

Portefeuilleplan Vastgoed 2023



Versie 1

Kerngegevens

“Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed met meerwaarde voor de samenleving. ”

Maatschappelijk vastgoed zijn gebouwen

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd,
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt,
- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Definitie van *Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed*, 2003, (sinds 2011 *Bouwstenen voor Sociaal*) en de eerste keer dat er landelijk gesproken wordt over Maatschappelijk Vastgoed als categorie Vastgoed.

Projectleider	Jaap de Neef Hovius
Afdeling	Mens en Omgeving
Datum	16 januari 2023
Behandeling	24 januari 2023

Planstatus	Versie 1.1
Opdrachtgever	Dhr. M. Marshall

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Wat is een portefeuilleplan?	4
1.2	Wat is het doel van het portefeuilleplan?	4
1.3	Voorgeschiedenis	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Kernportefeuille	6
2.1	Huisvesting van de gemeentelijke organisatie en publieke diensten	6
2.2	Onderwijshuisvesting	7
2.3	Bewegingsonderwijs en sportaccommodaties	7
2.4	Welzijn, Zorg, Cultuur en Kunst	7
2.5	Commercieel verhuurd Vastgoed	8
3	Strategisch Vastgoed	8
4	Potentieel af te stoten panden	9
4.1	Commercieel vastgoed	9
4.2	Woningen	9
4.3	Historisch vastgoed	9
4.4	Uitvoeringskader afstoten	9

Bijlagen:

1. Kernportefeuille
2. Strategisch Vastgoed
3. Potentieel af te stoten panden

1 Inleiding

1.1 Wat is een portefeuilleplan?

Voor u ligt het eerste Portefeuilleplan Vastgoed van de gemeente Gooise Meren. In dit portefeuilleplan zijn alle panden die in eigendom zijn van de gemeente Gooise Meren opgenomen. In het portefeuilleplan zijn alle panden ingedeeld in één van drie categorieën, te weten:

- Vastgoed in de Kernportefeuille
- Strategisch vastgoed
- Af te stoten vastgoed.

1.2 Wat is het doel van het portefeuilleplan?

Het portefeuilleplan geeft inzicht en overzicht, zodat er met het vastgoed mede gestuurd kan worden op het realiseren van gewenste beleidsdoelen. Afhankelijk van de categorie waarin een pand is ingedeeld. Het plan maakt ook inzichtelijk welke panden in eigendom van de gemeente daar geen directe bijdrage aan leveren, en waarvoor eigendom dus niet noodzakelijk is.

Voor alle panden die gelabeld zijn als onderdeel van de Kernportefeuille, geldt dat direct een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een maatschappelijk effect / beleidsdoel, dat is vastgelegd en vastgesteld in een beleidsvisie of een gevolg is van wettelijke verplichtingen. Het is wenselijk om deze panden in eigendom te behouden.

De panden die als Strategisch vastgoed zijn gelabeld, zijn panden die mogelijk in de toekomst van belang kunnen zijn voor realisatie van een nieuw doel, of die een rol kunnen spelen in het kader van tijdelijke huisvesting t.b.v. realisatie van andere beleidsdoelen. Om die reden is het nodig om het eigendom van deze panden vooralsnog te behouden.

De af te stoten panden, zijn de panden die in de loop van de tijd bij de gemeente om welke reden dan ook in bezit zijn gekomen, maar die inmiddels geen beleidsdoel meer dienen en waarvan geoordeeld kan worden dat ze daarvoor op termijn ook niet nodig zijn. Dat betekent dat deze panden kunnen worden afgestoten.

Met het vaststellen van het Portefeuilleplan Vastgoed 2023 geeft de gemeenteraad de kaders voor uitvoering van de portefeuillestrategie voor het gemeentelijk vastgoed. Regelmatig, voor het eerst in 2025, wordt het plan bijgesteld. Tussentijdse vervreemdingen en verkrijgingen van vastgoed worden verwerkt en de portefeuille wordt opnieuw beoordeeld.

1.3 Voorgeschiedenis

In 2016 zijn de 3 voormalige gemeenten (Bussum, Naarden en Muiden) gefuseerd en daarbij is het vastgoed in eigendom van de 3 gemeenten, samengevoegd. Het beheer van het vastgoed werd in elke brongemeente als het ware 'erbij gedaan'. De omvang van de samengevoegde portefeuille voor de gemeente Gooise Meren was echter dusdanig dat daarvoor een professionaliseringslag gemaakt moest worden.

Er is daarom een Strategisch Accommodatie Beleidsplan (SAB) opgesteld dat in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin werd voor het eerst gesteld *"Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente voor het uitvoeren van gemeentelijke taken en het bereiken van gemeentelijke doelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van sport, onderwijs, cultuur en toerisme en in het sociaal domein. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich maar een middel, in aanvulling op andere instrumenten en middelen."*

Onderdeel van het SAB was een ontwikkelagenda, met o.a. de volgende agendapunten:

- Invoeren continu portefeuillemanagement door het invullen gegevensbeheer per object.
- Opstellen agenda voor gefaseerde verkoop van af te stoten objecten.
- Afweging behoud historisch erfgoed.
- Onderzoek vastgoed met een culturele functie of eigendom voor de toekomst noodzakelijk of wenselijk wordt geacht.

Het gegevensbeheer is de afgelopen jaren opgepakt. Zowel voor de panden als voor de in eigendom zijnde grondposities. Daarvoor is een check uitgevoerd met de verschillende afdelingen die ook nog panden of gronden beheerden. Er zijn checks uitgevoerd met het kadaster, belastingaanslagen, verzekeringsportefeuilles en alle verplichtingen zijn nagelopen, geactiveerd en/of gecorrigeerd.

De hele vastgoedportefeuille is per categorie getoetst aan bovenliggend beleid en de daaruit voortkomende huisvestingsvragen.

Er is waar nodig aanvullend beleid opgesteld en vastgesteld, waaraan de vastgoedportefeuille getoetst kon worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de kernportefeuille besproken. En toegelicht op basis van welk bovenliggend beleid deze panden bepaald zijn als onderdeel van de kernportefeuille.

In hoofdstuk 3 wordt toegelicht waarom panden als Strategisch vastgoed zijn aangemerkt.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht welke panden afgestoten kunnen worden. Daarin is ook het kader voor het afstoten van de betreffende panden uitgewerkt..

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een doorkijk gegeven in de planning hoe de komende jaren met dit Portefeuilleplan Vastgoed 2023 wordt gewerkt.

Als bijlagen zijn toegevoegd:

- drie lijsten met de panden die tot de Kernportefeuille horen, het Strategisch Vastgoed en de potentieel af te stoten panden;
- de lijst met criteria waarop het historisch erfgoed is getoetst.

Sommige van de panden lijken meerdere keren voor te komen. Ze zijn echter benoemd op basis van hun adressering. Daar waar er verschillende functies in één pand zitten, die allemaal een eigen huisnummer hebben, zijn ze per huisnummer als een apart pand opgenomen. Voorbeeld hiervan is het pand in Naarden waar de gemeentewerf in wordt gehuisvest, de brandweerkazerne in zit, maar ook 2 woningen in zitten. Die hebben alle 4 een eigen huisnummer, dus zijn ze als 4 locaties opgenomen. Waar deze splitsing op basis van adressering niet is toegepast is het pand als 1 locatie opgenomen.

2 Kernportefeuille

In de Kernportefeuille zijn de panden in gemeentelijk eigendom opgenomen die als noodzakelijk vastgoed beschouwd worden om vastgesteld beleid en/of beleidsdoelen te verwezenlijken. In totaal zijn dat 93 panden.

De Kernportefeuille is opgedeeld in een aantal deelportefeuilles. Per deelportefeuille is aangegeven welk vastgesteld beleid ten grondslag ligt aan de toetsing of deze panden wel of niet in de kernportefeuille horen.

Sommige panden hebben meer dan één doel of functie. Denk aan het stadhuis in Naarden. Dat is een trouwlocatie, dus voor de verwezenlijking van een publieke dienst, maar ook een erfgoedparel genoemd in de erfgoedvisie. Een pand is maar bij één categorie benoemd, om te voorkomen dat er dubbel tellingen ontstaan. Een ander voorbeeld is een Multi Functionele Accommodatie (MFA). De term alleen zegt het al, dat er meerdere functie zijn. Ook daar is gekozen om die maar in 1 categorie te benoemen.

2.1 Huisvesting van de gemeentelijke organisatie en publieke diensten

De panden in deze categorie zijn noodzakelijk om huisvesting te bieden aan de gemeentelijke organisatie. Zowel bestuurlijk, raad en college, als de medewerkers die voor de gemeente werken. Sommige panden huisvesten alleen techniek. Daarnaast betreft het de panden die nodig zijn om een gemeentelijke publieke dienst te huisvesten, zoals begraafplaatsen, brandweerkazernes en parkeergarages.

Eigen organisatie

Om de wettelijke taken van de gemeente te kunnen uitvoeren, zoals de GBA of veiligheidswaarborgen is huisvesting nodig. Zoals het gemeentehuis, de gemeentewerven, de wijkposten voor de medewerkers van de buitendienst, het streekarchief en de technische gebouwen, zoals pomphuizen voor de rioolgemalen.

Begraafplaatsen

Dit zijn de gebouwen die nodig zijn voor het kunnen leveren van het product begraven, ook een wettelijke taak van de gemeente. Het betreft de aula's, de opslaggebouwen, de onderkomens voor medewerkers voor de begraafplaatsen en de urnenmuren of columbariums.

Brandweerkazernes

De huidige 4 brandweerkazernes zijn allen in eigendom van de gemeente. Brandweerkazernes zijn panden die op basis van wetgeving door de gemeente (financieel) ter beschikking gesteld worden aan de Veiligheidsregio. In het verleden is er gekozen om de panden als gemeente zelf in eigendom te hebben. De nieuwe kazerne in Muiden zal in eigendom komen van de Veiligheidsregio. Op basis van de wettelijke verplichting worden de kosten vergoed door de gemeente e, maar doet de eigenaar het beheer.

De twee woningen boven de brandweer kazerne in Naarden, die uitsluitend t.b.v. leden van de brandweer ter beschikking worden gesteld, zijn ook onder deze categorie geplaatst.

Door de wettelijke verplichting zijn ze als onderdeel van de kernportefeuille benoemd.

2.2 Onderwijshuisvesting

Het verzorgen van Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak van de gemeente. Daarom staan al de schoolgebouwen als onderdeel van de kernportefeuille benoemd.

De bouw van een schoolgebouw wordt gefinancierd door de gemeente (de kapitaallasten, afschrijving en rente op de investering, zijn voor rekening van de gemeente). Na oplevering wordt het gebouw 'om niet' in gebruik gegeven aan het betreffende schoolbestuur en wordt het gebouw juridisch eigendom van het schoolbestuur.

Het onderhoud is de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Als een schoolgebouw niet meer wordt gebruikt, wordt het terug geleverd aan de gemeente.

Uitzondering hierop zijn de gecombineerde schoolgebouwen, zoals Breeduit en het nieuwe Kindcentrum Muiderkring. Daar is de gemeente eigenaar van het totale pand gebleven.

Het IHP is de basis voor deze panden.

2.3 Bewegingsonderwijs en sportaccommodaties

Bewegingsonderwijs

Ook het bieden van huisvesting voor bewegingsonderwijs is een wettelijke taak voor de gemeente. Daarom staan de gymzalen in eigendom van de gemeente in de kernportefeuille. Deze gymzalen worden ter beschikking gesteld aan de scholen. Daarnaast worden ze ook gebruikt door diverse binnensportverenigingen.

Sportaccommodaties

In de Beweeg- en Sportvisie 2017-2021 Gooise Meren, vastgesteld in 2017, wordt vanuit de faciliterende rol van de gemeente aangegeven welke soort en hoeveel sportaccommodaties er moeten zijn om het beleid te kunnen verwezenlijken. Op basis van die noodzaak zijn de sportgebouwen onder de kernportefeuille gerangschikt.

Hierbij gaat het om de sportgebouwen en niet om de velden.

2.4 Welzijn, Zorg, Cultuur en Kunst

Welzijn

Een deel van deze panden ondersteunen de ontmoetingsfunctie (beleidsdoel welzijn) in een wijk of een kern. Dat zijn o.a. de Multi Functionele Accommodaties (MFA), maar ook het stadhuis in Naarden. Daarnaast zijn een aantal panden gedeeltelijk of helemaal verhuurd aan verenigingen voor het kunnen organiseren van hun activiteiten. Ook dat is een op het welzijnsbeleid gestoelde bijeenkomstfunctie.

Zorg

Vanuit het zorgbeleid is b.v. het Centrum Jeugd en Gezin (CJG) in Muiderberg in het MFA gehuisvest. En op basis van concept uitvoeringsbeleid m.b.t. openbare toiletvoorzieningen voor stedelijk gebied is ook 1 pand gerangschikt onder de kernportefeuille.

Dierenwelzijn en natuur

Er zijn een aantal panden, voornamelijk opslaggebouwen, die ondersteunend zijn aan het dierenwelzijn beleid en de natuureducatie.

Erfgoed

Een flink aantal panden is op basis van de in 2021 vastgestelde Erfgoedvisie beoordeeld als belangrijk ter ondersteuning van die erfgoedvisie. Op basis van de erfgoedvisie zijn vier criteria geformuleerd. Daar zijn de monumentale panden aan getoetst, om zo te bepalen of ze tot de kernportefeuille moeten horen. Die criteria zijn:

- De basis in stand houden. De onroerende zaak kan worden gezien als 'erfgoedparel' waarmee de gemeente zich kan profileren of een voorbeeldrol kan vervullen.
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van erfgoed vergroten. Dit kan (met name) worden gerealiseerd door de onroerende zaak in gemeentelijk eigendom te hebben.
- Inspiratie en richting bieden aan maatschappelijke opgaven
- Kennis en dialoog organiseren

Verrassend genoeg bleek dat al de panden die positief scoorden ook een andere gebruiksfunctie hebben, waarmee ze een beleidsdoel ondersteunen en op basis daarvan in de kernportefeuille zijn opgenomen. De enige uitzondering is de Echomuur. Die is in de kernportefeuille opgenomen vanwege zijn historische waarde.

Kunst

De Kunst- en Cultuurvisie is al wel in ver gevorderd stadium, maar nog niet vastgesteld. Op basis van de concept visie zijn al wel een aantal panden benoemd als kernportefeuille panden. Mocht dit uiteindelijk nog wijzigen, zal dat in het volgende plan worden bijgesteld.

2.5 Commercieel verhuurd Vastgoed

Uitgangspunt is dat de gemeente geen commercieel Vastgoed te exploiteert.

Uitzonderingen hierop zijn:

- een pand dat is opgenomen in de ESCo pilot,
- één erfgoed pand, met een hoge waardering
- commercieel vastgoed dat een niet zelfstandig deel is van een groter pand dat is opgenomen in de kernportefeuille met een andere beleidsondersteunende rol.

3 Strategisch Vastgoed

De panden in de categorie Strategisch Vastgoed hebben op dit moment geen directe beleidsdoel ondersteunende functie. Met uitzondering van de parkeergarages. Het gaat hier alleen om panden, 18 stuks, niet om grondposities. Die komen terug in het portefeuilleplan Grond.

Panden die als Strategisch vastgoed zijn gelabeld, zijn panden die mogelijk in de toekomst van belang kunnen zijn voor realisatie van een nieuw doel, of die een rol kunnen spelen in het kader van tijdelijke huisvesting t.b.v. realisatie van andere beleidsdoelen. Om die reden is het nodig om het eigendom van deze panden vooralsnog te behouden. Het zijn merendeels panden waar een herontwikkelingstraject voor loopt. Variërend van vooronderzoek tot vastgesteld plan.

In de tussentijd worden ze anti-kraak beheerd, of als tijdelijke huisvesting ingezet voor een andere functie.

Daarnaast zijn er nog panden die alleen maar als tijdelijke huisvesting fungeren en derhalve na afloop van de functie of worden opgeheven, of worden gesloopt.

Voor de parkeergarages geldt dat nog niet duidelijk is hoeveel en op welke plaats die noodzakelijk zijn. Vanwege die overweging zijn ze op dit moment als strategisch bestempeld.

4 Potentieel af te stoten panden

Na het beoordelen van de panden voor de kernportefeuille en het Strategisch Vastgoed blijven er nog ca. 25 panden over die nu in eigendom zijn, maar die geen beleidsdoel ondersteunen.

Daarmee kan kapitaal worden vrijgemaakt. Daar staat tegenover dat een aantal van de voorgestelde af te stoten panden inkomsten genereren vanuit verhuur. Voor al de geselecteerde panden is in beeld wat de kosten zijn, afschrijving, rente, onderhoud en exploitatiekosten als verzekering en belastingen. Daarnaast zijn er nog kosten voor de ambtelijke capaciteit om deze panden te beheren. Cijfers hierover is strategische informatie en kunnen om die reden niet worden genoemd.

Het betreft panden in de volgende categorieën:

4.1 Commercieel vastgoed

In het SAB is al vastgesteld dat verhuur van commercieel vastgoed geen beleidsdoel is van de gemeente. Dit betreft zelfstandige panden die in zijn geheel nu verhuurd worden aan commerciële organisaties, zoals een winkel en diverse opslagruimtes. Ook het vastgoed waarin kinderopvang is gevestigd valt daar onder, ook al is daar sprake van een maatschappelijke bestemming.

4.2 Woningen

Ook het zelfstandig verhuren van woningen is geen beleidsdoel of kerntaak van de gemeente. Dit is ondergebracht in de afspraken met de diverse woningbouwverenigingen en –corporaties. De enige uitzonderingen hierop zijn de woningen die een onderdeel zijn van het pand waar ook de brandweerkazerne van Naarden in zit en die bestemd zijn voor vrijwillige leden van de brandweer.

4.3 Historisch vastgoed

Dit betreft de panden die in eigendom van de gemeente Gooise Meren zijn en een monumentenstatus hebben. In 2021 is het Erfgoedbeleid vastgesteld. Op basis van dat beleid zijn een aantal criteria opgesteld, afgeleid van het erfgoedbeleid, waaraan de in eigendom van de gemeente zijnde monumenten zijn getoetst. Zie bijlage 4

Op basis van die toetsing zijn er 8 panden ingedeeld bij de Kernportefeuille. Op basis van de overige criteria zoals die staan beschreven in het SAB, zoals

- het ondersteunen van een maatschappelijk belang
- financieel rendement
- technische staat

is nog 1 pand aan de kernportefeuille toegevoegd.

Voor de overige 9 panden wordt voorgesteld om die af te stoten.

4.4 Uitvoeringskader afstoten

Verkoop van de af te stoten panden dient doordacht te gebeuren. Daarom zijn er een aantal kaders opgesteld, zodat helder en transparant is op welke wijze de gemeente Gooise Meren hier vorm aan geeft.

Het is belangrijk om een agenda te maken voor gefaseerde verkoop van de betreffende gebouwen. Het ineens op de markt zetten van al het af te stoten vastgoed kan vraag en aanbod op de lokale

vastgoedmarkt verstoren en ook leiden tot een lagere opbrengst. Hoewel de gemeente geen winstoogmerk heeft bij de handel in onroerend goed moet er zorgvuldig worden omgesprongen met gemeenschapsgeld.

Voor de verkoop van courant vastgoed wordt het volgende proces gehanteerd:

1. Taxatie van het vastgoed tegen marktwaarde op basis van leegstand.
2. Aanbieden aan de huidige huurder of gebruiker tegen getaxeerde marktwaarde.
3. Als de huidige huurder of gebruiker niet wil kopen, zal in geval van de woningen de panden worden verkocht nadat de huidige huurder de huur heeft opgezegd.
4. Afstoten gebeurt dan via vrije verkoop door bemiddeling van een makelaar.
5. Voor overig courant vastgoed kan er daarna gezocht worden naar een belegger die één of meerdere panden wil kopen, met overname van de bestaande huurovereenkomsten.
6. Ook deze verkoop zal lopen via bemiddeling van daarin gespecialiseerde bedrijven.

Daarbij zal er indien nodig maatwerk worden toegepast en geacteerd worden als er zich kansen voordoen.

Voor de verkoop van incourant vastgoed zal sowieso maatwerk moeten worden geleverd. Ook hier zullen de panden eerst aan de huidige gebruikers worden aangeboden, tegen een marktconforme prijs. Een aantal panden zijn echter zeer uitzonderlijk en daarvoor is een marktconforme prijs wellicht lastig te bepalen.

Eén van de criteria in het uitvoeringskader is dat de raad wordt geïnformeerd wanneer een object voor meer dan € 750.000 wordt verkocht.

Bijlagen

1. Kernportefeuille
2. Strategisch Vastgoed
3. Potentieel af te stoten panden