

## Raadsvoorstel

### Onderwerp

Vastgoednota 2020

### Begrotingswijziging

n.v.t.

### Portefeuillehouder

J.W.E. Klomps

### Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

### E-mail opsteller

inge.te.kulve@stichtsevecht.nl

### Telefoonnummer opsteller

0346254512

### Registratie nummer

Z/20/178767-VB/20/95888

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

De vastgoednota 2020 vast te stellen en daarmee:

a. De visie op het gemeentelijk vastgoed vast te stellen:

We streven naar een compacte en strategisch waardevolle vastgoedportefeuille die bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen. De gemeente richt zich daarbij op haar 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.

b. De volgende overwegingen vast te stellen:

- het portefeuilleplan waarin het gewenste beeld geschetst wordt voor de vastgoedportefeuille.
- het onderhoudsniveau vaststellen op niveau 3 (NEN2767): sober en doelmatig. Voor gemeentekantoren die openbaar toegankelijk zijn en/of een trouwlocatie wordt conditiescore 2 vastgesteld. Kaders voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud.
- de kaders en randvoorwaarden voor verkoop van vastgoed.

### Samenvatting

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 ons alleen gaan richten op de kerntaken. Deze vastgoednota vormt 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.

## Bijlagen

0. vastgoednota 2020
1. beschrijving vastgoedcategorieën
2. portefeuilleplan
3. vastgoedperspectieven

## Doel en beoogd maatschappelijk effect

In mei 2016 is de Kadernota vastgoed door de gemeenteraad 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.

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.

## Relatie met bestaand beleid en regelgeving

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:

- 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.
- Met het voorleggen van het portefeuilleplan ter vaststelling aan uw raad voldoet het college in één keer aan de informatieplicht.
- De raad stelt het portefeuilleplan vast en daarmee is in één keer aan de informatieplicht van het college voldaan.
- Het college is vrij om binnen de gestelde kaders van het portefeuilleplan vastgoed af te stoten.
- Het college informeert de raad vooraf bij verkoop van strategisch vastgoed.
- Het college informeert de raad over een afgehandelde verkoop middels een RIB.
- Het college stelt jaarlijks een geactualiseerd portefeuilleplan op van het vastgoed en informeert de raad hier middels de paragraaf kapitaalgoederen in de begroting.

## Argumenten

Deze vastgoednota draagt bij aan het proces om te komen tot een situatie waarin de vastgoedorganisatie meer in control is en namens college en raad adequaat vastgoedmanagement uitvoert. De vastgoednota draagt bij aan het collegewerkprogramma “een klimaat neutrale gemeentelijke organisatie” en “een financieel gezonde gemeente”.

### Visie op het gemeentelijk vastgoed wordt vastgesteld.

Naast de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille wordt omschreven waarom Stichtse Vecht vastgoed in eigendom heeft. Onze 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 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”.

#### Rol van de vastgoedorganisatie wordt omschreven.

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 wordt vastgesteld.

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

#### Achterstallig onderhoud van de kernvoorraad wordt weggewerkt.

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 dekkingsvoorstel worden aangeboden aan de raad. Omdat we de kernvoorraad verkleinen zijn de financiële consequenties voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud van de kernvoorraad ook verkleint.

#### Kaders voor afstoten vastgoed worden vastgesteld.

De raad stelt met deze nota de kaders en randvoorwaarden vast voor verkoop van vastgoed. 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 vooraf bij verkoop van strategische verkopen en 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.

#### Kaders verduurzaming gemeentelijk vastgoed worden vastgesteld.

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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-reductie en de energetische en procesmatige consequenties.

## Kanttekeningen

Met vaststelling van deze nota is de eerste stap gezet om naar een professionele vastgoedorganisatie te gaan die in staat is toekomstgericht, strategisch, integraal en duurzaam vastgoedbeheer uit te kunnen voeren. Echter na vaststelling van deze nota dient nog 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

## Communicatie

Na vaststelling door de raad zal de vastgoednota op gebruikelijke wijze algemeen worden bekendgemaakt.

## Financiën, risico's en indicatoren

De vaststelling van de Vastgoednota 2020 heeft op zich geen rechtstreekse kosten of opbrengsten tot gevolg. De uitvoering van het in de vastgoednota vastgelegde beleid heeft uiteraard wel financiële

effecten. De raad wordt geïnformeerd middels een jaarlijks vastgoedrapportage in de begroting, paragraaf kapitaalgoederen, welke inzicht geeft in de samenstelling en de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en waarbij wordt gerapporteerd over verkoopresultaten.

#### Afstoten vastgoed

Netto resultaten (na aftrek kosten en reservering raming vennootschapsbelasting) van verkoop van vastgoed (winst of verlies) worden gestort in of onttrokken aan de algemene reserve. Het college stelt jaarlijks een geactualiseerd portefeuilleplan op van het vastgoed en informeert de raad hierover middels de paragraaf kapitaalgoederen in de begroting. In het verleden is toegezegd dat jaarlijks een update van de lijst af te stoten vastgoed wordt gegeven. De lijst af te stoten vastgoed wordt vervangen door het portefeuilleplan.

#### Achterstallig onderhoud

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 dekkingsvoorstel worden aangeboden aan de raad.

#### Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

In het uitwerkingsplan verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed worden ook de financiële consequenties nader uitgewerkt. Het uitwerkingsplan wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

7 april 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
Drs. F.J. Halsema

Burgemeester  
drs. A.J.H.T.H. Reinders

# Raadsbesluit

## Onderwerp

Vastgoednota 2020

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Datum raadsvergadering

4 november 2020

## Commissie

20 mei 2020 en 14 oktober 2020

## Registratie nummer

Z/20/178767-VB/20/95888

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 20 mei 2020 en 14 oktober 2020;

## Besluit

De vastgoednota 2020 vast te stellen en daarmee:

a. De visie op het gemeentelijk vastgoed vast te stellen:

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.

b. De volgende overwegingen vast te stellen:

- het portefeuilleplan waarin het gewenste beeld geschetst wordt voor de vastgoedportefeuille.
- het onderhoudsniveau vaststellen op niveau 3 (NEN2767): sober en doelmatig. Voor gemeentekantoren die openbaar toegankelijk zijn en/of een trouwlocatie wordt conditiescore 2 vastgesteld. Kaders voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud.
- de kaders en randvoorwaarden voor verkoop van vastgoed *in relatie tot door de raad vastgestelde uitgangspunten in het Integraal Voorzieningen en Accommodatie Beleid*.

c. en op blz. 6 aan de alinea na 'Visie op het gemeentelijk vastgoed (gebaseerd op kadernota 2016)' voorafgaand aan die alinea toe te voegen:

'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'

d. en op blz. 8 na de onder 'De overwegingen om over te gaan naar een regieorganisatie zijn:' genoemde overwegingen de volgende tekst *op te nemen*:

'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 concurrent<sup>15</sup>.
- De leverancier heeft een 'conflict of interest', bedient bijvoorbeeld meerdere concurrerende partijen.
- Veiligheids- en juridische problemen.

e. en op blz. 13 bij het eerste aandachtspunt onder 'Verbeteringen' de zin:

'De onderhoudsbehoefte van de vastgoedportefeuille en de verwachte financiële consequenties van het wegwerken van het achterstallig onderhoud worden inzichtelijk gemaakt in een meerjarenraming onderhoud vastgoed'.

*te vervangen door*

'Het wegwerken van het achterstallig onderhoud wordt per direct opgepakt'.

f. en op blz. 14 onder het kopje 'Randvoorwaarden voor verkoop van vastgoed' de volgende randvoorwaarden *toe te voegen*:

- Voordat verkoop wordt gestart worden inwoners van Stichtse Vecht 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.
- 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.

L. de Juridische kaders aan te scherpen met de onderstreepte passages en daarop aan te passen:

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 aan het besluit bij verkoop van strategisch vastgoed en vastgoed met 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.



4 november 2020

Griffier

Voorzitter

B. Espeldoorn-Bloemendal

drs. A.J.H.T.H. Reinders

**Origineel besluit is ondertekend**