

Onderwerp	Gemeentelijk huisvestingsbeleid
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch
Datum raadsvergadering	29 oktober 2024
Aantal bijlagen	1

Samenvatting

Na een Rekenkameronderzoek en een daarover aangenomen amendement hebben we op 28 februari 2023 met u gesproken over hoe we als gemeente om wensen te gaan met ons vastgoed. De inbreng is vertaald naar een strategisch en tactisch huisvestingsbeleid in de vorm van de nota 'Van steen naar sleutel'. Het bevat vijf hoofdpijlers waarmee de huisvesting in gemeentelijke objecten integraal zal worden benaderd. Daarnaast is er een vastgoedinformatiesysteem ingericht. Dit bevordert de controlerende en kaderstellende rol die u heeft.

Het voorstel is om:

- het integraal huisvestingsbeleid in de vorm van de nota 'Van steen naar sleutel' vast te stellen;
- 1 fte beschikbaar te stellen voor de periode tot en met 2028 om dit huisvestingsbeleid op een juiste en gedegen wijze te implementeren en de organisatie daarmee te professionaliseren;
- deze fte te dekken vanuit de rijks gelden voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen;
- de begroting 2024 te wijzigen voor de hierboven genoemde wijzigingen en daarmee de twaalfde begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aanleiding

In 2022 is er door de Rekenkamer onderzoek gedaan naar het maatschappelijk vastgoed van onze gemeente. Hoofdconclusie uit het opgestelde rapport is dat het ontbreekt aan strategisch beleid op vastgoed en dat er sprake is van een versnipperde verantwoordelijkheid binnen de organisatie. Hierdoor kunt u uw controlerende en kaderstellende rol niet voldoende vervullen. We zijn aan de slag gegaan met de aanbevelingen uit het rapport en nu ligt een strategisch en tactisch huisvestingsbeleid in de vorm van de nota 'Van steen naar sleutel' ter besluitvorming voor.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

Het Rekenkamerrapport concludeerde dat:

- u op dit moment onvoldoende mogelijkheden heeft om de kaderstellende rol in relatie tot maatschappelijk vastgoed te vervullen. De belangrijkste oorzaak is dat er momenteel slechts beperkt beleid over het vastgoed is vastgesteld;
- uw controlerende rol beperkt is door het ontbreken van toetsbare verantwoordingsinformatie (er is immers geen kader waaraan getoetst kan worden) en de versnippering van de informatievoorziening;
- binnen onze gemeentelijke organisatie de versnippering van de verantwoordelijkheid voor vastgoed leidt tot beperkt inzicht in de prestaties van het maatschappelijk vastgoed, in de keuzes daarover en risico's oplevert voor de continuïteit van het in bezit zijnde maatschappelijk vastgoed;
- de bevindingen niet wijzen op acute en belangrijke inefficiënties in het beheer van ons maatschappelijk vastgoed.

Op 22 februari 2022 heeft u een besluit genomen over het Rekenkamerrapport en daarbij is een [amendement](#) aangenomen. Vervolgens hebben we op 28 februari 2023 tijdens een thema-avond met

elkaar gesproken over de vraag 'Welke kant wil de gemeente Heusden op met haar maatschappelijk vastgoed?' We hebben u daarbij gevraagd om uw inbreng op vijf hoofdthema's.

Tijdens deze thema-avond hebben we u ook inzicht gegeven in het geïmplementeerde VIS (vastgoedinformatiesysteem).

De uitkomst van deze thema-avond hebben we vertaald naar een uitvraag waarbij in een aanbestedingstraject Republiq (adviesbureau) is geselecteerd om de hoofdpunten te vertalen naar strategisch en tactisch huisvestingsbeleid. De voorliggende nota 'Van steen naar sleutel' is daarvan het resultaat.

Kaders (beleid en wettelijk)

Het [Rekenkamerrapport](#) over maatschappelijk vastgoed van februari 2022 laat zien hoe er op dit moment wordt omgegaan met het vastgoed dat de gemeente inzet voor maatschappelijke doeleinden. Dit is de basis geweest voor de nu voorliggende nota 'Van steen naar sleutel'.

De [omgevingsvisie](#) van april 2023 geeft aan hoe we om willen gaan met de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en mogelijkheid tot ontmoeten in onze gemeente. De nota 'Van steen naar sleutel' geeft strategische invulling aan deze richting.

De in maart 2023 door u vastgestelde nota '[Kracht voor cultuur](#)' geeft in de eerste pijler aan dat huisvesting een basisvoorwaarde is voor culturele voorzieningen. De nota 'Van steen naar sleutel' sluit aan op deze behoefte en bevat hiervoor de strategische kaders.

De in april 2024 vastgestelde '[Sport- en Bewegvisie 2024](#)' zet uiteen hoe de gemeente Heusden omgaat met o.a. de gewenste kwaliteit, de bouw en het gebruik van sportaccommodaties. De nota 'Van steen naar sleutel' geeft richting aan deze kaders.

Het coalitieprogramma '[Heusden Nu en Straks](#)' geeft aan dat ontmoeting, buurthuisfunctie en voorzieningen op kernniveau belangrijk zijn. De voorliggende nota 'Van steen naar sleutel' speelt in op deze ontwikkeling.

De aangenomen [motie Ontmoetingsplaatsen kleine kernen](#) roept ons op hoge prioriteit te geven aan de ontmoetingsplaatsen in de kleinere kernen. Het huisvestingsbeleid speelt hierop in en geeft hier richting aan.

Overige informatie

Een belangrijke basis van de nota 'Van steen naar sleutel' is de integrale visie en benadering van huisvesting. Vastgoed is geen doel op zich maar is een middel om maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken. In dit licht bezien spreken we dus niet van vastgoedbeleid maar van huisvestingsbeleid; hoe kan het vastgoed ondersteunend zijn aan de doelstellingen en vraagstukken van het verzorgingsgebied.

In hoofdlijnen hebben we daarmee als gemeente de volgende doelstellingen:

- het hebben van vastgoed is een middel om de maatschappelijke doelstellingen te behalen;
- het huisvestingsbeleid is accommoderend, dit betekent dat de gemeente flexibel en proactief inspeelt op de behoeften van de gemeenschap en de beleidsafdelingen;
- de gemeente draagt zorg voor een gelijkwaardig aanbod in voorzieningen en heeft een visie op de spreiding van de voorzieningen;
- de gemeente gelooft in de meerwaarde van multifunctionaliteit van het gemeentelijk vastgoed. Door synergie en samenwerking te bevorderen, wordt ruimte efficiënter benut, worden kosten bespaard en wordt de gemeenschap versterkt.

Afweging

Het in eigendom hebben van vastgoed heeft gevolgen op zowel financieel als maatschappelijk vlak. De financiële belangen, waarde en risico's bij een slecht beheer zijn groot. Daarnaast kan vastgoed, mits goed beheerd, het verschil maken in het leefbaar maken en houden van onze gemeente. Om dit zo efficiënt en effectief mogelijk te kunnen doen zijn strategische en tactische kaders noodzakelijk. Omdat vastgoed statisch van aard is, past hierbij een lange termijnvisie.

Het voorliggende integraal huisvestingsbeleid in de vorm van de nota 'Van steen naar sleutel' fungeert als paraplu-beleid en speelt hierop in. Het geeft invulling aan de vijf hoofdpijlers en sluit op de volgende manier aan op de al bestaande richtinggevende beleidskaders van onze gemeente:

- *Rol vastgoed binnen de gemeente Heusden:* het groeien van minimale tot accommoderende gemeente waar het maatschappelijke voorzieningen betreft;
- *Vershil in vastgoedaanbod:* aandacht voor diversiteit en spreiding aan voorzieningen binnen de gemeentegrenzen waarbij er specifieke aandacht is voor een evenwichtige verdeling tussen sport, cultuur en welzijn;
- *Accommodatiebeleid:* richtinggevend hoe huisvesting kan inspelen en bijdragen aan de maatschappelijke doelen binnen onze gemeente;
- *Voorzieningenniveau:* richting geven aan het gewenste voorzieningenniveau binnen de gemeente, haar kernen en wijken;
- *Multifunctionele accommodaties:* zo effectief en betaalbaar mogelijk iedere m2 inzetten voor onze gemeente terwijl het vastgoed wel ondersteunt aan de maatschappelijke doelstelling.

Het integraal huisvestingsbeleid geeft daarnaast antwoord op de vraag hoe de gemeentelijke organisatie in stappen naar het gewenste einddoel kan groeien. Daarnaast geeft het kaders voor hoe de organisatie ingeregeld kan worden om het beleid zo efficiënt mogelijk uit te voeren.

Aan Republiq is de vraag gesteld wat het effect is van implementeren van het integraal huisvestingsbeleid op de organisatie. De huidige formatie is nodig voor de al bestaande beheers- en uitvoeringstaken die het houden van vastgoed met zich meebrengt. Republiq heeft aangegeven dat het bundelen van clusters en kennisclustering nodig is. Daarnaast geeft Republiq aan dat naast de bestaande formatie meer formatie nodig is om het beleid op een juiste wijze te implementeren. Zodra het beleid is geïmplementeerd is door een efficiëncyslag kostenvoordeel en opbrengstvoordeel te behalen. Nadat er een interne herschikking van taken is geweest, blijft er, om het beleid gedegen uit te voeren, nog een uitbreiding van twee fte nodig.

Kijkend naar de huidige rolverdeling binnen het betrokken cluster Vastgoed zou er conform het organisatieadvies van Republiq minimaal behoefte zijn aan een medewerker uitvoering beleid (assetmedewerker) en een medewerker beheer en exploitatie (accountmedewerker).

Diverse actuele thema's als beheer van pachtgronden en opvang van vluchtelingen vragen capaciteit. Met name de strategische aankopen voor o.a. (Oekraïense) vluchtelingen legt een grote druk op het betreffende cluster. Op dit moment gaat dit ten koste van andere basistaken. Een aan te trekken fte (medewerker uitvoering beleid) kan worden gedekt door de rijks gelden voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen. Deze middelen zijn tijdelijk beschikbaar. We staan op dit moment nog aan de start van de uitvoering van het beleid en kunnen nog niet helemaal inschatten wat dit precies betekent voor de (op welk moment) benodigde formatie. Daarnaast is er de huidige financiële onzekerheid van de gemeente. We vinden het om die redenen niet gewenst de formatie structureel in te vullen. De medewerker uitvoering beleid wordt voorgesteld voor een periode van vier jaar (tot en met 2028). Voor de tweede fte, de medewerker beheer en exploitatie, wordt voorgesteld deze nog niet in te vullen. Dat kan betekenen dat we om onze doelstellingen van het huisvestingsbeleid te kunnen halen op termijn in de voorjaarsnota met een voorstel zullen komen om het alsnog mogelijk te maken deze tweede fte aan te trekken.

Gelet op het vorenstaande stellen we u voor om:

- het integraal huisvestingsbeleid in de vorm van de nota 'Van steen naar sleutel' vast te stellen;
- 1 fte beschikbaar te stellen voor de periode tot en met 2028 om dit huisvestingsbeleid op een juiste en gedegen wijze te implementeren en de organisatie daarmee te professionaliseren;
- deze fte te dekken vanuit de rijksmiddelen voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen;
- de begroting 2024 te wijzigen voor de hierboven genoemde wijzigingen en daarmee de twaalfde begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inzet van middelen

De aan te trekken medewerker kan worden gedekt vanuit de rijksmiddelen voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen tot april 2026. Naar verwachting wordt deze regeling verlengd waardoor de aan te trekken medewerker na april 2026 ook gedekt kan worden uit deze rijksmiddelen. Mocht de regeling niet worden verlengd, dan zal dekking tot en met 2028 plaatsvinden door een bijdrage vanuit de algemene reserve omdat in de tweede bestuursrapportage 2024 zal worden voorgesteld de resterende rijksmiddelen voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen uit 2023 te laten vrijvallen. Hierdoor zal dit dan, als onderdeel van het jaarrekeningresultaat 2024, bij vaststelling van de jaarrekening via de resultaatbestemming aan de algemene reserve worden toegevoegd.

Risico's

Het uitvoeren van het integraal huisvestingsbeleid heeft impact op de ambtelijke inzet. De werkwijze van de organisatie moet veranderen en integraal worden gedragen (sport, cultuur, welzijn, vastgoed, bouwkunde en grondzaken). De strategische en tactische kaders van het integraal huisvestingsbeleid moeten worden uitgewerkt in een uitvoeringsregeling. Daarmee is het van belang om de gebruikers, bestuurders en de ambtelijke organisatie mee te nemen in de uitvoeringsregeling om daarmee draagkracht te behouden. Dit vergt goede afstemming en juiste communicatie.

Er moet nog een uitvoeringsplan worden opgesteld om een vertaling van het beleid naar de gemeentelijke organisatie te maken. Onderdeel van het uitvoeringsplan is bijvoorbeeld de nadere invulling voor de nieuwe huursystematiek en de wijze van het verstrekken van subsidie. Maar ook wat de impact is van beheer en exploitatie en wat voor (incidentele) kosten gemaakt moeten worden om dit goed in te regelen. Eventueel kan dit financiële effecten hebben waar nog geen rekening mee is gehouden in de begroting.

Omdat een vastgoedorganisatie gepaard gaat met veel inhoudelijke kennis en gezien de extra kosten is het niet wenselijk de extra formatie in te huren. Een tijdelijke arbeidsovereenkomst is ook aan veel voorwaarden gebonden en kan lastig zijn in de huidige arbeidsmarkt. Er kan daarom toch gekozen worden voor een vaste arbeidsovereenkomst. In dat geval ontstaat na 2028 mogelijk het risico op boventalligheid.

Procedure / vervolgstappen

Uw besluit wordt bekendgemaakt in het elektronisch Gemeenteblad, te vinden op www.overheid.nl. Uw besluit wordt ook bekendgemaakt op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op onze gemeentelijke website.

Na het vaststellen van het integraal huisvestingsbeleid zal de organisatie in drie fases het beleid implementeren. Deze fases zijn uitgewerkt in het beleidsplan onder hoofdstuk 12 implementatie. Parallel daaraan wordt een plan opgesteld om de formatieplaats van medewerker beheer en exploitatie te kunnen invullen.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlage:

- Integraal huisvestingsbeleid 'Van steen naar sleutel'

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 29 oktober 2024;
gezien het voorstel van het college van 16 september 2024;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- het integraal huisvestingsbeleid in de vorm van de nota 'Van steen naar sleutel' vast te stellen;
- 1 fte beschikbaar te stellen voor de periode tot en met 2028 om dit huisvestingsbeleid op een juiste en gedegen wijze te implementeren en de organisatie daarmee te professionaliseren;
- deze fte te dekken vanuit de rijksgelden voor de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen;
- de begroting 2024 te wijzigen voor de hierboven genoemde wijzigingen en daarmee de twaalfde begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. N.M.H.C. Pot-Broos

drs. W. van Hees