

Vastgoednota 2020 Stichtse Vecht



Gemeente Stichtse Vecht Vastgoednota 2020

Samenvatting

In deze samenvatting worden per hoofdonderdeel de voornaamste punten benoemd als mede de te nemen beleidsbeslissingen.

Doelen van vastgoedbeheer: Naast de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille wordt omschreven waarom Stichtse Vecht vastgoed in eigendom heeft. Visie op het gemeentelijk vastgoed:

We streven naar een compacte en strategisch waardevolle vastgoedportefeuille die bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen. De gemeente richt zich daarbij op haar maatschappelijke doelen en wettelijke kerntaken, namelijk de huisvesting van de eigen organisatie, het faciliteren van wettelijke taken, zoals gelegenheid bieden voor sportbeoefening, begraven, afvalverwijdering en onderwijs. Accommodaties met een grote maatschappelijke meerwaarde en/of die bijdragen aan de unieke identiteit en uitstraling van Stichtse Vecht als geheel. Waarborging van sociale cohesie en maatschappelijke voorzieningen. Wij streven naar verduurzaming van ons vastgoed bij nieuwbouw, onderhoud en exploitatie van de accommodaties. De gemeente Stichtse Vecht wil de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen versterken. Ze heeft daarbij een participatieve en samenredzame samenleving voor ogen. Ontmoeting en gemeenschapszin ontstaan met name op die plekken en in die accommodaties waar sociaal maatschappelijke en culturele activiteiten plaatsvinden'

Gemeentelijke vastgoedorganisatie: De rol van de gemeente op het gebied van gemeentelijk vastgoed verandert. Er worden steeds meer eisen gesteld aan het vastgoed en daarmee ook aan de vastgoedbeheerder. Daarnaast streven wij naar verduurzaming van het vastgoed en willen wij met het vastgoed alleen gaan richten op de kerntaken.

Om naar een professionele vastgoedorganisatie te gaan die in staat is toekomstgericht, strategisch, integraal en duurzaam vastgoedbeheer uit te kunnen voeren ontwikkelen wij de komende jaren met de kernvoorraad van het vastgoed tot een regie vastgoedorganisatie. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden om vastgoed behorende in de categorie binnen- en buitensport te verzelfstandigen

Strategisch portefeuilleplan: In het portefeuilleplan wordt het gewenste beeld geschetst voor de vastgoedportefeuille. Op basis van de prestaties van de objecten is het vastgoedperspectief per object bepaald. Zie bijlage 2.

Door vaststelling van deze nota stelt de raad ook het portefeuilleplan vast. Het college van B&W zal vervolgens handelen (verkoopbeslissingen) op grond van het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan wordt jaarlijks geactualiseerd in de begroting, paragraaf kapitaallasten.

Beheer en onderhoud: In het verleden zijn achterstanden ontstaan in het onderhoud van de vastgoedportefeuille. Op dit moment wordt in kaart gebracht wat de onderhoudsbehoefte van de vastgoedportefeuille is en worden de verwachte financiële consequenties van het wegwerken van het achterstallig onderhoud inzichtelijk gemaakt in een meerjarenraming onderhoud vastgoed.

Het wegwerken van het achterstallig onderhoud wordt bekostigd uit de voorziening vastgoed. Mocht blijken dat de voorziening niet toereikend is om het achterstallig onderhoud van de kernvoorraad weg te werken zal een separaat dekkingvoorstel worden aangeboden aan de raad.

Het onderhoudstreefniveau wordt vastgesteld op niveau 3 (NEN 2767): sober en doelmatig. Voor gemeentekantoren die openbaar toegankelijk zijn en/of een trouwlocatie wordt conditiescore 2 vastgesteld.

Kaders voor afstoten vastgoed

De raad stelt met deze nota de kaders en randvoorwaarden vast voor verkoop van vastgoed. In relatie tot door de raad vastgestelde uitgangspunten in het Integraal Voorzieningen en Accommodatie Beleid. Daarnaast stelt de raad het portefeuilleplan vast. Het college is vrij om binnen de gestelde kaders van het portefeuilleplan vastgoed af te stoten. Het college informeert de raad over afgehandelde verkopen middels een RIB en stelt jaarlijks een geactualiseerd portefeuilleplan op van het vastgoed en informeert de raad hier middels de paragraaf kapitaalgoederen in de begroting.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De doelstelling van gemeente Stichtse Vecht is om in 2030 een klimaatneutrale organisatie te zijn. Dat betekent dat de gemeentelijke gebouwen waar mogelijk energieneutraal zijn en gebruikers geen CO₂ meer uitstoten. In 2020 wordt in dit kader gewerkt aan een uitvoeringsplan voor het verduurzamen van de kernvoorraad. In dit plan wordt per gebouw het meest passende duurzame maatregelenpakket beschreven, inclusief een overzicht van de totale investeringskosten, de te behalen CO₂-reductie en de energetische en procesmatige consequenties.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
Inleiding	6
Doelen van vastgoedbeheer.....	7
Gemeentelijke vastgoedorganisatie	9
Strategisch portefeuilleplan	11
Beheer en onderhoud.....	13
Kaders voor afstoten vastgoed.....	15
Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	17
Vervolgstappen.....	18
Bijlage 1 Beschrijving vastgoedcategorieën.....	19
Bijlage 2 Portefeuilleplan	19
Bijlage 3 Vastgoedperspectieven	19

Inleiding

Deze vastgoednota vormt voor de gemeente Stichtse Vecht een belangrijke stap in de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie als eigenaar en beheerder van het gemeentelijk vastgoed. In deze vastgoednota wordt het beleidskader voor vastgoedmanagement omschreven alsmede sturing gegeven aan de strategische vastgoedportefeuille. Vastgoedbeleid uit de voorgaande jaren wordt met deze nota geactualiseerd.

Aanleiding

Vastgoed is een belangrijk instrument voor gemeenten voor het uitvoeren van gemeentelijke taken en het bereiken van gemeentelijke doelstellingen.

In mei 2016 is de Kadernota vastgoed vastgesteld. Met deze kadernota zijn de uitgangspunten en beleidskaders voor het gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Aanleiding voor de Kadernota was de bezuinigingsopgave waar de gemeente Stichtse Vecht voor stond. Inmiddels is de uitvoering van de kadernota vastgoed grotendeels afgerond. Dit is aanleiding om opnieuw naar de vastgoedrol van Stichtse Vecht te kijken en te onderzoeken op welke wijze naar een professionele vastgoedorganisatie kan worden gegaan die in staat is toekomstgericht, strategisch, integraal en duurzaam vastgoedbeheer uit te voeren.

Leeswijzer

Deze vastgoednota draagt bij aan het proces om te komen tot een situatie waarin de vastgoedorganisatie in control is en namens college en raad adequaat vastgoedmanagement uitvoert. Daartoe worden in deze nota per hoofdonderdeel van vastgoedmanagement de beleidsregels herhaald en/of bepaald en wordt aangegeven op welke punten herijking gewenst is.

De hoofdonderdelen van het vastgoedmanagement zijn:

- Doelen van vastgoedbeheer
- Gemeentelijke vastgoedorganisatie
- Strategisch portefeuilleplan
- Beheer en onderhoud
- Kaders voor afstoten vastgoed
- Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Na de behandeling van de hierboven genoemde hoofdonderdelen wordt tenslotte aandacht besteed aan de concrete stappen die in de komende periode moeten worden genomen om te komen tot een situatie waarin sprake is een professionele vastgoedorganisatie die in staat is toekomstgericht, strategisch, integraal en duurzaam vastgoedbeheer uit te kunnen voeren.

Doelen van vastgoedbeheer

Waarom heeft Stichtse Vecht vastgoed in eigendom?

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat in hoofdlijnen uit twee delen: het maatschappelijk vastgoed en het vastgoed voor de uitvoering van de gemeentelijke dienstverlening. Het maatschappelijk vastgoed huisvest organisaties die van belang zijn voor een prettige woonomgeving, sociale cohesie en maatschappelijk welzijn. Voorbeelden zijn de binnen- en buitensportaccommodaties, welzijn- en culturele accommodaties en diverse monumenten die van belang zijn voor de cultuurhistorische waarde van de gemeente. Het vastgoed voor de uitvoering van de gemeentelijke dienstverlening bestaat uit vastgoed waar de gemeentelijke dienstverlening in is gehuisvest zoals het gemeentekantoor GAK, Goudestein en Boom en Bosch. De gemeente heeft daarnaast strategisch vastgoed in bezit dat in gebiedsontwikkelingsprojecten is gelegen. Zoals het vastgoed gelegen binnen het plangebied van gebiedsontwikkellocaties Daalsehoek en Zogwetering (afvalscheidingsstation)

Visie op het gemeentelijk vastgoed (kadernota 2016):

“We streven naar een compacte en strategisch waardevolle vastgoedportefeuille die bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen. De gemeente richt zich daarbij op haar maatschappelijke doelen en wettelijke kerntaken, namelijk de huisvesting van de eigen organisatie, het faciliteren van wettelijke taken, zoals gelegenheid bieden voor sportbeoefening, begraven, afvalverwijdering en onderwijs. Accommodaties met een grote maatschappelijke meerwaarde en/of die bijdragen aan de unieke identiteit en uitstraling van Stichtse Vecht als geheel. Waarborging van sociale cohesie en maatschappelijke voorzieningen”.

In aanvulling op de visie wordt eraan toegevoegd dat wij streven naar verduurzaming van ons vastgoed, bij nieuwbouw, onderhoud en exploitatie van de accommodaties.

De gemeente Stichtse Vecht wil de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen versterken. Ze heeft daarbij een participatieve en samenredzame samenleving voor ogen. Ontmoeting en gemeenschapszin ontstaan met name op die plekken en in die accommodaties waar sociaal maatschappelijke en culturele activiteiten plaatsvinden'

Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille Stichtse Vecht

De vastgoedportefeuille van de gemeente is te verdelen in een aantal specifieke categorieën met ieder een eigen dynamiek, vraag en aanbod en een eigen kaderstelling met betrekking tot ingebruikgeving. Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van de vastgoedportefeuille. Een uitgebreidere beschrijving van de categorieën vindt u in bijlage 1.

vastgoedcategorie	type vastgoed	aantal objecten
gemeentelijke dienstverlening	huisvesting RHC, Ambtelijk apparaat, Raad en Bestuur.	6
	brandweerkazernes en 1 politiebureau	7
	afval	5
	opstallen bij begraafplaatsen	5
	markt- en brughuisjes	6
	huisvesting stichting Beschut	1
binnen- en buitensport accommodaties	gymzalen	7
	sportaccommodaties	4
	zwembaden De Koet, Kikkerfort en Safari.	3
welzijns- en culturele accommodaties	bibliotheken	3
	muziekscholen	2
	dorpshuizen	5
	jeugdhonk	2
	voedselbank	1
	dierenverblijf	1
commercieel vastgoed	woningen	10
	kinderopvanglocaties	9
	museum	1
	loods/schuur	2
bijzonder vastgoed niet op een toekomstigbestendige manier te exploiteren	sanitaire ruimte	
	woonwagenstandplaatsen	3
	kerktorens	3
	muziektent	2
	spookhuisje	1
onderwijs	schoollocaties	3
	samenwoonscholen	2
	wissellocatie	1

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de huidige vastgoedportefeuille meer vastgoed omvat dan alleen het faciliteren van de wettelijke taken, de huisvesting van maatschappelijke functies en de huisvesting voor de eigen dienstverlening. Zo hebben wij diverse locaties in eigendom voor kinderopvang, diverse woningen en bijzonder vastgoed zoals kerktorens, muziektenten en sanitaire voorzieningen. Daarnaast zijn er 3 zwembadcomplexen in eigendom waarbij de vraag gesteld kan worden of deze onder een maatschappelijk functie vallen die de vastgoedvisie zoals hierboven beschreven voor ogen heeft.

Gemeentelijke vastgoedorganisatie

De werkzaamheden die worden uitgevoerd door een gemeentelijke vastgoedorganisatie kunnen worden onderverdeeld in verschillende “rollen”. Deze kunnen zowel strategisch van aard zijn (portefeuillemanagement) als tactisch (accountbeheer) of operationeel (technisch en facilitairbeheer). Daarnaast kunnen rollen worden onderscheiden zoals afdelingsmanagement, projectmanagement en specialisten. Op dit moment worden de bovengenoemde taken grotendeels uitgevoerd door het team vastgoed.

De basis op orde

Om het college en de raad goed te kunnen faciliteren bij afwegingen omtrent vastgoed (zoals de keuze voor wel of niet verduurzamen) is het van belang dat de vastgoedinformatie op orde is en blijft. Onder de vastgoedinformatie vallen gegevens die gaan over doelmatige inzet van het vastgoed, gegevens van de huurders/gebruikers en of ze tevreden zijn, de technische staat en andere kenmerken van gebouw en locatie, mogelijke ontwikkelkansen en uiteraard de financiële gegevens. Deze informatie is nodig om besluiten te kunnen nemen over de toekomst van de vastgoedportefeuille en dient daarom in reguliere rapportages beschikbaar te zijn voor het college en de raad.

Momenteel worden al deze gegevens per pand beschikbaar gemaakt en in een vastgoedmanagementsysteem verwerkt. De verwachting is dat deze inventarisatie medio 2020 is afgerond.

Veranderende rol

De rol van de gemeente op het gebied van gemeentelijk vastgoed verandert. Er worden steeds meer eisen gesteld aan het vastgoed en daarmee ook aan de vastgoedbeheerder. Daarnaast streven wij naar verduurzaming van het vastgoed en zich met het vastgoed alleen gaan richten op de core business. Daarom ontwikkelen wij de komende jaren met de kernvoorraad van het vastgoed tot een regie vastgoedorganisatie. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden om vastgoed behorende in de categorie binnen- en buitensport te verzelfstandigen. Hieronder worden beide aspecten nader omschreven.

Regieorganisatie

De gemeente blijft eigenaar van het vastgoed. Met een raamovereenkomst wordt een groot deel van het vastgoed verhuurd aan een partij waarbij ook het eigenarenonderhoud wordt belegd. De verantwoordelijkheid van het accountmanagement (tactisch beheer) wordt daarmee buiten de organisatie belegd. Het leegstandsrisico, de verhuuradministratie en de verantwoordelijkheid voor het opbouwen van een onderhoudsvoorziening waarmee het planmatig onderhoud wordt gedekt komen daarmee buiten de organisatie te liggen.

Als het onderhoud (technisch beheer) uitbesteed wordt aan een extern vastgoed beheerder, sturen wij op het onderhoudsniveau van haar vastgoed. Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) wordt gebaseerd op deze uitgangspunten.

De overwegingen om over te gaan naar een regieorganisatie zijn:

- De gemeente wil zich meer richten op kerntaken.
- Het verkrijgen van een beter inzicht en in control zijn van de vastgoedportefeuille.
- Het vergroten van de flexibiliteit door minder bezit, minder mensen en minder beslag op middelen.
- Het verminderen van de risico's bij uitvoering en daarmee ook het politieke risico op grotere afstand zetten.
- Besparingen/kostenreductie. De markt kan de diensten en producten goedkoper uitvoeren.
- De kwaliteit van de dienstverlening willen verbeteren en de efficiency willen vergroten door de dienstverlening uit te besteden aan een professioneel (extern) bedrijf.
- De verantwoording over de taken en activiteiten transparanter willen maken.

Met een regie vastgoedorganisatie wordt een andere rol vervuld. De rol van toezichthouder, beleidsverantwoordelijke en contractpartner.

De gemeente is zich ook bewust van de volgende (potentiële) nadelen:

- Niet gerealiseerde besparingen of verborgen kosten in het outsourcingtraject.
- Verminderde flexibiliteit van de organisatie.
- Slecht contract of een slechte selectie van leverancier.
- Verminderde kennis, kunde en geheugen in de organisatie en de moeite omdat weer op te bouwen.

Ook wel 'skill erosion' genoemd

- Verminderde controle over de eigen 'business'.
- Verschuiving van de 'macht' naar de leverancier, afhankelijkheid
- Leveranciersproblemen: slechte performance, slechte relatie, opportunistisch gedrag van de leverancier, geen toegang tot diens 'beste talenten' of diens nieuwste technologieën
- Verlies van klanten, 'opportunity's' of reputatie.
- Onzekerheid, veranderde omgeving.
- Gedemoraliseerd personeel.
- Verlies van synergie met de uitbestede functie.
- Het creëren van een nieuwe concurrent. De leverancier groeit uit naar een concurrent¹⁵.
- De leverancier heeft een 'conflict of interest', bedient bijvoorbeeld meerdere concurrerende partijen.
- Veiligheids- en juridische problemen.

Verzelfstandiging van de sportaccommodaties

Wij hebben diverse gymzalen en sportzalen in eigendom. Daarnaast hebben wij ook een drietal zwembadcomplexen in eigendom. Bij een verzelfstandiging van deze sportaccommodaties wordt een organisatie of bedrijf opgericht met een eigen rechtspositie. De gemeente is dan niet meer volledig verantwoordelijk voor de taakuitvoering. Een verzelfstandigd bedrijf heeft zowel in juridische als in economische zin zelfstandigheid. De gemeente blijft nog wel belang houden met betrekking tot de taakuitvoering.

Overwegingen om over te gaan naar verzelfstandiging van de sportaccommodaties zijn:

- Meer gaan richten op kerntaken.
- De gebruikers van de sportaccommodaties krijgen meer verantwoordelijkheid bij het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties. Zelfredzaamheid van de sportverenigingen wordt gestimuleerd;
- Marktwerving bij de uitvoering van de taken krijgt een belangrijker rol wat moet leiden tot economische prikkels.
- Recht op gymonderwijs wordt contractueel geborgd.
- Het verminderen van de risico's bij uitvoering en daarmee ook het politieke risico op grotere afstand zetten.
- Het vergroten van de flexibiliteit door minder bezit, minder mensen en minder beslag op middelen.

Onderzocht wordt welke vorm van verzelfstandig voor de gemeente Stichtse Vecht het meest passend is en welke invloed dit heeft.

Strategisch portefeuilleplan

Een gemeente kijkt anders naar zijn vastgoed dan andere vastgoedeigenaars. De gemeente hecht naast het financieel rendement namelijk ook waarde aan de maatschappelijke relevantie van de activiteiten in het vastgoed. De portefeuillesturing wordt gebaseerd op gemeentelijke doelstellingen. De gemeente streeft daarbij naar een compacte en strategisch waardevolle vastgoedportefeuille die bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen. We richten ons daarbij op de core business, namelijk de huisvesting van de eigen organisatie en het faciliteren van wettelijke taken, zoals gelegenheid bieden voor sportbeoefening, begraven, afvalverwijdering en onderwijs. Accommodaties met een grote maatschappelijke meerwaarde en/of die bijdragen aan de unieke identiteit en uitstraling van Stichtse Vecht als geheel worden behouden. Hierbij is waarborging van sociale cohesie en maatschappelijke voorzieningen van belang.

Toekomstperspectief per pand

De vastgoedportefeuille is onderverdeeld in 6 categorieën. Voor iedere categorie is op basis van een scorekaart per object inzichtelijk gemaakt hoe het betreffende pand scoort op verschillende prestatievelen.

De prestaties van de objecten in de vastgoedportefeuille worden getoetst aan de hand van een scorekaart bestaande uit 5 prestatievelen namelijk:

1. **Doelen**

Dragen de activiteiten in het gebouw bij aan de vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen?

2. **Bezetting/benutting**

Is de bezetting voldoende of is er sprake van (gedeeltelijke) leegstand? Wordt het gebouw optimaal benut? De benutting van een gebouw heeft betrekking op de vraag op welke dagdelen een gebouw (of deel van een gebouw) wel of niet wordt gebruikt. Dit is vooral relevant bij vastgoedobjecten die door meerdere huurders worden gebruikt zoals sportaccommodaties.

3. **Ontwikkelingskansen**

Heeft de locatie van het pand ontwikkelpotentie. Hierbij kan worden gedacht aan herontwikkeling van de locatie, uitbreiding van het bestaande pand of functieverandering.

4. **Financieel rendement**

Is het financieel rendement positief? Kort gezegd zijn de opbrengsten hoger dan de kosten?

5. **Technische staat**

Voldoet het gebouw aan de technische normen (onderhoudsniveau 3) en aan de eisen omtrent duurzaamheid?

Op basis van het beeld dat ontstaat door het invullen van de scorekaart is vervolgens per object bepaald wat het perspectief is voor het object.

Toekomstperspectieven vastgoed

We onderscheiden 4 toekomstperspectieven voor het vastgoed:

- A. Consolideren (in exploitatie c.q. in stand houden- niet ingrijpen)
- B. Investeren (verbeteren van bijvoorbeeld de technische staat)
- C. Heroverwegen (nader onderzoek nodig- uitstellen van beslissing)
- D. Afstoten (verkoop)

A. Consolideren: Indien een object een positief financieel rendement heeft en er activiteiten gehuisvest zijn die bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelen, dan valt het object in deze categorie. Instandhouding van de accommodatie is dan het uitgangspunt, waarbij investeringen in kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming mogelijk zijn.

B. Investeren: Het object in deze categorie draagt bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen, maar het heeft een negatief financieel rendement of er is sprake van achterstallig onderhoud. Het streven is het

financieel rendement te verhogen door kosten te verminderen of inkomsten te verhogen. Bijvoorbeeld door het concentreren van maatschappelijk relevante activiteiten, kostprijsdekkende huur, leegstandsmaatregelen, verduurzamingsmaatregelen. Met deze categorie gaat de gemeente actief aan de slag om de prestaties te verbeteren.

C. Heroverwegen: Voor deze objecten is nog nader onderzoek nodig. Dit kan te maken met het nog in beeld brengen van de verduurzamingsmogelijkheden en de energieprestatie van het pand of omdat het financieel rendement nog onvoldoende in beeld is.

D. Afstoten: Het object is niet relevant vanuit gemeentelijk beleid.

E. Vervangende nieuwbouw: Voor deze categorie is een besluit in voorbereiding of al genomen om het object te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren.

Criteria voor behoud of afstoten van vastgoed

Om te kunnen bepalen of een object vastgoedperspectief A (consolideren) of B (investeren) heeft wordt eerst bepaald of we het vastgoed willen behouden. Hiervoor zijn in de kadernota vastgoed 2016 criteria vastgesteld:

- Objecten met een beleidsmatig wenselijk te huisvesten voorziening met grote maatschappelijke waarde: met name dorpshuizen en multifunctionele accommodaties (MFA's);
- Objecten benodigd voor de huisvesting van de eigen organisatie;
- Objecten die een strategische grondpositie vertegenwoordigen, dit is vastgoed dat door de gemeente is verworven ter invulling van ruimtelijke opgaven. (bijvoorbeeld Daalsehoek aan de Dr. Plesmanlaan 446 te Maarssen);
- Voor de buitenplaatsen Goudestein in Maarssen en Boom & Bosch in Breukelen geldt dat onderdelen van het ensemble (bijvoorbeeld bijgebouwen of delen van het park zoals omschreven in de monumentenregister) niet zonder meer mogen worden afgestoten. Eerst dient een plan ontwikkeld te worden voor het ensemble als geheel. Dit geldt ook voor functiewijzigingen of nieuwbouw op deze buitenplaatsen. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het herstel, behoud en/of versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- Objecten die uniek zijn en waarvoor geen marktwerking bestaat, zoals kerktorens;
- Objecten die een wettelijke taak huisvesten zoals (gym)onderwijs, begraven, afvalverwijdering, brandweer.

In de kadernota vastgoed 2016 is vastgelegd dat de volgende objecten dienen te worden afgestoten (vastgoedperspectief D):

- Objecten die geen wettelijke taken huisvesten, zoals woningen;
- Objecten waar gebruikers gehuisvest zijn waarmee nog slechts een activiteitengebonden subsidierelatie en geen huisvestingsrelatie bestaat. Hierbij valt te denken aan muziekscholen, musea, bibliotheken, podia en lokale omroep;
- Commerciële gebruikers, met name kinderdagverblijven, dansstudio's en buitenschoolse opvang. Tenzij het gaat om Integrale Kindcentra, waar uitdrukkelijk voor gekozen is;
- Vrijkomende schoolgebouwen die niet meer in gebruik zijn;
- Objecten waarvan uit de kernanalyses blijkt dat zij geen functie meer hebben en niet benodigd zijn voor de sociale cohesie;

Strategisch portefeuilleplan

In het portefeuilleplan wordt het gewenste beeld geschetst voor de vastgoedportefeuille voor de lange en korte termijn. Op basis van het bovenstaande wordt per object het toekomstperspectief bepaald. In bijlage 2 is het portefeuilleplan opgenomen. Door vaststelling van deze nota stelt de raad ook het portefeuilleplan vast. Het college van B&W zal vervolgens handelen (verkoopbeslissingen) op grond van het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan wordt jaarlijks geactualiseerd in de begroting, paragraaf kapitaallasten. Het college informeert de Raad over een afgehandelde verkoop middels een RIB.

Beheer en onderhoud

De wijze waarop het vastgoed wordt onderhouden heeft grote invloed op de levensduur van een pand, maar ook de hoogte van een eventuele verkoopwaarde en op de tevredenheid van de gebruikers. Daarnaast hangt het technisch beheer sterk samen met het verwezenlijken van ambities op het gebied van duurzaamheid.

Op het gebied van het technisch beheer van het gemeentelijk vastgoed speelt in de gemeente een aantal belangrijke thema's die specifiek aandacht behoeven, namelijk het wegwerken van achterstallig onderhoud, de verduurzaming van de vastgoedportefeuille en het (eventueel) in regie wegzetten van technische beheertaken.

Achterstallig onderhoud wegwerken

In het verleden zijn achterstanden ontstaan in het onderhoud van de vastgoedportefeuille. Op dit moment wordt in kaart gebracht wat de onderhoudsbehoefte van de vastgoedportefeuille is en worden de verwachte financiële consequenties van het wegwerken van het achterstallig onderhoud inzichtelijk gemaakt in een meerjarenraming onderhoud vastgoed. Nadat het inzicht is verkregen wordt er kritisch gekeken naar welke panden behouden blijven en daarmee op een goed niveau van onderhoud moeten worden gebracht. De conditiescore conform de NEN 2767 is hierin leidend. Het wegwerken van het achterstallig onderhoud wordt voor een belangrijk deel bekostigd uit de voorziening vastgoed. Deze voorziening is de afgelopen jaren gevuld met reserveringen voor groot onderhoud waarop niet is uitgegeven. Mocht blijken dat de voorziening niet toereikend is om het achterstallig onderhoud van de kernvoorraad weg te werken zal een separaat dekkingvoorstel worden aangeboden aan de raad.

Onderhoudsniveau

Het onderhoudsniveau wordt vastgesteld aan de hand van de NEN 2767-methodiek (zie tabel hieronder). Het onderhoudstreefniveau wordt daarbij vastgesteld op niveau 3: sober en doelmatig. Voor gemeentekantoren die openbaar toegankelijk zijn en/of een trouwlocatie (Goudestein, GAK, Boom & Bosch en het Koetshuis) wordt conditiescore 2 vastgesteld. Voor alle objecten worden meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) opgesteld. Hierdoor wordt integraal de onderhoudsbehoefte en de daarbij behorende financiële consequenties in beeld gebracht voor de totale onderhoudsportefeuille.

Onderhoudscategorieën

De NEN 2767 is een onderhoudsnorm die wordt gebruikt om de staat van onderhoud van een gebouw te objectiveren, met als doel te komen tot een persoonsonafhankelijke en eenduidige registratie van de conditie van gebouwen. Een inspecteur inspecteert gebouwonderdelen, beoordeelt deze aan de hand van vaste criteria en geeft deze vervolgens een conditiescore. In de NEN 2767 wordt onderscheid gemaakt tussen een zestal onderhoudsniveaus of conditiescores die aangeven welk niveau van onderhoud een bepaald gebouw of gebouwdeel heeft. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen weergegeven wat de zes conditiescores inhouden. Alle elementen in- en aan een pand worden voorzien van maximaal zes risico's/ prioriteiten aspecten. Zoals:

- Veiligheid en Gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Gebruik en Bedrijfsproces
- Functionaliteit en Kosten
- Toename klachtenonderhoud
- Esthetisch en Beleving

NEN 2767	1 = nieuwbouw kwaliteit
	2 = goed
	3 = redelijk
	4 = matig
	5 = slecht
	6 = zeer slecht
	8 = nader onderzoek nodig
	9 = niet te inspecteren

Werken in regie

Het team vastgoed heeft voor een aantal delen van de vastgoedportefeuille het (technisch) onderhoudsbeheer uitbesteed aan externe partijen. Om een meer toekomstgericht, strategisch, integraal en duurzaam vastgoedbeheer uit te kunnen voeren zal de vastgoedorganisatie meer in regie gaan werken.

Een nadere uitwerking van het werken in regie kent wat betreft het uitbesteden van beheertaken in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- De vastgoedorganisatie moet in staat zijn om de opdrachtgeversrol/het contractmanagement professioneel in te vullen;
- Door werken in regie dient de kwaliteit van vastgoed en beheer te verbeteren, voor hetzelfde geld;
- Kennis van vastgoed en de benodigde expertise, capaciteit en middelen om de taken uit te vervullen die in regie worden weggezet, dienen bij de externe partner aantoonbaar aanwezig te zijn;
- De gebouwen die het betreft staan niet op de nominatie om binnenkort te verkopen, te slopen of grootscheeps te verbouwen;
- De te hanteren contractvorm met een externe partner dient de flexibiliteit te hebben om dergelijke mutaties in de portefeuille- indien die zich voordoen- op te kunnen vangen, zonder nadelige (financiële) consequenties voor de gemeente;
- Periodiek dient een audit gehouden worden op de wijze waarop de marktpartijen hun contract nakomen.

Verbeteringen

Op basis van hetgeen in voorgaande paragrafen is behandeld, zal het technisch beheer door de vastgoedorganisatie als volgt worden aangepast:

- Het wegwerken van het achterstallig onderhoud wordt per direct opgepakt.
- Er komt een voorstel om de verduurzaming van de vastgoedportefeuille als integraal onderdeel op te nemen in het MJOP, zoals dat op basis van actuele inspecties wordt opgesteld.
- Over het nader uitwerken van de mogelijkheden tot het al dan niet verbreden en/of verdiepen van het werken in regie zal later worden gerapporteerd.

Kaders voor afstoten vastgoed

In het portefeuilleplan behorende bij deze nota is aangegeven of een object afgestoten kan worden. In deze paragraaf worden de kaders omschreven voor het afstoten van deze objecten. Deze kaders zijn al grotendeels vastgesteld in de vastgoednota 2016. Deze kaders zijn hieronder meegenomen en aangescherpt.

Juridische kaders

Op grond van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot de verkoop van vastgoed. De Gemeentewet voorziet niet in een rol voor de raad in het kader van het nemen van besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen in verband met de verkoop van onroerende zaken.

Op grond van de Gemeentewet heeft het college een informatieplicht richting de raad over de verkoop van onroerende zaken als de raad hierom vraagt of als de verkoop ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente. Het college neemt in dat geval pas een besluit nadat de raad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen in te brengen. Deze wensen en bedenkingen moeten gebaseerd zijn op de kaders die ten aanzien van de verkoop van vastgoed zijn vastgesteld.

Op grond van de Gemeentewet kan de raad zelf kaders stellen aan het college met betrekking tot de verkoop van vastgoed. Maar deze kaders zijn in principe niet bindend voor het college.

Omdat er op deze manier toch een grijs gebied is, juridisch gezien, rondom de bevoegdheden van college en raad, stellen wij in deze kadernota het volgende vast:

1. De raad stelt de kaders vast voor de verkoop van vastgoed (door vaststelling van deze nota) Deze kaders zijn bindend voor het college van de gemeente Stichtse Vecht.
2. De raad stelt het portefeuilleplan vast en daarmee is in één keer aan de informatieplicht van het college voldaan.
3. Het college is vrij om binnen de gestelde kaders van het portefeuilleplan vastgoed uit categorie D af te stoten.
4. Het college informeert de raad vooraf bij verkoop van strategisch vastgoed en vastgoed met een maatschappelijke waarde.
5. Het college informeert de raad over een afgehandelde verkoop middels een RIB.
6. Het college stelt jaarlijks een geactualiseerd portefeuilleplan op van het vastgoed. De raad stelt het portefeuilleplan vast. De raad wordt over de financiële stand van zaken middels de paragraaf kapitaalgoederen in de begroting geïnformeerd.

Randvoorwaarden voor verkoop van vastgoed

Bij het afstoten van vastgoed moet rekening gehouden worden met de volgende randvoorwaarden:

1. Bij verkoop is het uitgangspunt dat de doorlopende huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Maar het staat de verhuurder vrij om conform de bepalingen van de huurovereenkomst de huur op te zeggen. Zittende huurders krijgen de gelegenheid om binnen een redelijke termijn (in principe de opzegtermijn van de huur) alternatieve huisvesting te vinden. De gemeente kan hierbij bemiddelen maar is niet verplicht om alternatieve huisvesting te bieden. Dit alles binnen redelijkheid en billijkheid; daarmee wordt bedoeld dat de huurder geen onmogelijke eisen rondom gebruik, ligging, aanpassingen aan het gebouw en huurprijs mag stellen en dat de gemeente oprecht haar best doet om binnen haar mogelijkheden alternatieve huisvesting te bieden of elders te bemiddelen voor alternatieve huisvesting.
2. Zittende huurders kunnen gefaciliteerd worden bij hun verhuizing. Dit kan in financiële zin zijn (bijvoorbeeld verhuiskosten) of in natura (bijvoorbeeld tijdelijke opslag van spullen).

3. Zittende huurders kunnen in de gelegenheid gesteld worden om als preferent afnemer als eerste de kans te krijgen om het object tegen een getaxeerde prijs te verwerven.
4. De onderhuurder heeft tegenover de verhuurder geen recht op huur- of ontruimingsbescherming, als de huurovereenkomst tussen de eigenaar en de hoofdhuurder eindigt. Ook hierbij geldt verder het gestelde in punt 1.
5. Zittende huurders die in een overgangperiode richting sloop van een object, tijdelijke huisvesting hebben gekregen, kunnen geen aanspraak maken op alternatieve huisvesting. Deze huurders weten immers van te voren dat zij een tijdelijk contract hebben totdat het object gesloopt wordt. Dit is vergelijkbaar met een anti-kraak regeling.
6. Omdat behoud van functies belangrijker is dan behoud van objecten, worden belangrijke maatschappelijke functies die in een te verkopen pand gevestigd zijn, binnen de desbetreffende kern elders ondergebracht voordat tot verkoop wordt overgegaan.
7. Bij overwegingen om tot verkoop over te gaan wordt ook rekening gehouden met de in de 'Beleidsnota Integraal Voorzieningen en Accommodatie Beleid' dd. 30 oktober 2015 (IVAB) onder 'Uitgangspunten' genoemde beleidslijnen en onder 'Toelichting uitgangspunten' toelichting daarop, in het bijzonder die ingaan op sociale cohesie, het behoud van vitale functies, het leveren van maatwerk en voor zover zij in deze nota niet worden tegengesproken.
8. Indien een pand vrij op de markt zal worden verkocht dan worden de inwoners van Stichtse Vecht voor de verkoop pro-actief in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van de 'Right to Challenge' wat inhoudt dat inwoners binnen een bepaald verband hard zouden willen maken voor de aankoop, beheer of onderhoud van het betreffende object.

Wegingsfactoren voor gunning van vastgoed

De objecten die in het portefeuilleplan vastgoedperspectief D (afstoten) hebben worden op de markt gebracht. De gemeente moet daarbij een keuze maken over het gunnen van de verkoop aan een bepaalde partij. De gemeente hecht veel waarde aan de integriteit van haar contractspartijen. Een Bibob toets maakt onderdeel uit van het besluit tot het gunnen van de verkoop. Het gaat bij de afweging tot gunning niet alleen om een maximale opbrengst van het vastgoed maar ook om de toekomstige functie of invulling die de nieuwe eigenaar van dit object voor ogen heeft. Het college maakt hierbij gebruik van de volgende wegingsfactoren:

1. Winstmaximalisatie
2. Inpassing in de omgeving (referentiekader: het bestemmingsplan)
3. Bijdrage aan sociale woningbouwopgave (referentiekader: de woonvisie)
4. Maatschappelijk draagvlak
5. Maatschappelijke meerwaarde (referentiekader: de desbetreffende dorpsvisie)
6. Behoud van culturele en monumentale waarden

De woonvisie is leidend. Hoe zwaar de overige factoren meewegen is afhankelijk van de desbetreffende verkoop, het college zal hierin maatwerk toepassen.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen maakt een belangrijk onderdeel uit van het collegewerkprogramma 2018-2022 “Samenwerken aan duurzame oplossingen” van Gemeente Stichtse Vecht. Gemeente Stichtse Vecht heeft als doelstelling om in 2030 een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie te zijn. Klimaatneutraal houdt in dat de gemeentelijke gebouwen en hun gebruikers geen (negatieve) invloed hebben op het klimaat. Dat betekent dat gebouwen waar mogelijk energieneutraal zijn en gebruikers geen CO2 meer uitstoten.

Door het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen wordt op een efficiënte en effectieve wijze de gemeentelijke onroerend goed portefeuille getransformeerd tot een kwalitatief hoogwaardige, duurzame portefeuille. Hiermee kan de gemeente zich aantoonbaar als duurzame gemeente positioneren en haar voorbeeldrol vervullen.

Landelijke doelen

Het kabinet wil in 2030 49% minder CO2 uitstoten. In Nederland is maar liefst 40% van de CO2-uitstoot afkomstig van gebouwen. Iedere gemeente moet in het kader van het Klimaatakkoord in 2019 een portefeuilleroutekaart opstellen voor de verduurzaming van het eigen

maatschappelijk vastgoed. De routekaart geeft concreet aan welke stappen moeten worden gezet om tot het gewenste energieconcept te komen.

Landelijke doelen en (concept) afspraken

2019: Gemeentelijke portefeuilleroutekaart
2019: BENG gemeentelijke nieuwbouw (aardgasloos ready)
2023: Label C voor kantoren
2030: 49% CO2 reductie t.o.v. 1990 (1Mton)
2050: Circulair, energieneutraal, 95% CO2 reductie t.o.v. 1990

Stand van zaken

Er is al een start gemaakt met het in kaart brengen van het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente. Voor de panden uit de kernvoorraad, dit zijn er ongeveer 30, zijn quickscans uitgevoerd; in vier scenario's zijn de duurzaamheidsmogelijkheden per gebouw in beeld gebracht. Daarnaast hebben de meeste gebouwen binnen de gemeente al een energielabel en zijn deze voorzien van slimme meters. Verder is er inzicht in het (historisch) energieverbruik en de CO2-uitstoot van alle gemeentelijke panden door het nieuwe Energie Management Systeem.

Aanpak

Bij nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed geldt vanaf 2019 de eis om op duurzaamheidsniveau B(ENG) te bouwen; dit is bijna energieneutraal. Zowel bij grotere renovaties als bij kleiner onderhoud, liggen volop mogelijkheden om de duurzaamheid van een gebouw direct te verbeteren. In de huidige Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) voor het vastgoed wordt vooralsnog uitgegaan van sober en doelmatig. Door aan deze onderhoudsplanning duurzaamheid toe te voegen, kan slim onderhoud worden gepleegd en natuurlijke momenten worden benut voor het verduurzamen van de gebouwen.

De focus bij het verduurzamen van de gemeentelijke panden ligt op het onderwerp energie, wetende dat onder verduurzaming ook gezondheid (binnenklimaat), beleving (bv groen binnenklimaat), klimaatadaptatie, circulariteit, leegstand en gebruik kan worden verstaan.

Voor het verduurzamen van de kernvoorraad wordt in 2020 gewerkt aan een uitvoeringsplan. In de eerste fase wordt per gebouwtypologie bepaald welke renovatiestrategieën het meest geschikt zijn. Deze worden vertaald naar mogelijke scenario's waarin beschreven staat met welk maatregelenpakket de kernvoorraad verduurzaamd kan worden. Dit is inclusief prioritering, een globale raming en een overzicht van de risico's en voor- en nadelen per scenario.

Tijdens de tweede fase wordt het gekozen scenario verder uitgewerkt tot een portefeuilleroutekaart richting uitvoering. Hiervoor wordt op gebouwniveau het meest passende duurzame maatregelenpakket verder uitgewerkt. Met hierin een overzicht van de totale investeringskosten, de te behalen CO2-reductie en de energetische en procesmatige consequenties.

Vervolgstappen

Het laatste hoofdstuk in deze nota gaat in op de concrete stappen die de komende periode moeten worden genomen om de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie verder te brengen.

Ontwikkelplan Vastgoed

Om naar een professionele vastgoedorganisatie te gaan die in staat is toekomstgericht, strategisch, integraal en duurzaam vastgoedbeheer uit te kunnen voeren dienen er een aantal stappen te worden ondernomen.

1. De basis op orde
2. Achterstallig onderhoud wegwerken bij de kernvoorraad
3. Afstoten van vastgoed zodat de kernvoorraad behouden kan blijven
4. Verduurzaming van de kernvoorraad
5. Uitwerken van de mogelijkheden tot (en daarbij invoering van) een herziene wijze van werken in regie
6. De mogelijkheden onderzoeken voor het verzelfstandigen van de vastgoedcategorie binnen- en buitensport.

In deze nota zijn beleidskaders geschetst waarbinnen de uitwerking de komende jaren zal plaatsvinden. De uitwerking van de beleidskaders zal met name bij het college komen te liggen. In onderstaande tabel is aangegeven welke bestuurlijke uitwerkingsproducten door het college worden vastgesteld en welke door de raad.

bestuurlijke producten	eenmalig/cyclus	vast te stellen door:	
		college	Raad
een jaarlijkse begroting en verantwoording van de kosten en opbrengsten per pand (reguliere P&C cyclus) incl aanpassingen n.a.v. herziening MJOP's	jaarlijks	besluit	besluit
een ontwikkelplan voor de vastgoedorganisatie afgestemd op de in deze nota opgenomen beleidskaders	eenmalig	besluit	kennisname
uitgewerkte strategie voor het afstoten van de te verkopen panden	eenmalig	besluit	kennisname
plan van aanpak wegwerken achterstallig onderhoud	eenmalig	besluit	kennisname, mits voldoende financiële dekking uit voorziening. Anders besluit
een uitwerking van de mogelijkheden tot en daarbij invoering van een herziene wijze van werken in regie	eenmalig	besluit	kennisname
uitwerking mogelijkheden tot het verzelfstandigen van de vastgoedcategorie binnen- en buitensport	eenmalig	besluit	besluit
uitwerkingsplan verduurzaming vastgoed	eenmalig	besluit	besluit
een bijstelling van voorliggende vastgoednota op basis van nieuwe inzichten, opgedane ervaringen en gewijzigde wetgeving	4 jaarlijks	besluit	besluit

Bijlage 1 Beschrijving vastgoedcategorieën

Bijlage 2 Portefeuilleplan

Bijlage 3 Vastgoedperspectieven

