



Nota Vastgoedbeleid

2020 - 2023

10 december 2019

Team Financiën
Cluster Vastgoed
Behandeld door college: 17 december 2019
Vastgesteld door raad:

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en totstandkoming	4
1.2 Relevante bestaande beleidskaders.....	4
2 Doelen van het vastgoedbeleid	5
2.1 Definitie vastgoed.....	5
2.2 Vastgoedportefeuille gemeente Gorinchem	5
2.3 Vastgoedcategorieën.....	5
2.4 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille	6
3 Gemeentelijk vastgoed: Rollen	8
3.1 Beleidsteams.....	8
3.2 Vastgoedmedewerkers.....	9
3.3 Huurder.....	9
3.4 Externe partners	10
3.5 Onderwijshuisvesting	10
4 Acquisitie, herbestemming en dispositie van vastgoed	11
4.1 Acquisitie: afhandeling huisvestingsvraag.....	11
4.2 Herbestemming: de dynamische vastgoedportefeuille	11
4.3 Dispositie: herontwikkeling locatie, verkoop of sloop van vastgoed	12
5 Huurprijs- en verhuurbeleid	13
5.1 Wet Markt en Overheid.....	13
5.2 Huurprijsbeleid	13
5.3 Verhuurbeleid.....	14
6 Vastgoed exploitatiebeleid	16
6.1 Uitgangspunten vastgoed exploitatiebeleid.....	16
6.2 Meerjarig Perspectief Vastgoed Gorinchem (MPVG).....	16
6.3 Vastgoedbeheersysteem en administratie.....	16
6.4 Beheerskwaliteitsplan Vastgoed	16
6.5 Wettelijke kaders Vastgoed.....	18
6.6 Meerjaren-onderhoudsplannen en regulier onderhoud.....	18
7 Duurzaamheid	19
8 Planning en control.....	21
9 Rolverdeling en transparantie, raad en college	22
10 Begrippenlijst	24
Bijlage 1: Vastgoedlijst 2020.....	25

Samenvatting

De Nota Vastgoedbeleid 2020-2023 legt de beleidskaders vast van het vastgoedbeleid en geeft aan op welke wijze gemeentelijk vastgoed wordt ingezet als sturingsmiddel op het effectueren van maatschappelijke en publieke doelstellingen. Deze nota is de opvolger van de in 2013 door de raad vastgestelde 'Visie op Vastgoed 2013 – 2018' en de op basis daarvan uitgewerkte 'Nota Vastgoedbeleid 2014', 'Notitie Bijzonder Vastgoed' en 'Aanvullend beleidskader bij aankoop vastgoed'. De Nota Vastgoedbeleid wordt elke raadsperiode herzien. De Nota Vastgoedbeleid 2020 - 2023 is een bundeling en geactualiseerde versie van voormelde beleidsstukken, welke na vaststelling van de deze nota komen te vervallen.

Op hoofdlijnen is het bestaande beleid van kracht gebleven. Extra aandacht is geschonken aan de verschillende rollen die de gemeente inneemt bij gemeentelijk vastgoed. Wanneer duidelijk is wie waar 'van is' kan de dienstverlening worden verbeterd.

De afgelopen jaren heeft het accent van het vastgoedbeleid voornamelijk op het afstoten van overtollig vastgoed gelegen. De komende periode zal naast de aandacht voor het afstoten van vastgoed ook aandacht worden besteed aan het efficiënter huisvesten van maatschappelijke partijen en een verdere verduurzaming van het restant (kernvoorraad) aan gemeentelijke gebouwen. In 2020 zal dit verder vorm krijgen in een Accommodatiebeleid en een Uitvoeringsplan Verduurzaming gemeentelijk Vastgoed.

Het doel van het vastgoedbeleid is om helder te maken wat de gemeente met het bezit van vastgoed wil bereiken en hoe zij dit wil doen. De beleidskaders bieden richting en houvast bij het organiseren, uitvoeren en controleren van dat beleid. Het doel van het vastgoedbeleid is het vastgoedbezit dusdanig in te zetten dat het behalen van maatschappelijke, publieke en ruimtelijke beleidseffecten ondersteund wordt, als dit op een andere manier niet verzekerd kan worden. Het vastgoedbezit is geen doel op zich.

Kaders Nota Vastgoedbeleid 2020-2023

Kaders Nota Vastgoedbeleid 2020-2023	
1	Vastgoed in gemeentelijk eigendom is een middel om beleidsdoelen te bereiken. De gemeente Gorinchem heeft vastgoed in eigendom, grotendeels maatschappelijk en deels commercieel en overig, om als middel in te zetten op de gewenste maatschappelijke ontwikkelingen in de stad, deze mogelijk te maken of te versterken tegen een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
2	Het in eigendom hebben van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. Het in eigendom hebben van vastgoed dient geen wettelijke taak van de gemeente. Het in eigendom hebben kan ondersteunen om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren.
3	De vastgoeddriehoek maakt de rolverdeling rondom gemeentelijk vastgoed transparant. De rolverdeling tussen beleidsteams, vastgoedmedewerkers en huurder is transparant in de vastgoeddriehoek: • Beleidsteams treden op als strategisch opdrachtgever en geven de huisvestingsbehoefte aan. • De vastgoedmedewerkers bezien op welke wijze het beste in deze huisvestingsbehoefte kan worden voorzien. • De huurder heeft een huurrelatie met de gemeente (privaatrechtelijke) en kan daarnaast een subsidierelatie hebben (publiekrechtelijk).

4	Keuzes rond acquisitie, herbestemming en dispositie van vastgoed vinden plaats op basis van bedrijfseconomische afwegingen. De keuze tussen huren, ter beschikking stellen van ruimte, kopen of bouwen is een bedrijfseconomische afweging. Leegkomend vastgoed wordt herbestemd als het een nieuw beleidsdoel ondersteunt of kan worden ingezet in het belang van de stad. Als herbestemming van het vastgoed niet (meer) aan de orde is, zal worden overgegaan tot herontwikkeling van de locatie of verkoop.
5	Differentiatie in huurprijzen en prestatieafspraken met huurders. Differentiatie in huurprijsbeleid: • een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed; • een markthuur voor overige (commerciële) huurders; • scheiding tussen huur en subsidie (transparantie). De gemeente richt haar contracten zo in dat zij kan sturen op gebruik, bezettingsgraad en prestaties.
6	De gemeente zorgt primair voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt worden door gemeentelijke budgetten en/of (externe) huurinkomsten.
7	Conditiegestuurd onderhoud volgens de NEN 2767 op basis van het beheerskwaliteitsplan. Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden op basis van het per pand vastgestelde kwaliteitsniveau volgens de NEN 2767.
8	We willen burgers en bedrijven stimuleren om energie te besparen en meer duurzame energie op te wekken. Daarbij willen we zelf het goede voorbeeld geven. Het landelijk vastgestelde Energieakkoord 2013 dient daarbij als richtlijn.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en totstandkoming

Met het vaststellen van de Visie op Vastgoed 2013-2018 heeft de raad de richting van het vastgoedbeleid van de gemeente Gorinchem bepaald. De afgelopen jaren is het gemeentelijk vastgoedbeheer verder geprofessionaliseerd. Het vastgoedbeheer heeft een duidelijke positie binnen de gemeentelijke organisatie. De vastgoedportefeuille is de afgelopen jaren met bijna 40% teruggebracht van zo'n 150 panden naar zo'n 90 stuks.

Na 5 jaar ervaring en aanvang van een nieuwe collegeperiode, was het moment rijp om het bestaande vastgoedbeleid te evalueren en te bezien of dit beleid nog steeds voldoet of dat er op bepaalde punten aanpassingen wenselijk/ noodzakelijk zijn. Bij het opstellen van deze nota zijn veel gemeentelijke disciplines betrokken geweest. De input die is opgehaald tijdens de ambtelijke en bestuurlijke themasessie over het gemeentelijk vastgoedbeleid is in de nota verwerkt.

De nota Vastgoedbeleid 2020 – 2023 is een herijking van eerder vastgestelde vastgoednota's. Op hoofdlijnen is het bestaande beleid van kracht gebleven. Extra aandacht is geschonken aan de verschillende rollen die de gemeente inneemt bij gemeentelijk vastgoed. Wanneer duidelijk is wie waar 'van is' kan de dienstverlening worden verbeterd.

De afgelopen jaren heeft het accent van het vastgoedbeleid voornamelijk op het afstoten van overtollig vastgoed gelegen. De komende periode zal naast de aandacht voor het afstoten van vastgoed ook aandacht worden besteed aan het efficiënter huisvesten van maatschappelijke partijen en een verdere verduurzaming van het restant (kernvoorraad) aan gemeentelijke gebouwen. In 2020 zal dit verder vorm krijgen in een Accommodatiebeleid en een Uitvoeringsplan Verduurzaming gemeentelijk Vastgoed.

De nota Vastgoedbeleid 2020 – 2023 die voor u ligt geeft richtlijnen en houvast bij de beantwoording van o.a. de volgende vragen:

- Welk doel dient het gemeentelijk vastgoed?
- Hoe wordt er in de komende jaren mee om gegaan?
- Wanneer wordt besloten om zelf vastgoed te ontwikkelen?
- Wanneer wordt dat aan de partners in de stad of de markt over gelaten?
- Hoe wordt er voor gezorgd dat vastgoed wordt verduurzaamd?
- Hoe worden de huurprijzen bepaald?
- En wanneer worden vastgoedobjecten verkocht?

1.2 Relevante bestaande beleidskaders

De nota Vastgoedbeleid 2020 - 2023 is een bundeling en geactualiseerde versie van de volgende bestaande beleidsstukken: Visie op Vastgoed 2013 – 2018, Nota Vastgoedbeleid 2014, Notitie Bijzonder Vastgoed en Aanvullend beleidskader bij aankoop vastgoed. Met de vaststelling van de nieuwe nota komen deze beleidsstukken te vervallen.

Daarnaast sluit de nota aan bij het algemeen vigerend beleid van de gemeente Gorinchem vastgelegd in diverse kaders en richtlijnen (o.a. Visie van de Stad, Coalitie akkoord, Erfgoedverordening en nota Duurzaamheid).

2 Doelen van het vastgoedbeleid

2.1 Definitie vastgoed

Het vastgoedbeleid zoals beschreven in deze nota gaat alleen over gebouwen. Onder vastgoed worden in dit kader geen onbebouwde gronden verstaan. Voor het gemeentelijk beleid inzake onbebouwde gronden wordt verwezen naar de nota Grondbeleid en nota Snippergroen.

2.2 Vastgoedportefeuille gemeente Gorinchem

Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente Gorinchem en cruciaal voor het functioneren van de stad. Gorinchem heeft eigen vastgoed in bezit of ontwikkelt vastgoed, daar waar het als instrument een effectieve en efficiënte aanvulling is op de overige middelen en instrumenten die worden gebruikt om de door de gemeente vastgestelde doelstellingen op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en eigen bedrijfsvoering te realiseren. Het bezit van vastgoed is dan ook geen doel op zich.

Het vastgoedbeleid van Gorinchem is gericht op het leveren van een bijdrage om een aantrekkelijke stad te zijn voor (nieuwe) inwoners, bezoekers en bedrijven. De gemeente stuurt bij het uitvoeren van het vastgoedbeleid op maatschappelijk rendement, vanuit de drijfveer om maatschappelijke en publieke doelstellingen te effectueren. De gemeente voert ten aanzien van het vastgoedbeheer een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij de kosten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed transparant zijn.

De inzet van gemeentelijk vastgoed op basis van het vastgoedbeleid draagt bij aan de realisatie van de ambities welke zijn opgenomen in het 'Gorcums Akkoord 2018 – 2022, de 'Visie van de Stad GO2032' en diverse andere visies.

2.3 Vastgoedcategorieën

Het gemeentelijk vastgoedbezit is onderverdeeld in drie categorieën: maatschappelijk, commercieel en overig vastgoed. In onderstaand tabel worden de drie categorieën vastgoed nader toegelicht.

Vastgoedcategorie	Kenmerken	Voorbeelden
<u>Maatschappelijk vastgoed:</u> Vastgoed dat ten behoeve van beleidsdoelstellingen gemeentelijk eigendom is; er is vaak sprake van een subsidierelatie.	Kostprijsdekkende huren, de huurder krijgt de huur en zijn gebouwgebonden kosten vaak (gedeeltelijk) gesubsidieerd, vaak incourant vastgoed	stadhuis, sportaccommodaties, schoolgebouwen, buurthuizen, theaters en het museum.
<u>Commercieel vastgoed:</u> Vastgoed met een commerciële functie en de potentie heeft voor commerciële exploitatie.	• marktconforme huren; • courant vastgoed;	Stadhuisplein 2 (gebouw C), Zusterstraat 11/13
<u>Overig vastgoed:</u> - Panden aangekocht om ontwikkelingen mogelijk te	Het vastgoed diende in het verleden een gemeentelijke beleidsdoelstelling;	Diverse woningen

maken (strategische aankopen). - Restant historisch woningbezit.	markt(conforme) huren, Redelijk courant vastgoed	
---	---	--

Tabel 1: Kenmerken van de vastgoedcategorieën

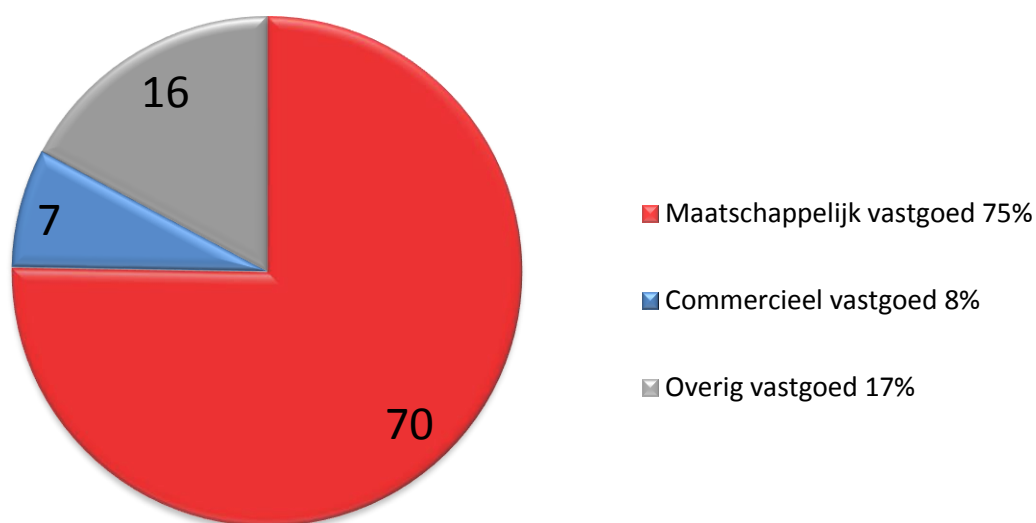
2.4 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is de afgelopen jaren afgebouwd en telt per 1 januari 2020 nog 93 gebouwen. Al het vastgoed van de gemeente is geordend in de vastgoedlijst van de gemeente. Deze vastgoedlijst wordt integraal afgestemd. Op de vastgoedlijst staat het totale vastgoedbezit van de gemeente geregistreerd, geordend naar het soort vastgoed, het sublabel (dat verwijst naar het bijbehorende beleidsprogramma), de (huidige) functie van het vastgoed, de gewenste beleidseffecten en het perspectief. De lijst is een instrument om het college te laten besluiten over de omvang, de inzet en het perspectief van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De vastgoedlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college vastgesteld. De vastgoedlijst per 1 januari 2020 is bijgevoegd als bijlage 1.

Besluitvorming over aan- en verkoop, ontwikkeling en ander gebruik wordt separaat voorgelegd aan het college. Het door het college vastgestelde perspectief op de vastgoedlijst ('behouden' of 'verkopen') is dus uitsluitend een besluit over het toekomstbeeld van het pand. Dit 'toekomstbeeld' wordt nader ambtelijk uitgewerkt in een collegeadvies op basis waarvan het college een besluit neemt, zoals bijvoorbeeld over de verkoop van een pand.

De gemeentelijke portefeuille is per 1 januari als volgt opgebouwd:

Figuur 1: Verdeling portefeuille naar vastgoedcategorieën o.b.v. aantal objecten



Om de koppeling van het vastgoedbezit aan de beleidsprogramma's inzichtelijk te maken zijn de drie soorten vastgoed onderverdeeld naar deze programma's. Het bezit wordt daarmee inzichtelijker en de sturing vanuit de beleidsprogramma's op de doelstellingen en de beoogde maatschappelijke effecten wordt daarmee vergemakkelijkt.

Een aantal monumentale panden is op de vastgoedlijst als maatschappelijk vastgoed aangemerkt en aangeduid als 'erfgoed/ historie'. Deze panden behoudt de gemeente in eigendom. Ze hebben een rijke geschiedenis en zijn bepalend voor het imago en de identiteit van Gorinchem als vestingstad. Het in eigendom hebben van deze panden vindt de gemeente belangrijk om maximaal te kunnen sturen op het (maatschappelijk) gebruik en het gewenste onderhoudsniveau. Voorbeelden van deze panden zijn de (voormalige) militaire gebouwen welke onderdeel uitmaken van de vestingwerken, het Oude Stadhuis en het beeldbepalende pand Dit is in Bethlehem. Het bezit van deze panden heeft echter ook een keerzijde. De kosten voor beheer en onderhoud zijn over het algemeen immers hoog. Daarom wordt kritisch bekeken welke monumentale panden in eigendom worden behouden en welke kunnen worden verkocht.

Vastgoedcategorie	Beleidsprogramma
Maatschappelijk	• Onderwijs • Sport • Welzijn • Cultuur • Erfgoed/ historie • Economie en Toerisme • Intern vastgoed (bestuurlijke en ambtelijke huisvesting)
Commercieel	• Horeca • Kantoor • Detailhandel • Bedrijfsruimte • Kinderdagverblijf/ Buitenschoolse opvang
Overig vastgoed	• Woningen • Ontwikkelingsvastgoed

Tabel 2: Vastgoedcategorieën in samenhang met beleidsprogramma's

Kader 1: Vastgoed in gemeentelijk eigendom is een middel om beleidsdoelen te bereiken.

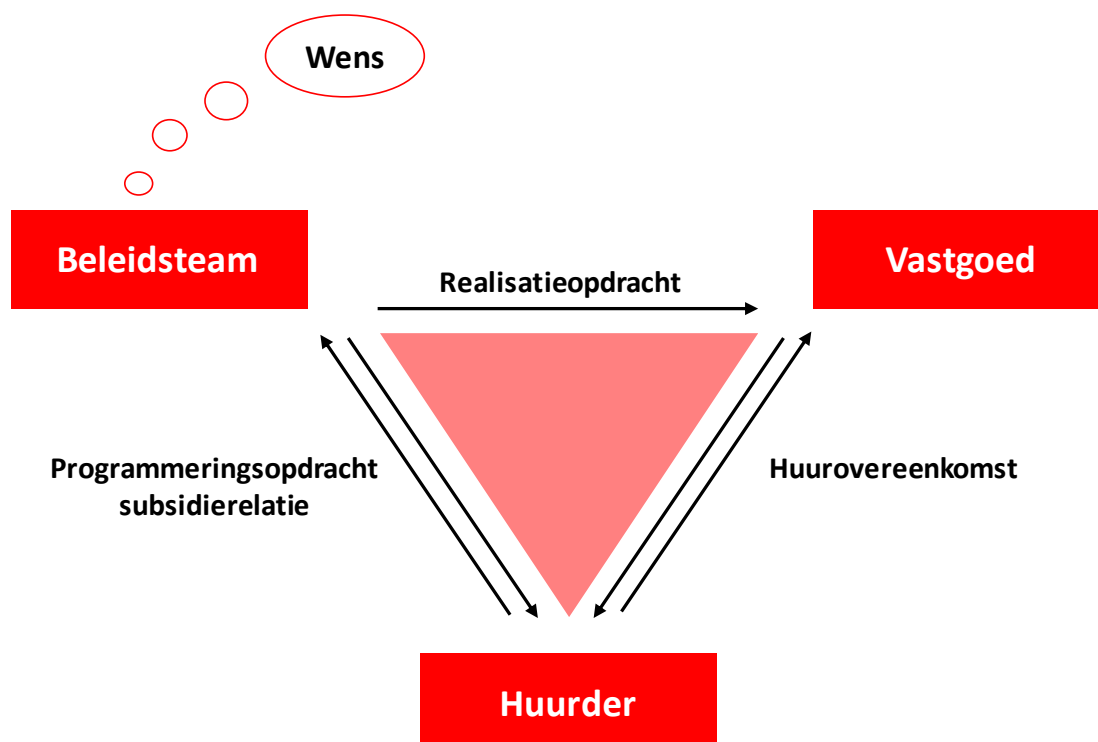
De gemeente Gorinchem heeft vastgoed in eigendom, grotendeels maatschappelijk en deels commercieel en overig, om als middel in te zetten op de gewenste maatschappelijke ontwikkelingen in de stad, deze mogelijk te maken of te versterken tegen een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Kader 2: Het in eigendom hebben van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente.

Het in eigendom hebben van vastgoed dient geen wettelijke taak van de gemeente. Het in eigendom hebben kan ondersteunen om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren.

3 Gemeentelijk vastgoed: Rollen

Anders dan bij corporaties of beleggers/eigenaren waar alleen sprake is van een directe verhuurder-huurder relatie, wordt de gemeentelijke situatie veelal gekenmerkt door een driehoeksverhouding, vanwege het feit dat er vaak een (subsidie)relatie is voor de uitvoering van beleid (het behalen van beleidsdoelstellingen). De verschillende rollen die de gemeente vervult naar de huurder/subsidiënt zijn gescheiden, zodat er transparante en zakelijke verhoudingen ontstaan. In onderstaande figuur worden de relaties weergegeven.



Figuur 2: Rollen gemeentelijk vastgoed

3.1 Beleidsteams

De diverse beleidsmakers zijn zowel strategisch opdrachtgever als subsidieverstrekker. De beleidsteams formuleren de huisvestingsvraag vanuit hun werkveld en treden, namens het gemeentebestuur, op als strategisch opdrachtgever. Zij zijn hierbij verantwoordelijk voor het beleidsoverleg met de gebruikers, de prognoses en inhoudelijke programmering en de structurele financiële dekking van de (nieuwe) voorziening.

De beleidsteams betrekken de vastgoedmedewerkers vanaf het begin (de initiatieffase) bij de (wijziging in) programmering van (nieuwe) vastgoedvoorzieningen.

De beleidsteams verstrekken op basis van het subsidiebeleid, indien daar aanleiding voor bestaat, subsidie aan de huurder/ exploitant.

3.2 Vastgoedmedewerkers

De vastgoedmedewerkers binnen de organisatie vertegenwoordigen de gemeente als eigenaar van het gemeentelijk vastgoed. Zij sturen op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad binnen de gestelde gemeentelijke doelstellingen. De vastgoedmedewerkers doen dit o.a. door:

- te sturen op realisatie van flexibele, courante en multifunctionele gebouwen;
- efficiënt invullen van de vastgoedvraag vanuit de beleidsdiensten;
- te sturen op bezettingsgraad en het voorkomen van leegstand en overaanbod;
- te zoeken naar dwarsverbanden tussen de diverse gebruikers;
- te zoeken naar optimalisaties, het op het juiste moment aankopen en afstoten van gebouwen, afwegen van koop, bouw of huur.

Het dagelijks operationeel vastgoedbeheer is gericht op het efficiënt beheer en onderhoud van de gebouwen. Dit omvat alle activiteiten betreffende het planmatig en dagelijks onderhoud, schoonmaak, beveiliging, contractbeheer, facturatie etc.

Daarnaast treden de vastgoedmedewerkers op als gemeentelijk vastgoedmakelaar en vervullen zij de rol van kwaliteitsbewaker bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed.

De ontwikkeling van gebouwd vastgoed wordt belegd bij de projectleiders die zijn belast met de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Zij handelen in opdracht van de beleidsteams. De projectleider wordt ondersteund door diverse disciplines vanuit het cluster vastgoedmedewerkers. Zij adviseren en ondersteunen de beleidsteams direct vanaf de initiatieffase:

- zij zijn verantwoordelijk voor het opstellen van het ruimtelijk en functioneel programma van eisen en de ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed;
- zij adviseren over de locatiekeuze;
- zij berekenen op basis van het programma van eisen de stichtingskosten en de kostendeekkende huur en sluiten dit kort met de beleidsteams;
- zij beoordelen de totale eigendomskosten (investeringskosten én exploitatiekosten over de gehele levensduur) en adviseren hierover aan de beleidsteams;
- zij onderhouden contact met de toekomstig gebruikers/huurders.

3.3 Huurder

De huurder huurt vastgoed van de gemeente op basis van standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst.

In bepaalde gevallen hoeft de huurder niet de eindgebruiker te zijn. Er zijn situaties waarin een overkoepelende stichting vastgoed huurt, maar die op hun beurt het vastgoed weer in gebruik geven of onderverhuren aan de eindgebruikers. Alleen na expliciete toestemming van de gemeente is dit toegestaan.

Het kan zijn dat de huurder subsidie nodig heeft voor ondersteuning in zijn exploitatie. De subsidieaanvraag wordt door de beleidsteams behandeld en wordt getoetst aan het vigerende subsidiebeleid. Toegekende subsidies kunnen dienen ter dekking van de huurkosten, de gebouwgebonden kosten, vervanging losse inrichting en inventaris en/of de programmakosten. Met het verstrekken van subsidie opereert de gemeente als publiekrechtelijk orgaan.

3.4 Externe partners

De gemeente is niet de enige die zich met de ontwikkeling van nieuwe maatschappelijke voorzieningen bezighoudt. Zo zijn er vaak samenwerkingsprojecten met partners als woningbouwcorporaties, schoolbesturen, brandweer enz. De gemeente is ook niet automatisch de eigenaar van dit maatschappelijk vastgoed.

3.5 Onderwijshuisvesting

Aparte aandacht is nodig voor de rolverdeling bij onderwijshuisvesting. De wederzijdse rechten en plichten tussen gemeente en schoolbesturen zijn vastgelegd in de Verordening Onderwijshuisvesting. De gemeente heeft als taak te zorgen voor adequate huisvesting. Dit kan zij doen door het realiseren van permanente gebouwen, maar kan ook vormgegeven worden door middel van tijdelijke onderwijshuisvesting of huur van ruimte. Sturing hierop vindt plaats door middel van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.

Schoolbesturen zijn in de meeste gevallen juridisch eigenaar van de permanente schoolgebouwen. Bij de brede scholen is de gemeente juridisch eigenaar.

Als de gemeente geen juridisch eigenaar is van onderwijshuisvesting, heeft - vanuit de wetgeving - de gemeente het zogenaamde economisch claimrecht. Dit houdt in dat elke school, zodra deze permanent geen onderwijsbestemming meer heeft, in eigendom terugvalt aan de gemeente.

Kader 3: De vastgoeddriehoek maakt de rolverdeling rondom gemeentelijk vastgoed transparant.

De rolverdeling tussen beleidsteams, vastgoedmedewerkers en huurder is transparant in de vastgoeddriehoek:

- Beleidsteams treden op als strategisch opdrachtgever en geven de huisvestingsbehoefte aan.
- De vastgoedmedewerkers bezien op welke wijze het beste in deze huisvestingsbehoefte kan worden voorzien.
- De huurder heeft een huurrelatie met de gemeente (privaatrechtelijke) en kan daarnaast een subsidierelatie hebben (publiekrechtelijk).

4 Acquisitie, herbestemming en dispositie van vastgoed

Keuzes met betrekking tot acquisitie, herbestemming en dispositie van vastgoed vinden plaats op basis van beleidsmatige en bedrijfseconomische afwegingen.

4.1 Acquisitie: afhandeling huisvestingsvraag

De vraag naar huisvesting door de beleidsteams is de aanleiding om over te gaan op het aanbieden van bestaande ruimte, het huren van, het kopen of het bouwen van huisvesting. Hierbij wordt als volgt gehandeld:

- Beoordelen of de ruimtevraag voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen;
- Beoordelen of er geschikte ruimte beschikbaar is in bestaande panden;
- Is geen bestaande ruimte geschikt en/of voorradig dan wordt een opdracht tot huur, bouw of koop uitgezet.

De keuze voor huur of koop/bouw wordt gebaseerd op bedrijfseconomische gronden en risico-inschatting.

4.1.1 Criteria voor aankoop of bouw van panden

Aankoop of bouw van maatschappelijk vastgoed geschiedt in alle gevallen onder regie van de vastgoedmedewerkers in opdracht van de beleidsteams.

Voor niet beleidsondersteunend vastgoed is het uitgangspunt 'de markt, tenzij...'. Bedoeld wordt dat de ontwikkeling van dit type vastgoed in eerste instantie een taak is voor het particuliere initiatief. Wil of kan de markt de ontwikkeling niet oppakken en past het binnen de gemeentelijke doelstellingen, dan komt de gemeente in beeld.

Het bijbehorend integrale afwegingskader is als volgt:

- Draagt aankoop of bouw bij aan een gemeentelijk beleidsdoel?;
- Kan de markt de ontwikkeling zelf doen, terwijl de gemeentelijke doelstellingen toch gewaarborgd worden?;
- Wil de markt het doen?;
- Als de markt het wil doen worden de risico's dan ook door de markt gedragen? Zo nee, eventueel samen doen anders alsnog zelf doen;
- Past de ontwikkeling binnen de financiële randvoorwaarden?.

Bij aankoop van vastgoed wordt te allen tijde een taxatie verricht om de marktwaaarde van het object te bepalen.

Voor de aankoop of bouw van panden is een krediet nodig. De gemeenteraad besluit over het beschikbaar stellen van kredieten. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de bijbehorende (structurele) exploitatielasten.

4.2 Herbestemming: de dynamische vastgoedportefeuille

Vastgoed kan leeg komen te staan door vertrek van de huurder of doordat de (maatschappelijke) bestemming vervalt. De vastgoedmedewerkers overleggen dan met de verschillende gemeentelijke disciplines en – indien relevant – met externe partners of er vanuit een maatschappelijk belang nog aanleiding bestaat voor het aanhouden van het betreffende pand. Met andere woorden, ondersteunt het betreffende pand nog het huidige

beleidsdoel of is er mogelijk sprake van herbestemming van het pand in verband met ontwikkelingen in de wijken en de stad.

Als er geen beleidsdoel meer is en ook niet voorzien wordt, dan wordt in principe ingezet op het afstoten van het pand.

4.3 Dispositie: herontwikkeling locatie, verkoop of sloop van vastgoed

Is herbestemming van het vastgoed niet meer aan de orde, dan komt de herontwikkeling van de locatie of verkoop in beeld.

4.3.1 Herontwikkeling van de locatie

Bij herontwikkeling van de locatie die in het bezit is van de gemeente worden de resterende boekwaarde (opstal en grond) en de sloopkosten onderdeel van de nieuwe ontwikkeling.

4.3.2 Verkoop

Vastgoed dat geen beleidsdoel dient en waarvan de beleidsteams hebben aangegeven er geen bestemming meer voor te hebben, wordt – indien de marktomstandigheden dat toelaten – verkocht. Tot het moment van verkoop kan er voor worden gekozen om tijdelijke verhuur of leegstandbeheer toe te passen.

Bij de verkoop van vastgoed wordt voldaan aan de volgende cumulatieve criteria:

- Openbaar; de verkoop van vastgoed geschiedt openbaar, via een procedure of een makelaar, tenzij wordt verkocht aan de zittende huurder.
- Marktconform; al het te verkopen vastgoed wordt verkocht op basis van de marktwaarde. Verkopen die openbaar zijn, zijn volgens de aanbestedingsreglementen per definitie marktconform. Ingeval van verkoop aan de zittende huurder, zal de marktwaarde bepaald worden door een onafhankelijk en gecertificeerde taxateur.
- Transparant; verkopen zijn transparant op bovenstaande aspecten.

Verkoop van individueel vastgoed wordt door middel van een voorstel ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Kader 4: Keuzes rond acquisitie, herbestemming en dispositie van vastgoed vinden plaats op basis van bedrijfseconomische afwegingen.

De keuze tussen huren, ter beschikking stellen van ruimte, kopen of bouwen is een bedrijfseconomische afweging.

Leegkomend vastgoed wordt herbestemd als het een nieuw beleidsdoel ondersteunt of kan worden ingezet in het belang van de stad.

Als herbestemming van het vastgoed niet (meer) aan de orde is, zal worden overgegaan tot herontwikkeling van de locatie of verkoop.

5 Huurprijs- en verhuurbeleid

Het uitgangspunt van het vastgoedbeleid is dat de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur berekent. Eventuele subsidie op deze huur wordt vanuit de beleidsteams bekostigd en gebudgetteerd. Voor het commercieel vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten nader toegelicht alsmede het verhuurbeleid.

5.1 Wet Markt en Overheid

Op 1 juli 2014 is de Wet Markt en Overheid (Wet MO) in werking getreden. De Wet MO bevat gedragsregels voor overheden om concurrentievervalsing te voorkomen tussen overheden en bedrijven voor het verrichten van economische activiteiten. Eén van de gedragsregels is de integrale kostendoorrekening. Desgevraagd moet een overheid kunnen aantonen dat (minimaal) de kosten integraal zijn doorgerekend. Een economische activiteit die de gemeente Gorinchem vanuit haar vastgoedportefeuille verricht is de verhuur van ruimten in overheidsvastgoed. Op basis van de genoemde gedragsregel is de gemeente gehouden aan het (tenminste) kostprijsdekkend verhuren van het vastgoed.

5.2 Huurprijsbeleid

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is:

- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- een marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed.

5.2.1 Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed

De kostprijsdekkende huur voor nieuw en bestaand vastgoed is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed. De eigenaarslasten bestaan uit:

- kapitaallasten;
- onderhoudslasten;
- heffingen en belastingen;
- opstalverzekering;
- kosten beheer en administratie.

Er worden geen opslagen voor risico's zoals leegstand en oninbare debiteuren meegenomen.

5.2.2 Subsiëring huurder

Als de maatschappelijk huurder de kostprijsdekkende huur niet kan betalen, kan de huurder -mits dit past binnen de vastgestelde maatschappelijk doelstellingen- worden gesubsidieerd. Het desbetreffende beleidsteam adviseert het college over subsidieverzoeken. Zodoende wordt impliciete subsideëring via lagere huurprijzen voorkomen en ontstaat transparantie.

5.2.3 Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed

Het hanteren van een systeem van kostprijsdekkende huren bij commercieel en overig vastgoed is niet reëel: als de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuurlen kan dat leiden tot het niet verhuurd krijgen van het vastgoed. Als de kostprijsdekkende huur lager is

dan de markthuur, dan kan er sprake zijn van concurrentievervalsing en ongeoorloofde staatssteun.

De markthuur is de huur die in de markt kan worden behaald, afhankelijk van de aard en ligging van het gebouw, lengte huurcontract etc. De gemeente laat zich bij het bepalen van de markthuur bijstaan door een externe makelaar/taxateur. In de markthuur zitten wel opslagen voor risico's zoals leegstand.

Bij commercieel en overig vastgoed wordt een marktconforme huur gehanteerd. De gemeente richt zich daarbij op vraag en aanbod in de markt en gedraagt zich als marktpartij conform de regels van eerlijke concurrentie en voorkoming van (ongeoorloofde) staatssteun.

In de vigerende Nota Huurprijzensystematiek wordt de huurprijsberekening per vastgoedcategorie en gebruiker uitgebreid uiteengezet en toegelicht.

5.3 Verhuurbeleid

Nieuwe huurcontracten zijn gebaseerd op en sluiten aan bij de standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Huren worden jaarlijks geïndexeerd conform de in het huurcontract opgenomen bepalingen. Uitgangspunt is het zo snel mogelijk doorverhuren bij leegstand.

5.3.1 Contractpartij huurovereenkomst

De gemeente sluit bij voorkeur langdurige, meerjarige overeenkomsten met huurders. Dit resulteert in een directe huurrelatie met de daadwerkelijke eindgebruiker of een huurrelatie met een exploitant. De exploitant kan bijv. een overkoepelende stichting zijn (zoals Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties). De exploitant heeft als toegevoegde waarde, het leveren van aanvullende (facilitaire) diensten aangaande de huisvesting aan de eindgebruikers. Een ander voordeel van de tussenkomst van een exploitant is de mogelijkheid van flexibele huurperiodes door de eindgebruikers, een belangrijke bijdrage voor het optimaliseren van de bezettingsgraad van het gebouw.

Dit betekent dat de gemeente haar verhuurbeleid ook wil richten op het vastleggen van prestatieafspraken met huurders/ exploitanten ten aanzien van de functie als het om maatschappelijk vastgoed gaat. Regelmatig zal de bezettingsgraad van gebouwen geëvalueerd worden vanuit het behaalde maatschappelijke effect, gemaakte kosten én de inspanningen van de gebruikers. De gemeente richt haar contracten zo in dat zij kan sturen op gebruik, bezettingsgraad en prestaties.

5.3.2 Accommodatiebeleid

De behoefte naar maatschappelijk vastgoed zal in 2020 verder worden geconcretiseerd, zowel op gemeentelijk niveau als op het niveau van de wijk (goede spreiding van voorzieningen over de gemeente). Dus niet uitgaan van het bestaande aanbod, maar van de behoefte, nu én in de toekomst. Een dergelijke vraag is de basis voor gemeentelijk accommodatiebeleid.

Een strategische benadering van het accommodatiebeleid verhoogt de kwaliteit en effectiviteit van de investeringen in maatschappelijk vastgoed en maakt het voor burgers duidelijker waarom de gemeente bepaalde besluiten neemt.

5.3.3 Leegstand

Er bestaat de mogelijkheid dat een huurcontract niet wordt verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht komt. Ook door bestuurlijke besluiten kan de functie van een pand wijzigen.

Deze wijziging kan tot gevolg hebben dat een nieuwe huurder gezocht moet worden. Ook kan deze wijziging tot gevolg hebben dat het pand niet meer rendabel geëxploiteerd kan worden. Bij leegstand wordt bepaald waar de leegstandskosten en gederfde huurinkomsten uit bekostigd worden. Tot het moment dat de nieuwe invulling bekend is, wordt in de regel gekozen om tijdelijke verhuur of leegstandbeheer toe te passen.

Kader 5: Differentiatie in huurprijzen en prestatieafspraken met huurders.

Differentiatie in huurprijsbeleid:

- een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- een markthuur voor overige (commerciële) huurders;
- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie).

De gemeente richt haar contracten zo in dat zij kan sturen op gebruik, bezettingsgraad en prestaties.

6 Vastgoed exploitatiebeleid

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de (financiële) exploitatie van vastgoedobjecten beschreven.

6.1 Uitgangspunten vastgoed exploitatiebeleid

De gemeente zorgt primair voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt worden door:

- gemeentelijke budgetten (bijv. onderwijslanden, sportaccommodaties), en/of;
- (externe) huurinkomsten (bijv. kinderdagverblijven, bibliotheek).

6.2 Meerjarig Perspectief Vastgoed Gorinchem (MPVG)

6.2.1 Meerjarige exploitatiebegroting

De gemeente stelt voor het gemeentelijk vastgoed een meerjarige exploitatiebegroting op. Hierin wordt een overzicht gegeven van de verwachte exploitatielasten en opbrengsten van een vastgoedobject. De exploitatielasten bestaan uit kapitaallasten, onderhoudslasten, heffingen en belastingen, opstalverzekeringen, kosten beheer en administratie en overige exploitatielasten. De exploitatieopbrengsten bestaan uit huuropbrengsten en (eventuele) overige opbrengsten .

6.2.2 Meerjarige investeringsbegroting

Naast de meerjaren onderhoudsplannen (MOP) en het reguliere (kleine) onderhoud is het in sommige gevallen ook nodig om een levensduurverlengende investering te doen. Dit is een eenmalige kwaliteitsverbeterende investering in het object. Ze worden gepleegd ten behoeve van een bestaand pand en leiden expliciet tot een substantiële levensduurverlenging van het betreffende pand met minimaal 10 jaar.

Deze investeringsraming zal elke vier jaar als onderdeel van de actualisatie van de MOP's worden bepaald. In de actualisatie van de jaarlijkse investeringsplanning wordt gezien of bijstelling van deze raming nodig is. De kosten van deze investeringen worden verdisconteerd in de huren. Als dit om redenen niet mogelijk is, wordt gezien of andere dekking voor handen is.

6.3 Vastgoedbeheersysteem en administratie

In het vastgoedbeheerssysteem (hierna: VBS) worden alle relevante gegevens voor sturing, beheersing en control met betrekking tot vastgoedbezit in kaart gebracht en up to date gehouden. Het VBS levert een belangrijke bijdrage aan het efficiënte beheer van de vastgoedexploitatie. Met het VBS kunnen huurprijzen automatisch worden geïndexeerd en standaardbrieven worden aangemaakt. Alle huurovereenkomsten, object- en relatiegegevens zijn centraal geregistreerd in het VBS. Daarnaast kan het VBS diverse overzichtelijke rapportages en werklijsten genereren.

6.4 Beheerskwaliteitsplan Vastgoed

De gemeenteraad stelt het kwaliteitsniveau vast voor het gemeentelijk vastgoed. Dit doet zij door middel van het beheerskwaliteitsplan vastgoed dat eenmaal per 4 jaar aan de

gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. Voor de gebouwen en objecten worden drie kwaliteitsniveaus gehanteerd, te weten:

- Representatief gebruik
 - o Belangrijke openbare gebouwen, monumenten en kapitaalgoederen die in hoge mate een bijzondere uitstraling nodig hebben. Hoog niveau, waarbij veiligheid, gezondheid, techniek, functionaliteit en esthetica de belangrijkste criteria zijn. (Conditie 1 en/of 2)
- Normaal gebruik
 - o Gebouwen en objecten die vanuit hun functie worden gebruikt en normaal onderhoud verlangen. Normaal niveau, waarbij veiligheid, gezondheid, techniek en functionaliteit de belangrijkste criteria zijn. Esthetica wordt op een lager niveau beoordeeld. (Conditie 2 en/of 3)
- Instandhouding (minimaal) gebruik
 - o Gebouwen en objecten die vanwege hun beperkte levensduur en / of die op termijn worden afgestoten een minimaal onderhoud vragen. Laag niveau, waarbij veiligheid en gezondheid de belangrijkste criteria zijn. Techniek en functionaliteit wordt op een laag niveau beoordeeld. Esthetica is geen criteria. (Conditie 3 en/of 4)

De conditie van gedeeltes van een gebouw wordt conform NEN 2767 aangegeven met een zespuntsschaal. In kernachtige vorm gelden de volgende omschrijvingen:

1. Uitstekend; nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit. Functionele gebreken mogen niet voorkomen of voorgekomen zijn. Wel kunnen functionele gebreken voorgekomen zijn door een (beperkte) calamiteit.
2. Goed; nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering. Functionele gebreken treden incidenteel onder ongunstige omstandigheden op. Deze gebreken mogen niet veroorzaakt zijn door veroudering van materialen en constructies.
3. Matig; invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie enzovoort. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functieervulling zijn opgetreden.
4. Zeer matig; het verouderingsproces heeft het bouwdeel / bouwelement duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functieervulling komen plaatselijk voor en/of zijn al meerdere malen voorgekomen.
5. Slecht; het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Verouderingsprocessen zijn zo sterk gevorderd dat het bouwdeel niet meer naar behoren functioneert.
6. Zeer slecht; een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Voor alle objecten van het gemeentelijk vastgoed is een classificatie vastgesteld. Op basis van deze classificatie worden de meerjaren onderhoudsplannen (MOP) opgesteld.

Voor het merendeel van de gemeentelijke panden wordt uitgegaan van normaal onderhoud, tenzij anders is besloten door de gemeenteraad.

Aan vastgoed dat op korte termijn wordt gesloopt of op korte termijn zal worden verkocht wordt het label instandhouding meegegeven.

6.5 Wettelijke kaders Vastgoed

Naast het bepalen van de technische conditie dient ook rekening te worden gehouden met wettelijk vereiste kaders op het gebied van brandveiligheid, ARBO, volksgezondheid, milieu, BIM (bedrijfsinterne milieuzorg) en energiebeheer. Voor deze kaders wordt, indien aan de orde, apart budget aangevraagd als zich gewijzigde of nieuwe wetgeving voordoet. In de onderhoudsplanningen zijn deze voorzieningen niet opgenomen. Van de uitgevoerde voorzieningen zijn wel de exploitatiekosten opgenomen.

6.6 Meerjaren-onderhoudsplannen en regulier onderhoud

Op basis van de meerjaren-onderhoudsplanningen worden budgetten in de begroting opgenomen. Voor de onderhoudskosten met een cyclus van 1 tot 10 jaar worden de gemiddelde kosten over een periode van 20 jaar in de begroting opgenomen. Voor schilderwerk en groot onderhoud met een cyclus van 10 jaar en meer worden voorzieningen opgenomen. Deze voorzieningen worden bepaald aan de hand van de te verwachten onderhoudskosten over een periode van 20 jaar.

Kosten voor schoonmaak en energie maken geen onderdeel uit van de onderhoudsplannen en worden separaat begroot.

Kader 6: De gemeente zorgt primair voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt worden door gemeentelijke budgetten en/of (externe) huurinkomsten.

Kader 7: Conditiegestuurd onderhoud volgens de NEN 2767 op basis van het beheerskwaliteitsplan.

Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden op basis van het per pand vastgestelde kwaliteitsniveau volgens de NEN 2767.

7 Duurzaamheid

Het klimaat verandert in snel tempo. Een belangrijke oorzaak daarvan is de uitstoot van broeikasgassen zoals koolstofdioxide (CO₂). Deze broeikasgassen ontstaan vooral doordat we fossiele brandstoffen gebruiken voor onze energieopwekking.

7.1.1 Voorbeeldfunctie

Duurzaamheid is ook voor de gemeente Gorinchem een speerpunt. We willen burgers en bedrijven stimuleren om energie te besparen en meer duurzame energie op te wekken. Daarbij willen we zelf het goede voorbeeld geven. De voorbeeldfunctie wordt ook uitgedragen in de regionale energiestrategie (RES). Samen met de partners in Gorinchem en Molenlanden realiseren we energiebesparing door de eigen gebouwen te verduurzamen.

7.1.2 Huidige werkwijze

Verduurzaming van vastgoed is een structurele werkwijze sinds de vaststelling van het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2021 in juli 2017. Energiebesparing en duurzame energie zijn belangrijke vormen als het gaat om de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. In de afgelopen vijf jaar zijn van de 25 meest kansrijke panden zogenaamde EPA-U rapporten (Energie Prestatie Advies Utiliteit) gemaakt. De hierin geadviseerde duurzame maatregelen voert de gemeente Gorinchem uit op een natuurlijk onderhoudsmoment passend binnen de onderhoudsplanning. Er moet wel sprake zijn van een redelijke terugverdientijd en het pand moet vooralsnog in beheer blijven bij de gemeente Gorinchem. Inmiddels zijn er 8 panden met het energielabel A. Er is vooral geïnvesteerd in isolerende HR++ beglazing, in energiezuinige Ledverlichting en in de installatie van zonnepanelen. Binnen de financiële mogelijkheden van de onderhoudsplanning wordt de huidige werkwijze de komende jaren voortgezet.

De huidige budgetten voor het planmatig onderhoud van onze panden zijn gericht op één-op-één vervangingen, en waar mogelijk gericht op verbetering of verduurzaming. Verduurzaming is dus nog geen gestandaardiseerd onderdeel binnen de meerjaren-onderhoudsplannen (MJOP). Op dit moment worden daarom de duurzame meerjaren-onderhoudsplannen (DMJOP) voorbereid. In deze plannen zijn de duurzaamheidsmaatregelen direct verwerkt in de onderhoudsplanning.

Een belangrijk aandachtspunt is hoe de energievoordelen worden verrekend met bijvoorbeeld de huurders van de panden van de gemeente. Daarvoor worden vooraf afspraken gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de besparing op de exploitatie ten goede komt aan zowel de eigenaar als de huurder. Indien er financieel voordeel te behalen is, is het belangrijk om de huurders er van mee te laten profiteren als voorbeeld, maar ook als stimulans om duurzaam om te gaan met gebruik van de aanwezige faciliteiten.

Doel van deze aanpak is dat investeringen in duurzaamheidsmaatregelen zich zoveel mogelijk moeten terugverdienen door lager energieverbruik. Dit vraagt om inzicht in welke maatregelen het meeste effect sorteren, de adviesmaatregelen uit de EPA-U's zijn daarbij richting gevend, maar voor diverse grote energieafnemers binnen de gemeente (zoals het Caribabad) niet maatgevend. Aanvullend onderzoek is bij deze panden benodigd. Hierbij moeten we ons wel realiseren dat duurzaamheidsaanpassingen doorgaans forse investeringsbedragen vereisen.

Vanaf 2019 is er een informatie en besparingsplicht. Verbruikt een gebouw per jaar meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas (of een equivalent)? Dan zijn we als

gemeente verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

Het energieverbruik is per gebouw in beeld, daarmee volgen we het verbruik van energie en de pieken die daarbij ontstaan. Op basis van deze energiemonitoring en mogelijke benchmarking, kunnen gericht voorstellen voor energiebesparing worden gedaan. Hierbij is het uitgangspunt dat benodigde investeringen gedragen kunnen worden door de opbrengsten van de structurele energiebesparing.

In de vastgoedlijst 2020 is per pand aangegeven of er sprake is van verduurzamingsmaatregelen, beschikbaarheid van EPA-U rapporten en energielabel. In de duurzame meerjaren-onderhoudsplannen worden de maatregelen op detailniveau uiteengezet met de daarbij behorende kosten.

7.1.3 Ambities

Zoals hiervoor beschreven wordt er op dit moment hard gewerkt aan de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De ambities die zijn vastgelegd in o.a. het 'Gorcums Akkoord 2018 – 2022 en de 'Visie van de Stad GO2032' vragen om een structurele en grootschalige aanpak op het gebied van duurzaamheid. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is daar een belangrijk onderdeel van. Dit bespaart niet alleen veel energie, CO₂ en geld, maar leidt ook tot betere verhuurbaarheid, een hoger gebruikscomfort en een hogere vastgoedwaarde van de gebouwen. Een duurzaam gebouw biedt meerwaarde voor de leefomgeving.

Wij willen de verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed nader concretiseren en meetbaar maken. Waar staan we nu precies en wat zijn de doelen voor de komende jaren? Wij gaan dit uitwerken in het 'Uitvoeringsplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed 2020'. Het landelijk vastgestelde Energieakkoord 2013 zal daarbij als richtlijn dienen. Het Energieakkoord uit 2013 werkt met concrete en meetbare stappen. Daarmee biedt het prima richtlijnen voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Het akkoord kent de volgende doelstellingen:

1. Het maken van 2 labelstappen in 2020;
2. Het bereiken van label A (energie-index < 1,05) in 2030;
3. Alle gebouwen energieneutraal in 2050.

We zitten daarmee in het spoor van het Klimaarakkoord. De focus ligt op de gebouwen die we als gemeente inzetten om onze beleidsdoelstellingen te realiseren en die noodzakelijk zijn voor onze eigen bedrijfsvoering (de kernportefeuille).

Verder is het goed om te melden dat de grootste gebruiker in onze gemeente het Caribabad is en dat hiervoor een apart projectplan wordt voorbereid. Er is opdracht gegeven voor een duurzaamheidsstudie, die in 2020 wordt uitgevoerd. Het is van belang dat ook het Caribabad een voorbeeldfunctie kan gaan vervullen op het gebied van duurzame energie en energiebesparing richting de vele bezoekers.

Kader 8: We willen burgers en bedrijven stimuleren om energie te besparen en meer duurzame energie op te wekken. Daarbij willen we zelf het goede voorbeeld geven.
Het landelijk vastgestelde Energieakkoord 2013 en Klimaatakkoord dienen daarbij als richtlijn.

8 Planning en control

In de Planning en Control (P&C) cyclus wordt gerapporteerd over het gemeentelijk vastgoed. Hiermee wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om haar kaderstellende en controlerende taken uit te voeren.

8.1.1 Financieel

Het vastgoedbeleid en de financiële gevolgen hiervan hebben een relatie met en invloed op de gemeentelijke begroting. In diverse P&C documenten (Begroting en Jaarstukken) wordt een actuele financiële doorkijk van het gemeentelijk vastgoed opgenomen.

8.1.2 Beleidsmatig

In de huidige P&C documenten worden afzonderlijke paragrafen opgenomen waarin de beleidslijnen worden vastgelegd met betrekking tot relevante beheersmatige aspecten. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft als verplichting van de begroting en jaarrekening onder andere de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen op. Daarnaast is de gemeente vrij om extra paragrafen toe te voegen om een completer beeld te schetsen. Op basis van de aanbevelingen van het rekenkamer onderzoek “Strategisch Vastgoedbeleid” van februari 2014 werken we met een paragraaf Grondbeleid en vastgoedbeleid. In deze paragraaf wordt onder andere een actueel inzicht gegeven in de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

In de (verplichte) paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen wordt verantwoording afgelegd over de gebouwen in bezit van de gemeente, de onderhoudsvoorziening en de meerjaren onderhoudsplannen.

De vaststelling van de kwaliteitsniveaus voor het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed en de hiervoor benodigde financiële middelen zijn vanuit de kaderstellende rol voorbehouden aan de raad. Een keer per vier jaar stelt de raad deze kaders voor het gemeentelijk vastgoed vast via het beheerskwaliteitsplan en de daaruit voortkomende meerjaren onderhoudsplanningen.

Jaarlijks wordt per kapitaalgoed het benodigde onderhoudsbudget (ten laste van de onderhoudsvoorziening) beschikbaar gesteld als jaarbudget. Deze jaarbudgetten en de stortingen in de voorziening, worden via de vaststelling van de Begroting door de raad geaccordeerd.

Ten aanzien van de spelregels rondom waardering van en investeringen in vastgoed en het activeren en afschrijven hiervan, zijn het BBV en de financiële verordening (art. 212 Gemeentewet) terzake leidend.

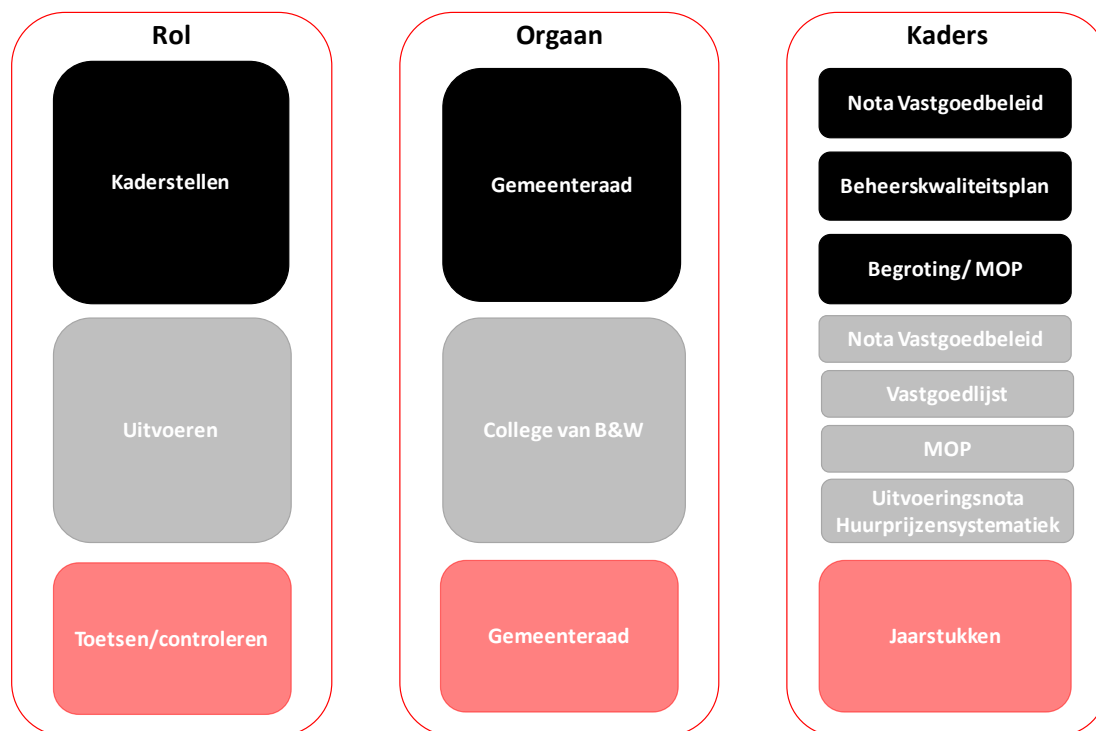
8.1.3 Vastgoedlijst

Elk jaar wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille opnieuw beoordeeld. Dan wordt gekeken of het vastgoed nog optimaal is ingezet en of er bepaalde ontwikkelingen zijn die maken dat het toekomstperspectief van een pand verandert. Door middel van besluitvorming over de zogenaamde Vastgoedlijst kunnen hierin wijzigingen worden aangebracht. De vastgoedlijst wordt jaarlijks, ter informatie, aan de gemeenteraad toegezonden. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

9 Rolverdeling en transparantie, raad en college

Op grond van artikel 160 van de gemeentewet hebben de raad en het college als afzonderlijke bestuursorganen binnen de gemeente ieder hun eigen bevoegdheden.

De raad controleert en toetst periodiek in hoeverre de uitvoering van het vastgoedbeleid door het college binnen de door haar vastgestelde kaders plaatsvindt. Dit is schematisch weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 3: Rolverdeling raad en college

Middels de Nota Vastgoedbeleid en het beheerskwaliteitsplan stelt de gemeenteraad haar kaders voor het gemeentelijk vastgoed vast. De uitvoering hiervan gebeurt door het college aan de hand van dezelfde Nota Vastgoedbeleid en de daaruit afgeleide vastgoedlijst. In de uitvoeringsnota Huurprijzensystematiek is de berekeningsmethodiek van de kostprijsdekkende huur en marktconforme huur opgenomen, alsmede de daaraan gekoppelde parameters.

Op basis van de rapportages op afwijkingen in de P&C cyclus toets en controleert de raad of de uitvoering conform de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden.

Op grond van de gemeentewet (artikel 160) is het college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Dit geldt dus ook voor aan- en verkoop van vastgoed. Ook is in de gemeentewet opgenomen dat het college de raad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van deze bevoegdheden indien de raad hierom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken. Het college zal in die gevallen middels een voorhangprocedure de raad informeren over de voorgenomen aan- en verkopen van

vastgoed. Dit zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Als randvoorwaarde geldt in alle gevallen dat wordt voldaan aan de gestelde kaders in deze beleidsnota.

In de Financiële Verordening staat opgenomen wanneer de voorhangprocedure wordt toegepast in geval van aankoop van vastgoed waarvan de voorgenomen aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde.

Eén keer per jaar wordt door het college de vastgoedlijst vastgesteld. Deze zal ter informatie aan de raad worden gezonden. Zoals eerder aangegeven wordt op deze lijst onder andere aangegeven welke panden als te verkopen zijn aangemerkt. Dit betreft met name de categorie commercieel en overig vastgoed. De verkoop van deze panden valt binnen de in deze nota vastgestelde beleidskaders.

10 Begrippenlijst

Bedrijfseconomische waarde	waarde gebaseerd op vraag en aanbod in de markt
Eigenaarslasten	• kapitaalslasten (rentelasten + afschrijvingskosten) • onderhoudskosten • heffingen en belastingen • opstalverzekering • kosten beheer en administratiekosten
EPA	Energie Prestatie Advies
Exploitatiekosten	kosten die gemaakt worden voor onderhoud, leegstand, verzekering, beheer e.d. van het onroerend goed
Exploitatieopbrengsten	huuropbrengsten en overige opbrengsten
Kapitaalgoederen	goederen in eigendom waarvoor langlopende investeringen vereist worden.
Kostprijsdekkende huur	de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten
Marktconforme huur	berekening huur gebaseerd op vraag en aanbod in de markt, onderbouwd met een taxatie
MOP	meerjarenonderhoudsplan
Ontwikkelingsvastgoed	vastgoed wat in bezit is gekomen om (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk te maken
Vastgoedlijst	lijst waarop al het gemeentelijk vastgoed is geordend

Bijlage 1: Vastgoedlijst 2020