

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 14.0037 van 2014), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de onderstaande wijzigingen (vette tekst) op de uitgangspunten van het Beleidskader Vastgoed (RB. 09.0108)
 - a. **Hoofddoel van het beleidskader vastgoed is:**
 - i. **De relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente) transparant te maken door onderscheid te maken in de rol van gemeente als subsidieverstrekker en de rol van gemeente als vastgoedeigenaar (verhuurder);**
 - ii. **Dat de gemeente een actief sturende rol heeft bij het voorkomen van leegstand en het zorgvuldig en doelmatig huisvesten van gebruikers van gemeentelijk vastgoed, passend bij een efficiënt gebruik en doelmatige inzet van de gemeentelijke vastgoed portefeuille;**
 - iii. **Het willen beperken van verlies op de portefeuille maatschappelijk vastgoed;**
 - iv. **Een uniforme huurstelling en daardoor het opheffen van willekeur (gelijke monniken, gelijke kappen)**
 - v. **Het veilig stellen van goed onderhoud**
 - b. De gemeente weegt bij elke vastgoedontwikkeling af welke zeggenschap en invloed ze hier wil hebben en vervult niet meer vanzelfsprekend de trekkende rol.
 - c. Burgers en instellingen hebben in beginsel een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een **passende** accommodatie.
 - d. De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot
 - i. vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
 - ii. eigen huisvesting in het Stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit
 - iii. onderwijs
 - iv. beleidsondersteunend vastgoed in gebruik bij maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente
 - e. Gemeentelijk vastgoed in de categorie onderwijs en beleidsondersteunend vastgoed:
 - i. wordt multifunctioneel gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - ii. wordt intensief gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - iii. heeft een maatschappelijke (openbare) functie
 - iv. wordt goed onderhouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan
 - v. **wordt gebaseerd op meerjaren vastgoedexploitaties.**
 - f. Het eigendom van alle vastgoed (gebouwen en bijbehorende grond), dat niet onder de definitie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille valt, zal tegen marktprijs worden verkocht.
 - g. Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:
 - i. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed.

- ii. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen.
 - iii. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen **of door een verkoop bij openbare inschrijving via geselecteerde makelaars;**
 - iv. in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels.
 - v. voor functies en instellingen die in een te verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.
- h. Voor aankoop van vastgoed geldt, dat:
- i. het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie
 - ii. de termijn voor eigendom bij de aankoop wordt vastgesteld en voor een ontwikkellocatie vooralsnog wordt gesteld op 5 jaar met de mogelijkheid van verlenging via een collegebesluit.
 - iii. **op basis van het strategisch aankoopadvies een standaard vastgoedexploitatie in te richten op basis van de reële kostprijs (inclusief kapitaallasten en onderhoudskosten) en daarbij noodzakelijke dekking (middels huur of beschikbaar gestelde middelen);**
- i. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen, met uitzondering voor:
- i. woningen en woningen in combinatie met culturele functies, die vallen onder het huurrecht (B.W. 7, titel 4);
 - ii. strategisch vastgoed en voor panden die verkocht gaan worden waar marktconforme huur niet mogelijk is;
 - iii. **de verhuur van de specifieke vastgoedobjecten met hun samenhangend uniek gebruik, zijnde de cultuurpanden Lakenhal, Nobel, Schouwburg en Stadsgehoorzaal. Gezien het specifieke karakter van het vastgoed en de bijbehorende exploitaties is het uitgangspunt een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen.**
- j. Voor niet financieel te ondersteunen maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed over te gaan naar markthuur. De niet te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:
- i. kinderdagopvang
 - ii. buitenschoolse opvang
 - iii. religieuze voorzieningen
 - iv. eerstelijnsgezondheidszorg
 - v. gehandicaptenhuisvesting
 - vi. rijksmusea
 - vii. hoger onderwijs
 - viii. middelbaar beroepsonderwijs
 - ix. particuliere onderwijs opleidingen
 - x. brandweerkazernes, politiebureaus
 - xi. intramurale ouderenzorg
 - xii. palliatieve zorg
 - xiii. revalidatiecentra

- xiv. verloskunde centra en ziekenhuizen
- xv. sport commercieel: fitness, leisure
- xvi. ateliers, niet zijnde de ateliers genoemd in besluitpunt k, onder viii.
- k. De financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:
 - i. peuterspeelzalen
 - ii. speeltuinen
 - iii. kunst en cultuur
 - 1. bibliotheken
 - 2. podiumkunsten (theater / muziek)
 - 3. gemeentelijke musea
 - iv. welzijnsvoorzieningen
 - 1. buurt/ontmoetingscentra
 - 2. jongerenvoorzieningen
 - 3. ouderenvoorzieningen
 - v. kringloopwinkels
 - vi. voedselbank
 - vii. sport maatschappelijk (groene en rode sportvelden, sporthallen en zwembaden)
 - viii. De ateliers Haagweg 4, Harteveltcomplex (= Volmolengracht 13 + Zandstraat 8 & 10), Plantsoen 99 A-E en de Caeciliastraat 18
- l. De te ondersteunen maatschappelijke functies krijgen één totaal subsidie (activiteiten inclusief huisvesting);
Uitzondering hierop zijn instellingen zoals genoemd onder i-v die aparte programma subsidies ontvangen.;
- m. Bij expiratie van de termijn in het huurcontract worden de huurcontracten van de bij punt k genoemde instellingen aangepast.
De huursom wordt aangepast naar de markthuurwaarde;
- n. Na implementatie van de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed in de budgetcyclus is de verlening van de integrale subsidie (voor huisvesting en activiteiten) van de onder uitgangspunt k genoemde maatschappelijke functies afhankelijk van:
 - i. de mate waarin de te realiseren activiteiten passen binnen de gemeentelijke doelstellingen van de sociaal maatschappelijke structuurvisie en de ontwikkelingsvisie 2030 “Leiden stad van ontdekkingen”
 - ii. het subsidieplafond
 - iii. het uitgangspunt geen subsidie te laten plaatsvinden binnen de vastgoedexploitatie,
 - iv. te verkennen of en hoe organisaties zelf verantwoordelijkheid voor eigendom of onderhoud kunnen dragen, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
- o. Indien tijdens de uitvoering van het Beleidskader Vastgoed een maatschappelijk functie wordt tegengekomen die niet wordt gedekt door de beslispunt 1.j en 1.k, deze maatschappelijke functie aan de Raad voor te leggen voor indeling in de categorie ‘financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies’ of ‘niet financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies.
- p. Voor niet financieel wenselijk te ondersteunen huurders in het gemeentelijk vastgoed waarvan de huurovereenkomst afloopt voor 1 januari 2016, en dus niet een redelijke periode hebben gehad om de bedrijfsvoering aan te passen aan de nieuwe huursituatie, krijgen de volgende huurgewenning periode:

- i. Indien het verschil tussen de contractuur en de markthuur minder dan 25% bedraagt volgt er geen huurgewenning periode.
 - ii. Indien het verschil tussen de contractuur en de markthuur tussen 25% en 50% bedraagt volgt een huurgewenning periode in de vorm van een gestaffelde opbouw naar marktconforme huur over de periode van 1 jaar.
 - iii. Indien het verschil tussen de contractuur en de markthuur meer dan 50% bedraagt volgt een huurgewenning periode in de vorm van een gestaffelde opbouw naar een marktconforme huur over de periode van 2 jaar'
2. Kennis te nemen van de met uitgangspunt k. corresponderende lijst met beleidsmatig gewenst te ondersteunen huurders van gemeentelijk vastgoed – op basis van de huidige stand van zaken - waarvoor de mate van financiële ondersteuning nader moet worden bepaald (bijlage II);
3. Niet eerder over te gaan naar marktconforme huurcontracten van de bij besluitpunt 2 bedoelde lijst met huurders voordat:
 - a. De vastgoedexploitaties van de portefeuille goed zijn ingevoerd in de begroting (in uitvoering);
 - b. Het verschil tussen contractuur en markthuur inzichtelijk is (reeds afgerond) en;
 - c. De integrale subsidiebijdrage (zoals bedoeld onder uitgangspunt l.) per huurder is vastgesteld;

De meeropbrengst van de huur, te weten het verschil tussen contractuur en markthuur, toe te voegen aan de betreffende begrotingsprogramma's teneinde de subsidies één op één te kunnen aanpassen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 oktober 2014,

de Griffier,

de Voorzitter,