

Interne memo

Aan Gemeenteraad West Betuwe
Van
Datum 10 mei 2021
Onderwerp Beantwoording technische vragen over Nota Vastgoed

Vraag 1 – Op pagina 3 onder het kopje “aanleiding” wordt gesproken over harmonisering van het vastgoed. Waar is deze harmonisatie te vinden in deze vastgoednota en waarom is niet op tijd geharmoniseerd?

Geen van de drie voormalige gemeenten had een concrete Nota Vastgoed. Elke gemeente had wel zijn eigen methode en uitgangspunten hoe er werd omgegaan met vastgoed. Daar is naar gekeken bij het opstellen van de Nota die nu voorligt ter vaststelling.

Geldt het vastgoedbeleid van de voormalige gemeenten nog? Zie ook vraag 11

Wat vooral nog geldt zijn de lopende huurovereenkomsten. De wens is om zo veel mogelijk te komen tot gelijklopende huurvoorwaarden. Met het opstellen van het huurbeleid zal daar verandering in gaan komen.

Vraag 2 – Pagina 6: Waarom vallen de baarhuisjes wel onder de nota vastgoed en de overige objecten in de openbare ruimte niet?

Baarhuisje is een gebouw en als het in eigendom van de gemeente is, onderhoudt de gemeente de baarhuisjes net als de bergingen op een begraafplaats. Daarom vallen ze onder de nota Vastgoed. Overige objecten in de openbare ruimte, bijvoorbeeld bankjes, zijn geen gebouw, en vallen niet onder vastgoed. Dergelijke objecten vallen onder het beleid voor de openbare ruimte.

Vraag 3 – Pagina 10: In hoeverre hangt vastgoedmanagement op strategisch niveau (aangaan/onderhouden van relaties) samen met het tactische niveau? (het naar binnen brengen van signalen van huurders/gebruikers over het functioneren van gebouwen).

Dit valt voor een deel samen maar het strategisch niveau gaat zoals aangegeven m.n. over de lange termijn. Wat is er aan vastgoed nodig, welke behoefte komt er vanuit de samenleving waarvan de gemeente vindt dat zij daarin een taak heeft om de huisvestingsvraag te faciliteren? Het tactische gaat meer om de middellange termijn, b.v. over de optimale bezetting van een gebouw.

Vraag 4 – Waarin verschilt het vastgoedmanagement op tactisch niveau van het operationele niveau?

Operationeel niveau gaat over de dagelijks zaken: storingsen, onderhoud en/of vragen van de huurder over het gebouw. Vragen over de huurovereenkomst, facturatievragen e.d. Tactisch gaat veel meer over ‘pand x’ komt leeg en voor partij y zoekt de gemeente: vraag een aanbodzijde bij elkaar brengen.

Vraag 5 – Waarom is het beheerplan bouwen niet bij deze nota vastgoed gevoegd? (pagina 10) Nu kunnen we de context niet goed begrijpen.

Het beheerplan is een uitvoeringsprogramma van het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Gebouwen worden beheerd binnen de reeds vastgestelde budgetten. Daarmee is dat een verantwoordelijkheid van het college.

Vraag 6 – Is het team vastgoed bezig met het vooruitlopen van situaties waarin scholen sluiten door besluiten van schoolbesturen en het eigendom van de school dan naar de gemeente gaat? Zo ja, kunt u concrete voorbeelden noemen?

Concrete plannen voor het onderwijsvastgoed worden niet genoemd in de Nota Vastgoed. De plannen met het onderwijsvastgoed zijn opgenomen in het IHP 2021 – 2032, recent in de raad van 3 maart vastgesteld.

Vraag 7 – Pagina 12 schema: Is er een relatie tussen het beeldbepalend vastgoed en de nota erfgoed die in voorbereiding is?

De gemeente heeft in het kader van de categorisatie van gemeentelijk vastgoed de categorie Vastgoed Beeldbepalend benoemd. Hieronder vallen b.v. kerktorens of een molen. Gemeentelijk Vastgoed kan erfgoed zijn en valt dan automatisch onder de paraplu van de aangekondigde Nota Erfgoed. Nota Erfgoed is veel ruimer en staat los van gemeentelijk eigendom.

Vraag 8 – Huurbeleid pagina 13: In nieuwe huursituaties wordt gebruikt gemaakt van een basiscontract. Hoe ziet zo'n contract eruit en verschilt het van de bestaande contracten?

Voor panden wordt gebruik gemaakt van de model huurovereenkomst van de vereniging Raad voor Onroerende Zaken. Dit model is bekend als het ROZ-model en wordt gebruikt door veel gemeenten en beleggers. De gemeente kan hierbinnen maatwerk bieden indien dat nodig is. De overeenkomst bestaat uit een huurovereenkomst met daarbij algemene voorwaarden.

Vraag 9 – Wat houdt het vastgoedinformatiesysteem in, wat voor voor- en nadelen kleven er aan dit systeem en wat kost het?

Een vastgoedinformatiesysteem is een digitaal systeem waarin alle gegevens van gemeentelijk vastgoed (panden en gronden) in zijn opgenomen. Denk daarbij aan gegevens over de exploitatie, (kosten en huuropbrengsten per gebouw). Het biedt snel overzicht in de huurstatus, de voorwaarden, contracten en huurprijs. Daarbij zijn er functionaliteiten zoals automatische indexatie van huurprijzen en overzichten van onderhoudscontracten bij gebouwen. Dit zijn gegevens die de gemeente nodig heeft voor professioneel beheer van gemeentelijk vastgoed. De gemeente heeft op dit moment nog geen pakket geselecteerd. De kosten worden gedekt uit bestaand budget.

Vraag 10 – Vervolgplanning pagina 13/14: Waarom komen de drie genoemde beleidsdocumenten pas eind 2022?

De raad heeft prioriteit gevraagd aan programma wonen en bouwen en daartoe is door het college besloten. De beschikbare capaciteit wordt primair ingezet op 'bouwen en wonen'. Het uitvoeringsprogramma van de Nota Vastgoed krijgt daardoor een lagere prioriteit.

Vraag 11 – Wat gebeurt er met het huidige vastgoedbeleid in de tussenliggende periode tot 2022?

Er wordt gewerkt volgens de geldende afspraken en regelingen.