

Alternatief raadsvoorstel vastgoed

De raad draagt het college op de inrichting van een stichting voor te bereiden ten behoeve van het fysiek eigenaarsbeheer van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Culemborg. Deze stichting is uitvoerend en staan in dienst van het accommodatiebeleid. Het doel van het fysieke beheer is het vastgoed duurzaam in stand te houden voor het beoogde gebruik en een bijdrage leveren aan het maatschappelijke rendement.

Kernwoorden bij de inrichting zijn:

- Transparant (inzicht in de kosten/baten)
- Doelmatig (faciliterend aan het accommodatiebeleid)
- Efficiënt (optimale gebruik/multifunctioneel/ tegen lage kosten) .

De opdracht van deze stichting is:

Het vastgoedbeheer van de gemeente Culemborg professionaliseren (transparant/doelmatig en efficiënt) in dienst van het accommodatiebeleid waarbij de gemeenteraad volledige controle houdt over het aankopen en afstoten van alle gebouwen en ander onroerend goed.

Onder maatschappelijk vastgoed wordt verstaan:

Vastgoed waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd.

Waarvan de exploitatie (geheel of gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt,

Waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en

Waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Deze definitie wordt strikt gehanteerd met dien verstande, dat ook (buiten)sportaccommodaties en de huisvesting van het bestuurlijk- & ambtelijk apparaat (stadhuis, stadskantoor en de gemeentewerf rood, groen, blauw & geel) en andere gemeentelijke eigendommen met een functie van algemeen belang, zoals bijvoorbeeld rioolgemalen en dierenverblijven, hieronder vallen.

Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoedbeheer wordt binnen de volgende kaders gerealiseerd (conform de kadernotitie vastgoed):

1. Voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt instandhouding/onderhoud verricht. Besluitvorming over investeringen, waaronder levensduur verlengende maatregelen, aanpassingen en verduurzamende maatregelen, worden aan de Raad voorgelegd.
2. Gebruik gerelateerd beheer (doel/maatschappelijke rendement) en eigendomsbeheer (eigendom/middel) van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed worden financieel en organisatorisch gescheiden.
3. Vastgoedexploitaties dienen sluitend te zijn op basis van kostprijsdekkende huurprijzen. Indien een maatschappelijke organisatie niet aan de kostendekkende huurprijs kan voldoen kan de gemeente vanuit het betreffende beleidsterrein, vanuit die begrotingspost op een transparante wijze bijdragen aan het kostendekkend maken van de exploitatie van betreffende accommodatie. Voor verschillende gebouwen die gebruikt worden voor eenzelfde beleid kan een gezamenlijke exploitatie worden gehanteerd waarbij dit totaal kostendekkend moet zijn (voorbeeld: de kosten van alle gebouwen voor basisonderwijs kennen een gezamenlijke exploitatie die omgezet in een kostendekkende vierkante meterprijs).
4. Controle vindt plaats binnen de reguliere gemeentelijke financiële cycli.
6. De wenselijkheid van differentiatie voor verschillende vastgoedcategorieën (zoals monumenten) wordt uitgewerkt.
7. De stichting is exclusief gerelateerd aan de gemeente Culemborg, kent geen eigen personele structuur en werkt uitsluitend met medewerkers vanuit de gemeentelijke organisatie, of uit de BWB, op basis van detachering
8. Kosten van bedrijfsvoering (oa. salaris- en overheadkosten op basis van detachering) komen ten laste van de stichting.

9. Gemeentelijk maatschappelijke vastgoed wordt exclusief gronden overgedragen. Gemeente Culemborg blijft te alle tijden eigenaar van de ondergrond (gronden). Voor de objecten zal een opstalrecht worden gevestigd.
10. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt exclusief in opdracht van de gemeente Culemborg en zonder winstoogmerk en rendementseisen geëxploiteerd.
11. Commerciële vastgoedexploitatie binnen de stichting, dan wel het ontwikkelen daarvan, is niet toegestaan.

Na de voorbereiding van de inrichting legt het college een besluitvormend document voor aan de raad waarin is vastgelegd:

1. de bestuurlijke inrichting en de verhouding van dit bestuur tot het college en de raad (waarbij in ieder geval de concept-statuten van de stichting)
2. de consequenties van het voorgenomen besluit voor de begroting van de gemeente, met een langjarig perspectief, met aandacht voor kosten en baten zowel zichtbaar als onzichtbaar (zoals snelheid van toe- of afname van investeringsruimte)
3. de borging van het behoud van de wenselijke staat van onderhoud van de gebouwen en andere roerende goederen
4. de borging van de maatschappelijke functie van het vastgoed beheer
5. beheersing van de financiële risico's (in ieder geval betreffende belastingverplichtingen en vrijstellingen)
6. beheersing van de juridische risico's

Voor elk van de punten geeft het college een onderbouwing voor de gemaakte keuze en geeft daarbij op basis van welke afweging deze werkwijze de voorkeur heeft boven andere mogelijkheden.