

Strategisch Accommodatiebeleidsplan



Versie 2
9 januari 2018

Kerngegevens

Projectleider	J. Agricola
Afdeling	Mens en Omgeving
Datum	9 januari 2018
Behandeling	
Planstatus	
Projectnummer	
Opdrachtgever	J. Franx
Identificatie	

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Ambitie gemeentelijk vastgoed	5
3	Samenstelling vastgoedportefeuille	6
3.1	Inventarisatie en analyse vastgoed	6
3.2	Categorieën vastgoed	7
4	Afwegingskader eigendom	8
4.1	Afwegingsaspecten	8
4.2	Beoordelingsmethodiek prestatie vastgoedobject	9
4.3	Afstoten of herontwikkeling van vastgoed	10
4.4	Communicatie	10
5	Exploitatiebeleid en financiën	11
5.1	Uitgangspunten	11
5.2	Bepalen huurprijs	11
5.3	Beheer en exploitatie	12
5.4	Financieel	12
6	Versterking gemeentelijke kernwaarden in het vastgoedbeleid	13
6.1	Duurzaamheid	13
6.2	Toegankelijkheid	14
6.3	Behoud historisch erfgoed	14
6.4	Ontmoeting in de wijk/burgerparticipatie	15
	Bijlage 1 Beschrijving vastgoedcategorieën	16
	Bijlage 2 Ontwikkelagenda Strategisch accommodatiebeleidsplan 2018-2021	19
	Bijlage 3 Rol van de raad	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

De Gemeente Gooise Meren heeft ongeveer 150 vastgoedobjecten in bezit, met een WOZ waarde van ongeveer € 93 miljoen en een boekwaarde van ongeveer € 65 miljoen (peildatum 1 januari 2016).

De omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vraagt om een goed vastgoedmanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Het Strategisch Accommodatiebeleidsplan legt de kaders vast voor het gemeentelijk vastgoed portefeuillemanagement. Het geeft het afwegingskader voor eigendom of afstoten van vastgoed en voor de vertaalslag naar beheer, verhuur en ingebruikgeving van het vastgoed.

Een goed strategisch portefeuillemanagement staat en valt bij een goede vertaling op tactisch en operationeel niveau. Om keuzes te kunnen maken over behoud en inzet van ons vastgoed is inzicht in het meerjarig onderhoud en het rendement per object van belang.



1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gemeentelijke ambitie met betrekking tot de inzet van het gemeentelijk vastgoed samengevat. Hoofdstuk 3 benoemt de categorieën vastgoed in onze vastgoedportefeuille. Hoofdstuk 4 geeft het afwegingskader op basis waarvan wordt bepaald of eigendom van vastgoed gewenst is. De uitgangspunten die we hanteren bij verhuur of ingebruikgeving van ons vastgoed staan in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe de gemeentelijke kernwaarden tot uiting komen in ons vastgoedbeleid.

In bijlage 1 worden de vastgoedcategorieën uit hoofdstuk 5 nader beschreven.

De acties die voortkomen uit deze nota en in de volgende raadsperiode zullen worden uitgevoerd staan in bijlage 2. In de nota zijn deze acties in de kantlijn aangegeven met het symbool

In bijlage 3 wordt de rol van de raad met betrekking tot het vastgoed schematisch weergegeven.



2 Ambitie gemeentelijk vastgoed

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.

Afwegingskader eigendom

We voeren een actief portfeuillemanagement op basis van een duidelijk afwegingskader met aandacht voor het maatschappelijk en financieel rendement van het vastgoed. We willen onze waardevolle bezittingen met zorg en aandacht beheren. Ons vastgoed is veilig, duurzaam en toegankelijk.

Exploitatiebeleid en financiën

We streven naar helderheid, gelijkheid en transparantie bij de verhuur en ingebruikgeving van ons vastgoed. De inzet van vastgoed voor een bepaalde functie draagt bij aan het maatschappelijk en financieel rendement en sluit aan bij de gewenste spreiding en dekkingsgraad op basis van de meerjarige programmering voor de betreffende categorie vastgoed. We gaan uit van marktconforme verhuur en kijken daarbij naar de kostendekkendheid.

Afstoten of herontwikkelen van Vastgoed

Afstoten of herontwikkelen van vastgoed vindt plaats na een analyse van de mogelijkheden van het object en binnen de kaders van het gelijkheidsbeginsel en het gemeentelijk inkoopbeleid. Zo wordt zorgvuldig omgesprongen met gemeenschapsgeld en worden alle mogelijkheden benut om ook in deze fase met ons vastgoed bij te dragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Versterken van gemeentelijke kernwaarden in het vastgoedbeleid

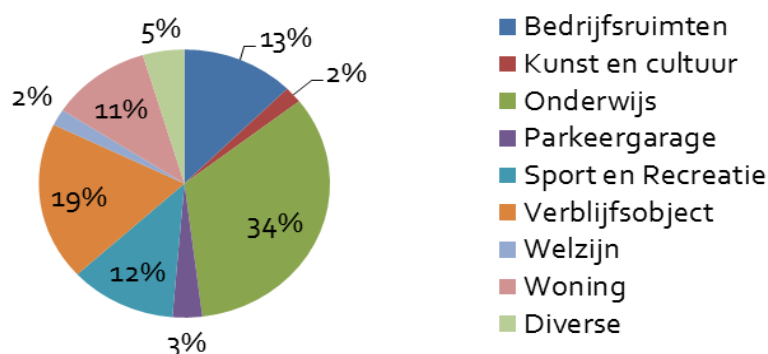
We streven naar *verduurzaming* van ons vastgoed, bij nieuwbouw, onderhoud en exploitatie van de accommodaties. We optimaliseren de *toegankelijkheid* van ons vastgoed met een openbare of maatschappelijke functie door drempels weg te nemen of te verminderen. We borgen het behoud van ons *historisch erfgoed* door bij het afstoten van monumentaal vastgoed een extra toets toe te passen.



MFA De Rijk

3 Samenstelling vastgoedportefeuille

Een gemeentelijke vastgoedportefeuille bevat vaak unieke objecten. Door de specifieke functionaliteit van de objecten, door het gebruik door vaak subsidiabele maatschappelijke partijen of door een historische context. De afbeelding hieronder geeft een beeld van de verdeling van het gemeentelijk vastgoed naar type vastgoed per 1 januari 2016.



3.1 Inventarisatie en analyse vastgoed

In de eerste raadsperiode van Gooise Meren is een inventarisatie gemaakt van het gemeentelijk vastgoed. Dit was veel werk omdat het vastgoedbeheer in de voorgaande gemeenten versnipperd was en niet gedigitaliseerd. Ook werden kosten en baten voor categorieën vastgoed op verzamelposten per categorie geboekt waardoor deze gegevens niet per object beschikbaar waren.

Inmiddels is er een centrale vastgoedlijst waarin per object de voornaamste gegevens zijn vastgelegd. De financiële administratie is zo ingericht dat kosten en baten per object geboekt kunnen worden. Een verdiepingsslag per object is nog nodig om effectief vastgoedbeheer te kunnen voeren. Voor de volgende raadsperiode zijn de volgende acties gepland;

- Aanstellen portefeuillemanager vastgoed; coördinatie op de acties uit deze nota, aanspreekpunt mbt de exploitatie, sturen op restwaarde, kosten-baten en bezettingsgraad, afstemming met gebruikers, assetmanagers beheer en beleidsadviseurs
- Screenen bestaande huurcontracten en opstellen standaard huurcontracten voor de toekomst. Waar nodig opnieuw afspraken vastleggen over huurprijzen, servicekosten, bvo, gebruik, indexering, onderhoud en beheer en samenwerking
- Onderzoek naar daadwerkelijke verbruiks- en gebruikskosten per object en vaststelling van een reële doorbelasting van kosten naar gebruikers en binnen de gemeentebegroting
- Inventarisatie bezettingsgraad per object en op basis hiervan bezien of het vastgoed optimaal worden benut en op welke wijze kosten gereduceerd kunnen worden
- Toerekening van onderhoudskosten per object, op basis van het meerjarenonderhoudsplan per object



3.2 Categorieën vastgoed

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

Vastgoedcategorie	Type vastgoed voorbeelden	Ingebruikgeving	Beleidskader
Gemeentelijke dienstverlening / publieke dienst	Eigen huisvesting personeel, / parkeergarages, begraafplaatsen, transformatiehuisjes, openbare toiletten etc.	Eigen gebruik, kosten rechtstreeks opgenomen in de gemeentebegroting.	Nvt
Maatschappelijk vastgoed	Onderwijsgebouwen / MFA	Ingebruikgeving om niet obv onderwijswetgeving. Exploitatie en onderhoud door de onderwijsbesturen.	Integraal huisvestingsplan onderwijs
	Gymzalen (bewegingsonderwijs)	Ingebruikgeving om niet aan onderwijs obv onderwijswetgeving. Verhuur buiten klokuren aan anderen.	Integraal huisvestingsplan onderwijs Sportvisie
	Sportaccommodaties	Kostprijs gerelateerde verhuur aan sportverenigingen	Sportvisie
	Kunst en Cultuur , Zorg en Welzijn	Marktconforme en kostprijsdekkende verhuur.	Nog te ontwikkelen
Commercieel vastgoed	Woningen /commercieel verhuurd bedrijfstvastgoed (incl. kinderdagverblijven)	Vastgoed dat geen gemeentelijk beleidsdoel dient en geen ontwikkellocatie betreft. Marktconforme en kostendekkende verhuur.	Af te stoten vastgoed obv in 2018 op te stellen faseringsagenda.
Bijzonder vastgoed	Strategisch vastgoed	Tijdelijke ingebruikgeving in afwachting van ontwikkeling. Kostendekkende huur, gebruiksovereenkomst, leegstand of anti-kraak.	Nvt, bezit gekoppeld aan ambities ruimtelijke ontwikkeling.
	Historisch erfgoed	Marktconforme en kostendekkende huur	Nog te ontwikkelen



Sportcentrum De Zandzee

4 Afwegingskader eigendom

4.1 Afwegingsaspecten

Gemeentelijke doelstellingen

Bezit van vastgoed is een middel om gemeentelijke doelstellingen te bereiken. De samenstelling van de vastgoedportefeuille wordt dan ook overwegend bepaald door de beleidsdoelstellingen die in de inhoudelijke gemeentelijke beleidsvisies zijn neergelegd.

De inhoudelijke beleidsvisies geven inzicht in de behoefte aan vastgoed op lange termijn en de spreiding van de vraag binnen de gemeente. Deze behoefte wordt vertaald in een meerjarige programmering, zoveel mogelijk op basis van een geobjectiveerde behoefte; bijvoorbeeld op basis van metingen of gevalideerde normen.

Op basis van de inhoudelijke beleidsvisies wordt bepaald wanneer de gemeente vastgoed in eigendom hoort te hebben. Een accommodatiebehoefte kan immers ook worden ingevuld door een organisatie financieel te ondersteunen in haar huisvestingskosten (meestal via subsidie) of door voor een organisatie vastgoed te huren.

Rendement van het vastgoed

Een tweede afwegingsvraag betreft het rendement van het vastgoed. Maken we winst of verlies op dit object? En staat het kostenplaatje in verhouding tot het maatschappelijk rendement dat wordt behaald met de inzet van dit object? Inzicht in de kosten en baten per object zijn noodzakelijk om de politieke afweging te kunnen maken of de beleidsdoelen het prijskaartje nog rechtvaardigen.

Technische en functionele staat van het vastgoed

Een derde aspect in de afweging betreft het meerjarig onderhoud van het object. We willen onze waardevolle bezittingen met zorg en aandacht beheren, dus ook ons vastgoed. De uitgangspunten voor het assetmanagement van onze bezittingen worden neergelegd in onze visie op de buitenruimte die ook begin 2018 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Kernwaarden als veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid zijn benoemd. Daarnaast kunnen de beleidsvisies per categorie specifieke ambities bevatten op het gebied van duurzaamheid of functionaliteit van het vastgoed. Deze uitgangspunten worden vertaald in een meerjarenonderhoudsplan per object. Dit heeft invloed op de kosten maar ook op de afwegingsvraag of het object nog voldoet aan de eisen van deze tijd en of de gebruikers er nog naar tevredenheid gebruik van kunnen maken.



Dit alles vraagt om continue portefeuillemanagement op de vastgoedportefeuille en om een systeem om dit per object te kunnen registreren. In de gemeenten Naarden, Muiden en Bussum was hier nog niet in voorzien maar met de omvang van de vastgoedportefeuille van Gooise Meren is een stevigere inbedding noodzakelijk.

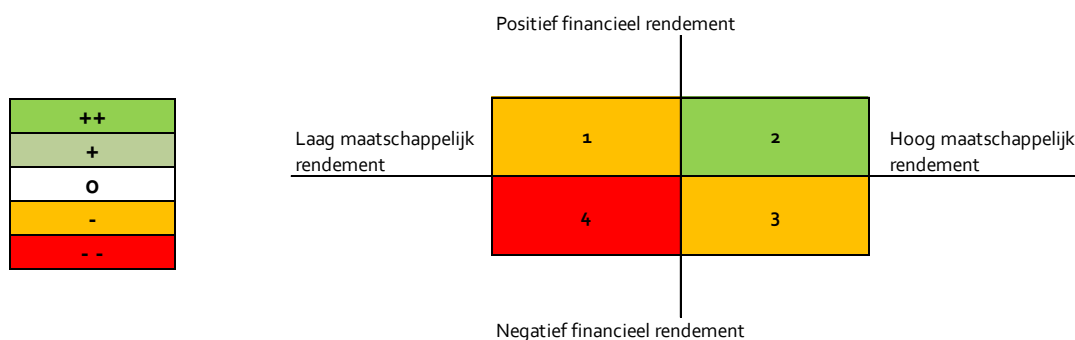


4.2 Beoordelingsmethodiek prestatie vastgoedobject

Op basis van onderstaand kader kan per object worden bepaald of de inzet op lange termijn nog effectief is.

Prestatieveld	Definitie/vraagstelling
Publieke doelen	Worden er beleidsdoeleinden bediend met deze functie?
Maatschappelijk rendement	Tevreden output/subsidie bezettingsgraad?
Financieel rendement/exploitatie	Maken we winst of verlies op de exploitatie?
Technische staat/duurzaamheid	Voldoet het gebouw aan onderhoudsnormen en duurzaamheidsambitie?
Tevreden gebruiker	Gebruiker tevreden over het gebouw?
Multifunctionaliteit	Wordt en is het gebouw toegerust op multifunctioneel gebruik?
Ontwikkelkansen	Heeft de locatie ontwikkelkansen? Toekomstperspectief?

Aan de hand van de scores (++, +, 0, -, --) op maatschappelijk en financieel rendement kan worden bepaald om een gebouw aan te houden of af te stoten.



Zo niet dan zijn er drie opties:

- Verbetering rendement van het gebouw door wijziging functie of intensivering (multifunctioneel) gebruik;
- Afstoten vastgoed;
- Herontwikkeling vastgoed/locatie naar een andere functie; meestal leidend tot afstoten.

Het is mogelijk dat uit de analyse van het gebouw blijkt dat de kapitaallast die erop rust te hoog is om tot rendement te kunnen komen of om terug te kunnen verdienen bij functiewijziging of afstoten. In dit geval moet besloten worden om de onrendabele top op het vastgoed af te waarden. Zo is bijvoorbeeld in 2017 een gebouw afgestoten en is de resterende boekwaarde afgewaardeerd. Op basis van de boekwaardeanalyse van onze vastgoedportefeuille achten we dit risico in de komende jaren laag.

4.3 Afstoten of herontwikkeling van vastgoed

Als vastgoed niet meer nodig is voor gemeentelijke taken of de invulling van gemeentelijke beleidsdoelen dan kan gekozen worden voor afstoten met de huidige bestemming of voor herontwikkeling van de bestemming alvorens af te stoten. Herontwikkeling kan eventueel leiden tot herindeling in een categorie waarvoor gemeentelijk eigendom wel wenselijk of noodzakelijk is.

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 voor de gemeente. Hoewel de gemeente geen winstoogmerk heeft bij de handel in onroerend goed moet er zorgvuldig worden omgesprongen met gemeenschapsgeld.

Als eerste stap wordt er een analyse gemaakt van de mogelijkheden van het vastgoed. Waar is het vastgoed gelegen, welke mogelijkheden bieden de huidige bestemming? Zijn er ontwikkelingen in de directe omgeving waarmee rekening gehouden moet worden of kan worden aangesloten? Wat is de technische staat? Is het vastgoed direct herbruikbaar of moet het worden gerenoveerd? Wat is het vastgoed waard? Wat is het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde en daarmee het financiële effect van afstoten?



Vervolgens zijn er twee opties;

- Het vastgoed wordt afgestoten met de huidige functie en bestemming zonder voorkeur. Afstoten gebeurt via vrije verkoop door bemiddeling van een makelaar. Uitzondering hierop is directe verkoop aan de huidige gebruiker of een partij met voorkeursrecht. Daarbij wordt wel verkoop tegen marktwaarde aangehouden.
- Het vastgoed wordt afgestoten als ontwikkellocatie. Hierbij wordt bekeken of de gemeente beleidsdoelen heeft die op deze locatie kunnen worden gerealiseerd. In dat geval is het mogelijk om bij de herontwikkeling extra randvoorwaarden mee te geven (bovenop het vigerend beleid), bijvoorbeeld alleen sociale woningbouw. Een ontwikkelaar wordt dan geselecteerd op basis van een van tevoren vastgesteld programma van eisen, via een prijsvraag of een aanbesteding.

4.4 Communicatie

Met regelmaat melden zich geïnteresseerde partijen die op zoek zijn naar specifiek vastgoed of een ontwikkellocatie. In het verleden zijn voor sommige gemeentelijke locaties lijsten met geïnteresseerden bijgehouden. In het kader van het inkoopbeleid en het gelijkheidsbeginsel is het echter niet mogelijk om aan partijen voorinformatie te verschaffen. Daarom zullen deze lijsten worden opgeheven. Toekomstige partijen wordt geadviseerd de gemeentelijke website te volgen of een zoekopdracht bij een makelaar uit te zetten.

Dit geldt ook voor partijen die in algemene zin informeren naar ontwikkelmogelijkheden in Gooise Meren. Wel kunnen gemeentelijke accountmanagers partijen met elkaar verbinden als externe initiatieven elkaar kunnen versterken, zeker waar het gaat om lokale ondernemers. Maar de gemeente neemt hierin de makelaarsfunctie niet over.

5 Exploitatiebeleid en financiën

5.1 Uitgangspunten

De Gemeente Gooise Meren streeft naar helderheid, gelijkheid en transparantie bij de verhuur van vastgoed. Daarbij wordt gewerkt binnen de geldende wettelijke kaders die grenzen stellen op het gebied van kostendoorrekening en bevoordeling van partijen bij de gemeentelijke inzet van vastgoed. De belangrijkste kaders hierbij zijn;

- Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de financiële verordening
- De Wet Markt en Overheid
- De Wet Vpb-plicht overheidsondernemingen (VPB = Vennootschapsbelasting)

Vanuit bovenstaande insteek en het hiervoor beschreven afwegingskader komen we tot de volgende algemene uitgangspunten voor inzet van accommodaties;

- De inzet van de accommodatie voor deze gebruiker draagt bij aan het maatschappelijk rendement van de accommodatie; de kosten en baten zijn in verhouding.
- De inzet van de accommodatie voor deze gebruiker draagt bij aan de gewenste spreiding en dekkingsgraad binnen deze categorie vastgoed.
- De inzet van de accommodatie voor deze gebruiker past binnen de meerjarige programmering obv gemeten behoefte of normen
- We kijken naar kostendekkende en marktconforme verhuur

5.2 Bepalen huurprijs

Stichtingskosten en investeringen in vastgoed worden in de gemeentebegroting geactiveerd als kapitaallasten en lineair afgeschreven. Voor het bepalen van de *kostendekkendheid* van de kale huur wordt uitgegaan van de gemiddelde kapitaallast en de gemiddelde onderhoudslast over een bepaalde periode. Verbruikslasten worden doorbelast aan de huurder/gebruiker van het vastgoed.

De *marktconforme* huur wordt bepaald op basis van objectieve gegevens en indien nodig een taxatie door een externe partij. Dit om te voorkomen dat de wenselijkheid van de invulling leidt tot een te lage huurprijs. Huisvestingskosten kunnen worden gecompenseerd in subsidieverlening maar worden in het kader van transparantie niet gesaldeerd. Subsidiering gebeurt op basis van de vastgestelde subsidiekaders. Op die manier blijft de gelijke behandeling van partijen in stand en is het maatschappelijk rendement van vastgoed beter te bepalen.



Als de marktconforme huur gelijk of hoger is dan de kostendekkende huur dan is sprake van een goed verhuurbaar gebouw. Als de marktconforme huur lager is dan de kostendekkende huur dan is feitelijk sprake van een niet verhuurbaar gebouw. Dan moet het afwegingskader worden toegepast en beoordeeld worden welke van de drie opties (rendement verbeteren, functiewijziging, afstoten of afwaarden boekwaarde) het beste kunnen worden toegepast.

We kijken naar kostendekkende en marktconforme verhuur van ons vastgoed. De afweging en prijsbepaling vindt plaats als een nieuwe huurder/gebruiker in het vastgoed komt of een aflopende huurovereenkomst verlengd moet worden. Tijdens de loop van een overeenkomst wordt de huur conform overeenkomst geïndexeerd.

5.3 Beheer en exploitatie

De taken m.b.t. beheer en onderhoud zijn verdeeld tussen de gemeente als eigenaar/verhuurder en de huurder/gebruiker conform de huurovereenkomst. We gebruiken standaard huurovereenkomsten gebaseerd op het ROZ-model (vereniging Raad Onroerende Zaken).

Het dagelijks beheer en exploitatie van vastgoed ligt in principe bij de gebruiker van het gebouw. Dit betekent dat de gemeente alleen het beheer en exploitatie heeft van het vastgoed waarin de eigen taken worden uitgevoerd. Op dit moment voert de gemeente ook het dagelijks beheer op een aantal multifunctionele accommodaties. In de komende raadsperiode gaan we bekijken hoe we dit beheer op afstand kunnen zetten. Dit onderzoek is gekoppeld aan het onderzoek naar de noodzaak van eigendom van deze categorie vastgoed (zie hoofdstuk 6)



5.4 Financieel

Elk gebouw in eigendom van de gemeente heeft in de boekhouding een eigen kostenplaats ter bepaling van de kosten-batenanalyse. Dit is tevens noodzakelijk voor de bepaling van de VPB. De kosten-batenanalyse kan gebruikt worden om de keuze te maken of een gebouw in bezit blijft of dient te worden afgestoten.

De aan- en verkoop van (onroerende) goederen is een collegebevoegdheid. Bij een aankoop of verkoop groter dan € 750.000,- wordt de raad conform de financiële verordening in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Vanzelfsprekend wordt de raad ook geïnformeerd bij verkoop van panden onder dit bedrag, als sprake is van een politiek gevoelige afweging of als het kader onvoldoende handvatten biedt.

Vastgoed valt onder de materiele vaste activa. De kosten van aankoop, nieuwbouw of investeringen in een vastgoed worden geactiveerd als deze boven de € 25.000,- uitkomen. Materiele vaste activa worden lineair afgeschreven met ingang van het jaar na ingebruikname van het actief. Hierbij wordt een omslagrente gehanteerd over de boekwaarde. De economische afschrijftermijn van gebouwen bij nieuwbouw is 40 jaar.



Het Muizenfort

6 Versterking gemeentelijke kernwaarden in het vastgoedbeleid

6.1 Duurzaamheid

De Gemeente Gooise Meren wil een van de duurzaamste gemeenten van Nederland zijn. Dit vraagt om een hoge ambitie voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Verduurzaming van het vastgoed is te bereiken bij de bouw of renovatie van een gebouw maar ook in het beheer en onderhoud van vastgoed en zelfs in de dagelijkse exploitatie.

Bij nieuwbouw van vastgoed geldt vanaf 2020 de eis om op duurzaamheidsniveau B(ENG) te bouwen; bijna energieneutraal. Naast verhoging van het energielabel kan verduurzaming bereikt worden door gebruik van duurzame materialen. En duurzaamheid zit ook in de meerjarige programmering van de vastgoedportefeuille; zo goed mogelijk aansluiten bij de behoefte en leegstand of functie-aanpassingen voorkomen. Tenslotte zit duurzaamheid in goede infiltratiemogelijkheden waarmee ook wateroverlast wordt voorkomen en in de kansen om de biodiversiteit te bevorderen bij de aankleding van het vastgoed. Denk hierbij aan groene daken of mogelijkheden voor vogels om te nestelen.

Bij grotere renovaties maar ook bij het kleinere onderhoud zijn er mogelijkheden voor verduurzaming. In de huidige meerjarenonderhoudsplannen voor het vastgoed wordt vooralsnog uitgegaan van sober en doelmatig. Het toepassen van de duurzaamheidsambitie op het vastgoed heeft een prijskaartje. Dit is deels terug te verdienen, bijvoorbeeld in energiebesparingen. Voor de onderwijsgebouwen zijn bij het opstellen van het Integraal huisvestingsplan verschillende scenario's doorgerekend zodat het mogelijk is om een goede politieke afweging te maken. Voor het overige gemeentelijke vastgoed zal deze afweging in de volgende raadsperiode gemaakt worden. In alle gevallen is afstemming met de gebruikers van het vastgoed noodzakelijk. In veel gevallen moet de investering door de gemeente worden gedaan terwijl de besparing bij de gebruiker terecht komt. En de verduurzaming wordt versterkt als je hier als eigenaar en gebruiker samen invulling aan geeft.

Tijdens de exploitatie van het vastgoed is verduurzaming ook mogelijk. Denk aan inzet van energiezuinige apparatuur en energiebewust gedrag, afvalscheiding of bevordering van biodiversiteit in het groen rondom een gebouw. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie in het vastgoed dat zij zelf gebruikt. Met name in het gemeentehuis wordt hierin geïnvesteerd en ook gemonitord wat de effecten zijn van maatregelen. Hiermee willen wij andere gebruikers in ons vastgoed inspireren.

Hoewel het verstandig is om de scenario's voor verduurzaming door te rekenen en politiek af te wegen, willen we in de volgende raadsperiode geen kansen missen bij renovatie of groot onderhoud aan vastgoed voorafgaand aan deze politieke afweging. In het kader van de voorbereiding van de nota reserves en voorzieningen die in 2018 aan de raad zal worden voorgelegd, wordt bekeken of een tijdelijke voorziening kan worden ingesteld. Daarmee kunnen in de tussenperiode verduurzamingsmaatregelen worden genomen bij panden waar de komende tijd onderhoud aan wordt gepleegd.

Tenslotte is in 2017 een pilot EScO (Energy Service Company) opgestart. In deze pilot wordt met de Stichting volkshuisvesting samengewerkt om vijf gemeentelijke gebouwen te verduurzamen. Doel is om energiebesparingsdoelen te halen en innovaties uit de markt te benutten. Daarnaast biedt de pilot de kans ervaring op te doen met een andere financieringsvorm zodat deze later eventueel kan worden ingezet voor versnelling van de verduurzaming op grotere schaal.

6.2 Toegankelijkheid

Toegankelijkheid voor alle inwoners is een kernwaarde van de gemeente Gooise Meren. Ook voor het vastgoed met een maatschappelijke of openbare functie geldt deze kernwaarde. We streven ernaar dat alle inwoners met of zonder beperking gebruik kunnen maken van de openbare ruimte en van de faciliteiten in onze gemeente. Dit is een wettelijke taak geworden door de ondertekening in 2016 van het VN- verdrag voor mensen met beperkingen maar ook een inhoudelijke ambitie die door de gemeenten Naarden, Muiden en Bussum in 2015 al is vastgelegd in de subnota Sociaal domein; de Toegankelijke samenleving.

Bij toegankelijkheid gaat het om het wegnemen of verminderen van drempels die mensen belemmeren om mee te doen. Dat kan gaan om letterlijke toegankelijkheid via een (trap)lift maar ook om duidelijke bewegwijzering of een gastvrije toegang voor wie minder makkelijk naar binnen stapt. Aan het begin en tijdens een bouw- of renovatieproces overleggen we met de omgeving, toekomstige gebruikers en ervaringsdeskundigen om hun wensen in beeld te brengen. Een monumentale status kan een beperking betekenen bij het bereiken van optimale toegankelijkheid. Het is een uitdaging om beide kernwaarden te combineren.

6.3 Behoud historisch erfgoed

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bevat ook enkele objecten met een monumentale status. Dit zijn historische beeldbepalende gebouwen. Unieke objecten waarvan de waarde niet altijd makkelijk is te bepalen. Het in standhouden van dit vastgoed is ingewikkelder, omdat het beheer en onderhoud lastig te ramen en uit te voeren is. Een monumentale status op zichzelf is geen reden voor gemeentelijk eigendom. In het verleden hebben veel gemeenten historische gebouwen aangekocht ter bescherming van het erfgoed. Tegenwoordig biedt het wettelijk kader voldoende waarborg voor het behoud van deze categorie vastgoed.

Op het moment dat eigendom van een monumentaal gebouw niet nodig is vanuit het afwegingskader dan kan het worden afgestoten. Wel zal in deze gevallen een extra toets worden uitgevoerd of de geldende regelgeving (bestemmingsplan, monumentenstatus) inderdaad voldoende waarborg biedt. Tevens wordt getoetst of de koper de continuïteit van het gebouw kan borgen.

Voor een deel van dit vastgoed geldt dat dit in het verleden is ingezet voor gemeentelijke taken. Zo zetelde het stadsbestuur van Naarden eeuwenlang in Raadhuis (gebouwd in 1601) aan de Marktstraat en is de Kazerne in Muiden (gebouwd in 1874) ook ingezet voor raadsvergaderingen. Deze historische verbinding met het stadsbestuur kan een reden zijn om het vastgoed in gemeentelijk bezit te houden.

Als vanuit het afwegingskader het verkopen van historisch erfgoed wordt overwogen dan wordt aanvullend op het kader rekening gehouden met alle gevoeligheden rondom het pand. Per geval wordt een maatwerkoplossing geleverd om tot zorgvuldige besluitvorming te komen. Passende participatie vooraf is onderdeel van het traject.



Raadhuis



6.4 Ontmoeting in de wijk/burgerparticipatie

De inhoudelijke visies geven voor de meeste categorieën vastgoed antwoord op de vraag of de gemeente moet voorzien in vastgoed is voor de invulling van gemeentelijke beleidsdoelen. Dit geldt niet voor de invulling van beleidsdoelstellingen op het gebied van het sociaal domein en burgerparticipatie.

De visie en beleidsdoelstellingen op deze beleidsterreinen zijn wel vastgesteld¹ maar geven geen antwoord op de vraag of het faciliteren in vastgoed nodig is om invulling te geven aan de beleidsdoelen op het gebied van welzijn, ontmoeting en inwonersinitiatieven. Dit komt vooral omdat deze vraag niet eenduidig te beantwoorden is en omdat de invulling van de beleidskaders nog volop in ontwikkeling is.

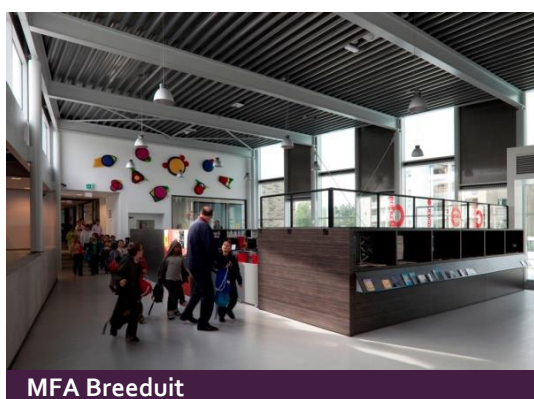
De huidige inzet van vastgoed voor deze doelen geeft een diffuus beeld. We zien dat in de kernen Bussum en Naarden de wijkontmoetingscentra en bibliotheek in eigendom zijn van andere partijen (Versa, Dudok, bibliotheek). In Muiden en Muiderberg zijn deze functies gevestigd in gemeentelijke multifunctionele accommodaties. In Bussum is in Breeduit wel een maatschappelijke functie ontwikkeld maar deze wordt op dit moment niet ingezet. In het project centrum Keverdijk wordt een multifunctionele accommodatie ontwikkeld door een ontwikkelaar gespecialiseerd in maatschappelijke accommodaties.

Daarnaast zien we dat ontmoeting en inwonersinitiatieven ook gefaciliteerd worden door andere maatschappelijke partijen. Zo zetten verzorgingscentra hun algemene ruimte in voor activiteiten vanuit de wijk waardoor meteen hun inwoners meer betrokken worden bij de wijk. De sportverenigingen stellen hun kantine open voor derden gebruik en versterken daarmee meteen hun exploitatie.

In de volgende raadsperiode zal verder uitgewerkt worden of en wanneer eigendom van vastgoed gericht op ontmoeting in de wijk wenselijk is. Hierbij wordt het maatschappelijk en financieel rendement gewogen en zijn de algemene uitgangspunten voor inzet van het vastgoed van toepassing. De ontwikkeling in project Keverdijk laat zien dat er verschillende wegen zijn om het rendement van een maatschappelijke functie te optimaliseren.



Kazerne



MFA Breeduit

¹ Subnota Basisvoorzieningen op orde 2015-2018, Visie burgerparticipatie in GM, concept nota Buitenruimte 2018-2021

Bijlage 1 Beschrijving vastgoedcategorieën

Gemeentelijke dienstverlening

Deze categorie betreft de gebouwen en accommodaties die ingezet worden voor de uitvoering van gemeentelijke taken. Hieronder vallen het gemeentehuis en de gemeentewerven maar ook de openbare parkeergarages en de gebouwen op gemeentelijke begraafplaatsen. Daarnaast zijn er regionaal afspraken over het faciliteren van huisvesting voor taken die op regionale schaal zijn belegd. De huisvestingsbehoefte wordt niet bepaald vanuit een centraal beleidskader maar bepaald door de taken die de gemeente uitvoert. Het in- of uitbesteden van taken kan de huisvestingsbehoefte wijzigen, zo ook taakuitbreiding die van bovenop wordt opgelegd, zoals recent de taakuitbreiding in het sociaal domein.



Gemeentehuis

Maatschappelijk vastgoed

Onderwijs

De gemeente is op grond van de onderwijswetgeving verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Afwijkend van de normale privaatrechtelijke verdeling is de gemeente economisch eigenaar van de onderwijsgebouwen en de scholen zijn juridisch eigenaar.



SBO De Indon

Dit betekent dat de gemeente de gebouwen op de balans heeft staan en de kapitaallasten betaalt. De gemeente kan op basis van de huisvestingsverordening worden aangesproken voor herstel van schade als gevolg van bijzondere omstandigheden. Dit risico hebben we afgedekt door het afsluiten van een verzekering. De scholen zijn verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en exploitatie van de gebouwen. Als een school een gebouw niet meer nodig heeft dan valt het om niet terug aan de gemeente. De wederzijdse rechten en plichten tussen gemeente en schoolbesturen zijn vastgelegd in de verordening onderwijshuisvesting.

Het Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) beschrijft de ambitie van gemeente en schoolbesturen met betrekking tot de onderwijsgebouwen. Het IHP geeft de programmering aan van de onderwijsbehoefte voor de komende jaren op basis van de leerlingprognoses die tweejaarlijks worden opgesteld. Vaststelling van het IHP staat gepland voor 14 februari 2018. Voor de schoolgebouwen zijn verschillende ambitieniveaus doorgerekend mbt duurzaamheid waardoor hiervoor de politieke afweging gemaakt kan worden.

Gymzalen

Op basis van de onderwijswetgeving hebben scholen ook recht op vierkante meters voor bewegingsonderwijs. Het voortgezet onderwijs heeft eigen gymzalen, het primair onderwijs deelt over het algemeen gymzalen waarbij de roostering samenhangt met de reisafstand en het aantal klokuren waar scholen recht op hebben. Buiten de klokuren onderwijs worden de gymzalen verhuurd aan andere gebruikers, meestal sportverenigingen. Beheer en exploitatie van de gymzalen in Bussum is belegd bij Sportfondsen Gooise Meren die dit risicodragend uitvoert. De gymzalen in Naarden, Muiden en Muiderberg worden door de gemeente beheerd.

De gymzalen vallen dus primair onder het onderwijsbeleid en secundair onder het sportbeleid. In het Integraal Huisvestingsplan onderwijs is ook de behoefte en programmering van bewegingsonderwijs meegenomen. Het gaat hierbij om een optimale combinatie van kwantitatieve behoefte en spreiding van de zalen t.o.v. de schoolgebouwen. Dit is de basis waarbinnen de behoefte van de sportverenigingen in de resturen geprogrammeerd kan worden.

Sportaccommodaties

Sportbeleid is geen wettelijke taak dus gemeenten maken hierin hun eigen keuze. In praktijk is georganiseerd sporten niet kostendekkend te organiseren en faciliteren alle gemeenten de infrastructuur hiervoor. De gemeente Gooise Meren is eigenaar van alle buitensportaccommodaties (denk aan voetbal, hockey, tennis, rugby en honkbal) in Gooise Meren, en van de openbare zwembaden en sporthallen. De sportverenigingen zijn over het algemeen eigenaar van de sportkantines.

Beheer en exploitatie van de accommodaties in Naarden, Muiden en Bussum is op dit moment nog verschillend geregeld. In november 2017 is de Beweeg en Sportvisie 2017-2021 vastgesteld. Deze nota beschrijft de gemeentelijke ambitie voor het sportbeleid en er worden keuzes gemaakt mbt eenduidig beheer en exploitatie van de accommodaties.

Voor een goede meerjarenprogrammering van de benodigde capaciteit wordt aangesloten bij de



bespelingsnormen van NOC-NSF. Voor het kwaliteitsniveau hanteren we de norm voor sportbeoefening op lokaal/regionaal niveau, conform de richtlijnen van nationale sportbonden aangesloten bij NOC*NSF. Voor beheer en exploitatie kiest Gooise Meren voor de fiscale variant op basis van een overeenkomst "geven van gelegenheid tot sportbeoefening". Tenslotte wordt gekozen voor een transparant en eenduidig tarievenbeleid voor de buitensportaccommodaties. Hiervoor wordt uitgegaan van een kostprijs gerelateerd tarief.

De Beweeg en sportvisie beschrijft ook ambities voor toegankelijkheid en duurzaamheid van accommodaties. Daarbij wordt voor de invulling van de duurzaamheidsambitie verwezen naar deze vastgoednota. De inventarisatie van mogelijkheden tot verduurzaming en vertaling hiervan in kosten en besparingen wordt meegenomen in de ontwikkelagenda bij deze nota.



Overige maatschappelijke instellingen

Dit betreft vastgoed wat wordt ingezet om gesubsidieerde partijen te faciliteren die bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van het Sociaal domein, burgerparticipatie en kunst en cultuur. Het betreft vaak unieke gebouwen waarin specifieke investeringen nodig zijn voor de functionaliteit die er in gehuisvest is. Denk aan wijkontmoetingscentra, bibliotheek, schouwburg, filmhuis en musea. Voor de categorie gebouwen ten behoeve van ontmoeting zal in de komende raadsperiode worden uitgewerkt in hoeverre eigendom de wijze is om de beleidsdoelstellingen in te vullen.

Net als sport is het ondersteunen van kunst en cultuur geen wettelijke taak van gemeenten maar is het gebruikelijk dat de gemeente hierop wel ondersteuning biedt. De gemeente Gooise Meren heeft op het gebied van kunst en cultuur wel een ambitie vastgesteld op het gebied van subsidiering maar nog niet op het faciliteren van accommodaties. In praktijk ligt het eigendom van een aantal gebouwen wel bij de gemeente. In die gevallen wordt een kostendekkende en marktconforme huur betaald die in de subsidiering wordt gecompenseerd.



Een reden om een culturele accommodatie in eigendom te houden kan zijn het scheiden van eigendom en exploitatie. Op het moment dat de culturele instelling haar werkzaamheden staakt of in financiële problemen komt dan zijn de gemeentelijke investeringen in het vastgoed veilig gesteld. In de volgende raadsperiode zal voor de gebouwen gericht op cultuur onderzocht worden of eigendom voor de toekomst noodzakelijk of wenselijk wordt geacht. Voor deze gebouwen gelden verder alle uitgangspunten van deze vastgoednota.



Bijzonder vastgoed

Deze categorie betreft vastgoed dat is aangekocht of wordt aangehouden omdat het op een strategische locatie ligt waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het eigendom is dus altijd van tijdelijke aard. Periodiek wordt beoordeeld of aanhouden nog steeds legitiem is of dat de ontwikkelambitie is vervallen. Afhankelijk van de staat van het gebouw en de periode die overbrugd moet worden tot het moment van ontwikkelen wordt gekozen voor verhuur of ingebruikgeving van het gebouw.

Indien mogelijk wordt gekozen voor marktconforme en kostendekkende verhuur. In veel gevallen zal sprake zijn van een minder goede staat van het vastgoed en van een lagere rechtszekerheid voor de gebruikers. Dan wordt gekozen voor een gebruiksovereenkomst of een antikraak overeenkomst. Streven is ten minste de exploitatiekosten van het object te dekken vanuit het gebruik. Onderhoud van het object wordt uitgevoerd op het laagste niveau waarmee behoud en veiligheid van het object gewaarborgd kan worden. Indien de kosten te hoog worden kan gekozen worden voor sloop waarna een zgn. pauzelandschap kan worden gecreëerd op de locatie. Tijdelijke gebruikers van strategisch vastgoed kunnen geen aanspraak maken op een vervangende accommodatie als de ontwikkeling van de locatie start.

Onder bijzonder vastgoed valt ook het historisch erfgoed (zie hoofdstuk 6.3).

Commercieel vastgoed

Deze restcategorie bevat al het vastgoed dat geen gemeentelijk beleidsdoel dient en geen ontwikkellocatie betreft. Denk bijvoorbeeld aan woningen, winkels, kantoren en horeca. Ook het vastgoed waarin kinderopvang is gevestigd vallen onder deze categorie. Omdat de exploitatie van vastgoed geen gemeentelijke taak is komen deze objecten allemaal op de lijst af te stoten vastgoed waarvoor een faseringsagenda zal worden opgesteld (zie hoofdstuk 3).



Bijlage 2 Ontwikkelagenda Strategisch accommodatiebeleidsplan 2018-2021

Dit beleidsplan geeft de kaders voor de samenstelling en inzet van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op een aantal punten beschrijft dit plan waar het beleid in de komende raadsperiode nog nader uitgewerkt moet worden of wat nodig is om het kader te kunnen toepassen. Deze punten vormen de ontwikkelagenda accommodatiebeleid voor 2018-2021 en worden hieronder samengevat.

Acties in periode 2018-2021	Hfst nota
Invoeren continu portefeuillemanagement door aanstellen portefeuillemanager vastgoed en invullen gegevensbeheer per object.	4.1
Verdiepingsslag per object t.b.v. effectief vastgoedbeheer; <ul style="list-style-type: none"> - Screenen bestaande huurcontracten en opstellen standaard huurcontracten voor de toekomst. Waar nodig opnieuw afspraken vastleggen over huurprijzen, servicekosten, bvo, gebruik, indexering, onderhoud en beheer en samenwerking. - Onderzoek naar daadwerkelijke verbruiks- en gebruikskosten per object en vaststelling van een reële doorbelasting van kosten naar gebruikers en binnen de gemeentebegroting. - Inventarisatie bezettingsgraad per object en op basis hiervan bezien of de gebouwen optimaal worden benut en op welke wijze kosten gereduceerd kunnen worden. 	3.1
Opstellen agenda voor gefaseerde verkoop van af te stoten objecten.	4.3
Onderzoek naar op afstand zetten beheer multifunctionele accommodaties, in samenhang met onderzoek naar eigendomspositie gebouwen gericht op ontmoeting en burgerparticipatie.	5.3
Verduurzaming; inventarisatie en doorrekening mogelijkheden verduurzaming gemeentelijk vastgoed (met name vastgoed in eigen gebruik en sportaccommodaties).	6.1
Procentuele verhoging onderhoudsreserves t.b.v. verduurzamingsmaatregelen bij objecten waar de komende twee jaar onderhoud aan wordt gepleegd. Deze verhoging wordt meegenomen bij de actualisatie van de nota reserves en voorzieningen	6.1
Afweging behoud historisch erfgoed.	6.3
Onderzoek vastgoed met een culturele functie of eigendom voor de toekomst noodzakelijk of wenselijk wordt geacht.	Bijlage 1

Bijlage 3 Rol van de raad

Verkoop, aankoop, verhuur en ingebruikgeving van vastgoed horen tot de dagelijkse uitvoering en is dus een collegebevoegdheid. Er zijn echter veel momenten dat de raad een rol heeft; strategisch vanuit haar kaderstellende rol en operationeel vanuit haar controlerende rol. Op beide niveaus met een inhoudelijke en een financiële component. Het onderstaande schema brengt dit in beeld.

