleid Vastgoed*

Het aanpassen van bestaande huurcontracten naar minimaal kostprijsdekkende huur kan een voordeel op de begroting op verhuur van gemeentelijke eigendommen opleveren. Exacte bedragen zijn nog niet bekend, aangezien de overgang naar kostprijsdekkende huur op een natuurlijk moment

(verlenging van huurcontracten) gebeurt. Anderzijds is de verwachting dat de post subsidie voor maatschappelijke doelen verhoogd moet worden.

#### *Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed*

Aan de Routekaart 2022 – 2045 zit een investeringsplan gekoppeld voor de periode van 2023 – 2026 van 2.926.000 euro. Bij de uitvoering kijken we naar de subsidiemogelijkheden. In de berekening zijn we er van uitgegaan dat we 30% subsidie krijgen op de totale kosten. De structurele lasten bedragen in 2023 184.500 euro, in 2024 184.500 euro en in 2026 186.000 euro. De investeringen voor de periode na 2026 worden over 4 jaar herijkt en een voorstel voor gedaan in de volgende bestuursperiode. In het raadsvoorstel begroting 2023 is een beslispunt opgenomen om middelen beschikbaar te stellen voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed voor de periode 2023 – 2026 onder voorbehoud van vaststelling van de Routekaart.

#### *Organisatieparagraaf*

Het uitvoeren van het beleid conform de drie nota's kunnen we deels binnen de huidige organisatie opvangen. Maar op sommige onderdelen moet een versnelling komen, zoals het afstoten van gebouwen in verband met de financiële taakstelling die is vastgesteld in de perspectiefnota 2023 (1 mio in 2023 en 1,5 mio in 2024-2026). Daardoor is er een incidenteel inhuurbudget nodig dat we ten laste brengen van de beoogde verkoop opbrengsten.

#### **Communicatie en participatie**

Het Integraal Accommodatieplan 2022-2024, het Huurbeleid en de Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed zijn openbare beleidsdocumenten en worden gepubliceerd. Voor deze beleidsdocumenten is participatietrede 1 – informeren- van toepassingen, omdat de beleidsdocumenten dienend zijn aan andere beleidsvelden voor maatschappelijke doelen.

#### **Uitvoering/Planning**

Uitvoeren van het beleid zoals vastgesteld in de drie beleidsdocumenten.

#### *Integraal Accommodatieplan 2022-2040*

- Verkoop van diverse locaties, korte termijn 2022-2024.
- Met de ruimtevragers, die nu bekend zijn bij de gemeente, vervolgesprekken voeren om te beoordelen of de gemeente een maatwerkonderzoek moet starten, 2022/2023.
- Jaarlijks een update op de ruimtevraag en -aanbod, vastgoedportefeuille doorlichten, 4<sup>de</sup> kwartaal 2023
- Het IAP vierjaarlijks, parallel aan het Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (IHP), geëvalueerd en herzien, 2026.

#### *Huurbeleid*

- Nieuwe huurcontracten conform beleid afsluiten, vanaf vaststelling beleid.
- Bestaande huurcontracten aanpassen bij verlenging huurcontract, 2023-2030.
- Voor de vergoedingenkant (subsidies) nieuwe afspraken maken, actualiseren dan wel harmoniseren.

*Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed*

- Verduurzamen van diverse gebouwen conform stappenplan.
- Rijkssubsidie Dumava aanvragen.
- Het investeringsplan periode na 2026 herijken en budget aanvragen, 2026.

**Risicoparagraaf**

<b>Risico omschrijving</b>	<b>Soort risico</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Beheersingsmaatregel</b>
<b>Ruimtevragers die binnen de beleidsdoelgroepen vallen maar waar de gemeente geen huisvesting voor beschikbaar heeft.</b>	Financieel	Gemiddeld	Verhoging van kosten voor de gemeente	Deze situatie is niet te beheersen.
<b>Kostprijsdekkende huur berekenen en de subsidiekant is nog niet geregeld</b>	Financieel	Klein	Huurder komt financieel in de problemen	De planningen voor vernieuwen contacten met kostprijsdekkende huur en subsidie aanpassen goed op elkaar afstemmen.
<b>Routekaart gevraagde budgetten gebaseerd op huidig prijsniveau, maar biedt geen garantie voor de komende jaren</b>	Financieel	Groot	Budget niet toereikend	Jaarlijks de budgetten indexeren of ambitie bijstellen.
<b>De subsidie voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed (Dumava) wordt niet toegekend</b>	financieel	Gemiddeld	Budget niet toereikend	Zo snel mogelijk de rijkssubsidie Dumava aanvragen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe  
 de secretaris, Philip Bosman  
 de burgemeester,  
 Servaas Stoop

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022,

### **besluit:**

1. Het Integraal Accommodatieplan 2022 – 2040 vast te stellen.
2. Het Huurbeleid Vastgoed vast te stellen.
3. De Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen.
4. In te stemmen met het investeringsplan 2022 – 2045 behorende bij de Routekaart Verduurzaming gemeentelijk vastgoed voor de periode 2023 – 2026 en daarvoor ten laste van het begrotingssaldo structurele lasten beschikbaar te stellen in 2024 184.500 euro, in 2025 184.500 euro en in 2026 186.000 euro.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 29 november 2022, nummer 2022/131,

de griffier  
Hans van der Graaff

de voorzitter,  
Servaas Stoop