

Raadsvoorstel

Datum : 7 januari 2014

Hoort bij collegeadviesnr. 218699

Datum raadsvergadering: 27 februari 2014

Portefeuillehouder Tijs Rolle

Onderwerp

Uitgangspunten Accommodatiebeleid

Verzoek

Het college stelt u voor de zes uitgangspunten van het accommodatiebeleid en de concretisering daarvan vast te stellen:

1. Efficiëntie, doeltreffendheid
Concreet: Voor de gemeente is optimalisatie van de kosten-opbrengstenverhouding leidend.
2. Dynamiek van vraag en aanbod
Concreet: De gemeente streeft naar een beheersbaar en gezond leegstandspercentage van maximaal 5%.
3. Spreiding en bezetting
Concreet: Bij een beperkte bezetting wordt met de gebruikers gezocht naar een verbetering van de bezetting dan wel naar mogelijkheden tot het combineren van voorzieningen.
4. Transparantie en duidelijkheid
Concreet: De huurprijs wordt voortaan op bedrijfseconomische wijze berekend en er wordt gewerkt met standaard contracten die daarbij aansluiten.
5. Risicobeheersing
Concreet: Risico's worden beheerst en alleen verlegd als de contractpartij ze goed kan inschatten.
6. Voorbeeldrol
Concreet: De gemeente zal in haar accommodatiebeleid rekening houden met haar voorbeeldrol met name op het gebied van duurzaamheid.

Kader

Op 28 februari 2013 heeft u in de motie accommodatiebeleid opdracht gegeven om een nieuw voorstel op te stellen, als basis voor een richtinggevend accommodatiebeleid. In dit voorstel worden de uitgangspunten van het accommodatiebeleid beschreven. In de motie staat een aantal voorstellen die verder onderzoek en uitwerking behoeven maar waarvoor een kaderstelling door de raad nodig is. Na vaststelling van de uitgangspunten zal de verdere uitwerking in een later voorstel volgen.

De noodzaak voor een accommodatiebeleid wordt binnen de gemeente Leusden al langere tijd herkend. De noodzaak methodisch en eenduidig met vastgoed om te gaan, om adequaat te kunnen reageren. De noodzaak wordt nog eens versterkt vanuit de kerntakendiscussie,



waarbij €100.000,- moet worden bespaard door het optimaliseren van kosten, inkoop en leegstand.

Argumenten

In de motie van 28 februari 2013 zijn 8 overwegingen genoemd. De eerste overweging geeft de behoefte weer scheiding aan te brengen tussen uitgangspunten en uitvoering. Conform deze overweging leggen wij u in dit voorstel de richtinggevende uitgangspunten voor een te vormen beleidsplan/vastgoedstrategie voor.

Na het vaststellen van de uitgangspunten wordt de huurders gevraagd input te leveren voor de verdere invulling. Hierin worden onder andere tevredenheid, wensen en toekomstplannen besproken. Dit zal leiden tot beleid in de vorm van een vastgoedstrategie en een huisvestingsplan. De uitgangspunten bepalen in sterke mate de prioriteitstelling, inrichting en de werking van dat beleid. Ze zijn nodig om tot een verdere inrichting van het accommodatiebeleid te komen.

Nadere uitwerking

Accommodatiebeleid heeft betrekking op “onroerend goed waar (hoofdzakelijk) maatschappelijke activiteiten en voorzieningen zijn gehuisvest, van waaruit de gemeente haar dienstverlening aanbiedt en/of die in eigendom zijn van de gemeente c.q. zich op Leusdens grondgebied bevinden”.

Het gaat om activiteiten en voorzieningen die de gemeente vanuit haar rol en taakopvatting biedt of faciliteert en die een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn en eerstelijnszorg.

De uitgangspunten voor het accommodatiebeleid zijn:

1. Efficiëntie, doeltreffendheid
2. Dynamiek van vraag en aanbod
3. Spreiding en bezetting
4. Transparantie en duidelijkheid
5. Risicobeheersing
6. Voorbeeldrol

Deze uitgangspunten worden hieronder beschreven.

Uitgangspunten

1. *Efficiëntie, doeltreffendheid* - Een maatregel is doeltreffend als de maatschappelijke accommodaties een bijdrage leveren aan de (beleids-) doelstellingen waarbij kosten en opbrengsten in verhouding staan tot elkaar. In de naaste toekomst wordt sterk gestreefd naar optimalisatie. Het optimaliseren van kosten, door het standaardiseren van procedures, behalen van inkoopvoordeel en afsluiten van prestatiecontracten voor bijvoorbeeld (energie)kwaliteit van panden. Het verduurzamen van het vastgoed is een uitgelezen kans omdat de gemeentelijke vastgoed portefeuille van de gemeente sterk verouderd is.

De doeltreffendheid van maatschappelijke accommodaties is direct evenredig met de prestatie van de gebruikers. Alleen dan is een gemeentelijke rol en bijdrage gerechtvaardigd. Het gaat om meer dan het vastgoed. Bij de uitvoering van het accommodatiebeleid wordt niet alleen met partijen gepraat over huisvesting. Ook wordt gezocht naar mogelijkheden hun prestatie te verbeteren.

Concreet: Voor de gemeente is optimalisatie van de kosten-opbrengstenverhouding leidend.

2. *De dynamiek van vraag en aanbod* - Maatschappelijke accommodaties spelen een belangrijke rol in de uitvoering van het beleid en dragen bij aan de leefbaarheid binnen de gemeente. Tegelijkertijd gaat hier veel geld in om. Vandaar het streven naar effectiviteit en daarmee evenwicht in vraag en aanbod. Om aan de veranderende vraag te voldoen wordt rekening gehouden met een "gezond" leegstandspercentage. Dit vraagt een methodische benadering waarbij vraag en aanbod worden gemonitord. Instandhouding van accommodaties is geen doel op zich. Het afstoten van eigendommen is denkbaar wanneer dit financiële en/of ruimtelijke mogelijkheden oplevert en er vanuit maatschappelijk oogpunt geen bezwaren zijn. Op het moment dat zich mogelijkheden voordoen, wordt dit nader bekeken. Panden worden niet afgestoten zonder medeweten van huurder en raad. Daar tegenover is het inschakelen van marktpartijen niet per definitie goedkoper, zeker niet in een kapitaalsintensieve sector als vastgoed. Door een lange termijn strategie, (blijvend) overleg met gebruikers, inzicht in hoeveelheid en functionaliteit van het vastgoed en een combinatie van panden in eigendom en privaat aanbod wil de gemeente vraag en aanbod dynamisch op elkaar afgestemd houden".

Concreet: De gemeente streeft naar een beheersbaar en gezond leegstandspercentage van maximaal 5%.

3. *Spreiding en bezetting* - Leusden is een gemeente met meer kernen. Het hebben van voorzieningen in de verschillende kernen is een begrijpelijke politieke keus. Het decentraal huisvesten van voorzieningen is financieel gezien niet efficiënt. Kleine locaties met een beperkte bezetting zijn verhoudingsgewijs duur. Spreiding en efficiëntie gaan dan ook niet altijd hand in hand. In de toekomst zal wel met de gebruikers gezocht worden naar mogelijke optimalisaties. Door bijvoorbeeld voorzieningen te combineren en daarmee leegstandspercentages te verbeteren. Uiteindelijk moeten echter wel de kosten opwegen tegen de baten.

Concreet: Bij een beperkte bezetting wordt met de gebruikers gezocht naar een verbetering van de bezetting dan wel naar mogelijkheden tot het combineren van voorzieningen.

4. *Transparantie en duidelijkheid* - De gemeente Leusden streeft naar eenduidigheid, transparantie en duidelijkheid bij de verhuur van maatschappelijke accommodaties. Door te werken met een kostendekkende huur systematiek en bijbehorende standaardisatie contracten. De huurcontracten zijn afgestemd op de kostendekkende huur.

Concreet: De huurprijs wordt voortaan op bedrijfseconomische wijze berekend en er wordt gewerkt met standaard contracten die daarbij aansluiten.

5. *Risico beheersing* – Het accommodatiebeleid is gericht op het "beheersen" van risico's. Gemeentes vertonen over het algemeen een sterke neiging risico's te verleggen. Risico's die niet kunnen worden ingeschat door partijen leiden tot te hoge opslagen. De gemeente streeft er daarom naar alleen risico's te verleggen die de contractpartij goed kan inschatten. Soms is het dus verstandig zelf een risico te nemen. Drie voorbeelden die illustreren hoe we met risico's om willen gaan.
 - In de kostendekkende huur systematiek wordt leegstandsrisico betrokken. Het wordt met huurders besproken. Als zij langdurige huurcontracten aan gaan is de huurprijs lager. De huurder wordt hierdoor beloond om de gemeente zekerheden te geven.
 - Het afsluiten van prestatiecontracten voor onderhoud. Waarbij technische risico's worden verlegd naar de opdrachtgever. De technische risico's zijn door deze partijen namelijk goed te beheersen.



- Het verduurzamen van de gemeentelijke panden is onder andere benoemd in de kerntakendiscussie en het milieubeleidsplan. Aanbiedende partijen worden uitgedaagd op basis van een te leveren energieprestatie de panden te verbeteren. Bedrijven die dit doen worden ESCo's (Energy Service Company's) genoemd. De verbruiksrisico's zijn door deze partijen goed te beheersen.

Concreet: Risico's worden beheerst en alleen verlegd als de contractpartij ze goed kan inschatten.

6. *De gemeente heeft een voorbeeld functie* - De gemeente kan en wil haar vastgoed gebruiken om een voorbeeld te stellen, vooral op het gebied van Duurzaamheid. De vastgoed portefeuille van de gemeente Leusden is verouderd. Dit maakt het bij uitstek geschikt om duurzame maatregelen te nemen. Hierdoor worden meerdere doelen gediend.
- Als voorbeeld functie naar private partijen.
 - Als maatregel ter optimalisatie
 - Als risico beheersende maatregel (het is de verwachting dat energiekosten op de middellange termijn sterk zullen stijgen).

Concreet: De gemeente zal in haar accommodatiebeleid rekening houden met haar voorbeeldrol met name op het gebied van duurzaamheid.

Overige aspecten en aansluiting raadsvoorstel 28 februari 2013.

Kerntakendiscussie

Binnen het accommodatiebeleid streven we naar een zo groot mogelijke synergie. Op basis van de specifieke Leusdense wensen, omstandigheden en problematiek. In het kader van de kerntakendiscussie is een taakstellende bezuiniging van €100.000,- opgenomen. Wij streven ernaar huurders zoveel mogelijk te ontzien. Wij streven ernaar de taakstelling te behalen door:

1. Het afstoten van leegstaande panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille.
2. Het verduurzamen van panden en het centraal inkopen van energie.
3. Effectiever gebruik van vierkante meters van gemeentelijke panden en het aantrekken van nieuwe huurders.

Deze punten sluiten aan op de genoemde de uitgangspunten.

Verder invulling – Wij geven u ter informatie een doorkijk op de stappen die we willen zetten om het accommodatiebeleid invulling te geven.

Stap 1: In kaart brengen (toekomstige) huisvestingsvraag.

Stap 2: Vergelijken gewenste aanbod met het huidige aanbod.

Stap 3: Toets huisvestingsvarianten op financiële haalbaarheid

Stap 4: Opstellen portefeuillestrategie.

Stap 5: Opstellen jaarlijks huisvestingsplan

Stap 6: Goedkeuring raad huisvestingsplan en portefeuillestrategie ter besluitvorming

Het is onze doelstelling, afhankelijk van goedkeuring door de raad deze stappen nog in 2014 af te ronden.

Jaarlijkse beslissingscyclus en mandaat bestuur – De vastgoed strategie heeft als doel om voor de lange termijn inzicht te geven in de mogelijkheden en potentie van het vastgoed in relatie tot de ambities van de Gemeente Leusden. Het huisvestingsplan is een concretisering daarvan en gaat in op de korte en middellange termijn.

Vooralsnog wordt het huisvestingsplan jaarlijks voorgelegd aan de raad ter goedkeuring.

Doel hiervan is de raad te informeren over veranderende omstandigheden en afspraken met externe partijen. Mocht er weinig aanpassingen van het huisvestingsplan zijn kan van de ze



genoemde termijn worden afgeweken. Na goedkeuring heeft het bestuur mandaat, waar beslissingen binnen het kader vallen van het huisvestingsplan. B&W heeft geen bevoegdheid panden af te stoten of aan te kopen zonder goedkeuring door de raad.

Drank & Horeca Wet - De koppeling tussen accommodatiebeleid en de drank en horeca wet is slechts indirect. Mogelijkheden voor paracommercie komen niet voort vanuit huisvesting, wel vanuit wettelijke kaders als het bestemmingsplan. Als ontplooiën van commerciële activiteiten echter mogelijk is zal bij verhuur de huurprijs voor die activiteit marktconform moeten zijn.

Overwegingen motie 28 februari 2013

De overwegingen in de motie worden verder uitgewerkt in het vervolg traject. We gaan daarbij in op:

- Verdeling verantwoordelijkheden raad en college
- Wijze van monitoring
- Financiële gevolgen van het beleid voor de gemeente en gebruikers.
- Takenpakket in relatie tot kerntaken gebruikers

Financiën

Dit voorstel betreft het vaststellen van de uitgangspunten van het te voeren accommodatie beleid. De verdere uitwerking van de methodiek rondom de kostendeekkende huur en de financiële gevolgen daarvan zullen bij de uiteindelijke vaststelling van het accommodatie beleid (eind 2014) worden meegenomen.

Milieu

Duurzaamheid is als vanzelfsprekend aandachtsveld meegenomen in dit raadsvoorstel. Dit is terug te zien in de uitgangspunten 1,5 en 6. Duurzaamheid komt als zodanig ook terug in het nog op te stellen accommodatiebeleid/huisvestingsplan.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester



De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 7 januari 2014 , nummer 218702;

Gelet op

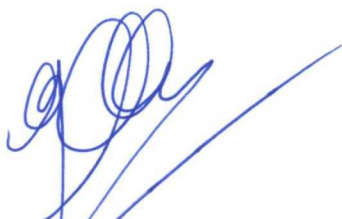
- De noodzaak om te komen tot accommodatiebeleid;
- De opdracht van de gemeenteraad om scheiding aan te brengen tussen uitgangspunten en uitvoering van het accommodatiebeleid

besluit:


De zes uitgangspunten van het accommodatiebeleid en de concretisering daarvan vast te stellen:

1. Efficiëntie, doeltreffendheid
Concreet: Voor de gemeente is optimalisatie van de kosten-opbrengstenverhouding leidend.
2. Dynamiek van vraag en aanbod
Concreet: De gemeente streeft naar een beheersbaar en gezond leegstandspercentage van maximaal 5%.
3. Spreiding en bezetting
Concreet: Bij een beperkte bezetting wordt met de gebruikers gezocht naar een verbetering van de bezetting dan wel naar mogelijkheden tot het combineren van voorzieningen.
4. Transparantie en duidelijkheid
Concreet: De huurprijs wordt voortaan op bedrijfseconomische wijze berekend en er wordt gewerkt met standaard contracten die daarbij aansluiten.
5. Risicobeheersing
Concreet: Risico's worden beheerst en alleen verlegd als de contractpartij ze goed kan inschatten.
6. Voorbeeldrol
Concreet: De gemeente zal in haar accommodatiebeleid rekening houden met haar voorbeeldrol met name op het gebied van duurzaamheid.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 februari 2014



mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

