

Visie op vastgoed 2025

Wij gebruiken ons vastgoed als middel om maatschappelijke waarde te creëren



Zaaknummer: 2024-063644
Versie: 27 november 2024

Voorwoord

Onze gemeente is de trotse eigenaar van een grote variëteit aan gebouwen, zoals kantoren, brandweerkazernes, scholen, sportaccommodaties en andere ontmoetingsplekken. Ze zijn onmisbaar voor de sociaal-maatschappelijke activiteiten van onze inwoners en zorgen voor verbinding in onze gemeenschappen. Het vastgoed is voor ons dan ook veel meer dan een hoop stenen. Het is een kostbaar middel dat ons helpt om onze ambities en opgaven op tal van terreinen te kunnen realiseren. Deze visie op vastgoed heeft daarom een nauwe relatie met de verschillende beleidsvelden waar wij als gemeente aan werken. Voor welke maatschappelijke activiteiten en doelstellingen zetten wij ons vastgoed in? En welke uitgangspunten zijn daarbij leidend? In deze visie geven we antwoord op deze vragen. Zo helpt dit document ons en de gemeenteraad om de juiste keuzes te maken voor ons vastgoed én dus indirect ook voor de Overbetuwse samenleving.

Die keuzes maken we niet alleen, maar in samenwerking met onze inwoners, ondernemers, verenigingen en andere organisaties. Samen zetten we ons in voor vastgoed dat toegankelijk, flexibel, duurzaam en toekomstbestendig is. Voor vastgoed dat kansen creëert voor ontmoeten en verbinden en bijdraagt aan een levendige samenleving. Daarbij ondersteunen we eigen initiatieven en activiteiten vanuit de samenleving, met de juiste expertise en verantwoordelijkheid. Voor een toekomstbestendig vastgoed is het tegelijkertijd nodig om in te zetten op kostenefficiëntie, multifunctionaliteit en een kostendekkende exploitatie.

Met deze visie wil ik als gemeente het goede voorbeeld geven aan anderen. Ik heb er alle vertrouwen in dat we hiermee de juiste koers voor een gezonde toekomst van ons vastgoed kiezen. Laten we er samen goed voor zorgen!

Karel Grimm

Wethouder Maatschappelijk en gemeentelijke vastgoed gemeente Overbetuwe



Samenvatting

Gemeente Overbetuwe is eigenaar, verhuurder en gebruiker van een diverse vastgoedportefeuille. Deze visie op vastgoed richt zich op het maatschappelijk vastgoed waar wij als gemeente eigenaar van zijn. De aanleiding voor de herijking van de visie is de verduurzamingsopgave van maatschappelijk vastgoed, de effecten van netcongestie en verandering in wetgeving door het Didam-arrest.

De Visie op vastgoed 2018 is richtinggevend geweest en gaf voldoende flexibiliteit op tactisch en uitvoerend niveau om maatwerk te leveren. In deze herijkte Visie op vastgoed 2025 bouwen we daarom voort op de richting die in 2018 is ingezet en actualiseren we de visie op de hierboven genoemde en andere maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

De visie op vastgoed binnen de gemeente gaat verder dan alleen het verwerven, bouwen en verbouwen van vastgoed. Ons vastgoed is een strategisch instrument om maatschappelijke doelstellingen te realiseren en een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving van onze inwoners. Naast de economische waarde heeft ons vastgoed vooral een maatschappelijke waarde.

Wanneer en waarom hebben wij vastgoed in eigendom?

- Huisvesting van onze eigen organisatie
- Huisvesting om te voldoen aan onze wettelijke plichten
- Een bijdrage leveren aan maatschappelijke beleidsdoelstellingen
- Een ontwikkelingsopgave of het faciliteren van tijdelijke initiatieven

Onze uitgangspunten voor onze keuzes in vastgoed:

De strategische doelen van de gemeente vertalen zich in de manier waarop we ons vastgoed inzetten. Vanuit vastgoed bekijken wij per situatie hoe we vastgoed als middel kunnen inzetten om ambities en opgaven te realiseren. Onze vastgoedkeuzes zijn integraal, eenduidig en transparant.

Onze uitgangspunten daarbij zijn:

- Meer aandacht voor een breed en levendig activiteitenaanbod
- Meer ruimte voor eigen kracht van dorpen, wijken en inwoners
- Meer aandacht voor kostenefficiëntie
- Wij geven het goede voorbeeld

Met deze visie op vastgoed beschikt de gemeenteraad over een belangrijk document voor de sturing op ons vastgoed. Onze ambities en opgaven worden vertaald in verschillende beleidskeuzes, maar hebben ook impact op de wijze waarop wij ons vastgoed inzetten. Deze visie op vastgoed wordt uitgewerkt in verschillende uitvoerende documenten. Wij zetten hiervoor verschillende instrumenten in, zoals ons tarievenbeleid en een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

Ten slotte vraagt het ontwikkelen en beheren van ons vastgoed om een solide financiële basis. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) vormt ons financiële kader. Voor ons vastgoed betekent dit onder andere dat wij op een transparante en verantwoorde manier omgaan met de financiële waardering van ons vastgoed.

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding voor een nieuwe visie.....	5
1.2	Vastgoed tot nu toe.....	5
1.3	Leeswijzer.....	5
2.	Visie op vastgoed.....	6
2.1	Wanneer en waarom hebben wij vastgoed in eigendom?.....	6
2.2	Uitgangspunten voor onze keuzes in vastgoed.....	6
2.3	Sturing op vastgoed.....	7
3.	Ambities en opgaven.....	8
3.1	Vastgoed ten behoeve van sociaal-culturele activiteiten.....	8
3.2	Toekomstbestendige en duurzame sportaccommodaties.....	8
3.3	Flexibel vastgoedbeheer in vraagstukken rond wonen en zorg.....	8
3.4	Verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed.....	9
3.5	Inclusie agenda.....	9
3.6	Onderwijshuisvesting.....	9
3.7	Maatschappelijke opgaven.....	10
	Bijlage 1: Instrumenten.....	11
	Bijlage 2: Financiën en risicomanagement.....	13

1. Inleiding

Gemeente Overbetuwe is eigenaar, verhuurder en gebruiker van een diverse vastgoedportefeuille. Deze visie op vastgoed richt zich op het maatschappelijk vastgoed waar wij als gemeente eigenaar van zijn. De kern van ons vastgoed wordt gebruikt voor maatschappelijke functies zoals onderwijs, brandweerkazernes, sport en buurtvoorzieningen. Deze visie op vastgoed heeft daarom een nauwe relatie met de verschillende beleidsvelden waar wij als gemeente aan werken.

1.1 Aanleiding voor een nieuwe visie

In 2018 heeft de gemeenteraad de Visie op vastgoed 2018 vastgesteld met de richting: meer aandacht voor eigen kracht van de gemeenschap en meer aandacht voor financiële effectiviteit. Er was behoefte aan meer verbinding met de strategische doelen van de gemeente en sturing in de vastgoedportefeuille. Door een integrale visie op vastgoed moest duidelijk worden wanneer objecten voor welke beleidsdoelstellingen op maatschappelijk gebied ingezet kunnen worden.

De aanleiding voor de herijking van de visie is de verduurzamingsopgave van maatschappelijk vastgoed, de effecten van netcongestie en verandering in wetgeving door het Didam-arrest. De Visie op vastgoed 2018 is richtinggevend geweest en gaf voldoende flexibiliteit op tactisch en uitvoerend niveau om maatwerk te leveren. In deze herijkte Visie op vastgoed 2025 bouwen we daarom voort op de richting die in 2018 is ingezet en actualiseren we de visie op de hierboven genoemde en andere maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

1.2 Vastgoed tot nu toe

Sinds 2018 is er een breed scala aan nieuwbouw en grootschalige verbouwprojecten gerealiseerd:

- In 2020 is de renovatie van het Ambtshuis en ver/nieuwbouw van het gemeentehuis opgeleverd.
- In 2020 zijn ook MFA De Haar in Randwijk en MFC De Hoendrik in Herveld-Andelst opgeleverd. Voor deze bouw zijn overeenkomsten afgesloten met MFA Randwijk en de Vereniging Ons Dorpshuis Herveld-Andelst. In juni 2021 is het MFC 't Knoop punt in Valburg opgeleverd.
- In 2021 is de nieuwbouwschool voor het Overbetuwe College Elst opgeleverd.
- In 2022 is een blaashal aangeschaft die in de wintermaanden geplaatst wordt op het multicourt van Vitaal Sportpark de Pas in Elst.

Deze projecten zijn met zorg ontworpen en opgeleverd, met een focus op duurzaamheid en functionaliteit.

Naast deze projecten is er een aantal crisissituaties aangepakt:

- In 2022 is binnen een maand een locatie voor crisisonoodopvang opgezet op een leegstaand stuk land op industrieterrein De Aam.
- Er zijn diverse opvangen gerealiseerd voor onder andere Oekraïners, onder andere op de locatie van Pactum in Zetten (vier woongebouwen) en het Lingehotel in Elst.

1.3 Leeswijzer

We zien ons vastgoed als een middel om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Vastgoed heeft zowel een economische als maatschappelijke waarde en is van belang voor het uitvoeren van onze gemeentelijke taken en het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Deze onderwerpen komen in deze visie aan bod:

- “Wanneer en waarom hebben we vastgoed in eigendom?” en “Welke uitgangspunten gebruiken we om vastgoedkeuzes te maken?” wordt beschreven in hoofdstuk 2.
- Vastgoed draagt bij aan het realiseren van onze doelstellingen op verschillende gemeentelijke ambities en maatschappelijke opgaven. In hoofdstuk 3 laten wij met voorbeelden zien hoe dit vorm krijgt in onze vastgoedkeuzes.
- Bijlage 1 geeft een overzicht van instrumenten die we gaan inzetten om de gestelde koers te realiseren.
- Bijlage 2 beschrijft de financiële aspecten en het risicomanagement rondom vastgoed.

2. Visie op vastgoed

De visie op vastgoed binnen de gemeente gaat verder dan alleen het verwerven, bouwen en verbouwen van vastgoed. Ons vastgoed is een strategisch instrument om maatschappelijke doelstellingen te realiseren en een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving van onze inwoners. Naast de economische waarde heeft ons vastgoed vooral een maatschappelijke waarde. In dit hoofdstuk bespreken we daarom wanneer en waarom wij vastgoed in eigendom hebben en welke uitgangspunten we hanteren bij het maken van vastgoedkeuzes.

2.1 Wanneer en waarom hebben wij vastgoed in eigendom?

Wij hebben vastgoed in bezit voor de volgende activiteiten:

1. Wij zorgen voor de **huisvesting van onze eigen organisatie**, zoals kantoren, vergaderlocaties voor ons bestuur en onze milieustraten.
2. Wij zorgen voor **huisvesting om te voldoen aan onze wettelijke plichten**. Dit betekent adequate en voldoende scholen voor onderwijs en een aantal kazernes voor de brandweer.
3. We leveren een bijdrage aan **maatschappelijke beleidsdoelstellingen**. Bijvoorbeeld sport en welzijn.
4. Daarnaast bezitten we ook vastgoed dat niet met kernactiviteiten te maken heeft, maar bijvoorbeeld met een **ontwikkelingsopgave of het faciliteren van tijdelijke initiatieven**. We hebben de mogelijkheid om vanwege strategische redenen dit vastgoed in eigendom te houden.

2.2 Uitgangspunten voor onze keuzes in vastgoed

Net als de Visie op vastgoed uit 2018 vertalen de strategische doelen van de gemeente zich in de manier waarop we ons vastgoed inzetten. Vanuit vastgoed bekijken wij per situatie hoe we vastgoed als middel kunnen inzetten om opgaven en ambities te realiseren. Onze vastgoedkeuzes zijn integraal, eenduidig en transparant. Flexibele inzet en maatwerk blijven mogelijk en onze keuzes komen ten goede aan maatschappelijke doelstellingen. We bouwen voort op de gekozen koers uit 2018 (de eerste drie uitgangspunten) en voegen een vierde toe aan deze visie: wij geven het goede voorbeeld.

1. Meer aandacht voor een breed en levendig activiteitenaanbod

Onze inwoners worden geholpen met het bij elkaar komen, ontmoeten en bij het organiseren van activiteiten en (welzijns-)diensten. Dit zorgt voor levendigheid, sociale samenhang en eigen identiteit.

2. Meer ruimte voor eigen kracht van dorpen, wijken en inwoners

Wij helpen en ondersteunen inwoners in het realiseren van initiatieven en activiteiten die ze ontwikkelen (eigen kracht). Inwoners nemen initiatief, wij adviseren met onze expertise en nemen onze verantwoordelijkheid waar nodig.

3. Meer aandacht voor kostenefficiëncy

De effectieve en efficiënte inzet van onze (publieke) middelen is een belangrijk uitgangspunt. Naast kostendekkende exploitatie en tarieven, sturen we ook op optimaal gebruik van een gebouw door multifunctionaliteit.

4. Wij geven het goede voorbeeld

Met ons vastgoed geven wij het goede voorbeeld. Waar wij van inwoners, bedrijven en instellingen verwachten dat ze maatregelen treffen, kijken zij naar ons of we het zelf wel gedaan hebben. Dit betekent dat ons vastgoed duurzaam en toegankelijk wordt. We benutten de kansen die liggen bij herinrichting, groot onderhoud en nieuwe plannen om dit te verbeteren.

2.3 Sturing op vastgoed

Met deze visie op vastgoed beschikt de gemeenteraad over een belangrijk document voor de sturing op ons vastgoed.

Ambities en opgaven

De verschillende ambities en opgaven waar wij als gemeente aan werken, geven richting aan hoe wij ons vastgoed inzetten. Onze ambities en opgaven worden vertaald in verschillende beleidskeuzes, maar hebben ook impact op de wijze waarop wij ons vastgoed inzetten.

Visie op vastgoed

Deze visie geeft op strategisch niveau de richting aan hoe wij opereren bij vastgoedkeuzes en de wijze waarop wij reageren op ambities en opgaven.

Instrumenten

Deze visie op vastgoed wordt uitgewerkt in verschillende uitvoerende documenten. Wij zetten verschillende instrumenten in, zoals ons tarievenbeleid en een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

Paragraaf vastgoed

Om inzicht te hebben en verantwoording af te leggen over ons vastgoed wordt aan de paragraaf 'onderhoud kapitaalgoederen' in de documenten van planning en control een kopje 'vastgoed' toegevoegd.



3. Ambities en opgaven

Gemeentelijke ambities en maatschappelijke opgaven bepalen hoe wij ons vastgoed inzetten, ontwikkelen en beheren. Wij hebben onze ambities vertaald naar doelstellingen en dit beschreven in verschillende beleidsdocumenten. Deze beleidsdocumenten geven richting aan hoe wij ons vastgoed inzetten en ontwikkelen. In dit hoofdstuk laten we zien hoe deze ambities vorm krijgen in onze vastgoedkeuzes.

3.1 Vastgoed ten behoeve van sociaal-culturele activiteiten

“Vitaliteit van en toegang tot voorzieningen vragen onze aandacht. We werken aan een voorzieningenaanbod dat (blijvend) moet passen bij de behoefte en karakteristiek van de dorpen. De behoefte aan en mogelijkheden voor voorzieningen verschillen per dorp. Daarom houden wij rekening met de diversiteit van kernen. Bij maatschappelijke voorzieningen maken we met clustering ook slimme combinaties mogelijk waarmee we ontmoeten koppelen aan andere functies” (Omgevingsvisie Overbetuwe 2040, vastgesteld in 2019).

“We inventariseren of er een ontmoetingsplek is in iedere buurt en we stimuleren en faciliteren dat in iedere wijk of dorp een laagdrempelige ontmoetingsplek is waarbij inwoners “in the lead” zijn, en de gemeente faciliteert” (Beleidsplan Sociaal Domein Overbetuwe 2020-2025, vastgesteld in 2020).

“Er is behoefte aan een fysieke plek in de gemeente waar iedereen cultuur in de breedste zin van het woord kan beleven” (Cultuurvisie gemeente Overbetuwe 2022-2025 “Op Waarde Geschat”, vastgesteld in 2021).

Deze passages benadrukken het belang van vastgoed in de fysieke en sociale omgeving van onze gemeente. Bij vastgoedontwikkeling sluiten we aan op lokale behoeften en hebben we aandacht voor de diversiteit van de verschillende dorpen. Ons vastgoed moet gericht zijn op multifunctioneel, duurzaam en inclusief gebruik en moet sociale interactie bevorderen. Vastgoedkeuzes over ontmoetingsplekken en voorzieningen in dorpen maken we in samenwerking met inwoners.

3.2 Toekomstbestendige en duurzame sportaccommodaties

In ons ‘Sport- en beweegnota ‘een leven lang gezond, vitaal en actief!’, vastgesteld in 2021 staan uitgangspunten en doelstellingen voor onze sportaccommodaties:

- *“Sportaccommodaties zijn toekomstbestendig en voldoen aan de gewenste kwaliteit.*
- *Het aanbod aan accommodaties voldoet aan de vraag. Dit geldt met name voor binnensportcapaciteit.*
- *Sportaccommodaties worden beter en voor meerdere doeleinden en door meerdere gebruikers benut.*
- *Sportaccommodaties zijn duurzaam, zowel qua gebruik als energie.”*

Uit het in 2024 uitgevoerde capaciteitsonderzoek op binnensportaccommodaties blijkt dat de normatieve klokuren bewegingsonderwijs voor primair en voortgezet onderwijs in theorie passen binnen de capaciteit per kern. Deze uitgangspunten en doelstellingen vragen om vastgoedkeuzes die gericht zijn op duurzame, multifunctionele en toekomstbestendige sportaccommodaties. Onze sportaccommodaties moeten goed aansluiten bij de vraag en efficiënt kunnen worden benut door verschillende gebruikers. Dat vraagt om flexibiliteit en wendbaarheid, zodat we snel kunnen inspelen op veranderingen en tijdig kunnen bijsturen waar nodig.

3.3 Flexibel vastgoedbeheer in vraagstukken rond wonen en zorg

Onze Woonagenda gemeente Overbetuwe 2025, vastgesteld in 2021 omvat verschillende activiteiten die ons vastgoed raken, waaronder: *“Het intern onderzoeken of en hoe gemeentelijke grondeigendommen of vastgoed ingezet kunnen worden voor (tijdelijke) huisvesting van spoedzoekers.”* en *“We hebben de mogelijkheid om vanwege strategische redenen ons vastgoed in te zetten om tijdelijke initiatieven te kunnen faciliteren. Daarbij heeft een gezonde kostendekkende exploitatie de voorkeur.”*

We hebben ook een Visie op wonen, welzijn en zorg 2030 'Samen zorgen voor morgen', vastgesteld in 2023. De woonzorgvisie geeft inzicht in de opgaven en ambities rond wonen, welzijn en zorg. *“Wij hebben op dit thema de rol van regisseur, aanjager en verbinder, maar zijn in de meeste gevallen niet de uitvoerende partij. Vanuit onze regierol zoeken we continu de samenwerking met betrokken partijen en inwoners om activiteiten en investeringen in het fysieke en sociale domein nog beter met elkaar te verbinden.”*

De impact van de Woonagenda en de Visie op wonen, welzijn en zorg vragen dat ons vastgoed flexibel kan inspelen wanneer dat nodig is. Wij kunnen ons vastgoed inzetten voor tijdelijke initiatieven, en daarnaast op de lange termijn bijdragen aan een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg. Hierbij blijft het streven naar kostendekkende exploitatie belangrijk. Tegelijkertijd zal de nadruk liggen op de samenwerking tussen het sociale en fysieke domein en het stimuleren van eigen kracht van dorpen, wijken en inwoners.

3.4 Verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed

In de Klimaatwet staat dat we in 2050 95% minder broeikassen uitstoten ten opzichte van 1990. In de Klimaatwet zijn de ambities op de thema's circulariteit, CO₂ en klimaatadaptatie vastgelegd. In het Klimaatakkoord zijn de inhoudelijke maatregelen vastgelegd en is afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed vóór 2050 verduurzamen. Uitgangspunt is 95% minder CO₂-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen. Vanuit het Klimaatakkoord zijn tussen Rijk, provincie en regio afspraken gemaakt om integrale duurzame mobiliteitsmaatregelen uit te werken. Voor het verminderen van de CO₂-uitstoot zijn concrete doelen afgesproken: 55% CO₂-reductie in 2030 (ten opzichte van 1990) en nagenoeg geen CO₂-uitstoot meer in 2050.

Wij hebben de landelijke klimaatdoelstellingen overgenomen en geconcretiseerd in de uitvoeringsagenda 2025-2028 van de Groene Metropool Regio, vastgesteld in 2024 en ons eigen programmaplan duurzaamheid, vastgesteld in 2024. De uitvoeringsagenda gaat over verduurzaming van gemeentelijk energieverbruik. In het programmaplan duurzaamheid staat dat wij met ons eigen vastgoed een voorbeeld willen geven op het thema duurzaamheid.

Deze verplichtingen en ambities hebben impact op de visie op vastgoed en de wijze waarop wij ons vastgoed beheren. Wij moeten ons vastgoed transformeren naar een duurzamer en energie-efficiënter geheel. Wij moeten in eerste instantie stappen zetten om onze gebouwen aardgasvrij te maken en ons energieverbruik te optimaliseren.

3.5 Inclusieagenda

Onze Inclusieagenda Overbetuwe 2025-2030 'Samen voor iedereen' richt zich op concrete maatregelen zoals toegankelijkheid van openbare ruimtes, gelijke kansen op de arbeidsmarkt en het bevorderen van een cultuur van wederzijds respect en begrip. *“Veel plekken in de gemeente zijn goed toegankelijk. Sportvoorzieningen, speeltuinen en jongerencentra zijn goed bereikbaar. Maar de openbare ruimte is niet overal toegankelijk genoeg”*. We benutten de kansen die liggen bij herinrichting, groot onderhoud en nieuwe ruimtelijke plannen om de toegankelijkheid van de openbare ruimte te verbeteren. Door in de ontwerpfase ruim aandacht te hebben voor toegankelijkheid en gebruik te maken van ervaringsdeskundigheid, vermijden we onnodig hoge kosten achteraf. Ons vastgoed moet niet alleen voldoen aan de praktische eisen van toegankelijkheid, maar ook bijdragen aan het bevorderen van sociale inclusie, gelijke kansen en een cultuur van respect en begrip. Door deze principes centraal te stellen, kunnen we niet alleen de fysieke ruimte verbeteren, maar ook een inclusievere en rechtvaardigere samenleving bevorderen. Wij nemen ook hierin onze rol en geven het goede voorbeeld.

3.6 Onderwijshuisvesting

De Wet op het primair onderwijs (WPO), Wet op het voortgezet onderwijs (WVO) en Wet op Expertisecentra (WEC) zijn het wettelijk kader waarin de verantwoordelijkheden en verplichtingen van gemeenten en schoolbesturen zijn vastgelegd. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting (permanent en tijdelijk) van het primair onderwijs, het voortgezet onderwijs en het (voortgezet)

speciaal onderwijs. De wijze waarop de gemeente hier invulling aan gaat geven, wordt vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gemeente Overbetuwe 2025-2040. In deze langetermijnvisie voor onderwijshuisvesting zijn onder andere renovatie en nieuwbouw opgenomen.

3.7 Maatschappelijke opgaven

Naast ons eigen beleid kunnen er ook maatschappelijke opgaven zijn die impact hebben op de wijze waarop wij ons vastgoed inzetten. Momenteel (2024) speelt er bijvoorbeeld op grond van de Spreidingswet een taakstelling in de opvang van vluchtelingen en alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV). Voor de opvang van vluchtelingen kan de gemeente bijvoorbeeld kiezen om eigen vastgoed in te zetten. Ook hebben wij (net als andere gemeenten in Gelderland en de rest van Nederland) te maken met netcongestie op het hoogspanningsnet (TenneT) en het midden- en laagspanningsnet (Liander). Tot 2029 is het niet mogelijk om een grootverbruikersaansluiting (3x80A) aan te vragen. Dit vraagt om innovatie en flexibiliteit per project en soms een tijdelijke oplossing totdat de gewenste situatie mogelijk is.

Bijlage 1: Instrumenten

De visie op vastgoed is gericht op de lange termijn en vormt het raamwerk waarbinnen we onze vastgoedkeuzes maken. In deze bijlage staat een overzicht van instrumenten die zorgen dat we tussentijdse resultaten boeken en de gestelde koers kunnen realiseren.

Vastgoedorganisatie

De vastgoedorganisatie vervult verschillende rollen, afhankelijk van de situatie: eigenaar, adviseur, bouwmanager en beheerder. Deze rollen kunnen variëren per huisvestingsvraag en projectfase. Binnen de projecten in het fysieke domein hanteren wij een projectmatige aanpak. Onze uitvoeringsprocessen zijn uniform en onze data zijn gestructureerd in ons vastgoedbeheerssysteem. Zo kunnen we wij snelle en accurate vastgoedbeslissingen nemen.

De afgelopen jaren zien wij een diversiteit aan huisvestingsbehoeften ontstaan. Naast de geplande nieuwbouwprojecten zijn er urgente vraagstukken ontstaan in crisissituaties. Dit heeft ertoe geleid dat het reguliere dagelijkse werk bleef liggen. Hierdoor zijn er achterstanden ontstaan op belangrijke activiteiten zoals verduurzaming van vastgoed, registratie van vastgoedinformatie en overdracht van realisatie naar beheer. Vanwege de nieuwbouwprojecten hebben wij de voormalige gebouwen niet meer in hun oude functie in gebruik en staan deze daarom leeg.

Tarievenbeleid

Wij verhuren vastgoed en stellen vastgoed ter beschikking. Het in eigendom hebben van vastgoed kost geld waarvoor wij een vergoeding vragen. Er moet een duidelijke en eenduidige relatie komen tussen de kosten die de gemeente maakt voor haar maatschappelijk vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die huurders en gebruikers gaan betalen. Wij groeien de komende jaren naar meer kostendekkendheid van onze huidige tarieven. De uitwerking hiervan staat in ons tarievenbeleid.

Exploitatie

Bij de exploitatie van gebouwen gaat het erom hoe gebouwen worden verhuurd en gebruikt, hoe gebouwen worden onderhouden en hoe ze worden beheerd. We hanteren voor onze welzijnsaccommodaties het Heterens model. Daarin verhuurt en exploiteert de gemeente het sportgedeelte (vanwege de zorgplicht voor bewegingsonderwijs) en exploiteert een particulier/organisatie kostendekkend het welzijnsgedeelte. Daarnaast streven we ernaar dat deze particulier het sportgedeelte beheert. Dit betekent dat deze particulier of organisatie zorgt voor openen en sluiten en schoonmaak.

Uitgifteprotocol

Op grond van het Didam-arrest moet de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak. Dit geldt als er meerdere gegadigden zijn voor de uitgifte van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Wij mogen daarom in beginsel onze onroerende zaken niet één op één uitgeven. We moeten de gegadigde selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren. Ons uitgifteprotocol beschrijft hoe we in de praktijk omgaan met de uitgifte (zowel verkoop als verhuur) van gronden en panden aan gegadigden.

Leegstand beheersen

Leegstand omvat niet alleen juridische leegstand, waarbij er geen huurder is, maar ook ondergebruik, waarbij een pand wel fysiek beschikbaar is, maar niet volledig wordt benut. De gemeente kan besluiten bij structurele leegstand of lage bezetting een object te sluiten. Om leegstand te bestrijden, bevorderen we actief medegebruik, concentratie van functies en multifunctionaliteit van ruimtes. Bij scholen gebeurt dit altijd in overleg met het bevoegd gezag. Commerciële activiteiten in onze gebouwen zijn toegestaan (onder de voorwaarden van ons uitgifteprotocol), maar maatschappelijke activiteiten krijgen altijd voorrang en prioriteit.

Duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)

Om ons vastgoed geschikt te houden voor de diverse huisvestingsbehoeften voeren we preventief, correctief en planmatig (vervangings-) onderhoud uit. Op basis van een demarcatielijst zijn de onderhoudswerkzaamheden bij verhuur gesplitst in een huurder- en verhuurderdeel. Om de status van onze gebouwen te meten hanteren wij de NEN-2767-methodiek. Deze methodiek kent een conditiescore van 1 tot 6 waarbij 1 uitstekend is en 6 zeer slecht. Uitgangspunt bij vastgoed dat ingezet wordt voor kernactiviteiten is minimaal conditiescore 3 (redelijk) voor ieder bouwelement.

Een deel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit verouderde gebouwen. Veel van deze gebouwen voldoen nog wel aan de minimale eisen, maar zijn voor verbetering vatbaar gezien de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid. Het is efficiënt om verduurzaming te combineren met (groot) onderhoud van onze gebouwen. Daarom vertalen we onze duurzaamheidsambities in een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). We verduurzamen onze bestaande gebouwen in fasen, te beginnen in 2025 met de eerste drie gebouwen. Voor de lange termijn sluiten we zoveel mogelijk aan bij het warmteprogramma dat uiterlijk 2026 wordt vastgesteld en waarin de verwachte warmteoplossing per wijk wordt beschreven. Aansluitend plaatsen wij ook laadpalen bij onze gebouwen.

Bijlage 2: Financiën en risicomanagement

Het ontwikkelen en beheren van ons vastgoed vraagt om een solide financiële basis. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) vormt ons financiële kader. Voor ons vastgoed betekent dit dat wij op een transparante en verantwoorde manier omgaan met de financiële waardering van ons vastgoed. Deze bijlage beschrijft de financiële aspecten en het risicomanagement rondom vastgoed.

Financiële regels

De regels voor het activeren en afschrijven van vastgoed staan vastgelegd in onze financiële verordening. Deze bevat onder meer afschrijvingstermijnen voor verschillende soorten activa, zoals nieuwbouw en renovatieprojecten. Vanaf 2024 voeren wij een afschrijvingstermijn van 50 jaar in plaats van 40 jaar, voor vastgoed dat per 1-1-2024 en later in gebruik is genomen. Het oude vastgoed van voor 1-1-2024 blijft een afschrijvingstermijn van 40 jaar houden. Daarnaast hanteren wij specifieke parameters, zoals de IMOC (immateriële maatschappelijke overheidsconsumptie), om inflatiestijgingen jaarlijks te verwerken in onze begroting.

Vastgoedexploitatie in de begroting

Structurele budgetten voor onderhoud, dagelijkse operationele kosten en exploitatie van bestaande gebouwen zijn opgenomen in de reguliere begroting. De begroting bestaat uit programma's waaronder voorgeschreven taakvelden hangen. De vastgoedobjecten zijn geclusterd binnen die taakvelden: gemeentelijke gebouwen (TV 0.4), brandweerkazernes (TV 1.1), sportaccommodaties (incl. zwembaden) (TV 5.2) en welzijnsaccommodaties (TV 6.1). De exploitatieresultaten van de afzonderlijke vastgoedobjecten maken deel uit van het totaal begrotings- en jaarrekeningresultaat en worden op die manier jaarlijks verrekend met de algemene middelen.

Nieuwbouw en grootschalige verbouwing

Elke nieuwbouw of grootschalige verbouwing begint met een initiatief dat wordt vastgelegd in een projectopdracht. Het initiatief voor deze fase kan verschillende oorsprongen hebben, zoals sport, sociaal domein, veiligheid of onderwijs. Inhoudelijk is hierbij de opdrachtgevende partij verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van budget. Vastgoed is in deze fase betrokken als adviseur. Een voorbereidingskrediet kan worden verleend om deze fase te ondersteunen. Bij het nemen van de beslissing om tot nieuwbouw of renovatie over te gaan, wegen we verschillende factoren mee. Op basis van de resultaten van deze fase besluiten we of we een krediet toekennen voor de uitvoering van het project. Zodra een gebouw is gerealiseerd, wordt het investeringskrediet afgesloten en komen de kapitaallasten in de jaarlijkse begroting.

Planning en control

De financiële aspecten van vastgoed komen terug in verschillende onderdelen van de gemeentelijke planning en control cyclus zoals de begroting, kadernota en jaarrekening, maar ook de berap (bestuursrapportage) en het projectenboek. Vastgoedonderdelen zijn verspreid over verschillende programma's en taakvelden, zoals sportaccommodaties en welzijnsvoorzieningen. Elk gebouw heeft zijn eigen kostenplaats voor onderhoud en exploitatie en er wordt jaarlijks een voorziening getroffen voor groot onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). In de jaarrekening worden de werkelijke uitgaven en inkomsten gerapporteerd, inclusief eventuele afschrijvingen en de stand van de reserves voor vastgoed.

Risicomanagement

Aan de ontwikkeling en het (ver)bouwen van vastgoed, de exploitatie van bestaand vastgoed en bij aan- en verkoop van vastgoed zijn verschillende risico's verbonden. Risicomanagement is gericht op het zo goed mogelijk in beeld brengen van de risico's en vervolgens een keuze te maken hoe deze te

beheersen. Per project worden de risico's in de projectopdracht in beeld gebracht. Schades als gevolg van vandalisme, brand of storm worden gedekt uit de opstalverzekering. Hogere eenmalige onvoorziene exploitatielasten kunnen leiden tot een budgetoverschrijding in de jaarrekening. Dit leidt tot een negatief jaarrekeningresultaat ten laste van de algemene reserve. Bij onvoorziene kosten bij nieuwbouw en grootschalige renovatie die niet binnen het bestaande investeringskrediet kunnen worden opgevangen, wordt aanvullend budget aangevraagd. Aanvullend budget leidt dan tot extra kapitaallasten die verwerkt worden in de begroting. Hogere onvoorziene kosten in het dagelijks beheer komen ten laste van de algemene middelen en worden in de kadernota of jaarrekening toegelicht. In de programmabegroting en in de jaarrekening wordt een inschatting gemaakt van de risico's. Deze worden opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen.