

Integrale Vastgoedstrategie



COLOFON

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Valkenswaard, tenzij dit ten dienste staat voor ruimtelijke plannen, de omgevingsvisie e.d. ten behoeve van de gemeente Valkenswaard

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	3
01 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond en aanleiding	4
1.2 Instrumenten voor vastgoedsturing	4
1.3 Totstandkoming.....	4
02 VASTGOED IN BEELD	5
2.1 Achtergrond	5
2.2 Categorieën vastgoedportefeuille.....	5
2.3 Kernportefeuille.....	5
03 VISIE EN AMBITIE.....	6
3.1 Gemeentelijk vastgoed als middel	6
3.2 Eigendom.....	6
3.3 Toekomstbestendige portefeuille.....	6
3.4 Besluitvorming huisvestingsvraagstukken	6
3.5 Multifunctioneel gebruik	6
3.6 Duurzaamheid	7
3.7 Transparante financiën	7
3.8 Ambities	7
04 CONTEXT	8
4.1 Wet en regelgeving.....	8
4.2 Lokale context.....	9
05 ORGANISATIE	10
5.1 Introductie	10
5.2 Uitgangspunten vastgoedmanagement.....	10
5.3 Vastgoeddriehoek.....	10
5.4 Samenwerking met Cluster Vastgoed	11
5.5 Rollen	13
06 KADERS EN SPELREGELS.....	15
Thema 1: Rollen, taken en verantwoordelijkheden.....	15
Thema 2: Huisvestingsvraagstukken.....	16
Thema 3: Mutaties in de portefeuille.....	19
Thema 4: Financiën	20
Thema 6: Verduurzaming	23
Thema 7: Multifunctionele Accommodaties	23
Thema 8: Verantwoording	25
BIJLAGE	26

01 Inleiding

Gemeente Valkenswaard is eigenaar van een diverse en grote vastgoedportefeuille. Daarnaast is Valkenswaard eigenaar, verhuurder, huurder en gebruiker van vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt hoofdzakelijk ingezet voor maatschappelijke functies (sport, cultuur, welzijn en onderwijs) en voor de ambtelijke huisvesting. Het maatschappelijke vastgoed speelt een grote rol in het behalen van maatschappelijke doelstellingen. Om deze reden is het belangrijk dat professioneel omgegaan wordt met vastgoed. Het vastgoed wordt ingezet om bewoners te voorzien in goede maatschappelijke voorzieningen. Daarom is er een nauwe relatie met de verschillende beleidsvelden en vastgoed. De Integrale Vastgoedstrategie omschrijft op strategische hoofdlijnen hoe de gemeente omgaat met het beheer en management van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In deze strategie zijn de visie, ambities, context, organisatievormgeving en de kaders en spelregels vastgelegd. De strategie geeft richting en kaders voor de lange termijn.

1.1 Achtergrond en aanleiding

In oktober 2019 is de bestuursopdracht vastgoed 2019-2023 vastgesteld (BO 2019-2023). Die bestuursopdracht was een vervolg op het project 'Basis op orde maatschappelijk vastgoed'. In deze bestuursopdracht was de Integrale Vastgoedstrategie geen onderdeel. De bestuursopdracht 2024-2028 heeft als doel meer grip te krijgen op vastgoed. Om deze reden moet er een Integrale Vastgoedstrategie vastgesteld worden. In de laatste jaren is er alleen gewerkt met de rapportage Accommodatiebeleid (2012) en de Nota Vastgoed (2016). Deze stukken zijn niet vernieuwd of herzien. De Nota Vastgoed 2016 is nooit vastgesteld door de gemeenteraad. Om deze reden hoeft er geen beleid ingetrokken te worden. De voorliggende Integrale Vastgoedstrategie wordt na vaststelling door raad het nieuwe beleidskader. Het voorliggende beleidsstuk geeft meer richting en strategie op het gebied van vastgoed.

1.2 Instrumenten voor vastgoedsturing

De Integrale Vastgoedstrategie is opgesteld binnen de kaders van bestaand beleid. Deze beleidsdocumenten definiëren ieder op hun eigen niveau doelen en plannen voor de gemeente Valkenswaard. De strategie sluit onder andere aan bij de Omgevingsvisie en de Toekomstvisie. Vanuit de gemeentelijke- en vastgoedvisie zijn kaders en spelregels bepaald voor toekomstige afwegingen en besluitvorming. Deze vastgoedstrategie vormt de basis voor beargumenteerde besluiten over toekomstige vastgoedvraagstukken. De uitgangspunten in dit beleidsstuk ondersteunen Cluster Vastgoed, het management en het bestuur bij het efficiënt en effectief exploiteren van de vastgoedportefeuille.

1.3 Totstandkoming

De Integrale Vastgoedstrategie is het resultaat van nauwe samenwerking met diverse stakeholders. Het begon met het opstellen van een visie en uitgangspunten voor gemeentelijk vastgoed, onder meer gebaseerd op interviews met wethouders. Deze werden voorgelegd aan het college ter informatie. Daarna volgde een kernteamsessie waarbij stakeholders van verschillende beleidsafdelingen bijeenkwamen om de visie en uitgangspunten verder te bespreken en concreet te maken. Vervolgens werden medewerkers van beleidsafdelingen geïnterviewd om dieper in te gaan op de kaders en spelregels van de strategie. Dit resulteerde in een concept dat intern werd voorgelegd voor feedback. In augustus is een beeldvormende sessie gehouden om de raad op de hoogte te brengen van het proces en de strategie. De input uit die sessie is verwerkt in de definitieve versie.

02 Vastgoed in beeld

2.1 Achtergrond

Gemeente Valkenswaard kent een zeer diverse vastgoedportefeuille. Het streven is om alleen vastgoed in bezit en in ontwikkeling te hebben dat doeltreffend en doelmatig bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige portefeuille per sector. Bijlage 1 geeft een overzicht van de huidige vastgoedportefeuille.

2.2 Categorieën vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille is op te delen in drie categorieën:

1. **Maatschappelijk vastgoed:** vastgoed dat maatschappelijke beleidsdoelstellingen ondersteunt. Hieronder vallen ontmoetings- en buurtcentra, sporthallen, het zwembad, theaters, onderwijs- en verenigingsgebouwen en huisvesting van het ambtelijke apparaat.
2. **Commercieel vastgoed:** vastgoed dat wordt verhuurd ten behoeve van commerciële activiteiten, bijvoorbeeld woningen.
3. **Strategisch vastgoed:** vastgoed in (tijdelijk) bezit om bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het grootste deel van de gemeentelijke portefeuille betreft maatschappelijk vastgoed. Binnen maatschappelijk vastgoed kan een indeling gemaakt worden tussen de verschillende beleidssectoren. Deze sectoren zetten vastgoed in om beleidsdoelstellingen te behalen. Maatschappelijk vastgoed is op te delen in de volgende sectoren:

- **Ambtelijk:** huisvesting ten behoeve van het ambtelijk apparaat
- **Cultuur:** bibliotheken, theaters en culturele centra
- **Facilitair:** vastgoed op begraafplaatsen en brandweerkazerne
- **Sport:** accommodaties voor sportverenigingen, kleed en wasruimtes en kantines.
- **Welzijn:** ontmoetingscentra en multifunctionele accommodaties
- **Onderwijs en kinderopvang:** scholen en integrale kindcentra
- **Overig:** vastgoed dat niet valt onder een van de andere sectoren, scouting en hondenvereniging.

2.3 Kernportefeuille

Binnen de vastgoedportefeuille wordt onderscheid gemaakt tussen een kernportefeuille en een niet-kernportefeuille. De kernportefeuille bestaat uit:

- **Maatschappelijk vastgoed.** Deze objecten dragen bij aan de maatschappelijke doelstellingen van de beleidsafdelingen.
- **Strategische vastgoed.** Vanwege strategische redenen verkopen we deze objecten niet en blijft het in beheer van Cluster Vastgoed. Of een object strategisch is wordt bepaald door de locatie of functie:
 - **locatie:** vanwege de ligging, bijvoorbeeld dicht bij infrastructuur of doordat er ontwikkelingen rond het object worden verwacht.
 - **functie:** door bezit van het object blijf je invloed houden op het gebruik van het object, zoals specifieke eigenschappen als een monument.

Deze strategische objecten blijven dus in eigendom en in de portefeuille ondanks dat ze niet direct bijdragen aan het behalen van maatschappelijke doelstellingen.

De niet-kernportefeuille bestaat uit objecten die niet direct bijdragen aan maatschappelijke doelen en in de toekomst kunnen worden afgestoten, of kunnen worden toegevoegd aan de kernportefeuille door aanpassingen te doen aan het object of de invulling van het object. Cluster Vastgoed kijkt jaarlijks kritisch naar deze portefeuille om te herzien of de objecten kunnen worden verkocht, in commercieel beheer gehouden moet worden omdat verkoop niet legitiem of verstandig is vanwege marktomstandigheden of dat het via aanpassingen moet overgaan naar de kernportefeuille. Dit wordt verwerkt in het portefeuilleplan, zie Hoofdstuk 6: Kaders en Spelregels.

03 Visie en ambitie

3.1 Gemeentelijk vastgoed als middel

Vastgoed is meer dan alleen gebouwen en stenen; het vormt de stevige basis waarmee maatschappelijke doelstellingen behaald kunnen worden. De gemeente streeft naar een toekomst waarin huisvesting een krachtig instrument is om maatschappelijke doelen te bereiken. Dit betekent dat er flexibel en proactief ingespeeld wordt op de behoeften van de gemeenschap en de beleidsafdelingen. Dit gaat zowel over huidige als toekomstige behoeften en ontwikkelingen. Het in eigendom hebben van vastgoed plaatst de gemeente in een positie waarin gestuurd kan worden op het behalen van maatschappelijke doelstellingen. Daarentegen is het niet noodzakelijk dat maatschappelijke activiteiten altijd plaats vinden in vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. De markt kan hier ook een rol in spelen. Het is ook mogelijk dat maatschappelijke doelstellingen behaald worden in vastgoed dat niet in eigendom is van de gemeente. Goede monitoring is op dan wel gewenst.

3.2 Eigendom

Het bezit van vastgoed is geen doel op zich maar is een effectieve en efficiënte aanvulling op de overige middelen en instrumenten die worden ingezet om de gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken. Er zijn vier redenen te noemen wanneer eigendom van vastgoed een effectieve en efficiënte aanvulling is:

1. Als er sprake is van **wet- en regelgeving** die eigendom verplicht stelt, zoals onderwijshuisvesting.
2. Het realiseren van **gemeentelijke beleidsdoelstellingen**
3. Als **eigendom** goedkoper is dan wanneer huisvesting van marktpartijen wordt gehuurd
4. Als de gemeente invloed wil houden of krijgen bij ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen vanuit **strategisch oogpunt**.

De gemeente is terughoudend als het gaat om het huisvesten van commerciële partijen. Echter kan de situatie zich voordoen dat een partij sterk bijdraagt aan het behalen van maatschappelijke doelstellingen. Op dat moment kan de overweging gemaakt worden deze partijen wel te huisvesten en markthuur te rekenen. In praktijk zijn dit vaak huisartsen, kindcentra of fysiotherapiepraktijken.

3.3 Toekomstbestendige portefeuille

De gemeente hanteert een terughoudend beleid ten aanzien van de verkoop van gemeentelijk vastgoed. De reden hiervoor is om een flexibele reserve te behouden voor toekomstige huisvestingsvraagstukken/behoeften. Dit betekent niet dat er nooit vastgoed verkocht kan worden, verkoop vraagt echter om maatwerk. Er moet geen situatie ontstaan dat een pand verkocht is die in de toekomst goed gebruikt had kunnen worden voor huisvesting van maatschappelijke doelstellingen. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille vindt plaats na zorgvuldig onderzoek. Het Afwegingskader Vastgoed vormt de basis van dat onderzoek. Het nieuw te verweven vastgoed moet passen binnen de kaders zoals geformuleerd in paragraaf 3.2 (wettelijke opgave, bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen of strategische doeleinden) en past binnen de overige kaders en doelstellingen van het portefeuilleplan.

3.4 Besluitvorming huisvestingsvraagstukken

Voor besluitvorming bij huisvestingsvraagstukken (huur en verhuur, renovatie of nieuwbouw) wordt altijd het Afwegingskader Vastgoed gevolgd (zie Hoofdstuk 6: Kaders en spelregels). De gemeente huisvest alleen partijen en activiteiten als de huisvestingsvraag een wettelijke verplichting is, als het aansluit bij gemeentelijke (beleids)doelstellingen.

3.5 Multifunctioneel gebruik

Er is veel vertrouwen in de meerwaarde van multifunctionaliteit. Daarom wordt er bij toekomstige huisvestingskeuzes de mogelijkheid van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) als eerste optie overwogen. Door synergie en samenwerking te bevorderen, wordt ruimte efficiënter benut, kosten

bespaard en de gemeenschap versterkt. De gemeente wil graag wijkgericht te werk gaan. Multifunctionele accommodaties kunnen hier een positieve bijdrage aan leveren vanwege de clustering van activiteiten en functies in de wijk.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente werkt hard aan de ambities om het juiste voorbeeld te geven in de maatschappij. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor 2050 verduurzamen. Met het uitgangspunt van een reductie van 95% van de CO₂-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen, 55% in 2030. De gemeentelijke doelstellingen sluiten hier op aan. Als in de komende jaren onderhoud plaats vindt wordt dit direct uitgevoerd met verduurzamingsdoelstellingen en de daarbij horende wettelijk verplichte maatregelen. Daarnaast blijft de gemeente reëel en wordt maatwerk geleverd per pand. Hoe dit vormgegeven moet worden wordt verder uitgewerkt in de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

3.7 Transparante financiën

Transparantie over de financiën van het (maatschappelijk) vastgoed is een van de speerpunten van de gemeente. Wat kost een gebouw, wat zijn de opbrengsten, hoeveel huur wordt betaald en welke contracten zijn er ondertekend. Door duidelijk afspraken, een consequente werkwijze en eenduidige administratie bereiken we meer transparantie over de financiën van het gemeentelijk vastgoed. Vervolgens is het van belang om het huurbeleid te harmoniseren op basis van transparante en heldere uitgangspunten. Het huurbeleid moet onder meer voldoen aan de wettelijke kaders van de Wet Markt en Overheid.

3.8 Ambities

Het is van belang dat er transparantie en inzicht gaat ontstaan als het gaat om het gemeentelijk vastgoed. Dat betekent dat helder is wat ons bezit is, wat het kost en welke afspraken gemaakt zijn met huurders. In het kader van transparantie streeft de gemeente naar een situatie waarin gelijkwaardige afspraken gemaakt kunnen worden met de huurders. Daarvoor is inzicht in alle kosten en opbrengsten nodig. Dat is een van de stappen binnen de integrale vastgoed strategie om uiteindelijk tot een huurbeleid vastgoed te komen.

Als tweede is het van belang dat huisvestingsvraagstukken op basis van beleid helder zijn binnen de organisatie. Vraagstukken moeten adequaat opgepakt kunnen worden door een duidelijke rolverdeling tussen afdelingen.

Als derde ambieert de gemeente om een proactieve benadering van vastgoed te bevorderen, zo zullen beleidsafdelingen worden aangemoedigd om hun vastgoedportefeuilles te evalueren en strategisch te benutten. Als laatste moet de gemeente reageren op de groei van de gemeente dus het vastgoed en de voorzieningen daarop afstemmen, om zo adequaat te kunnen voorzien in de behoeften van de groeiende bevolking.

04 Context

4.1 Wet en regelgeving

De vastgoedsector kent specifieke wet- en regelgeving. Voor gemeentelijk vastgoed gelden daarnaast nog een aantal aanvullende regels. Hieronder worden deze wet- en regelgeving beschreven en uitgelegd.

4.1.2 Didam arrest

Het Didam-arrest, een uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021 heeft aanzienlijke gevolgen voor de wijze waarom gemeentelijke vastgoedorganisaties opereren. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat, in geval van uitgifte van grond of vastgoed door de gemeente, gelijke kansen moeten worden geboden aan alle potentiële kopers en huurders wanneer er meerdere verwachte gegadigden zijn. Deze verplichting is gebaseerd op het beginsel van gelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid moet stellen om onder gelijke voorwaarden mee te dingen naar het te verkopen of verhuren vastgoed via een openbare selectieprocedure. De Hoge Raad maakt één uitzondering: als op basis van objectieve, controleerbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is. In een dergelijk geval dient de gemeente haar voornemen tot verkoop, inclusief de motivering waarom zij meent dat er slechts één serieuze gegadigde is op basis van de genoemde criteria, tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekend te maken. Binnen de aangegeven termijn in de openbaarmaking kunnen derden zich melden.

4.1.3 Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid heeft als doel om een oneerlijke concurrentie tussen marktpartijen en overheidsorganisaties tegen te gaan. Eén van de regels is dat overheden bij een economische activiteit verplicht zijn om minimaal de integrale kostprijs door te berekenen. Het verhuren van gemeentelijk vastgoed wordt ook gezien als economische activiteit. Gemeenten zijn dus verplicht om tegen een kostprijsdekkende huur het vastgoed te verhuren. De gemeente kan hierop een uitzondering maken door het nemen van een Algemeen Belang Besluit. In 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden. De wet had een tijdelijk karakter. Op dit moment is een nieuwe, permanente, wet in voorbereiding. Deze nieuwe wet vervangt de oude tijdelijke wet. De behandeling van de nieuwe wet in de Tweede Kamer is nu voorzien voor medio 2025. De nieuwe wet voorziet in strengere inhoudelijke en procedurele eisen. Zo wordt onder meer de inzet van het Algemeen Belang Besluit aan strengere regels gebonden. Door de nieuwe wetgeving wordt de kostprijsdekkende huursystematiek naar verwachting nog belangrijker. In juli 2014 heeft de gemeenteraad één Algemeen Belang Besluit genomen. De verwachting is dat, wanneer de nieuwe wet in werking treedt, de methodiek van één Algemeen Belang Besluit voor de verhuur van al het maatschappelijk vastgoed, geen stand meer houdt. In het nieuw op te stellen huurbeleid sorteren we dan ook voor op de veranderende wet- en regelgeving. Het nieuwe huurbeleid is een product dat volgt uit de Integrale Vastgoedstrategie.

4.1.4 Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Het doel van de Klimaatwet is om tegen 2050 een 95% daling van de broeikasgassen in Nederland te bereiken ten opzichte van het niveau van 1950, met een tussenliggend doel van 49% tegen 2030. Het Klimaatakkoord vereist dat eigenaren van gebouwen, inclusief gemeenten, via periodieke routekaarten op portefeuilleniveau en/of duurzame meerjarige onderhoudsplanning, bepalen welke maatregelen genomen moeten worden.

4.1.5 Wet Bibob

De wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) is een instrument om te beoordelen of vergunningen, subsidies of transacties naar integere partijen gaan. Door het toepassen van deze wet wordt voorkomen dat de gemeente ongewild criminele activiteiten faciliteert.

4.2 Lokale context

4.2.1 Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard staat voor een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen die de komende jaren van invloed zullen zijn op de kwaliteit en inrichting van de leefomgeving en ook het maatschappelijke vastgoed. De Toekomstvisie 2040, het collegeprogramma 2022-2026, het Raadsprogramma 2022-2026 en de Omgevingsvisie 1.0 geeft richting aan de opgaven en ambities die de gemeente de komende jaren hebben. Verschillende trends en ontwikkelingen komen op de gemeente af:

- (Onder)grond raakt vol: de beschikbare ruimte in Valkenswaard wordt steeds schaarser door bijvoorbeeld de groei van de bevolking en de toename van bebouwing. Dit kan leiden tot uitdagingen op het gebied van bijvoorbeeld infrastructuur en (groen)voorzieningen.
- Tekort aan (betaalbare) woningen: Valkenswaard kampt met een tekort aan betaalbare woningen, wat problemen kan veroorzaken voor inwoners die op zoek zijn naar passende huisvesting.
- Hoge kwaliteit voorzieningen: het streven naar hoogwaardige voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld zorg, onderwijs en recreatie is een belangrijke trend in Valkenswaard om de leefbaarheid te waarborgen.
- Groeiend aantal inwoners: door factoren zoals immigratie en natuurlijke bevolkingsgroei zal het aantal inwoners van Valkenswaard naar verwachting toenemen, wat impact heeft op de vraag naar woningen, voorzieningen en infrastructuur.
- Vergrijzing en hogere leeftijd: de vergrijzing van de bevolking en het feit dat mensen steeds ouder worden, vraagt om aandacht voor passende zorgvoorzieningen en woongelegheden voor ouderen.
- Investerings in Brainportregio: de samenwerking en investeringen in de Brainportregio spelen een belangrijke rol in de economische ontwikkeling en innovatie in Valkenswaard en omgeving
- Energietransitie en aardgasvrij verwarmen: de gemeente zal moeten anticiperen op de energietransitie en de overstap naar aardgasvrije verwarmingssystemen, als onderdeel van duurzaamheidsdoelstellingen.

Deze trends en ontwikkelingen vormen belangrijke aandachtspunten voor de gemeente Valkenswaard in haar beleid en plannen voor de toekomst. Door hierop in te spelen en passende maatregelen te nemen, kan Valkenswaard haar leefomgeving verbeteren en zich aanpassen aan de veranderende behoeften van haar inwoners.

05 Organisatie

5.1 Introductie

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten, rollen, organisatiestructuur en samenwerkingsverbanden van het Cluster Vastgoed. De verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke vastgoedbeheer ligt bij Cluster Vastgoed. Doordat Cluster Vastgoed de ontwikkelingen in de gemeente en vastgoedmarkt kent, kunnen beleidsafdelingen goed geadviseerd worden.

5.2 Uitgangspunten vastgoedmanagement

Het Cluster Vastgoed werkt volgens bepaalde uitgangspunten. Dit geeft houvast voor de inrichting van de organisatie en beschrijft helder de uitgangspunten waarbinnen gewerkt wordt, Cluster Vastgoed:

- Is opdrachtnemer en beleidsafdelingen zijn de opdrachtgever.
- Heeft een zakelijke en heldere relatie met in- en externe partners.
- Heeft een bedrijfseconomisch perspectief zonder winstoogmerk.
- Verstrekt geen (verkapte) subsidies.
- Heeft een langjarig perspectief.
- Stuurt op waarde behoud van het vastgoed.
- Is faciliterend aan maatschappelijke beleidsdoelstellingen.
- Biedt op een transparante wijze inzicht in haar financiën.
- Zorgt voor een adequate beheersing van risico's.
- Versterkt beleidsafdelingen op verzoek informatie over gebouwen of contracten.

5.3 Vastgoeddriehoek

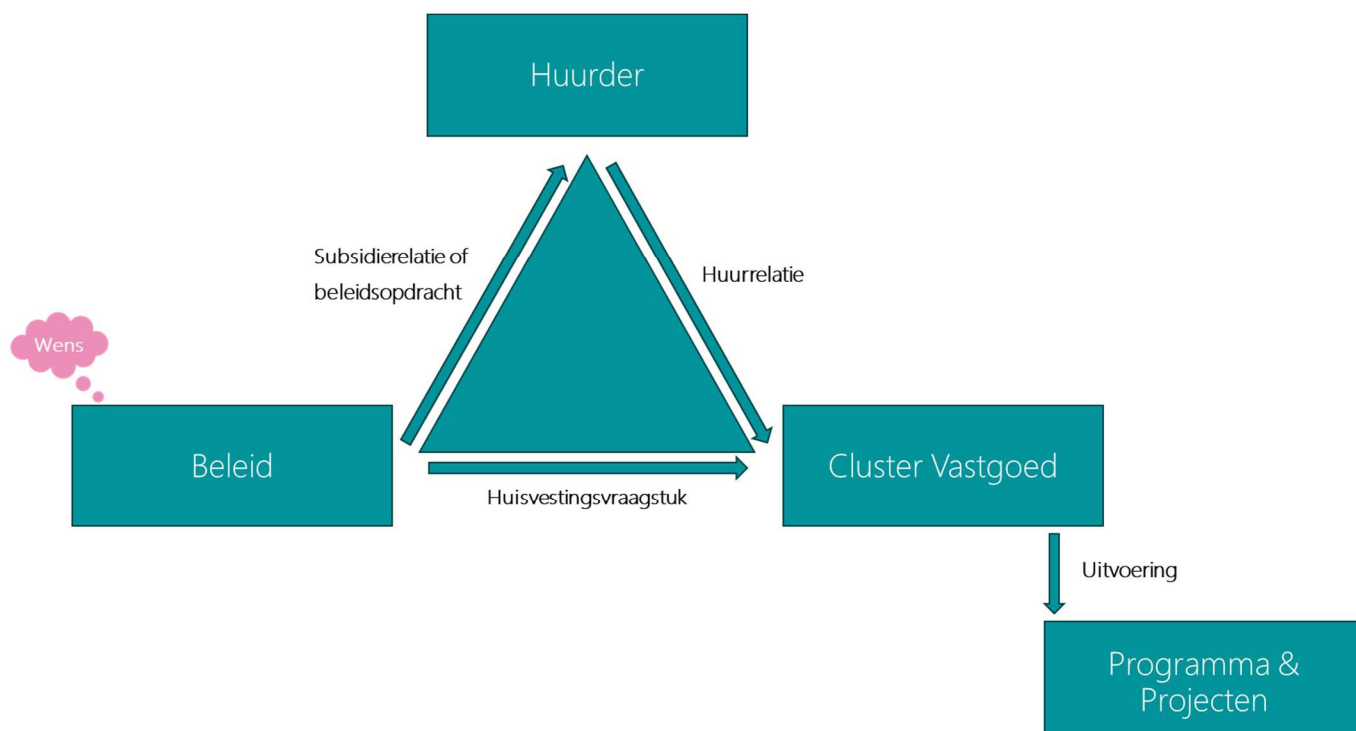
Vastgoed is meer dan alleen gebouwen en ruimtes. Om maatschappelijke doelstellingen te behalen met de inzet van (maatschappelijk) vastgoed is het belangrijk om de verantwoordelijkheden tussen het Cluster Vastgoed en de beleidsafdelingen goed te scheiden. Dit kan door te werken volgens de Vastgoeddriehoek, zie op de volgende pagina het figuur.

1. Het begint met een programma van een beleidsafdeling, die maatschappelijke doelstellingen nastreeft. Bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, sport of cultuur. Het beleidsprogramma vertaalt deze doelen naar een concrete huisvestingsvraag.
2. Dan komt Cluster Vastgoed in beeld. Cluster Vastgoed toetst de vraag aan de vastgoedstrategie en adviseert over het al dan niet uitwerken van het huisvestingsvraagstuk. Cluster Vastgoed neemt de rol van adviseur aan en helpt bij het concretiseren van de huisvestingsvraag en het opstellen van een programma van eisen. Dat wordt vervolgens ter akkoord aan beleid (en bestuur) voorgelegd. Een nauwe samenwerking tussen vastgoed en beleid is wenselijk.
3. Vervolgens wordt het huisvestingsvraagstuk naar de uitvoering gebracht. De verantwoordelijkheid voor de majeure en grote projecten ligt bij P&P. Kleine projecten zoals onderhoudsvraagstukken ligt bij Cluster Vastgoed.
4. Na voltooiing van het project treedt Cluster Vastgoed op als beheerder, eigenaar of verhuurder en gaat een privaatrechtelijke huurovereenkomst aan met de huurder. Dit kan een publiekrechtelijke instantie zijn, zoals een school of een sportvereniging.
5. Als de huurder niet in staat is om de volledige huur te betalen (hier kan van worden afgeweken met een Algemeen Belangbesluit, het nog op te stellen Huurbeleid geeft hierover de kaders en spelregels), komt de beleidsafdeling opnieuw in beeld. De beleidsafdeling kan subsidies verstrekken om de benodigde voorziening te waarborgen.

Wat deze situatie specifiek maakt voor gemeentelijk vastgoed, is dat huurders vaak niet alleen huurders zijn, maar ook een rol vervullen bij het behalen van gemeentelijke beleidsdoelen. Voor de uitvoering van die doelen kunnen ze subsidies ontvangen om deze rol te ondersteunen. De vastgoeddriehoek zorgt voor duidelijke en transparante verhoudingen tussen de verschillende partijen, waarbij de beleidsafdeling als strategisch opdrachtgever optreedt en verantwoordelijk is voor beleidsoverleg, prognoses, inhoudelijke programmering en financiële dekking. Cluster Vastgoed is de opdrachtnemer.

Daarnaast maakt de vastgoeddriehoek inzichtelijk dat alle huisvestingsvraagstukken via Cluster Vastgoed lopen, er wordt niet direct geschakeld of opdracht gegeven tussen en aan beleidsafdelingen en Programma en Projecten, als het gaat om vastgoed gerelateerde projecten. Vraagstukken moeten namelijk altijd getoetst worden aan de Integrale Vastgoedstrategie.

Kortom, de vastgoeddriehoek in een gemeentelijke context is een complexe maar essentiële structuur die ervoor zorgt dat gemeentelijk vastgoed effectief wordt ingezet om maatschappelijke doelen te bereiken. Subsidies zijn daarbij een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat huurders hun rol kunnen vervullen als ze financiële ondersteuning nodig hebben. Als laatste zorgt de structuur van de vastgoeddriehoek voor transparantie en helderheid.



Figuur 1 Vastgoeddriehoek

5.4 Samenwerking met Cluster Vastgoed

5.4.1 Onderwijshuisvesting

Onderwijshuisvesting is, net zoals bij de meeste gemeenten, net wat anders georganiseerd dan het overige maatschappelijke vastgoed. Het juridisch eigendom van een schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur zolang de school in het betreffende pand gehuisvest is. Het economisch claimrecht ligt bij de gemeente. Als een pand, of een deel daarvan, geen onderwijsfunctie meer vervult, valt het eigendom automatisch terug in handen van de gemeente en wordt het gebouw (of een deel daarvan) en de bijbehorende grond voor de geldende boekwaarde vanuit Onderwijshuisvesting overgedragen aan Cluster Vastgoed. Indien vastgoed dat in eigendom is van Cluster Vastgoed, benodigd is voor Onderwijshuisvesting, gaat het vastgoed en de bijbehorende grond over naar Onderwijshuisvesting tegen de boekwaarde.

Aangezien onderwijshuisvesting een belangrijke toeleverancier van panden is en er niet altijd gestuurd kan worden op het moment van levering (de keuze van het schoolbestuur is hier bepalend in), is goede en zo snel mogelijke communicatie tussen Cluster Vastgoed, Onderwijshuisvesting en andere stakeholders van groot belang. Daarmee kunnen tijdig de financiële consequenties in beeld worden gebracht en kan integrale besluitvorming over de toekomst van het pand opgestart worden. Cluster Vastgoed moet het Cluster Onderwijs zoveel mogelijk ontlasten met vastgoed gerelateerde vraagstukken en de rol van expert aannemen. Structureel overleg tussen beide clusters is noodzakelijk.

5.4.2 Programma's en projecten

Samenwerking tussen Cluster Vastgoed en Programma's en Projecten moet structureel goed geregeld worden. Cluster Vastgoed is verantwoord voor de strategie en de afgesproken kaders en spelregels in de Integrale Vastgoedstrategie. Om deze reden is het van belang dat Cluster Vastgoed een plek krijgt binnen de projecten die uitgevoerd worden door P&P. Vastgoedkennis moet aanwezig zijn binnen de projecten.

5.4.3 Sport

De Kadernota Sport, samen met de Omgevingsvisie, richting aan de kaders voor de uitvoering van het gemeentelijke sportbeleid. Cluster Sport heeft het inzicht in de trends en ontwikkelingen en de te verwachten vraagontwikkeling van de toekomst voor de vertaalslag van beleidsdoelstellingen naar de best passende vastgoedoplossingen is een nauwe samenwerking tussen Cluster Sport en Cluster Vastgoed noodzakelijk.

Er is een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Cluster Vastgoed en Cluster Sport:

- Cluster Vastgoed: vervult de rol van eigenaar, verhuurder en beheerder van het gemeentelijk vastgoed.
- Cluster Sport: zorgt voor sportbeleid waarmee de gemeentelijke ambities worden ondersteunt (gezondheid, maatschappelijke functies, talentontwikkeling, versterken verenigingskracht, bevorderen van gezonde leefstijl, zorgen voor duurzame en toekomstbestendige sportaccommodaties en verenigingen).

Voor wat betreft sport zijn er verschillende verhuursituaties:

- Binnensportaccommodaties: gym- en sportzalen voor bewegingsonderwijs (bekostigt vanuit de wettelijke taak die de gemeente heeft op het gebied van Onderwijshuisvesting) en het verenigingsleven
- Binnensportaccommodaties: sporthallen voor verenigingsleven
- Buitensportaccommodaties: velden
- Buitensportaccommodaties: kleedkamers
- Buitensportaccommodaties: diverse activa

Daar waar verenigingen opstellen op sportparken realiseren of reeds gerealiseerd hebben is het Cluster Vastgoed verantwoordelijk voor het vestigen van een recht van opstal en het opstellen van het huurcontract.

5.4.4 Cultuur

Het gemeentelijke cultuurbeleid is vastgelegd in de Cultuurnota. Voor het maatschappelijke vastgoed dat ingezet wordt voor culturele doeleinden werken Cluster Cultuur en Cluster Vastgoed samen, zeker omdat het merendeel van de huurders binnen het Cultuur-domein afhankelijk zijn van gemeentelijke ambities.

5.4.5 Welzijn

Wijkcommissies en het wijkgericht werken spelen een prominente rol binnen de gemeente, met betrokkenheid bij een scala aan objecten, zowel in panden in eigendom als niet in eigendom van de gemeente. Veel van de wijkcommissies, partijen en activiteiten die plaatsvinden in het maatschappelijk vastgoed worden gesubsidieerd door de beleidsafdeling. Beslissingen met betrekking tot nieuwe huurcontracten, investeringen die kunnen leiden tot een hogere huur, huurderswensen, enzovoort worden daarom altijd in samenwerking besproken met zowel de gebruiker, SEB en Cluster Vastgoed. Op deze manier wordt er toezicht gehouden op zowel de huur- als subsidiestromen. Nauwe samenwerking is hierbij van groot belang.

5.5 Rollen

Binnen het gebied van vastgoed kan de gemeente diverse rollen vervullen. Het Cluster Vastgoed houdt nauwlettend de ontwikkelingen binnen haar gemeentelijke omgeving en de markt waarin de gemeente actief is in de gaten. Het Cluster Vastgoed voorziet andere afdelingen van advies over deze ontwikkelingen. Binnen Cluster Vastgoed zijn vijf specifieke rollen gedefinieerd, die hieronder verder worden toegelicht.

5.5.1 Eigenaar

Cluster Vastgoed vervult de rol van vastgoedeigenaar. Op strategisch niveau wordt gestuurd op de prestaties van het vastgoed in brede zin, met het oog op het behalen en ondersteunen van de gemeentelijke doelstellingen door:

- Het vertalen van ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de gemeente naar strategische overwegingen voor de aan- of verkoop, bouw, of huur van vastgoed
- Analyse van de vraag in samenwerking met de betreffende beleidsafdeling, gericht op het optimaliseren van bezettingsgraden, efficiënte invulling, en het genereren van maatschappelijke meerwaarde
- Het realiseren van flexibele, courante en multifunctionele gebouwen.
- Beheersturing met betrekking tot restwaarde en de verhouding tussen kosten en kwaliteit.
- Op tactisch en operationeel niveau wordt gestuurd op de financiële en maatschappelijke prestaties van individuele vastgoedobjecten. Operationeel vastgoedbeheer is gericht op efficiënt en effectief beheer en onderhoud van deze objecten, inclusief onderhoud, schoonmaak, contractbeheer, facturatie, en andere gerelateerde taken.

5.5.2 Ontwikkelaar

Cluster Vastgoed werkt samen met P&P (majeure en P&P-projecten) aan vastgoedontwikkeling binnen de beleidsdoelen, programma's of uitdagingen die zijn vastgesteld door de gemeente. Dit gebeurt voornamelijk in opdracht van de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor deze doelen, programma's of uitdagingen. Soms wordt Cluster Vastgoed ook ingeschakeld door derden. In dat geval fungeert Cluster Vastgoed (bij majeure en grote projecten P&P) meer als ontwikkelaar en aannemer, waarbij het vastgoed niet in eigendom van de gemeente komt. Cluster Vastgoed adviseert en ondersteunt bij ontwikkelvragen vanaf de initiële fase en heeft de volgende taken:

- Advies met betrekking tot locatiekeuze
- Advisering bij strategische beslissingen met betrekking tot het bundelen en clusteren van specifieke voorzieningen, om zo de maatschappelijke meerwaarde voor een wijk te vergroten
- Onderzoek en advisering over de bijdrage van een ontwikkeling aan andere programma's
- Berekening van de kosten en de kostendeekkende huur op basis van het programma van eisen, in overleg met de afdeling of het programma
- Evaluatie van de totale eigendomskosten (investeringskosten en exploitatiekosten gedurende de gehele levensduur) en advies hieromtrent aan de afdeling of het programma
- Het Cluster Vastgoed legt verantwoording af aan de opdracht gevende beleidsafdeling over de besteding van hun kredieten.

5.5.3 Adviseur

Cluster Vastgoed geeft advies aan de afdelingen en programma's over vastgoedvraagstukken, zowel op gevraagd als ongevraagd. Dit advies kan betrekking hebben op diverse onderwerpen, zoals vastgoedaankopen, afwegingen tussen huren en kopen, het sluiten van huurovereenkomsten met derden, optimalisatie van gebouwen en de rol van gemeentelijk vastgoed in gemeentelijke vernieuwing.

5.5.4 Makelaar

Cluster Vastgoed fungeert intern als makelaar en biedt ondersteuning aan de gemeentelijke organisatie bij vastgoedtransacties. Alleen het college is bevoegd voor vastgoedtransacties, waaronder:

- De verhuur van beschikbare ruimte binnen de eigen vastgoedportefeuille
- Het bouwen of aankopen van vastgoed
- Verkoop van vastgoed

5.5.5 Beheerder

Cluster Vastgoed voert het beheer (huren, verhuren, onderhouden, enzovoort) uit in opdracht van andere afdelingen of programma's voor:

- Tijdelijk strategisch vastgoed
- Gehuurde panden
- Het vestigen van opstalrechten en erfpacht met betrekking tot vastgoedbeheer.

06 Kaders en spelregels

Dit hoofdstuk omvat de kaders en spelregels die relevant zijn bij het uitvoeren van het Integrale Vastgoedstrategie. De spelregels geven houvast en structuur voor samenwerking en besluitvorming. De spelregels zijn opgedeeld in acht thema's:

1. Rollen, taken en verantwoordelijkheden
2. Huisvestingsvraagstukken
3. Mutaties in de portefeuille
4. Financiën
5. Onderhoud
6. Verduurzaming
7. Multifunctioneel gebruik
8. Verantwoording

Thema 1: Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Spelregel 1: Taken en verantwoordelijkheden Cluster Vastgoed

1.1

Cluster Vastgoed vervult de rol van eigenaar van het maatschappelijk vastgoed en treedt op als verhuurder en aanbieder van dit vastgoed. Het fungeert als het bedrijfseconomische geweten voor het vastgoed van de gemeente en maakt risicoafwegingen vanuit deze rol als (toekomstige) eigenaar. Cluster Vastgoed verwerft geen vastgoed zonder voldoende financiële dekking in de begroting, voortkomend uit huurinkomsten, gebruikersvergoedingen of subsidies. Dit betekent niet dat een pand per saldo altijd een positieve business case moet hebben. Vanuit beleid kan worden besloten een pand in eigendom te hebben dat een maatschappelijke bijdrage levert, zelfs als dit onder de streep geld kost.

1.2.

Cluster Vastgoed handelt op basis van de volgende uitgangspunten:

- Het stelt zich neutraal op tegenover beleidsdoelstellingen.
- Is het bedrijfseconomische geweten van de gemeente op gebied van vastgoed.
- Maakt afwegingen op basis van risico, rendement en kwaliteit.
- Speculeert niet met vastgoed.
- Verstrekkt geen subsidies.

Spelregel 2: Informatievoorziening

2.1

Cluster Vastgoed heeft een compleet en helder overzicht van de relevante informatie op objectniveau. Dit betreft in ieder geval de basisgegevens van gebouwen, inzicht in realisatie en begroting en contractgegevens.

Spelregel 3: Huurcontracten

3.1

Cluster Vastgoed is verantwoordelijk voor het opstellen van de huurcontracten. In de huurcontracten worden met huurders afspraken gemaakt over:

- Gebruik van het gebouw.
- Huurprijs en looptijd.
- Taakverdeling beheer en onderhoud.
- BTW-regime.
- Tussentijdse opzeggingen
- Staat van oplevering

3.2

Huurcontracten worden opgesteld op basis van de landelijk gehanteerde ROZ (Raad voor Onroerende Zaken (modelovereenkomsten). Voor afwijkende bepalingen wordt juridisch advies ingewonnen.

3.3

In het huurcontract worden afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud.

Thema 2: Huisvestingsvraagstukken

Spelregel 4: Soorten huisvestingsvraagstukken

4.1

De gemeente krijgt veel verschillende soorten huisvestingsvraagstukken van partijen, verenigingen of andere:

- Huisvesting
- Renovatie
- Nieuwbouw
- Huur
- Koop
- Verkoop

4.2

Huisvestingsvraagstukken worden altijd behandeld aan de hand van het afwegingskader.

Spelregel 5: Afwegingskader Vastgoed

5.1

Het Afwegingskader Vastgoed zoals weergegeven in het figuur geeft helderheid en biedt handvatten over het wel of niet akkoord gaan met een huisvestingsvraagstuk.

5.2

Afhankelijk van de huisvestingsvraag wordt bepaald hoe het besluitvormingsproces wordt doorlopen. Dit kan afhangen van:

- Politieke gevoeligheid
- Grote van investering
- Juridische gevoeligheid

5.3

Stappenplan van het afwegingskader:

Huisvestingsvraagstuk

1. Er is een huisvestingsvraag, zoals beschreven bij 4.1

Wettelijke verplichting

2. Is de huisvestingsvraag een wettelijke verplichting?
3. Ja, dan gaat de gemeente akkoord met het huisvestingsvraagstuk, zoals onderwijshuisvesting.
4. Nee, door naar volgende stap.

Beleidsdoelstellingen

5. Past het huisvestingsvraagstuk binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen
6. Nee, niet huisvesten van het huisvestingsvraagstuk
7. Ja, door naar volgende stap

Onderzoek

8. Opstarten van het onderzoek
9. Kosten: inzicht in de kosten, zoals: investering, exploitatie, uitvoering wensen en behoeften.
10. Object: inzicht in het object, zoals: staat van het pand, bestemmingsplan en duurzaamheid.
11. Inhoud: inzicht in het vraagstuk zoals: maatschappelijke waarde, aantal leden, begroting van de partij.

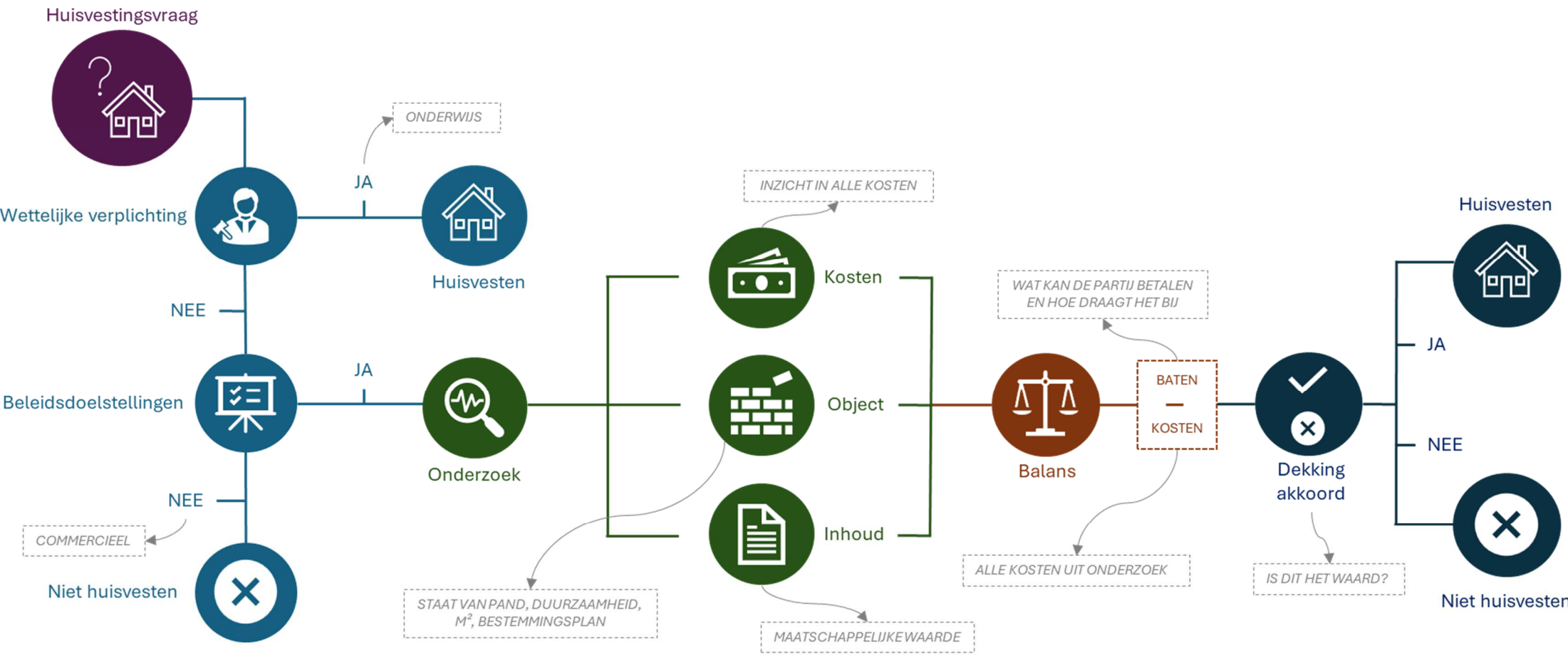
Kosten en baten

12. Inzicht in kosten en baten. Er is een verschil tussen de kosten en opbrengsten. Is het voor de gemeente het waard om akkoord te gaan met het huisvestingsvraagstuk? Dit wordt beoordeeld vanuit maatschappelijke doelstellingen. Het dekkingsverschil kan worden gedekt via subsidies.

Besluit huisvestingsvraagstuk

13. Akkoord of niet akkoord met de huisvestingsvraag.

Afwegingskader Vastgoed



Figuur 2 Afwegingskader vastgoed

Thema 3: Mutaties in de portefeuille

Spelregel 6: Huur van vastgoed

6.1

Cluster vastgoed is verantwoordelijk voor de contractvorming bij huur van objecten voor de gemeente. Niet-structurele huur (dagdelen of uren) en huur door derden hoort hier niet bij. Dit gaat over het verhuren van ruimten aan derde partijen, tijdelijke verhuur of bijvoorbeeld eenmalige verhuur. Monitoring is wel belangrijk.

Spelregel 7: Koop van vastgoed

7.1

Voor het aankopen van vastgoed gelden de volgende voorwaarden:

- Als er geen ruimte beschikbaar is binnen de eigen vastgoedportefeuille, wordt de mogelijkheid tot aankoop of nieuwbouw van vastgoed onderzocht (huren kan ook een optie zijn).
- De vraag ontstaat altijd vanuit een functie die nodig is vanwege een wettelijke verplichting of gemeentelijk beleid, zoals vastgesteld in het Afwegingskader Vastgoed. Een uitzondering hierop is de aankoop van vastgoed vanuit strategisch oogpunt.
- Voor semi-maatschappelijke en commerciële functies worden geen aankopen gedaan of nieuwbouw gepleegd. Hier kan van worden afgeweken als het bijdraagt aan maatschappelijke doelstellingen, dit moet wel goed beargumenteerd worden.
- Bij de aankoop van vastgoed wordt altijd een taxatie uitgevoerd om de marktwaarde van het object te bepalen.
- Bij de aankoop van vastgoed wordt altijd een Bibob-traject doorlopen, conform de geldende Beleidsregel Wet Bibob van de gemeente Valkenswaard.

7.2

Koop wordt altijd in opdracht van een beleidsafdeling uitgevoerd. De betreffende beleidsafdeling is samen met Cluster Vastgoed verantwoordelijk voor het indienen van een kredietaanvraag en dient te zorgen voor dekking van de structurele exploitatielasten

Spelregel 8: Nieuwbouw en renovatie

8.1

Nieuwbouw en renovatie wordt altijd in opdracht van een beleidsafdeling uitgevoerd. De betreffende beleidsafdeling is samen met Cluster Vastgoed verantwoordelijk voor het indienen van een kredietaanvraag en dient te zorgen voor dekking van de structurele exploitatielasten. Bij Multifunctionele Accommodaties moet dit integraal worden aangepakt door de beleidsafdelingen.

8.2

Nieuwbouw en renovatie vindt pas plaats nadat het Afwegingskader Vastgoed is gevolgd en er dekking is vanuit de begroting.

Spelregel 9: Verkoop van vastgoed

9.1

Voor vastgoedobjecten die structureel verliesgevend zijn, moet worden overwogen of het object wordt afgestoten of behouden blijft. Vanuit vastgoeddoelpunt kan worden beargumenteerd dat het afstoten van een pand wenselijk is. Echter kan vanuit beleid worden betoogd dat continuering gewenst is. Als kostendekkende exploitatie dan niet mogelijk is, worden de tekorten ten laste gelegd van begroting.

9.2

Voordat tot verkoop wordt overgegaan, wordt bekeken of het object:

- Ingezet kan worden voor een andere beleidsafdeling.

- Een rol kan spelen bij gebiedsontwikkeling.
- Gebruikt kan worden voor een maatschappelijk initiatief.
- In de toekomst van strategische waarde kan zijn.

9.3

Vastgoed wordt verkocht middels een openbare selectieprocedure, waardoor de vastgoeduitgifte transparant is en marktpartijen kunnen deelnemen. Alleen als redelijkerwijs en op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is, kan één-op-één gunning plaatsvinden. In dat geval maakt het college dit voornemen tijdig bekend, zodat iedereen daarvan op de hoogte is.

9.4

Het afstoten van vastgoed aan derden gebeurt tegen de actuele marktwaarde. Voorafgaand aan de verkoop wordt altijd een taxatie uitgevoerd.

Spelregel 10: Sloop

10.1

Een object kan in aanmerking komen voor sloop wanneer een van de volgende situaties van toepassing is:

- Het gebouw technisch verouderd is.
- Er geen gebruik meer van wordt gemaakt.
- Er geen andere invulling meer gevonden kan worden en het gebouw geen onderdeel uitmaakt van een project of herontwikkeling.
- Een locatie leeg moet worden overgedragen voor een gebiedsontwikkeling.

10.2

Voor goedkeuring van sloop moet een college- of raadsvoorstel worden opgesteld en voorbereid. Goedkeuring door het college en/of de raad zorgt voor dekking van de kosten van de sloop, inclusief de boekwaarde die mogelijk nog op het te slopen gebouw rust.

10.3

Indien er sprake is van sloop als gevolg van of ten behoeve van een beleidsmatige ontwikkeling, komt de afboeking van de boekwaarde ten laste van de betreffende beleidsafdeling.

Spelregel 12: Leegstand

12.1

Cluster Vastgoed streeft ernaar om leegstand tot een minimum te beperken.

12.2

Wanneer wordt besloten tot tijdelijke verhuur in afwachting van sloop, planontwikkeling of verkoop, krijgen partijen met een beleidsvraag voorrang. Indien er geen huurder is die het beleid ondersteunt, kan een leegstandsbeheerder in het pand worden geplaatst.

Thema 4: Financiën

Spelregel 13: Reguliere kosten

13.1

Alle vaste kosten die verband houden met het beheer van het vastgoed (personeel, periodieke planvorming, de inhuur van deskundigen voor keuringen en inspecties, enzovoort) dienen te zijn opgenomen in de exploitatiebegroting. Deze kosten worden deels gebaseerd op vastgestelde taken en deels op een planningscyclus. Een structureel budget voor externe inhuur en incidentele zaken kan onderdeel zijn van dit budget, mits dit een consistent structureel karakter heeft.

Spelregel 14: Incidentele kosten

14.1

Indien (ruimtelijke/maatschappelijke) ontwikkelingen daarom vragen, kan een bestuurlijk traject worden gestart voor de aankoop, afstoting of transformatie van een pand. Dit zijn afzonderlijke dossiers waarbij alle (financiële) consequenties per dossier in kaart moeten worden gebracht. Indien er wordt geïnvesteerd, moet hiervoor een krediet worden verstrekt door de raad. De kapitaallasten van een eventuele investering en de voorbereidingskosten worden gedekt door de bandbreedte (het begrotingssaldo), via andere dekkingsmogelijkheden en de gevolgen voor de Meerjaren Onderhouds Begroting (MJOB) worden geanalyseerd en verwerkt. De incidentele opbrengst van de afstoting wordt eenmalig verwerkt (meestal ten gunste van de bandbreedte en de algemene reserve), waarbij ook de gevolgen voor de MJOB in kaart worden gebracht en verwerkt. De opbrengsten van de afstoting van vastgoed kunnen worden opgenomen in de begroting en/of de tussentijdse rapportage, indien er sprake is van een bestuursopdracht/besluit. Dit kan direct worden opgenomen in het raadsvoorstel.

Spelregel 15: Kredietverlenging en mandaat

15.1

Wanneer de Raad de begroting vaststelt, betekent dit de machtiging voor de uitvoering van de plannen zoals opgenomen in die begroting. Tussentijds en na afloop wordt de Raad op de hoogte gehouden.

15.2

Budgetten voor investeringen in nieuwbouw of verbouwing zijn pas beschikbaar nadat de gemeenteraad hiervoor een krediet heeft verleend. Dit kan gaan om voorbereidings-, bouw- of aanvullende kredieten. Een kredietaanvraag omvat, indien van toepassing, een exploitatiebegroting waaruit blijkt dat de investering kan worden gedekt door (verhoging van) de huurprijs en/of bijdragen van derden.

15.3

Voor onvoorziene wijzigingen in de exploitatiebegroting heeft Cluster Vastgoed mandaat om onder bepaalde voorwaarden uitgaven te doen. Dit mandaat is met name van toepassing op:

- Het snel kunnen uitvoeren van huurderwensen (kleine verbouwingen).
- Noodzakelijke vroegtijdige vervangingen of renovaties in het kader van wettelijke en duurzame maatregelen.
- Het dekken van de onrendabele top van gewenste duurzame investeringen.

Spelregel 16: Huurprijsbepaling volgens huurbeleid

16.1

De verhuur van het gemeentelijk vastgoed is in lijn met voorschriften van de Wet Markt en Overheid. Dat betekent dat de gemeente haar vastgoed minimaal kostendekkend verhuurt óf dat er via een Algemeen Belang Besluit verhuur onder de kostprijs mogelijk wordt gemaakt.

16.2.

De gemeente werkt toe naar een nieuw huurbeleid. Hierin worden de volgende aspecten geregeld:

- Transparantie en inzicht in kosten en opbrengsten
- Huurmethodiek
- Huurprijsbepaling
- Beleid lange termijn

Spelregel 17: Afschrijvingstermijnen

17.1

Activa worden afgeschreven conform de Financiële Verordening van gemeente Valkenswaard

Spelregel 18: Vastgoedreserve en voorziening

18.1

De reserve is omgezet tot een voorziening.

Thema 5: Onderhoud

Spelregel 19: Conditieniveau

19.1

Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden op conditieniveau 3 conform de NEN 2767.

Spelregel 20: Onderhoudsplanning

20.1

In het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) zijn de te verrichten onderhoudswerkzaamheden voor gemeentelijke objecten opgenomen.

20.2

Het MJOP wordt eens per drie jaar geactualiseerd.

20.3

Het MJOP vormt de leidraad voor het bewaken en uitvoeren van het onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille.

20.4

Voor het onderhoud aan Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige (E&W) installaties wordt een ketensamenwerking opgezet, waarbij het onderhoud voor meerdere jaren bij één partij wordt ondergebracht.

Spelregel 21: Soorten onderhoud

21.1

De gemeente maakt onderscheid tussen drie soorten onderhoud:

- Correctief onderhoud: incidentele werkzaamheden gericht op het oplossen van klachten en storingen.
- Preventief onderhoud en keuringen: verplichte onderhoudswerkzaamheden zoals liftkeuringen en het maandelijks testen van brandmeldinstallaties.
- (Planmatig) groot onderhoud: gebaseerd op een inschatting van wat er de komende jaren aan onderhoud moet gebeuren.

Spelregel 22: Onderhoudsvoorziening

22.1

De onderhoudskosten van het gemeentelijk vastgoed worden beschouwd als een voorziening. Hierdoor worden de onderhoudskosten gespreid over verschillende jaren.

Spelregel 23: Financiën

23.1

Alle onderhoudskosten zijn gebaseerd op de door de raad vastgestelde meerjarenonderhoudsplannen en opgenomen in de begroting. Deze kosten komen ten laste van de reserve, met als doelstelling dat het in de toekomst een voorziening wordt, maar dit vereist een sub-administratie om budgetbeheer te kunnen verantwoorden. Onderhoudsramingen per pand, per kostensoort worden begroot, zodat de budgetuitputting kan worden gevolgd.

De werkelijke kosten van het onderhoud worden gedekt door de voorziening. Jaarlijks wordt een gelijkblijvende storting in de voorziening gedaan, die wordt gemonitord op basis van een 3-jaarlijkse actualisering van de meerjarenonderhoudsplannen.

23.2

Bij grote investeringen wordt altijd eerst gekeken naar de toekomst van een object om onnodige kosten te vermijden. Kleine financiële wijzigingen worden direct aangepast. Grote wijzigingen met aanzienlijke financiële gevolgen worden apart voorgelegd aan de raad.

23.3

Investeringen op verzoek van de huurder worden gefinancierd via de begroting terugverdiend via huurverhoging.

Spelregel 24: Wet- en regelgeving

24.1

De gemeente heeft ongeacht de afspraken met de huurders als eigenaar een zorgplicht en is volledig verantwoordelijk voor veiligheid (bijvoorbeeld installatieveiligheid, asbest, legionella, valbeveiliging). Alle vastgoedobjecten moeten daarom voldoen aan de geldende en nieuwe wetgeving.

Thema 6: Verduurzaming

Spelregel 25: Doelstellingen

25.1

Het doel van de Klimaatwet is om tegen 2050 een 95% daling van de broeikasgassen in Nederland te bereiken ten opzichte van het niveau van 1950, met een tussenliggend doel van 49% tegen 2030. Het Klimaatakkoord vereist dat eigenaren van gebouwen, inclusief gemeenten, via periodieke routekaarten op portefeuilleniveau en/of duurzame meerjarige onderhoudsplanning, bepalen welke maatregelen genomen moeten worden. De gemeente heeft een voorbeeldrol op het gebied van duurzaamheid, wat duidelijk zichtbaar moet zijn voor de gemeenschap.

Spelregel 26: Planning

26.1

Voor de uitvoering van de verduurzaming wordt een routekaart opgesteld. Hierin staat per object wat er ondernomen moet worden om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

Thema 7: Multifunctionele Accommodaties

Spelregel 27: Algemene beleidsregels MFA

27.1

Om van een Multifunctionele Accommodatie te spreken, moet het volgende van toepassing zijn:

- Het betreft een openbaar gebouw, dat in beginsel toegankelijk is voor iedereen.
- Het betreft een gebouw met één of meerdere ruimtes die multifunctioneel inzetbaar zijn.
- Het gebouw fungeert als 'thuisbasis' voor twee of meer organisaties die maatschappelijke doelstellingen nastreven.
- Het uitgangspunt is dat er geen winstoogmerk is.
- Het beheer van een MFA moet van tevoren worden overeengekomen.
- Zonder toestemming van de gemeente mogen ruimtes niet worden onderverhuurd aan derde partijen.

Spelregel 28: Nieuw te ontwikkelen MFA's

28.1

Bij het ontwikkelen van nieuwe MFA's worden ten minste de volgende belanghebbenden betrokken in het begin van het proces: de relevante beleidsafdeling(en), potentiële gebruikers en Cluster Vastgoed.

28.2

Voordat een nieuwe MFA wordt gerealiseerd, moet worden onderzocht of deze aansluit bij de wensen en behoefte van de beleidsafdelingen.

28.3

Bij de ontwikkeling van een nieuwe MFA richten we ons niet alleen op de wensen van de belanghebbenden die ruimtes willen gebruiken. Een MFA moet juist toekomstbestendig en flexibel zijn, zodat het ook andere partijen en activiteiten kan huisvesten als een partij wegvalt.

Spelregel 29: MFA voor maatschappelijke partijen

29.1

De focus bij de verhuur van ruimtes ligt op maatschappelijke partijen die bijdragen aan het behalen van beleidsdoelstellingen.

29.2

Wanneer er ruimte vrijkomt binnen een bestaande MFA, hebben maatschappelijke partijen die bijdragen aan het behalen van maatschappelijke doelstellingen de eerste optie tot huur.

Spelregel 30: Beheer van MFA

30.1

Cluster Vastgoed is verantwoordelijk voor het beheer van de MFA's. Dit houdt in dat de gemeente de huurders ontlast en overzicht behoudt door verantwoordelijkheid te nemen voor:

- Onderhoud
- Contracten
- Exploitatie

De programmering valt niet onder beheer; hiervoor zijn de maatschappelijke partijen zelf verantwoordelijk in overleg met de beleidsafdelingen.

30.2

Aan het begin worden duidelijke afspraken gemaakt over het gebruik van gedeelde ruimtes en faciliteiten, zoals schoonmaak, energiekosten, onderhoud, beveiliging en andere praktische zaken.

Spelregel 31: Multifunctioneel gebruik binnen bestaande portefeuille

31.1

Er is het streven om gemeentelijke gebouwen zo efficiënt mogelijk te verhuren. Dit kan inhouden dat de gemeente verschillende ruimtes in de gebouwen aan diverse partijen verhuren om zo het maatschappelijk rendement te maximaliseren. Binnen lopende huurovereenkomsten onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van de ruimtes. Cluster Vastgoed heeft hier inzicht in en adviseert beleidsafdelingen die op zoek zijn naar huisvesting voor hun activiteiten. Door gemeentelijke ruimtes multifunctioneel te gebruiken, worden andere partijen gestimuleerd om hetzelfde te doen.

Spelregel 32: Prestatieafspraken

32.1

Prestatieafspraken worden gemaakt door de beleidsafdelingen op basis van hun beleidsindicatoren. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het aantal te organiseren activiteiten, het aantal verwachte bezoeken/deelnemers, of klanttevredenheid. De prestatieafspraken worden opgenomen in het huurcontract, zodat het vastgoed op de juiste manier wordt gebruikt. Het beoordelen van de maatschappelijke opbrengst bij partijen waarbij de gemeente geen subsidierelatie worden ook meegenomen. In het huurbeleid worden de kaders en spelregels verder toegelicht.

Thema 8: Verantwoording

Spelregel 33: Voortgangsrapportage

33.1

Cluster Vastgoed stelt jaarlijks een portefeuilleplan op. In deze rapportage wordt teruggeblikt op de plannen van het afgelopen jaar en vooruitgekeken. Daarnaast geeft het plan een actueel overzicht van de portefeuille.

33.2

De voortgangsrapportage wordt gebruikt om verantwoording af te leggen aan de Gemeenteraad en indien nodig gedeeld met stakeholders.

33.3

De voortgangsrapportage omvat minstens de volgende onderdelen:

- Portefeuilleoverzicht
- Ambities en ontwikkelingen: beschrijving van (lopende) vraagstukken, aanstaande ontwikkelingen/investeringen en relevante nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel wordt opgesteld in samenwerking met de stakeholders (intern).
- Onderhoud en duurzaamheid: vaststelling van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en vastlegging van (uitvoerings)afspraken met betrekking tot de verduurzaming van de portefeuille en andere investeringen. Overzicht van uitgevoerd onderhoud ten opzichte van gepland onderhoud in het afgelopen jaar, en een overzicht van het verloop van de onderhoudsvoorziening voor de komende 10 jaar.
- Financieel overzicht: overzicht van gerealiseerde en begrote kosten per object en de kosten van leegstand.
- Huurcontracten: overzicht van financiële risico's gebaseerd op verschillende ontwikkelingen zoals rentestijging, nieuwe vastgoedwetgeving, negatieve exploitatieresultaten, nieuwe inzichten in ambtelijke huisvesting, aangescherpte veiligheidseisen, enzovoort.
- Verduurzaming: overzicht van de CO2-uitstoot per object per vierkante meter als gevolg van gas- en elektriciteitsverbruik.
- Reserveberekening: overzicht van het verloop van de reserve en de effecten van wijzigingen in de portefeuille.
- Waardering: overzicht van de boekwaarde, marktwaarde en herbouwwaarde. Elke 3 jaar wordt de marktwaarde van de objecten in de vastgoedportefeuille bepaald door een externe adviseur op basis van de meest financieel optimale functie. Elke 5 jaar wordt de herbouwwaarde (of verzekeringswaarde) van de vastgoedportefeuille geactualiseerd om onder- of oververzekering te voorkomen.

Spelregel 34: Risicomanagement

34.1

Aan het ontwikkelen en bouwen van nieuw vastgoed en exploiteren van bestaand vastgoed zijn verschillende risico's verbonden. Het risicomanagement van het Cluster Vastgoed is erop gericht om de interne en externe risico's die zich voordoen zo goed mogelijk in te schatten. De volgende stap is het maken van een bewuste keuze om het risico te vermijden, verminderen, accepteren en of over te dragen

Bijlage

Bijlage 1: Vastgoed in beeld

Vastgoed portefeuille Gemeente Valkenswaard 2024

