

VASTGOEDBELEID GEMEENTE OOST GELRE

Inleiding

Gemeentelijk vastgoed vervult een belangrijke rol bij de realisatie van maatschappelijke doelstellingen, bij de “gebieds” ontwikkeling en de gemeentelijke bedrijfsvoering. Vanuit een efficiënte inzet van vastgoed worden ontwikkelingen gestimuleerd en wordt voorzien in de huisvestingsbehoefte alsmede worden door verkoop van gronden en gebouwen middelen vrijgespeeld.

Eigendom van vastgoed is daarmee één van de sturingsinstrumenten die ingezet worden om maatschappelijke doelen te bereiken. De gemeente vervult de eigenaarsrol van het (maatschappelijk) gemeentelijk vastgoed. De gemeente regelt het vastgoedbeheer en waakt over de kwaliteit van de gebouwen

Maatschappelijk vastgoed wordt heel divers ingezet. Van multifunctioneel gebruik, zoals bij scholen, tot uniek, zoals bij historische gebouwen. Dit vraagt om kennis van de maatschappelijke vastgoedmarkt en een andere kijk op rendement. Vanuit effectiviteit en efficiency is het van belang om het gemeentelijk vastgoed en eigendom van gronden te concentreren op één plek binnen de organisatie, het Vastgoed & Grondbedrijf (hierna VGB), welke onderdeel uitmaakt van de afdeling Bedrijfsvoering en Economische Ontwikkeling. Het proces van aan- en verkoop en ontwikkeling en onderhoud vergt specialistische kennis en het is daarom van belang dat partijen, zoals gemeenten en maatschappelijke organisaties, de verantwoordelijk medewerker betrekken bij het bekijken van de mogelijkheden voor projecten en vraagstukken. Deze medewerker is verantwoordelijk voor het VGB.

Het VGB moet rekening moeten houden met ontwikkelingen op het gebied van o.a. de 3 D's en met burgerparticipatie, duurzaamheid en moet een financieel solide beleid voeren.

Verwachtingen:

- Maatschappelijk vastgoed zal qua omvang naar verwachting de komende jaren aan schommeling onderhevig zijn. Het neemt vermoedelijk af.
- De gemeente richt zich steeds meer op haar kerntaken
- Voorzieningen moeten worden geclusterd en we zullen toewerken naar een betere bezetting en benutting van de accommodaties
- Er is sprake van een kopersmarkt in de vastgoedsector
- Er moet gestreefd worden naar een financieel gezonde vastgoedportefeuille
- Bij verduurzaming van vastgoed richten we ons op de voorraad die in het eigen bezit blijft ter ondersteuning van beleid en de eigen huisvesting.

Voorgesteld wordt de volgende **strategische koers** op het gebied van gemeentelijk vastgoed te volgen:

1. Eigendom en beheer van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente.
2. Vastgoed is een hulpbron, eigendom is een sturingsmiddel om doelen te bereiken. Vastgoed kan vanuit de eigendomspositie ingezet worden om beleidsdoelen mede te helpen realiseren. In de toekomst, bij nieuwe initiatieven en bij veranderende behoeften, moet hierin voorzien worden wanneer het om vastgoed gaat waar de markt niet in voorziet en het belang vanuit beleid aanwezig is. Het maatschappelijk vastgoed

wordt ingezet als sturingsinstrument om doelen te bereiken. Hierbij wordt tevens ingezet op verduurzaming van het vastgoed.

3. Regie op vastgoed ligt bij het VGB en zij maakt onderdeel uit van werkgroepen, welke leidt tot integrale voorstellen m.b.t. gemeentelijk vastgoed en gronden. Vanuit het VGB wordt proactief meegedacht over strategische opties (verkoop-en ontwikkelpotentie, clusteren), vastgoedmogelijkheden (courantheid, geschiktheid van locaties en gebouw, technische staat, duurzaamheid) en het financieel rendement van een gebouw inclusief een beoordeling van de risico's. Het VGB denkt mee vanuit vastgoedsenario's om de vastgoed portefeuille efficiënt en effectief te beheren.
4. Gemeentelijk vastgoed wordt optimaal (efficiënt en effectief) benut, bezet en beheerd. Optimaal benutten, bezetten en beheren betekent dat de huisvesting van activiteiten voorop staat, er voldoende accommodaties zijn en dat voorzieningen waar mogelijk geclusterd worden. Zo kunnen de beleidsdoelen bereikt worden met de inzet van minimale middelen. We zetten in op een slanke regieorganisatie van het VGB, waarbij kennis en kunde van de markt van belang is. Onderhoud voeren we per pand gedifferentieerd uit, passend bij de vastgoedstrategie van de verschillende portefeuileonderdelen. Datzelfde geldt ook voor het verduurzamen van de portefeuille.
5. Een zo groot mogelijk financieel rendement wordt nagestreefd op vastgoed dat wordt afgestoten.
6. Het beleidskader is het instrument om doelen, mogelijkheden en consequenties samenhangend in beeld te brengen. Hierbij gaan we uit van in welke mate worden de gemeentelijke en/of politieke doelstellingen behaald door vastgoed als bedrijfsmiddel in te zetten. Vastgoed heeft op zichzelf geen maatschappelijk rendement in zich. Het zijn de gehuisveste maatschappelijke functies en hun activiteiten in het vastgoed, die een effect kunnen hebben en kunnen bijdragen in het behalen van gemeentelijke en/of politieke doelstellingen. Bij toepassing van het beleidskader worden de gemeentelijke doelen vanuit de programma's vertaald naar maatschappelijke functies en activiteiten. Functies en activiteiten worden vertaald naar de (beoogde)bezetting en benutting van het vastgoed. Vanuit het VGB wordt proactief meegedacht over strategische opties (verkoop-en ontwikkelpotentie, clusteren), vastgoedmogelijkheden (courantheid, geschiktheid van locaties en gebouw, technische staat, duurzaamheid) en het financieel rendement van een gebouw inclusief beoordeling van de risico's. Het VGB denkt mee vanuit vastgoedsenario's om de vastgoed portefeuille zo efficiënt en effectief te beheren.

Op deze wijze worden de behoefte, de mogelijkheden en de consequenties zowel vanuit de programma's en beleid als vanuit vastgoed in beeld gebracht en transparant verwerkt in een samenhangend voorstel. Met behulp van het beleidskader geeft het College uitvoering aan de uitgangspunten voor strategie op vastgoed. Het beleidskader wordt gebruikt bij nieuwe ontwikkelingen en bij het periodiek (2 jaarlijks) doorlichten van de bestaande vastgoedportefeuille.

De hierboven beschreven uitgangspunten voor strategisch vastgoedbeleid vragen eveneens om kaders en spelregels voor beheer en exploitatie.

Spelregels en kaders voor uitvoering vastgoedbeleid.

1 Kerntaak en doelstelling

- a. Kerntaak: het afstoten, verhuren, in stand houden, realiseren en zo nodig verwerven van gemeentelijk vastgoed voor doelgroepen van beleid, gemeentelijke diensten, alsmede het uitvoeren van projectmanagement van vastgoedprojecten en vastgoedadvisering.
- b. Doelstelling: het efficiënt en effectief uitvoeren van onze kerntaak met als resultaat een optimale beleidsondersteuning op basis van een gezonde financiële bedrijfsvoering.

2 Eigendom

- a. De vastgoedportefeuille van VGB bevat al het gemeentelijk vastgoed met uitzondering van de openbare ruimte, zoals wegen, plantsoenen, riolen en rioolgemalen, kunstwerken.

3 Portefeuillemanagement

- a. Door toepassing van het beleidskader worden de gemeentelijke doelen vanuit de programma's vertaald naar maatschappelijke functies en activiteiten. Vraag en aanbod worden bij elkaar gebracht en hier wordt bezien of en zo ja op welke wijze dit door middel van gemeentelijk vastgoed ondersteund kan worden. Het VGB ondersteunt dit proces vanuit het portefeuillemanagement. Portefeuillemanagement stuurt op de prestatie van het vastgoed in brede zin ten behoeve van uitvoering van onze kerntaken.
- b. In de portefeuille wordt een verdeling gemaakt in te verkopen vastgoed, vastgoed dat voor eigen huisvesting gebruikt wordt en maatschappelijk vastgoed.
- c. Per categorie gelden de volgende doelstellingen:
 - Te verkopen vastgoed: financieel rendement staat voorop bij vastgoed waarvoor geen beleidsdoel (meer) aanwezig is.
 - Eigen huisvesting; huisvesting van het bestuur en het ambtelijk apparaat in (gemeentelijk) vastgoed.
 - Maatschappelijk vastgoed: vastgoed is daarbij een hulpbron en wordt ingezet als sturingsinstrument om gemeentelijke doelen te bereiken.

4 Risicomanagement

- a. Bij besluitvorming over vastgoedtransacties zijn de voorstellen voorzien van een risicoscan en financiële dekking (vaste onderdeel B&W/Raadsvoorstel)
- b. Voor de bestaande vastgoedportefeuille wordt (per 2 jaar) een risico-inventarisatie uitgevoerd.
- c. Deze inventarisatie biedt het VGB en het College van B&W handvatten voor sturing.
- d. Deze inventarisatie bestaat uit drie delen; een voor in eigen gebruik zijnde objecten, een voor verhuurde objecten en een voor te verkopen objecten.

- e. Voor de bepaling van het risicoprofiel zijn o.a. de volgende risico's van belang:
 - Contractrisico's (looptijd huurcontracten, kwaliteit huurder)
 - Pandrisico's (staat van onderhoud, courantheid)
 - Risico's wetgeving en beleid (bezuinigingen, ontwikkelingen zoals 3 D's)
 - Financiële risico's (exploitatiewaarde, marktwaarde versus boekwaarde, kosten leegstand)

5 Financieel kader

A. Maatschappelijk vastgoed

a. Huurprijsbepaling

In principe zou het beste uitgangspunt hier zijn de huurwaarde in het normale economisch verkeer. Vaak is er voor de gebouwen die noodzakelijk zijn voor het maatschappelijk gebruik geen sprake van normaal economisch verkeer. In die gevallen berekent het VGB de kostendekkende huur en wordt die kostendekkende huur opgenomen in de op te maken huurovereenkomst.

- b. De methodiek van kostendekkende huur houdt in dat over een langere periode de huren voldoende zijn voor de kosten van het vastgoed. De huur is zodanig bepaald, dat precies genoeg huur wordt ontvangen om de kosten over diezelfde contractperiode te dekken.

Dit kan er regelmatig toe leiden dat de op deze wijze vastgestelde huur te hoog is voor de beoogde gebruiker. De kosten zijn op die wijze wel inzichtelijk gemaakt. Vervolgens kan de gemeente dan via subsidie en/of nader vast te stellen huurtarievenbeleid bepalen welk deel van de kosten wordt doorbelast aan de huurders c.q. gebruikers en voor welk deel de gemeente wenst te subsidiëren. De op deze wijze toegekende tegemoetkoming van de gemeente kan dan ook op de juiste plek in de gemeentebegroting tot uitdrukking komen.

B. Niet maatschappelijk vastgoed

- a. De huurprijsberekening voor de niet-maatschappelijke huurders is volgens de wettelijke kaders minimaal marktconform.

6 Reserves/fondsen/voorzieningen/gemeentelijke begroting

In de gemeentebegroting worden elk jaar opgenomen ter dekking van het in stand houden van het gemeentelijk vastgoed en om het vastgoedbeleid te kunnen effectueren.

7 Mandaat en kredietverlening

- a. Het hoofd Bedrijfsvoering en Economische Ontwikkeling mandaat verlenen.
- b. Aanvragen van kredieten, met uitzondering van onderhoud en groot onderhoud waarin is voorzien in de begroting of meerjarenonderhoudsplanning, vindt plaats middels de reguliere bestuurlijke route.

8 Onderhoud

- a. Het onderhoudsniveau moet minimaal voldoen aan de wettelijke eisen
- b. De onderhoudskosten worden gefinancierd uit de onderhoudsvoorziening die mede gevoed wordt uit de totale vastgoedexploitatie. Onderhoud is gericht op instandhouding van de technische kwaliteit van een pand en afgestemd op de portefeuillestrategie per pand.
- c. Het meerjarenonderhoudsplan wordt opgesteld aan de hand van de uitkomsten van de periodiek uit te voeren inspectie van vastgoedobjecten.

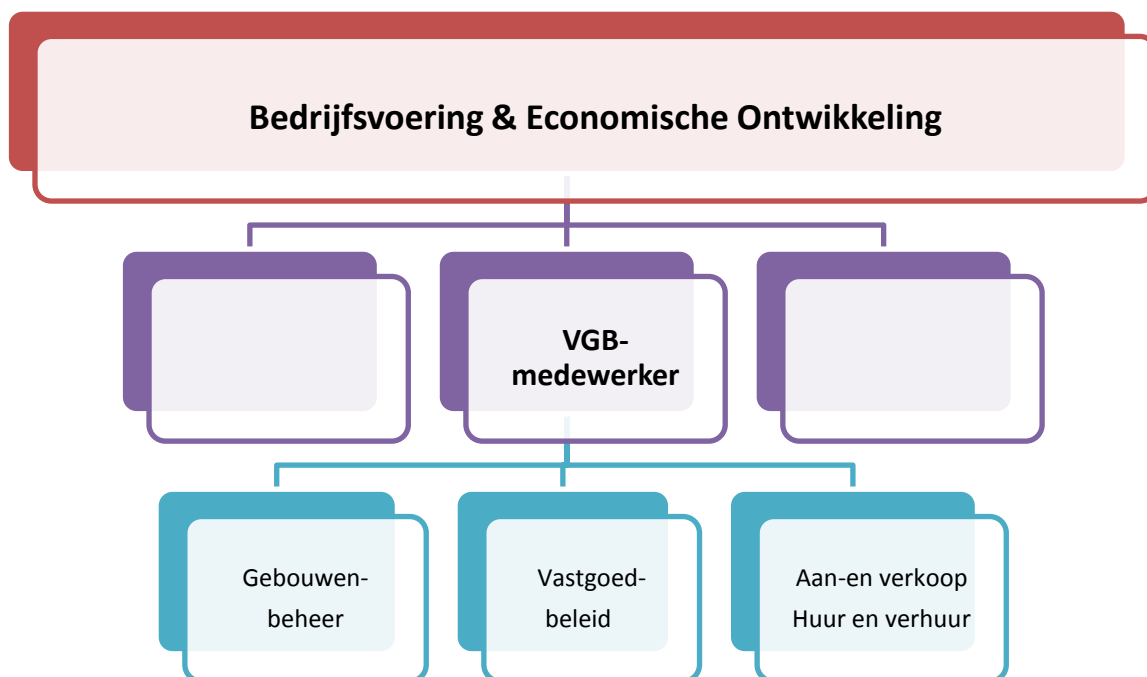
9 Meerjareninvesteringsplan (MIP)

- a. Geeft inzicht in de investeringen op gebied van wettelijke verplichte en/of gewenste aanpassingen en duurzaamheid die gepland zijn voor de komende vijf jaar. MIP geeft tevens een onderbouwing van de noodzaak van de nodige investeringen en van haalbaarheid van wettelijke en duurzame investeringen.
- b. Het MIP bevat in ieder geval:
 - Planning van de werkzaamheden
 - Onderbouwing van de te maken kosten

10 Taken en verantwoordelijkheden

- a. Het VGB vertegenwoordigt de gemeente als eigenaar van het gemeentelijk vastgoed en van de gemeentelijke gronden. VGB handelt op basis van de volgende uitgangspunten:
 - VGB stelt zich neutraal op tegenover beleidsdoelstellingen
 - VGB is het economisch geweten van de gemeente op het gebied van vastgoed
 - Afwegingen worden gemaakt op basis van risico, rendement en kwaliteit.
 - VGB verstrekt geen subsidies
- b. VGB voert de volgende taken uit:
 - Alle aan-en verkoop van alle gemeentelijk vastgoed
 - Alle verhuur van vastgoed aan maatschappelijke organisaties, programma's en andere gebruikers
 - Contractvorming (in-en verhuur van vastgoed, bouwprojecten en onderhoudsprojecten)
 - Zo nodig formuleren van beleid voor vastgoedsturing
 - Inzichtelijk maken en bewaken van de financiële situatie van het VGB
 - Het in stand houden van de portefeuille door het laten uitvoeren van technisch beheer
 - Bemiddelen bij vastgoedtransacties waarbij de gemeente niet zelf de eigenaar is.
 - Advisering van het bestuur en de diensten ten aanzien van het vastgoed.
 - Rapporteren met betrekking tot effectiviteit en efficiëntie

11 De VGB-medewerker is verantwoordelijk voor de uitvoering van het vastgoedbeleid.



12 Contractpartij huurovereenkomst

- a. VGB streeft naar een directe huurrelatie met de daadwerkelijke eindgebruiker.

13 Huurcontracten

- a. In huurcontracten worden er met de huurders afspraken gemaakt over:
 - Gebruik gebouw
 - Huurprijs en termijn
 - Taakverdeling beheer en onderhoud
- b. ROZ contracten
Het model ROZ huurcontracten dient als basis voor de huurcontracten die het VGB sluit, juridisch advies wordt zo nodig ingewonnen bij afwijkende bepalingen
- c. Afspraken over onderhoud
De taakverdeling met betrekking tot de onderhoudstaken worden vastgelegd. Hierin wordt aangegeven voor welke onderhoudstaken de huurder verantwoordelijk is en voor welke taken het VGB verantwoordelijk is. De lijst is standaard en voor elke huurder gelijk. In uitzonderlijke gevallen kan hier vanaf worden geweken.

14 Onderwijshuisvesting

O.b.v. de Wet op Primair onderwijs (WPO) zijn de onderwijsinstellingen juridisch eigenaar van onderwijsruimten. Maar als een school ophoudt te bestaan, vervallen de grond en het gebouw naar de gemeente middels een artikel in WPO.

15 Relatie grondbedrijf:

Vanuit het grondbeleid is er een sterke relatie met betrekking tot het vastgoedbeleid. Zowel vanuit de aankoop van gronden als met de bestemming indien bijvoorbeeld sprake van realisatie maatschappelijk vastgoed.

Minimaal vindt eenmaal per jaar afstemming over de portefeuilles waar.

16 Aan –en verkoop van vastgoed

- a. Afstoten van vastgoed aan derden geschiedt tegen marktwaarde
- b. Aan – en verkopen geschiedt door het VGB
- c. Het hoofd Bedrijfsvoering en Economische Ontwikkeling is gemandateerd door college om aan- en verkoopovereenkomsten te ondertekenen en kan desgewenst voor nader te noemen overeenkomsten onder-mandaat verlenen aan de VGB-medewerker.

Bijlagen:

1. Rol van VGB kort samengevat.
2. Vastgoedportefeuille gemeente Oost Gelre

De rol van VGB kort samengevat:

VGB is portefeuillemanager, vastgoedbelegger en vastgoedbeheerder. Vanuit deze drie rollen is een compacte organisatie gebouwd die optimaal ondersteunt en adviseert aan de huurders en opdrachtgevers. Om deze rollen goed in te vullen, houden zij zich o.a. bezig met de volgende werkzaamheden:

- Vastgoedontwikkeling
- Technisch beheer
- Administratie en ondersteuning (huurprijsberekening, -contracten, etc.)
- Portefeuillemanagement (optimaliseren portefeuille, keuze maken in ontwikkeling, vastgoedaspecten accommodatiebeleid en uniforme huurberekening)

Wat kan het VGB voor de organisatie betekenen:

- **Vastgoedmanagement**
 - Verhuur van vastgoed
 - Het instandhouden van de vastgoedportefeuille door het laten uitvoeren van technisch beheer en onderhoud
 - Tijdelijk beheer van objecten
- **Advies**
 - De mogelijkheden tot herontwikkeling, verbouw, afstoten of slopen van een gebouw, waarbij de meest profijtelijke invulling het uitgangspunt is; tenzij die invulling planologisch gezien onacceptabel is.
 - Nieuwbouw
 - Portefeuillemanagement
 - Initiatieven m.b.t. burgerparticipatie, waarbij bestaand vastgoed of nieuw te realiseren vastgoed gemoeid is.
- **Bouwmanagement**
 - Haalbaarheidsstudies
 - Projectmanagement in de ontwikkel- en uitvoeringsfase