Vastgoedbeleid Edam-Volendam 2018-2022

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

8 mei 2018

Inhoudsopgave

Voorwoord ... 3
1 **Inleiding** ... 4
1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Doel Nota vastgoedbeleid ... 4
1.3 Afbakening ... 5
1.4 Leeswijzer ... 5
2 **Vastgoedportefeuille** ... 6
2.1 Doelen gemeentelijk vastgoed ... 6
2.2 Gemeentelijke dienstverlening/publieke dienst ... 7
Huisvesting gemeentelijke organisatie/publieke dienst ... 7
Brandweerkazernes ... 7
2.3 Maatschappelijk vastgoed ... 7
Onderwijs ... 8
Sport ... 8
Kunst en Cultuur ... 8
Sociaal maatschappelijk ... 8
Kinderopvang ... 9
2.4 Commercieel vastgoed ... 9
Stadion ... 9
Woningen ... 9
2.5 Bijzonder vastgoed ... 10
Strategisch vastgoed ... 10
Historisch vastgoed ... 10
3 **Vastgoedsturing** ... 12
3.1 Relatie sectie Vastgoed i.o. met andere organisatieonderdelen ... 12
3.2 Intern opdrachtgeverschap ... 13
4 **Beheer en onderhoud** ... 14
4.1 Juridisch / administratief beheer ... 14
4.2 Technisch beheer ... 15
4.3 Tijdelijk beheer en inzet voor maatschappelijke functies ... 17
4.4 Verduurzaming van de gebouwen ... 17
5 **Aan- en verkoopbeleid** ... 19
5.1 Randvoorwaarden ... 19
5.2 Regels staatssteun ... 19
5.3 Doelstellingen ... 20
5.4 Verkoopmethodes ... 20
5.5 Aankopen ... 21

6 **Financiën** 22
6.1 Begroting 22
6.2 Huurprijsbepaling 22
6.3 Risicoparagraaf 23
Bijlagen 25
1 Aanbevelingen rekenkamercommissie 25
2 Vastgoedportefeuille 28
3 Scorekaart 30
4 Overzicht strategische gronden 32
5 Trends en ontwikkelingen 35

Voorwoord

Op advies van de gemeentelijke Rekenkamercommissie heeft de gemeenteraad de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek naar het gemeentelijk vastgoedbeleid overgenomen en een heldere opdracht bij het college neergelegd. Er moest bijvoorbeeld een einde komen aan de versnippering van vastgoed gerelateerde werkzaamheden binnen de organisatie. Daarom werd gevraagd om onder meer heldere kaders en criteria, een koppeling van de vastgoedportefeuille met het financiële systeem en het beleggen van zowel vastgoedbezit als -beheer op één plek in de organisatie, om te sturen op de vastgoedportefeuille als geheel. Dit is nog maar een selectie, maar de opgave was fors.

Dit beleid voorziet volgens mij uitstekend in de implementatie van die aanbevelingen. En dat was best een weerbarstige opgave. Maar het feit dat de aanbevelingen zo helder waren, heeft daar ook wel weer bij geholpen.

In dit beleid is een categorisering van vastgoed opgenomen (gemeentelijke dienstverlening; maatschappelijk; commercieel; bijzonder) en dit is gecombineerd met een indeling kernvastgoed, af te stoten vastgoed en tijdelijk vastgoed. Dit geeft veel houvast bij het prioriteren, bij keuzes waar te investeren in onderhoud en verduurzaming en waar we ‘een bord in de tuin’ kunnen gaan zetten.

In dit beleid is met het oog op de aanbevelingen over organisatorische centralisering en procesmatige professionalisering ook een rolverdeling opgenomen. De precieze invulling zal het college in overleg met het management nader handen en voeten geven nadat het beleid is vastgesteld. Want de uitvoeringspraktijk is nog niet altijd overeenkomstig dit beleid. In die zin is dit beleid belangrijk als kader en richtlijn voor de uitvoeringspraktijk.

Een belangrijke verbreding in dit beleid is het feit dat we het niet alleen hebben over vastgoed in de zin van gebouwen, maar ook over vastgoed in de vorm van grondposities. Omdat de dynamiek hetzelfde is hebben we gemeend daar geen nieuw Rekenkamercommissie-rapport voor nodig te hebben.

Dit beleid geeft inzicht in waarom wij vastgoed bezitten, wat dat is, hoe we er mee omgaan en hoe we dat transparant maken. Het geeft naar mijn mening goede en zeer hanteerbare kaders voor het verder professionaliseren van onderhoud en het verduurzamen van vastgoed. Ook geeft het houvast bij de afweging vastgoed af te stoten, aan te schaffen of te (ver)huren. Met dit beleid kan per af te stoten locatie worden bepaald welke inhoudelijke kaders en doelen we meegeven, alvorens het in de verkoop gaat.

Alles bij elkaar, verwacht ik dat dit beleid de grip, snelheid, transparantie en inhoudelijke beleidsdoelen ten goede zal komen!

Wim Runderkamp
Wethouder Vastgoed & Grondzaken

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige gemeenten Edam-Volendam en Zeevang hadden voor de fusie tot de nieuwe gemeente Edam-Volendam geen integraal beleid voor het gemeentelijk vastgoed vastgesteld.
Voor de gemeente Edam-Volendam is dit ook geconstateerd door de Rekenkamercommissie, die vanwege het beleidsmatige, financiële en maatschappelijke belang van het gemeentelijk vastgoed onderzoek heeft laten uitvoeren. Bij dit onderzoek is gekeken naar de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de rechtmatigheid van het beheer en het beleid ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed. Waarbij ook is onderzocht op welke wijze sturing plaatsvindt door de gemeenteraad. Eind 2016 is het rapport van het rekenkameronderzoek gereed gekomen. In maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten de conclusies en aanbevelingen uit het rapport over te nemen. Deze aanbevelingen zijn integraal opgenomen in bijlage 1 bij deze nota.

Zoals geconcludeerd in het onderzoek van de Rekenkamercommissie is er op het gebied van gemeentelijk vastgoed geen beleid vastgesteld. Met de voorliggende nota Vastgoedbeleid Edam-Volendam 2018-2022 worden beleidsuitgangspunten voorgelegd ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed. Hiermee kan de gemeenteraad keuzes op hoofdlijnen maken en daarmee richting geven aan het beheer van de vastgoedportefeuille. Hierbij gaat het om:

- de keuze welke gebouwen in eigendom moeten blijven en welke kunnen worden afgestoten (criteria voor een zogenaamde *kernportefeuille*)
- niveau van onderhoud
- wijze van verantwoording in de P&C cyclus
- omgang met tijdelijk beheer, duurzaamheid, het inzetten van gebouwen voor maatschappelijke vraagstukken
- spelregels bij aan-, verkoop, huur, verhuur en gebruik van gebouwen en
- het inzetten van strategisch aangekochte gronden

Voor het opstellen van integraal beleid voor het gemeentelijk vastgoed en het inrichten van de vastgoedorganisatie is in augustus 2017 een kwartiermaker aangesteld. De eerste stap in dit proces is het opstellen van een beleidsplan vastgoed, waarin de raad zich uitspreekt over een aantal cruciale spelregels. Resultaat van het opstellen van het integraal beleid is de voorliggende nota Vastgoedbeleid Edam-Volendam 2018-2022. Na vaststelling van de beleidsnota zal de verdere vorming en invulling van de sectie plaatsvinden.

1.2 Doel nota vastgoedbeleid

De nota Vastgoedbeleid Edam-Volendam 2018 - 2022 gaat over de inrichting van het vastgoedbeleid en gaat in op de vraag over de rol en plaats van de sectie Vastgoed i.o. en de wijze waarop activiteiten op gebied van vastgoed zijn belegd in de organisatie.
Het doel van de nota Vastgoedbeleid is om duidelijkheid te scheppen over de organisatie van het gemeentelijk vastgoed en dient als kader bij de uitvoering van het vastgoedbeleid.
De nota geeft een uitwerking van de door de gemeenteraad overgenomen aanbevelingen uit het Rekenkamercommissie onderzoek.
Kerndoel van deze nota is het beschrijven van de kaders van het vastgoedbeleid, waarbij antwoord wordt gegeven op vragen als:

- waarom hebben we vastgoed in bezit?
- welk vastgoed willen we structureel in bezit houden en welk vastgoed kunnen we afstoten?
- wat is een effectieve (doelbereik) en efficiënte (kosten/baten) inzet van het in bezit blijvende vastgoed?
- hoe wordt omgegaan met de kosten en opbrengsten per object
- hoe brengen we meer transparantie (geen indirecte subsidie) en uniformiteit in huurprijzen?

Daarnaast is om de basis op orde te krijgen gestart met het inzichtelijk maken van de vastgoedportefeuille, waaronder een inventarisatie van de gemeentelijke vastgoedobjecten en alle relevante kenmerken Het speelveld van het vastgoedbeleid ligt op de overlap van de inhoudelijke

beleidsprogramma's enerzijds en de bestaande vastgoedportefeuille anderzijds, aangevuld met de dynamiek van de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt. Dit alles wordt beïnvloed door externe trends en ontwikkelingen. In bijlage 5 wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen die spelen op het gebied van gemeentelijk vastgoed.

1.3 Afbakening

Alle onroerende zaken in bezit van de gemeente worden beschouwd als gemeentelijk vastgoed. Als vastgoed wordt ingezet voor het realiseren van bestuurlijk gewenste sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen is sprake van maatschappelijk vastgoed. Dit is het deel van het vastgoed dat bijvoorbeeld wordt ingezet ten dienste van en faciliterend aan de sportbeoefening, (cultuur-)educatie, onderwijs, jeugdhulp of welzijnsactiviteiten.

Deze nota gaat over al het vastgoed in bezit van de gemeente, ofwel gebouwen en gronden. Hiervan uitgezonderd zijn rest- en snippergroen en de openbare ruimte. De openbare ruimte omvat de (ondergrond van de) trottoirs, parkeerplaatsen, wegen, pleinen, en de groenstructuur (dorps- en wijkstructuur). Deze nota is, daar waar relevant, ook van toepassing op de gronden met een strategisch belang voor de gemeente. Een overzicht van strategisch aangekochte gronden is opgenomen in bijlage 4. Voor specifiek beleid ten aanzien van grondzaken wordt verwezen naar het Grondbeleid Gemeente Edam-Volendam 2018-2022.

Zoals gesteld gaat deze nota niet over maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van andere partijen dan de gemeente en wordt verhuurd aan instellingen die werken aan gemeentelijke beleidsdoelen. Schoolgebouwen vormen een bijzonder onderdeel van het maatschappelijk vastgoed, omdat deze weliswaar door de gemeente worden bekostigd, maar het eigendom ligt bij de schoolbesturen. De gemeente draagt wel de kapitaallasten, maar de gebouwen worden beheerd door de schoolbesturen. Pas wanneer deze schoolgebouwen hun onderwijsfunctie verliezen, vervalt het eigendom terug aan de gemeente en kan een andere invulling worden gezocht of kan het gebouw worden verkocht of gesloopt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de 'waarom' vraag van het gemeentelijk vastgoed beschreven. Welke gemeentelijke doelstellingen dient de vastgoedportefeuille . Hoofdstuk 3 geeft inzicht in hoe de sturing op de vastgoedportefeuille plaatsvind met daarbij de taken en verantwoordelijkheden. De uitwerking van het vastgoedbeleid wordt beschreven in hoofdstuk 4 over beheer en onderhoud en hoofdstuk 5 gaat over het aan- en verkoopbeleid van vastgoed. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiën en risico's op het gebied van vastgoed.

Verder zijn de volgende bijlagen toegevoegd die aangehaald worden in deze beleidsnota:
Bijlage 1: Aanbevelingen Rekenkamercommissie
Bijlage 2: Vastgoedportefeuille
Bijlage 3: Scorekaart
Bijlage 4: Overzicht strategische gronden
Bijlage 5: Trends en ontwikkelingen

2. Vastgoedportefeuille

2.1 Doelen gemeentelijk vastgoed

In het coalitieakkoord 2016-2022 wordt gesteld dat '*de verkoop van gemeentelijk vastgoed geen doel op zich is, net zo min als het behoud van eigendom. De (strategische) meerwaarde voor de gemeente en het algemeen belang bepalen de keuze om vastgoed al dan niet af te stoten. Het behoud en de versterking van eventuele monumentale waarde zijn zwaarwegende aspecten bij de afweging.'*

Hierin wordt al aangegeven dat het hebben van vastgoed een (strategische) meerwaarde moet hebben en het algemeen belang moet dienen.

Hoewel het in eigendom hebben van vastgoed geen doel op zich is heeft de gemeente een grote diversiteit aan gebouwen in bezit. Grofweg dienen deze gebouwen de volgende doelen:

1. Het uitvoeren van wettelijke taken (te denken valt bijvoorbeeld aan huisvesting van de eigen organisatie en faciliteren van onderwijshuisvesting)
2. Het ondersteunen van beleidsdoelstellingen (zoals kunst, cultuur, sport, welzijn)
3. Strategische posities ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Hiervoor is de gemeentelijke vastgoedportefeuille onderverdeeld in vier vastgoedcategorieën:

- **Gemeentelijke dienstverlening/publieke dienst**
  Definitie: Vastgoed voor uitvoering van gemeentelijke taken.

- **Maatschappelijk vastgoed (beleidsvastgoed).**
  Definitie**:** Vastgoed dat sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen ondersteunt, waar de markt niet in voorziet.

- **Commercieel vastgoed.**
  Definitie: Vastgoed dat is verhuurd ten behoeve van niet-beleidsondersteunende activiteiten (bv. aan commerciële ondernemers).

- **Bijzonder vastgoed**
  Definitie: Strategisch vastgoed dat in afwachting is van ontwikkeling en vastgoed dat van oudsher in handen is van de gemeente en een belangrijk beeldbepalend karakter en/of functie heeft.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van de vastgoedportefeuille. In bijlage 2 - Vastgoedportefeuille is deze nader gepreciseerd.

Vastgoedcategorie	Type vastgoed
Gemeentelijke dienstverlening/ publieke dienst	Eigen huisvesting personeel, transformatorhuisjes, brandweerkazernes, openbare toiletten etc.
Maatschappelijk vastgoed	Scholen/MFA Gymzalen (bewegingsonderwijs) Sportaccommodaties Kunst en cultuur Sociaal maatschappelijk
Commercieel vastgoed	Commercieel verhuurd bedrijfsvastgoed (incl. kinderdagverblijven) en woningen
Bijzonder vastgoed	Strategisch en historisch vastgoed

Bovenstaande categorieën zijn onder te verdelen in de onderstaande vastgoedfuncties:

Kernvastgoed
Eigendommen die het waard zijn om, zolang het zijn of haar functie behoud en het gemeentelijk beleid ondersteunt, in eigendom te behouden.
Tijdelijk vastgoed
Eigendommen die niet tot het kernvastgoed behoren en in principe kunnen worden afgestoten. Hier zijn maatschappelijke of strategische redenen denkbaar waarom verkoop (op korte termijn) niet aan de orde is.
Af te stoten vastgoed
Eigendommen die wèl direct verkocht zouden kunnen worden, omdat deze geen bijdrage leveren aan de kerndoelen van de gemeente.

Bij elke (voorgestelde) vastgoedtransactie wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect is op de totale vastgoedportefeuille van de gemeente (leegstand, onderhoudsvoorziening, financieel etc.).

In de volgende paragrafen volgt een beschrijving van het gemeentelijk vastgoed ingedeeld in de 4 bovenstaande categorieën.

2.2 Gemeentelijke dienstverlening/publieke dienst

Huisvesting gemeentelijke organisatie/publieke dienstverlening
Voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie is het hebben van eigen huisvesting waardevol. Huisvesting kan in principe ook worden gehuurd. Een belegger die het aan de gemeente verhuurt zal er echter altijd geld aan willen verdienen.
De gemeente huurt het vergadercentrum aan de Schepenmakersdijk te Edam en het Centrum voor Jeugd en Gezin aan de Wieringenlaan in Volendam voor de uitoefening van haar beleid en taken.
De gemeente heeft op momenteel 9 gebouwen/locaties in bezit waar de gemeentelijke organisatie is gehuisvest. Dit vastgoed voor eigen huisvesting wordt in eigendom gehouden.

Brandweerkazernes
De gemeente heeft vier brandweerkazernes in bezit. Deze maken deel uit van het zogenaamde dekkingsplan van de veiligheidsregio. De gemeente heeft er bewust voor gekozen eigenaar te zijn en te blijven om ook in de toekomst invloed te hebben op mogelijke keuzes en ontwikkelingen. Met de Veiligheidsregio zijn voor de kazernes bruikleenovereenkomsten afgesloten.

2.3 Maatschappelijk vastgoed

Dit betreft vastgoed dat sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen ondersteunt, waar de markt niet in voorziet.
In de huidige beleidsnota's is niet benoemd of vastgoed als instrument wordt gebruikt om de gestelde doelstellingen te realiseren. Het in de beleidsnota's opnemen hoe vastgoed wordt ingezet als instrument draagt bij aan een transparant vastgoedbeleid. Het biedt een nadere onderbouwing welk vastgoed de gemeente in eigendom wenst te houden en waarvoor. Daarnaast kan wanneer de doelstelling van het vastgoed duidelijk is ook worden getoetst of het vastgoed hieraan voldoet. Voorbeelden hiervan zijn het komende jaar vast te stellen Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) ,dat de ambitie van gemeente en schoolbesturen beschrijft met betrekking tot de onderwijshuisvesting , de Nota Kunst en Cultuur en het Sportaccommodatiebeleid, waarin wordt ingegaan op de accommodatievraagstukken.

De beleidsdocumenten worden cyclisch herzien. Er wordt daarom geadviseerd bij de eerstvolgende herziening van de verschillende beleidsnotities op te nemen of en hoe vastgoed wordt gebruikt om de gestelde doelstelling te behalen.

Bij elke (voorgestelde) vastgoedtransactie wordt aangegeven in hoeverre hiermee bijgedragen wordt aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen

Hieronder volgt een beschrijving van de onderdelen die vallen onder het maatschappelijk vastgoed.

Onderwijs

De gemeente heeft de wettelijke taak huisvesting te faciliteren voor het primair en voortgezet onderwijs. Hieronder valt het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal (basis en voortgezet) onderwijs. Deze taak houdt in dat de gemeente de (vervangende) nieuwbouw van schoolgebouwen betaalt. De schoolgebouwen zijn juridisch in eigendom van de schoolbesturen, maar wanneer de onderwijsfunctie vervalt, dan valt het eigendom weer terug aan de gemeente, zijnde de economisch eigenaar. Overdracht vindt in die gevallen plaats tegen boekwaarde. Na het vervallen van de onderwijsfunctie wordt het schoolgebouw gezien als af te stoten vastgoed en komt het in aanmerking voor verkoop/herontwikkeling.

Vanwege de wettelijke taak beschouwen we de schoolgebouwen als kernvastgoed. Van het merendeel van de schoolgebouwen is echter het schoolbestuur de eigenaar. De gemeente is eigenaar van één MFA waarin een school is gevestigd namelijk De Groote Molen in Oosthuizen. Hierin is naast een basisschool ook een peuterspeelzaal, een sportzaal en een cultureel centrum gevestigd. Ook dit gebouw beschouwen wij momenteel als kernvastgoed.

Dit jaar wordt een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld, waarin samen met de betrokken partners wordt vastgelegd hoe ook op de langere termijn voor een zo optimaal mogelijke onderwijshuisvesting kan worden gezorgd. Het IHP dient tevens als basis voor investeringen van de gemeente in nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen. Naast het beschikbaar stellen van geld houdt de gemeente –door middel van het IHP- rekening met de integraliteit tussen schoolbesturen, kinderopvangpartners, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden. Het programma wordt regelmatig geactualiseerd vanwege schommelingen in leerlingenaantallen, wijzigingen in de regelgeving voor onderwijshuisvesting en bezuinigingen.

Sport

Sportbeoefening heeft verschillende maatschappelijke functies: het bevorderen van een gezonde leefstijl, het op de kaart zetten van de gemeente als sportgemeente, het tegengaan van overlast en het bewerkstelligen van een positief woon- en vestigingsklimaat. In het bijzonder ziet de gemeente hier een belangrijke rol weggelegd voor de vele sportverenigingen in onze gemeente. De verhuur van accommodaties aan die verenigingen draagt bij aan deze doelstellingen van algemeen belang. In december 2017 is de ‘sportnota 2018-2022 verbinden, verbeteren, verbreden’ vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente kiest er vooralsnog voor deze accommodaties in eigendom te houden.

In 2017 is de ‘sportnota verbinden, verbeteren en verbreden’ vastgesteld. Hierin zijn speerpunten vastgelegd ten aanzien van de sportaccommodaties in Edam-Volendam. Hierop volgend wordt dit jaar onderzoek verricht naar de mogelijkheden en wenselijkheid naar het oprichten van een gemeentelijk sportbedrijf. De sectie Vastgoed i.o. zal hierin een ondersteunende rol vervullen.

Kunst en Cultuur

Edam-Volendam heeft een aantal gebouwen, zoals het Edams en Volendams Museum, MFA De Groote Molen en cultureel centrum De Singel, in eigendom waarin activiteiten op gebied van kunst en cultuur plaatsvinden. Daarnaast vinden diverse culturele activiteiten plaats in ‘particuliere’ accommodaties. Dit jaar wordt een beleidsnota voor kunst en cultuur vastgesteld. Daarin wordt, mede aan de hand van het vastgoedbeleid, in gegaan op het accommodatie vraagstuk voor dit beleidsterrein.

Sociaal maatschappelijk

Het gaat hier om de verhuur van vastgoed ten behoeve van club- en buurthuizen en jeugd- en maatschappelijk werk. Deze instellingen vervullen een belangrijke rol bij het bevorderen van het welzijn en de sociale samenhang in onze gemeente. De accommodaties worden voornamelijk gebruikt als openbaar gebouw door maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk. Bedoelde

organisaties hebben geen financiële middelen om marktconforme huurprijzen te betalen en zijn voor hun functioneren aangewezen op ondersteuning door de overheid. Gelet hierop kiest de gemeente voor de uitvoering van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ervoor deze accommodaties in eigendom te hebben. De gemeente heeft deze activiteiten ook als algemeen belang aangemerkt in het kader van de Wet Markt en Overheid. Dit houdt in dat voor deze activiteiten op dit moment geen (minimaal) kostendekkende tarieven in rekening gebracht hoeven te worden. Wel dient kritisch gekeken te worden naar feitelijk gebruik en bezetting van de betreffende gebouwen.
De gemeente heeft in de Algemene subsidieverordening ten aanzien van activiteiten op gebied van sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening wel de mogelijkheid tot subsidiëring opgenomen maar nog geen beleid op het faciliteren van accommodaties vastgesteld.

Kinderopvang

Hoewel het aanbieden van kinderopvang en faciliteren van peuterspeelzalen geen wettelijke taak (meer) is van de gemeente heeft Edam-Volendam ervoor gekozen om dergelijke voorzieningen te faciliteren door vastgoed te verhuren. Bovendien is de activiteit als algemeen belang aangeduid in het kader van de Wet Markt en Overheid, waardoor geen minimaal kostprijs dekkende huurtarieven zijn gehanteerd.
In de Wet harmonisatie kinderopvang en peuterspeelzaalwerk, die per 1 januari 2018 van kracht is, is geregeld dat kinderopvang een commerciële dienst is, waardoor deze toepassing in het algemeen belangbesluit komt te vervallen maar niet het totale besluit. Hierdoor is het noodzakelijk om voor de 4 kinderopvanglocaties die de gemeente in eigendom heeft marktconforme huurprijzen te hanteren om geen ongeoorloofde bevoordeling op de markt van een partij te creëren

Het ‘algemeen belang’ besluit van 29 januari 2015 wordt de komende periode geëvalueerd. Dit past in de in voorbereiding zijnde aanscherping van de Wet Markt en Overheid, maar dwingt de gemeente ook om duidelijk gemotiveerde keuzes te maken.

Diverse gemeentelijke gebouwen worden gebruikt door gebruikers die weliswaar een maatschappelijke functie hebben, maar die niet per definitie bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het is ook geen wettelijke taak om deze organisaties te faciliteren (geen kernvastgoed). Toch is het gezien de maatschappelijke aard van dit gebruik ook niet wenselijk de huren op korte termijn te beëindigen. Daarom worden deze gebouwen gezien als tijdelijk bezit voor nog onbepaalde tijd. Wanneer de huurder vertrekt, dan zou het gebouw kunnen worden afgestoten. Ook valt te bezien in hoeverre organisaties gebouwen en ruimtes kunnen delen of efficiënter kunnen gebruiken teneinde de bezettingsgraad te verhogen en eventueel gebouwen ‘leeg te spelen’. Hierbij valt ook te denken aan het ontwikkelen van beleid op gebied van Integrale Kindcentra (IKC’s), waarin organisaties als onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsactiviteiten voor kinderen zijn samengevoegd.

2.4 Commercieel vastgoed

Onder commercieel vastgoed valt het vastgoed dat is verhuurd ten behoeve van niet-beleidsondersteunende activiteiten.

Stadion

Momenteel verhuurt de gemeente het stadion aan de BVO FC Volendam en andere partijen. Dit jaar wordt door een externe partij onderzoek gedaan naar de mogelijkheid het stadion onder te brengen in een onafhankelijke stichting dan wel de huidige constructie te handhaven. Vervreemding van het stadion aan een commerciële partij is niet aan de orde.

Woningen

Naast gebouwen met een maatschappelijke organisatie als huurder, verhuurt de gemeente ook 10 woningen. Deze woningen worden in eigendom gehouden tot de huurovereenkomst wordt beëindigd en daarna afgestoten. De vier woningen aan de C. van Bergenstraat in Oosthuizen zijn actief aangeboden aan de lokale woningcorporatie. Op termijn kan worden bekeken in hoeverre de overige woningen te koop kunnen worden aangeboden aan de zittende huurders, uiteraard tegen marktconforme voorwaarden.

2.5 Bijzonder vastgoed

Onder bijzonder vastgoed valt strategisch vastgoed dat in afwachting is van ontwikkeling en vastgoed dat van oudsher in handen is van de gemeente en een belangrijk beeldbepalend karakter en/of functie heeft.

Strategisch vastgoed
Het gemeentelijk vastgoed kan een belangrijke bijdrage leveren aan het stimuleren dan wel mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit vastgoed ligt in gebieden waar in de toekomst een ruimtelijke of maatschappelijke opgave wordt verwacht. Dit kunnen ook locaties betreffen waar de gemeente meer invloed wil kunnen uitoefenen dan alleen via de reguliere publiekrechtelijke instrumenten (zie bijlage 5 – Overzicht strategische gronden).

Tot deze categorie behoren ook de schoolgebouwen die hun onderwijsfunctie hebben verloren en middels het economisch claimrecht weer in eigendom van de gemeente zijn gekomen. De gemeente heeft diverse van deze locaties in eigendom. Hierover is in sommige gevallen reeds een besluit (of koers ingezet) genomen tot herontwikkeling (woningbouw).

Dit type vastgoed houdt de gemeente voorlopig in eigendom zodat het op een later tijdstip kan worden ingezet. Wanneer het betreffende gebied is ontwikkeld, dan wel de maatschappelijke opgave is vervuld, kan het vastgoed indien gewenst worden afgestoten of bestempeld als kernvastgoed.

Tot het moment dat het vastgoed kan worden ingezet wordt het tijdelijk beheerd. Dit kan door middel van leegstandsbeheer als het op relatief korte termijn beschikbaar dient te zijn. Wanneer het vastgoed naar verwachting niet binnen één jaar nodig is kan het worden verhuurd voor een bepaalde periode. Uiteraard dienen dan goede afspraken te worden vastgelegd met betrekking tot de tijdelijkheid en de op termijn beoogde inzet van het object voor andere doeleinden. De gemeente schakelt hiervoor een leegstandsbeheerder in wanneer het gaat om tijdelijke bewoning. Ook valt te denken aan ‘pop-up’ functies op het gebied van kunst en cultuur.

Het strategische vastgoed en het vastgoed met maatschappelijk gebruik niet vallend onder gemeentelijk beleid, vormen samen de categorie *tijdelijk vastgoed*. Hoewel dit vastgoed niet op korte termijn wordt afgestoten komt het, wanneer zich een aanleiding of kans voordoet, wel voor afstoten in aanmerking.

Historisch vastgoed
Bij het monumenten-/ erfgoedbeleid is in principe het hoofddoel het bewaren van het cultureel erfgoed (in deze monumentaal vastgoed) voor toekomstige generaties. Voor behouden is onderhoud nodig. Onderhoud is een van de instrumenten om cultureel erfgoed te bewaren en te beschermen. Het in eigendom hebben van monumentaal vastgoed kan dus voor de gemeente een effectief middel zijn om goed voor haar cultureel erfgoed te zorgen.

De gemeente heeft als (rijks)monumentaal vastgoed in bezit:
5 Kerktorens in Zeevang (Beets, Oosthuizen, Kwadijk, Warder en Schardam), een kerkgebouw in Edam (Speeltoren), Damplein 1 en 8 te Edam en de Visafslag te Volendam.

Bij het onderzoeken of het zinvol kan zijn het vastgoed af te stoten moet de vraag worden gesteld of bij afstoting het doel van het gaaf willen bewaren van het erfgoed gediend kan blijven worden, zoals ook verwoord in de programmabegroting 2018-2021 (*‘de (strategische) meerwaarde voor de gemeente en het algemeen belang bepalen de keuze om vastgoed al dan niet af te stoten. Het behoud en de versterking van eventuele monumentale waarde zijn zwaarwegende aspecten bij de afweging’).*

Voor de gemeente betekent dit concreet:
Afstoten aan een commerciële partij dient in deze te worden uitgesloten.
De beide karakteristieke locaties in het centrum van Edam (Damplein 1 en 8), zijn te waardevol en te delicaat om ze aan het risico van ongewenste ontwikkelingen bloot te stellen. De maatschappelijke waarde van de Visafslag is ook groot.

Kerktorens
In de Staatsregeling van 1 mei 1798 is bepaald dat het eigendom van kerktorens bij de gemeente behoort. Tenzij daarna andersluidende afspraken zijn gemaakt tussen kerkgenootschappen en de gemeente is deze eigendomssituatie nog steeds van kracht. Dit is ook het geval bij 6 kerktorens in de gemeente Edam-Volendam: Edam (Speeltoren) en de torens van de kerken in Beets, Oosthuizen (Grote of St. Nicolaaskerk), Kwadijk, Warder en Schardam. Gezien de cultuurhistorische waarde van de kerktorens worden deze in eigendom gehouden. Dit jaar wordt het gemeentelijk monumentenbeleid geëvalueerd (bron: programmabegroting 2018-2022). Op de keper beschouwd geeft dit wat vreemde eigendomssituaties. De kerk zelf is, bijvoorbeeld, in bezit van een kerkelijke organisatie, de toren evenwel van de gemeente.

Bovenstaand uitgangspunt (*het doel van het gaaf willen bewaren van het erfgoed*) in ogenschouw genomen zou het voor de hand kunnen liggen de kerktorens in eigendom over te dragen aan een organisatie die het behoud ervan nastreeft. Een dergelijke organisatie zou kunnen zijn de Stichting Oude Hollandse Kerken. Het voordeel voor de gemeente zou kunnen zijn dat de onderhoudskosten niet meer hoeven te worden gedragen en het behoud in goede handen is.

Bij afstoting van monumentaal vastgoed moet altijd de basisvraag gesteld worden: *blijft bij de afstoting het doel van het gaaf bewaren van het erfgoed gediend?*

Ten aanzien van het monumentale vastgoed in bezit van de gemeente Edam-Volendam kan worden gesteld dat afstoting van twee karakteristieke locaties in Edam en één in Volendam afstoting niet wenselijk is. Het in eigendom overdragen van de kerktorens aan een organisatie die zich sterk maakt voor behoud is goed voorstelbaar.

3. Vastgoedsturing

Overeenkomstig de door de raad overgenomen conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport naar het gemeentelijk vastgoedbeleid van de Rekenkamercommissie is besloten om de eigenaarsrol en regiefunctie van het gemeentelijk vastgoed vooralsnog onder te brengen in een afzonderlijke sectie Vastgoed i.o.
De doelstellingen hiervoor zijn tweeledig te weten:
1. De volledige uitvoering van de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie, waaronder het centraal beleggen van de regie en coördinatie;
2. Het realiseren van een goed en adequaat vastgoedinformatiebeheer dat volledig, actueel en juist is.

Om dit te concretiseren is in augustus 2017 besloten een kwartiermaker aan te stellen met als opdracht het opstellen van het vastgoedbeleid en daarop volgend de inrichting van de vastgoedsectie met inbegrip van de aanbevelingen uit het rapport van de rekenkamercommissie.

In deze beleidsnota staat het voorgestelde vastgoedbeleid omschreven en zijn aanbevelingen ten aanzien van de organisatie vertaald in een rolverdeling met als doel het efficiënter en effectiever aansturen van de vastgoedportefeuille.

- Beleg, naast het beheer, ook het vastgoedbezit op één plek in de organisatie om te sturen op de vastgoedportefeuille als geheel.

Het concentreren van het vastgoedbezit maakt een betere rolscheiding mogelijk tussen het eigenaarsperspectief en het gebruikersperspectief. Deze rolscheiding bevordert de checks & balances binnen de organisatie. Het concentreren van het vastgoedbezit en het vastgoedbeheer op één plek binnen de organisatie en het vormgeven van de rolscheiding, zijn belangrijker dan de vraag of er sprake moet zijn van een afzonderlijke afdeling vastgoed of de vraag waar precies in de organisatie het beheer en het bezit moeten worden geconcentreerd.

- Informatiebeheer dient vanuit één plaats te worden uitgevoerd (autorisatie etc.)

De betrouwbaarheid en beschikbaarheid van vastgoedinformatie is cruciaal om te betrekken in de besluitvorming. Hier dient op korte termijn een verbetering in te worden aangebracht, waarbij de object- en financiële gegevens in één overzicht, bij voorkeur een vastgoedmanagementinformatiesysteem, staan.

Uit: aanbevelingen onderzoek Rekenkamercommissie

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op hoe de sectie Vastgoed i.o. samenwerkt met de andere organisatieonderdelen die binnen de gemeente bij het vastgoedproces betrokken zijn. Ook geeft het hoofdstuk inzicht in de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende betrokkenen bij het gemeentelijk vastgoed.

3.1 Relatie sectie vastgoed i.o. met andere organisatieonderdelen

Binnen de organisatie worden op verschillende afdelingen activiteiten uitgevoerd die direct of indirect invloed (kunnen) hebben op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Denk aan de afdeling Openbare Werken (beheer en onderhoud), de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (grondzaken en omgevingsbeleid) en de afdeling Samenleving (beleid, maatschappelijke ontwikkelingen). Daarnaast bestaat er vanuit verschillende projecten een link met het gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspunt is dat de sectie Vastgoed i.o. intern opdrachtgever is voor alle werkzaamheden die van invloed zijn op de (omvang en samenstelling van de) gemeentelijke vastgoedportefeuille (gebouwen en strategische gronden). Daarnaast denkt de sectie mee en adviseert over de overige vastgoed gerelateerde vraagstukken en zorgt voor diverse beleidskaders en de naleving daarvan. Het college zal dit verder uitwerken na vaststelling van het beleid.

3.2 Intern opdrachtgeverschap

In de praktijk betekent de rol van intern opdrachtgever dat alle initiatieven, wensen, ideeën etc. ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed bij de sectie Vastgoed i.o. worden gebracht. De eerste vraag is dus altijd of de locatie beschikbaar is en zo ja, waarvoor of onder welke voorwaarden. Die regierol ligt bij Vastgoed. Van daaruit wordt vervolgens gekeken hoe hiermee om te gaan en worden zaken door de sectie Vastgoed i.o. opgepakt (verkoop) dan wel in opdracht gegeven aan een andere afdeling (planvorming, kaderstelling, vergunningverlening etc.).

De sectie Vastgoed i.o. zal hiertoe altijd een brede aanvliegroute (laten) kiezen: bij gewenste ontwikkeling zal een integraal (Vastgoed, Ruimtelijke Ontwikkeling, diverse beleidsterreinen en andere relevante vakgebieden) overleg plaatsvinden waarin alle (on)mogelijkheden voor de betreffende locatie worden besproken teneinde tot een zo goed mogelijke keuze voor een toekomstige functie en het hiertoe te bewandelen traject te komen. Onderdeel hiervan zal bijvoorbeeld zijn de keuze om als gemeente een plan uit te werken of ons te beperken tot het stellen van kaders en randvoorwaarden voor een betreffende locatie en de uitwerking over te laten aan ‘de markt’. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van een ‘scorekaart’ (zie bijlage 3 – Scorekaart).

Het integrale voorstel voor een toekomstige functie en het hiertoe te bewandelen traject wordt vervolgens aan het college aangeboden ter besluitvorming. Waarna uitvoering van het besluit volgt. In gevallen waarin niet gekozen wordt voor een brede interne afstemming, maar direct een keuze gemaakt wordt voor een toekomstige functie (bijvoorbeeld woningbouw voor specifieke doelgroep) dient daarvoor ook een gemotiveerd besluit genomen te worden.

4. Beheer en onderhoud

Het beheer van gebouwen bestaat uit het juridisch / administratief beheer en het technisch beheer (onderhoud).

4.1 Juridisch / administratief beheer

Het juridisch / administratief beheer betreft het sluiten en onderhouden van overeenkomsten, het innen van huur, pacht en andere vergoedingen.

Momenteel bestaat er een keur aan afspraken tussen gemeente en huurders/gebruikers van het vastgoed. Hierin dient veel meer uniformiteit te worden aangebracht, bijvoorbeeld door het hanteren van standaard overeenkomsten (inclusief standaard demarcatie van verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder) en een eenduidige manier van huurprijsberekening.

Uitgangspunten die hierbij gelden zijn:

- Bij verhuur van gemeentelijke gebouwen wordt gebruik gemaakt van ROZ-modellen (model kantoorruimte en andere bedrijfsruimte 2015, model woonruimte 2017, model winkelruimte 2012) als basis voor een overeenkomst. Waar nodig worden bijzondere bepalingen opgenomen. Op deze manier worden huurovereenkomsten zoveel mogelijk gestandaardiseerd. De algemene voorwaarden die bij deze modellen horen worden als bijlage bij de overeenkomst gevoegd.
- De overeenkomsten worden standaard voorzien van een demarcatielijst waarin de (onderhouds)verplichtingen voor huurder en verhuurder zijn vastgelegd.
- Voorafgaand aan de verhuur wordt met huurder een proces verbaal van oplevering opgemaakt en bij de huurovereenkomst gevoegd.
- De gemeente zorgt bij verhuur standaard voor een asbestinventarisatie type A.
- Huuropzegging geschiedt bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven.
- Er wordt een marktconforme huurprijs in rekening gebracht. Zo nodig wordt een taxatie uitgevoerd om deze te bepalen. Indien vanwege het maatschappelijke karakter een korting nodig is, dan wordt deze via een subsidie verstrekt, zodat dit transparant is. In principe subsidieert de gemeente activiteiten en geen huisvesting.
- Voor gebouwen die vallen onder de categorieën Kernvastgoed en Tijdelijk vastgoed, waaronder ook strategisch bezit, wordt in principe een huurovereenkomst of overeenkomst tot ingebruikgeving gesloten met een looptijd van tenminste 5 jaar. Voor gebouwen die vallen onder ‘Af te stoten’ wordt een gebruiksovereenkomst gesloten met een opzegtermijn van maximaal een jaar. Voor gebouwen die op korte termijn (binnen een jaar) beschikbaar moeten zijn wordt gekozen voor leegstandsbeheer. Doel hiervan is dat het vastgoed tijdig beschikbaar is voor verkoop of herontwikkeling.
- Bij huurovereenkomsten met een huurwaarde hoger dan XXX per jaar wordt de huurder (financieel) gescreend.
  Wanneer verhuur plaatsvindt aan particulieren wordt gevraagd om een werkgeversverklaring, een recente salarisspecificatie en bankafschriften waaruit blijkt dat het salaris ook echt wordt overgemaakt. Ook wordt gecontroleerd of de werkgever wel echt bestaat door te checken in het Handelsregister bij de Kamer van koophandel of te bellen naar het bedrijf .
  Bij verhuur aan niet-particulieren wordt bij de financiële screening gekeken of het bedrijf dat het gebouw wil huren wel bonafide is. Dat gebeurt door het opvragen van een recent uittreksel uit het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Ook wordt in het Handelsregister nagegaan of de persoon bevoegd is het bedrijf of instelling te vertegenwoordigen.

Deze uitgangspunten worden na vaststelling van dit document in alle nieuwe gevallen gehanteerd. Er kan niet altijd zomaar worden ingegrepen in bestaande overeenkomsten. Zeker in het geval van huurovereenkomsten is dit niet mogelijk. Met name in die gevallen waarin geen duidelijke einddatum is vastgelegd of waarin deze reeds is overschreden. Desondanks verdient het aanbeveling deze kritisch tegen het licht te houden en waar mogelijk in overleg met de huurder/gebruiker te bezien in hoeverre aanpassingen tot de mogelijkheden behoren of zelfs noodzakelijk zijn. In elk geval dient na het verstrijken van de looptijd een nieuwe overeenkomst gesloten te worden, volgens bovengenoemde uitgangspunten. Het streven is om deze oude overeenkomsten uit te faseren en met alle gebruikers

een nieuwe overeenkomst te sluiten op basis van de in een standaard-overeenkomst. Ter voorbereiding hierop is begin 2018 door de sectie Vastgoed i.o. een aanvang gemaakt met het screenen van een 50-tal vastgoedobjecten.

Bij langlopende huurovereenkomsten wordt elke 10 jaar aan de huurder voorgesteld om de huurovereenkomst te herzien. In het recht kan dan veel veranderd zijn.

Voor het dagelijks beheer is de afdeling Openbare Werken het eerste aanspreekpunt voor de huurder / gebruiker van een gebouw. Dit is met name van belang voor een centrale registratie van de meldingen. Vanuit deze 'accountmanager' rol worden zaken binnen of buiten de organisatie uitgezet. Voor alle overige aangelegenheden betreffende het vastgoed fungeert de sectie Vastgoed i.o.als aanspreekpunt.

De sectie Vastgoed i.o. is opdrachtgever voor de totstandkoming van alle contracten ((ver)huur, pacht en ingebruikgeving van het gemeentelijk vastgoed (gebouwen). Het college keurt alleen contracten goed waarbij de sectie Vastgoed i.o. betrokken is.

4.2 Technisch beheer

Het technisch beheer van de gebouwen ligt bij de gemeente. De verantwoordelijkheid voor dit technisch beheer, waaronder het afsluiten van onderhoudscontracten, alsmede de uitvoering ligt bij de afdeling Openbare Werken.

Gewenste situatie:
Het technisch beheer aan gebouwen wordt door de gemeente Edam-Volendam in verschillende categorieën onderverdeeld, namelijk:

1. **Planmatig onderhoud, meerjarig:** Dit onderhoud is in het Meerjarenonderhoudsplan (hierna MJOP) opgenomen. Hiermee wordt een lange termijnplanning gemaakt van de te verwachten onderhoudswerkzaamheden en de daarbij horende kosten. Deze worden ondergebracht in een onderhoudsvoorziening. De kosten van grote ingrepen kunnen daardoor over meerdere jaren gespreid worden.
2. **Dagelijks onderhoud**: Deze onderhoudswerkzaamheden zijn zowel incidentele als jaarlijks terugkerende zaken, die niet zijn opgenomen in de meerjarenplanning. Deze werkzaamheden komen voort uit een klacht, calamiteit of een vraag. Hiervoor is een structureel exploitatiebudget beschikbaar. Via de P&C cyclus wordt hierover verantwoording afgelegd.
3. **Investeringen**: Investeringen zijn onder te verdelen in 4 typen:
   - **a.** *Levensduur verlengend onderhoud:* dit zijn onderhoudsinvesteringen die worden gedaan ten behoeve van een bestaand gebouw die expliciet leiden tot een substantiële levensduurverlenging. Deze zijn opgenomen in het MJOP.
   - **b.** *Nieuwe of uitbreidingsinvesteringen:* dit zijn investeringen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van het huidige aantal gebouwen. Deze worden als project uitgevoerd en opgenomen in zowel MJOP als in het dagelijks onderhoud.
   - **c.** *Vervangingsinvesteringen:* dit zijn investeringen ten behoeve van de vervanging van een oud (bestaand) deel van een gebouw of de installaties als gevolg van economische veroudering of slijtage. Deze zijn opgenomen in het MJOP.
   - **d.** *Functionele investeringen:* investering in functionele ingrepen aan het gebouw voor maatregelen in het kader van functionaliteit, milieu en duurzaamheid. De duurzaamheidsingrepen staan vermeld in paragraaf 4.4 Verduurzaming van de gebouwen en zijn een uitwerking van de duurzaamheidsagenda.

Voor de gemeentelijke kernportefeuille wordt dit jaar een start gemaakt met het opstellen meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) op basis waarvan een onderhoudsvoorziening wordt gevormd en het planmatig / groot onderhoud wordt uitgevoerd. De onderhoudswerkzaamheden worden gebundeld en waar mogelijk, meerjarig aanbesteed. In de MJOP's wordt aangesloten bij de vastgestelde duurzaamheidsagenda van de gemeente.

Het onderhoudsniveau moet minimaal voldoen aan wettelijke eisen. Voor de doelmatige inzet van middelen wordt voor de gebouwen in de gemeentelijke kernportefeuille een onderhoudsniveau gedefinieerd. NEN 2767 biedt mogelijkheden om per gebruiker het onderhoudsniveau te differentiëren. De NEN-norm is erop gericht om conditieafhankelijk het onderhoudsniveau te bepalen. In deze NEN-norm zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd:

Niveau 1 Uitstekende conditie. Geen of zeer beperkte veroudering.

Niveau 2 Goede conditie. Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind.

Niveau 3 Redelijke conditie. Verouderingsproces is op gang gekomen.

Niveau 4 Matige conditie. Het verouderingsproces heeft bouw- of installatiedelen duidelijk in zijn greep.

Niveau 5 Slechte conditie. Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden.

Niveau 6 Zeer slechte conditie. Maximaal gebrekenbeeld.

Voor het gemeentelijk vastgoed welke is opgenomen in de kernportefeuille zal ernaar worden gestreefd om het onderhoud minimaal aan niveau 3 te laten voldoen.

Onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een MJOP. Dit is een raming van de kosten van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden over een periode van 10 jaar en vormt de leidraad voor het jaarlijks uit te voeren onderhoud. Het MJOP wordt elke 4 jaar geactualiseerd, telkens met een doorkijk van 10 jaar.

Het MJOP wordt opgesteld aan de hand van de uitkomsten van de periodiek uit te voeren inspectie van de vastgoedobjecten.

Het is van belang dat goede afstemming plaatsvindt over het onderhoud aan gebouwen die (mogelijk) worden verkocht of gesloopt worden dan wel voor herontwikkeling in aanmerking komen. Voor dit soort gebouwen kan het onderhoud vaak bijgesteld worden. Nu in deze nota is vastgesteld welke gebouwen worden behouden en welke worden afgestoten kan dit een goede basis vormen voor de onderhoudsplannen. Middels een periodieke herijking van het vastgoedbestand blijven deze zaken goed op elkaar afgestemd. Wanneer een gebouw verkocht of gesloopt wordt dient de meerjarenbegroting vanzelfsprekend aangepast te worden.

Functionele levensduur versus technisch beheer kernvastgoed

Door regelmatig onderhoud en aanpassingen kan een gebouw technisch lang meegaan. Zolang het gebouw aan de functionele eisen blijft voldoen is dat geen probleem. Wat gaan we doen met gebouwen behorend tot het kernvastgoed van de gemeente die niet meer aan de functionele eisen van die tijd voldoen?

Voor gebouwen is er sprake van een technische, een economische en een functionele c.q. praktische levensduur. Gedurende een gemiddelde economische levensduur van 40 jaar kunnen allerlei veranderingen plaatshebben. De technische levensduur kan in principe veel langer opgetrokken worden dan de economische levensduur door regelmatig onderhoud volgens een MJOP, periodieke aanpassingen en verbeteringen. De constructie gaat immers vaak langer mee. Technisch gezien nog prima gebouwen, maar gezien de gewijzigde werkconcepten worden deze in de praktijk niet meer als aantrekkelijk ervaren. Ze zijn functioneel verouderd en voor veel van deze gebouwen volgt, na een geruime tijd van leegstand en verval, de sloop.

Gesteld kan worden dat wanneer de functionele levensduur van een gebouw als beëindigd wordt beschouwd ook het technische onderhoud afgebouwd wordt. Hierbij wordt overwogen of grootscheepse renovatie, sloop en/of afstoten van het gebouw volgt en er wellicht nieuwbouw plaats moet vinden. Om hier tijdig op in te kunnen spelen zal de sectie Vastgoed i.o. in overleg met de

beheerder van het gebouw in ieder geval na een gebruiksperiode van 20-25 jaar van het gebouw, wanneer grootscheepse renovatie op stapel staat het college hierover adviseren.

Kernvastgoed en tijdelijk vastgoed: het uitgangspunt hierbij is een langdurige exploitatie, dus kan het onderhoud hierop worden afgestemd. Voor het onderhoudsplan geldt het uitgangspunt dat het gebouw gedurende de gehele levensduur eigendom van de gemeente zal blijven. Het onderhoudsplan bestaat uit een planning van regulier onderhoud (inclusief onderhoudscontracten) en een meerjarenonderhoudsplanning, die een looptijd van 10 jaar kent. Doelstelling van het optimale onderhoudsniveau zou moeten zijn dat het bestaande kwaliteitsniveau voor het beoogd gebruik zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Af te stoten vastgoed: Uitgangspunt hierbij is dat geen onnodige kosten mogen worden gemaakt. Uiteraard moet altijd de veiligheid worden bewaakt. Tevens bestaat er een verschil tussen objecten die in hun huidige verschijningsvorm worden gehandhaafd en objecten die worden gesloopt. Bij de objecten die worden gehandhaafd mag geen waardeverlies optreden als gevolg van gebrek aan onderhoud. Daarom maken we een keuze tussen twee uitgangspunten voor het onderhoud:

- Basis: dit niveau geldt voor gebouwen die verkocht worden maar in hun huidige vorm behouden blijven. Bij het opstellen van het onderhoudsplan geldt dat noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd om het kwaliteitsniveau te handhaven. Er wordt een planningshorizon van één tot drie jaar gehanteerd.
- Minimaal: dit niveau geldt voor gebouwen die gesloopt worden dan wel voor herontwikkeling in aanmerking komen. Het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk kosten worden gemaakt. Daarbij moet rekening worden gehouden met de veiligheid van de huidige gebruikers of leegstandbeheerder, maar indien grotere ingrepen nodig zijn, dan moet eerst overwogen worden om het gebruik stop te zetten. Ook dient overwogen te worden om eerder tot sloop over te gaan indien hoge onderhoudskosten onvermijdelijk zijn.

4.3 Tijdelijk beheer en inzet voor maatschappelijke functies

Indien een gebouw genomineerd is om te worden afgestoten dan kan het zijn dat het nog enkele jaren duurt voordat dit daadwerkelijk plaatsvindt. Dat kan omdat het onderdeel uitmaakt van een grotere herontwikkeling met een eigen planning en dynamiek (procedures) of omdat er geen koper kan worden gevonden. In de tussentijd is het verstandig om leegstand te voorkomen zodat eventuele risico's (vandalisme, kraak, overlast) worden uitgesloten. In principe wordt daarvoor gebruik gemaakt van een leegstandsbeheerder, die er tijdelijk één of meerdere bewoners in plaatst. Dit is met het oog op toekomstig afstoten het meest effectief, omdat een minimale opzegtermijn van toepassing is.
Door diverse ontwikkelingen ontstaan er vanuit het maatschappelijk domein geregeld initiatieven om deze semi-leegstaande gebouwen in te zetten voor maatschappelijke doeleinden (pop-up functies, opvang van specifieke doelgroepen of als broedplaats voor één of meerdere kunstenaars). Het kan de moeite waard zijn om dergelijke initiatieven de ruimte te geven, omdat het vaak lastig is om er elders ruimte voor te vinden. Van belang zijn daarbij wel de volgende afwegingen:

- Het initiatief moet tijdig beëindigd kunnen worden, om de beoogde herontwikkeling niet te frustreren. Hierbij moet het ook zo zijn dat het 'op straat komen te staan' van dit initiatief niet tot een nieuw (politiek) probleem mag leiden;
- De extra kosten die er eventueel mee gemoeid zijn moeten worden gedekt uit een hiervoor bedoeld budget (niet uit de vastgoedbegroting);
- Er dient vooraf een beheer constructie te zijn opgezet;
- Er dient een gebruiksovereenkomst te worden gesloten.

4.4 Verduurzaming van de gebouwen

Edam-Volendam wil voortvarend aan de slag met het thema duurzaamheid. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 14 december 2017 de duurzaamheidsagenda vastgesteld.

Reeds in het programmaplan 2017-2022 staat dat duurzaamheid een belangrijke prioriteit is welke centraal moet worden gesteld in de (toekomstige) beleidsactiviteiten van de gemeente Edam-Volendam. Verder zullen particuliere initiatieven worden gestimuleerd en gaat de gemeente haar voorbeeldrol invulling geven, bijvoorbeeld door openbare verlichting te verduurzamen. Door duurzaamheid structureel op te nemen in de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) van het

gemeentelijk vastgoed kan de gemeente Edam-Volendam kansen benutten om duurzaamheid op een kostendekkende manier mee te nemen bij reguliere onderhoudsactiviteiten.

In het koersdocument van 15 december 2016 heeft de gemeenteraad aangegeven welke richting zij met duurzaamheid op wil. Het nationaal energie-akkoord en het klimaatakkoord van Parijs hebben daarbij gediend als inspiratie.

Dit alles (het programmaplan en koersdocument) heeft uiteindelijk geresulteerd in de op 14 december 2017 vastgestelde' Duurzaamheidsagenda 2018-2022 *Verantwoord Vooruit*'.

In de agenda ligt een duidelijke opgave om flink aan de slag te gaan met het thema duurzaamheid, hetgeen zijn weerslag heeft gekregen in een uitvoeringsprogramma. Het college geeft in dit programma aan hoe en op welke termijn zij uitvoering wil geven aan ambities en doelen uit de duurzaamheidsagenda.

Voor de gemeentelijke gebouwen staan diverse maatregelen en doelstellingen in de duurzaamheidsagenda genoemd. Naast acties op korte termijn, met name gericht op energiebesparing en duurzame investeringen met een korte terugverdientijd, dient ook de langjarige termijn te worden beschouwd. Duurzaamheid dient zich immers niet tot het verminderen van energiekosten te beperken, maar verdient een breder kader waarbij, ook op lange termijn, een veilige, moderne, flexibele en exploitabele vastgoedportefeuille dient te worden nagestreefd. Afstoting en/of herontwikkeling is hierbij even belangrijk als het duurzaam onderhouden van de in beheer zijnde gebouwen binnen Edam-Volendam.

Voor de planperiode 2018-2022 staan de volgende concrete actiepunten in de duurzaamheidsagenda genoemd voor de sectie Vastgoed i.o.:

1. 20% Energiebesparing maatschappelijk vastgoed (32 TJ besparing energie en 2,6kton CO2-reductie);
2. Onderzoeken mogelijkheden tot verduurzamen van al het gemeentelijk vastgoed (scan per gebouw) en opstellen duurzame meerjarenonderhoudsplannen.

Begin 2018 is door de sectie Vastgoed i.o. in samenspraak met de afdeling Openbare Werken een start gemaakt met het in kaart brengen van het energieverbruik voor een 11-tal gebouwen, om daarmee het verbruik van energie en de pieken te kunnen volgen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt een advies met een Duurzaam Vastgoed Investerings Plan (DVIP) opgesteld die gebruikt worden bij de opstelling van duurzame MJOP's voor de daarvoor in aanmerking komende gebouwen.
Naar verwachting zal volgens in voorbereiding zijnde wetgeving in 2023 ieder kantoor groter dan 100m^2 in 2023 minimaal energielabel C moet hebben. Ook hier zal tijdig op ingespeeld moeten worden.

5. Aan- en verkoopbeleid

Er zijn diverse redenen waarom tot verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt overgegaan. Voordat dit daadwerkelijk gebeurt zal eerst bekeken worden of er vanuit gemeentelijk beleid behoefte aan het vastgoed is of dat het een bijdrage kan leveren aan gebiedsontwikkeling.
Is dit niet het geval dan wordt na toestemming van het college overgegaan tot verkoop. Hierbij worden de onderstaande randvoorwaarden en doelstellingen in acht genomen.

5.1 Randvoorwaarden

Wanneer over wordt gegaan tot het afstoten van gemeentelijk vastgoed moeten de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:

1. Voldoen aan regels staatssteun, marktconformiteit
2. Transparantie
3. Gelijke kansen

Ad 1. Het is niet toegestaan om staatssteun te verlenen, bijvoorbeeld door vastgoed onder de marktwaarde te verkopen. Het is daarom van belang om de marktwaarde van een te verkopen object vooraf vast te stellen en daarnaar te handelen. Naast de Europese Staatssteunregels speelt ook de Wet Markt en Overheid een rol. Daarin zijn regels gesteld ten aanzien van kostendekkendheid, functiescheiding en bevoordelingsverbod van overheidsbedrijven.

Ad 2. Als overheid is het belangrijk om transparant te handelen. Het is daarom goed om duidelijk te zijn over de te voeren verkoopprocedure en de totstandkoming van de prijs van een object.

Ad 3. In principe hoort een overheid marktpartijen gelijke kansen te geven. Openbare verkoopprocedures, waarbij eenieder de kans heeft om mee te dingen hebben daarom de voorkeur boven eenzijdige onderhandse transacties.

Aan deze randvoorwaarden voldoen is soms minder vanzelfsprekend dan het lijkt. Zeker wanneer het initiatief voor een vastgoedtransactie niet bij de gemeente ligt, maar afkomstig is van een marktpartij of maatschappelijke organisatie en het doel dat deze initiatiefnemer maatschappelijke of economische waarde heeft voor de gemeente, is het verleidelijk om daarin mee te gaan, zonder aan bovenstaande randvoorwaarden te voldoen.

Om de hiervoor genoemde verleiding tegen te gaan worden de volgende maatregelen voorgesteld:

1. **Taxatie**: laat altijd een taxatie opstellen voor een te verkopen object en houdt deze als richtprijs aan. Voor het maken van die taxaties is het verstandig om van verschillende taxateurs gebruik te maken, die bij voorkeur niet alleen lokaal gericht zijn. Voor de uitgifte van gronden is het Grondbeleid Gemeente Edam-Volendam 2018-2022 van toepassing.
2. **Publicatie**: door objecten waarvan de gemeente het voornemen heeft deze te verkopen vroegtijdig te publiceren (bijvoorbeeld op de gemeentelijke website), kunnen potentieel geïnteresseerden zich hierop voorbereiden. Door een register bij te houden van partijen die interesse hebben en die partijen in te lichten wanneer de daadwerkelijke verkoopprocedure start, wordt goed recht gedaan aan ‘transparantie’ en ‘gelijke kansen’. Het bijkomend voordeel hiervan is dat het marktbereik groter zal zijn, hetgeen gunstig kan zijn voor de opbrengst of andere doelstellingen die gelden bij de verkoop.

Mochten er zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van bovengenoemde randvoorwaarden kan het college hiertoe gemotiveerd besluiten. De raad zal over dit besluit worden geïnformeerd.

De sectie Vastgoed i.o. neemt het initiatief bij aan- en verkopen van vastgoed. Het college neemt alleen adviezen in behandeling waarbij de sectie Vastgoed i.o. is betrokken.

5.2 Regels staatssteun

In Europees verband is vastgelegd dat een overheid geen ongeoorloofde staatssteun mag verlenen. Ook het verkopen van vastgoed onder de marktwaarde wordt gezien als staatssteun. Staatssteun kan

geoorloofd zijn, maar om dat te toetsen moet het worden aangemeld bij de Europese Commissie. In de meeste gevallen is het echter niet geoorloofd. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft de publicatie 'Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader' uitgevaardigd met richtlijnen hierover. In het kort komt het erop neer dat géén sprake is van staatssteun wanneer:

- Er sprake is van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- Er een taxatie van de marktwaarde is gemaakt door een onafhankelijke deskundige taxateur en de verkoopprijs daar niet meer dan 5% van afwijkt.

5.3 Doelstellingen

Bij een verkooptransactie moeten vooraf de doelstellingen worden geformuleerd. Die kunnen bestaan uit een opbrengstdoel en/of inhoudelijke doelen.
Opbrengstdoel: De financiële opbrengst speelt meestal een rol bij verkopen van vastgoed. Dit doel is niet in alle gevallen hetzelfde. Soms is opbrengstmaximalisatie het doel, soms kan er een bepaalde drempelopbrengst ten doel worden gesteld, in relatie met inhoudelijke doelen. In bijzondere gevallen kan een opbrengst in het geheel niet relevant zijn, bijvoorbeeld wanneer de huidige exploitatiekosten negatief zijn en het afstoten op zich het doel is. Het is van belang om vooraf vast te stellen wat het opbrengstdoel is bij een vastgoedtransactie.
Beleidsmatige doelen: Inhoudelijke doelen vanuit beleidsterreinen zoals het maatschappelijk domein, cultuurhistorie, economie, toerisme, sport, wonen, etc. Deze inhoudelijke doelen kunnen op gespannen voet staan met opbrengst(maximalisatie) en daarmee met de staatssteunregels. Het is van belang om hier bij de start van een verkoopproces afspraken over te maken.

5.4 Verkoopmethodes

Wanneer wordt besloten om tot verkoop over te gaan zijn er vier verschillende verkoopmethodes die daarbij kunnen worden gehanteerd:

Onderhands zonder tussenkomst van derde: de gemeente kan redenen hebben om met één specifieke partij zaken te doen, zonder andere partijen een kans te geven. In dat geval is tussenkomst van een derde (zoals een makelaar) niet nodig.
Onderhands via een makelaar: de gemeente kan een object aan de markt aanbieden via een makelaar. Daarbij kunnen geïnteresseerden via de makelaar in onderhandeling treden. Het verschil met de onderhandse verkoop zonder makelaar is dat de makelaar de bekende kanalen van communicatie gebruikt (zoals Funda), waardoor het voor eenieder mogelijk is om zich te melden voor de aankoop.
Openbare inschrijving met selectie op prijs: Hierbij wordt een termijn gesteld waarbinnen geïnteresseerden een bod kunnen uitbrengen. Aan het einde van die termijn wordt de koop gegund aan de hoogste bieder. Bij voorkeur wordt hierbij een notaris ingeschakeld om de biedingen te ontvangen en te openen.
Openbare inschrijving met selectie op mix van elementen: Wanneer andere doelstellingen dan zuiver de opbrengst een rol spelen, dan kan worden gekozen voor een procedure waarin randvoorwaarden worden gesteld bij de koop en/of meer criteria dan alleen de prijs een onderdeel vormen van de selectie/gunning.

Bij de openbare verkoopmethodes kan de gemeente kwalitatieve en beleidsmatige randvoorwaarden stellen.

Kenmerken van het object
Bij de keuze voor de verkoopmethode zijn de kenmerken van het object van belang.
Verhuurd vs. vrij van huur: indien het object verhuurd wordt, dan is er de keuze om het te verkopen aan de huidige huurder, of aan een partij die het huurcontract over kan en wil nemen (zoals een woningcorporatie of een belegger).
Bestemming handhaven of wijzigen: een gemeente heeft veel objecten met een maatschappelijke bestemming of een onderwijsbestemming. Wanneer zo'n object zijn functie verliest, dan is het vaak interessant of noodzakelijk om een andere bestemming voor het object mogelijk te maken. Hierbij kan de gemeente kiezen om dit voorafgaand aan de verkoopprocedure te doen, of onderdeel te maken van de procedure. Wanneer dit voorafgaand aan de verkoop wordt gedaan, dan is het voor alle partijen duidelijk wat er wel en niet mogelijk is. Daarnaast kan een koper na aankoop direct zijn gewenste invulling realiseren. Er is echter ook een kans dat daarmee een interessant initiatief

misgelopen wordt. De (ontwikkelings)mogelijkheden voor een object hebben invloed op de waarde bij verkoop.

In geval objecten of locaties met een maatschappelijke – of onderwijsfunctie hun functie verliezen wordt het gebouw teruggenomen in portefeuille. Bij gewenste ontwikkeling zal, op uitnodiging van de sectie Vastgoed i.o., altijd een integraal (vastgoed, RO, stedenbouw, zorgteam, andere beleidsterreinen) overleg plaatsvinden waarin alle (on)mogelijkheden voor de betreffende locatie worden besproken teneinde tot een zo goed mogelijke keuze voor een toekomstige functie en het hiertoe te bewandelen traject te komen. Gewenste ontwikkelingen kunnen intern (vanuit alle afdelingen) worden geïnitieerd, maar ook door het bestuur of vanuit een extern verzoek.

Courant of incourant object: een woning vrij van huur of een bouwkavel zal over het algemeen gemakkelijk verkocht kunnen worden en is dus een courant object. Gebouwen met een cultuurhistorische of monumentale achtergrond of met een hele specifieke bestemming zijn mogelijk minder courant. Het is goed om te realiseren dat een minder courant object minder zal opbrengen dan een courant object.

Verkoopdossier
Wanneer gekozen wordt een object af te stoten wordt een verkoopdossier samengesteld. Hierin bevinden zich in elk geval een asbestinventarisatierapport, een onderhoudsrapportage (op basis van een MJOP / inventarisatie gemeente) en het energielabel. Ook worden eventuele planologische randvoorwaarden geformuleerd.

5.5 Aankopen

Hoewel de gemeente in principe een faciliterende rol aanneemt kunnen zich situaties voordoen waarin de gemeente een perceel grond of een gebouw wenst aan te kopen. Te denken valt aan een unieke strategische kans, een situatie waarin openbare orde en veiligheid een rol speelt of een andere *incidentele* situatie.

Het is niet logisch, noch wenselijk om beleid te maken voor incidentele situaties. Wel kun je spelregels afspreken. Met name omdat een dergelijke situatie vaak vraagt om snelheid van handelen. De gemeenteraad heeft als één van zijn taken het vaststellen van de begroting. Dat betekent dat de raad normaliter hiervoor geld ter beschikking stelt. De besluitvorming vergt echter in de regel meer tijd dan gewenst in dergelijke situaties.
Vanwege het incidentele karakter gaat het te ver om hiervoor een bestemde reserve te vormen. In voorkomende gevallen treedt het college in overleg met het Presidium om tot een snel besluit te komen.

6. Financiën

6.1 Begroting

De sturing op en verantwoording over de prestaties van het gemeentelijk vastgoed vinden voor een deel plaats via de begroting en de jaarlijkse P&C cyclus. Hieronder zijn enkele onderdelen specifiek beschreven.

Stille reserves
Inzicht in de mogelijke stille reserves in de gemeentelijke vastgoedportefeuille is om meerdere redenen belangrijk. Stille reserves zijn van belang voor een goede weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten en risico's te kunnen opvangen of af te dekken. Tevens dragen deze bij aan een goede belangenafweging ten aanzien van toekomstig gebruik en ontwikkeling en is relevant bij berekeningen en interpretatie van financiële prestaties van een object. Ook is het een belangrijk onderdeel van discussies over kostendekkende tarieven.
Om een goed beeld te krijgen in de grootte van deze stille reserves dienen panden die hiertoe worden gerekend regelmatig getaxeerd te worden. Momenteel worden een achttal panden in Oosthuizen, Kwadijk en Hobrede tot de gemeentelijke stille reserve gerekend. Er is sprake van een stille reserve als de getaxeerde waarde hoger is dan de boekwaarde in de gemeentelijke begroting.

De gemeentelijke gebouwen die zijn opgenomen in de kernportefeuille worden elke 3-5 jaar getaxeerd. Van het goed courante en redelijk goed courante vastgoed wordt de marktwaarde tweejaarlijks bepaald door een externe taxateur op basis van de financieel meest optimale (mits planologisch realistische) functie. De marktwaarde van het matig en slecht courante vastgoed wordt tweejaarlijks bepaald door een externe taxateur op basis van een geveltaxatie.

Wanneer de getaxeerde waarde substantieel en/of structureel onder de boekwaarde ligt dient de boekwaarde bijgesteld te worden. Het boekverlies wordt dan ten laste van de algemene reserve van het betreffende jaar geboekt. Hiermee wordt voorkomen dat een scheef beeld ontstaat van de waarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de mogelijke stille reserves.

Kosten en baten
Voor vastgoed gerelateerde exploitatiekosten voor de gemeentelijke gebouwen, waarbij inbegrepen de 'dagelijkse' onderhoudskosten, zijn reeds structurele budgetten in begroting opgenomen. Ook voor meerjarig planmatig onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is in de begroting een reserve opgenomen. Deze reserves zullen op termijn worden omgebouwd tot een onderhoudsvoorziening.

Inkomsten uit verhuur, verpachting of gebruik van gemeentelijke gebouwen en gronden zijn in de begroting opgenomen.. Het is daarbij van belang dat bij het afsluiten van een overeenkomst een exemplaar daarvan naar de afdeling Financiën wordt gestuurd zodat deze afspraken in de begroting kunnen worden vastgelegd, de facturering kan worden ingepland en indexaties tijdig doorberekend kunnen worden. Bij beëindiging of wijziging van overeenkomsten wordt middels de P&C cyclus de begroting aangepast.

6.2 Huurprijsbepaling

De gemeente gaat uit van een kostendekkende huur voor maatschappelijke huurders en van marktconforme huur voor overige huurders. Daarbij wordt gewerkt binnen de kaders van de Financiële verordening, Inkoopbeleid 2016-2021 Gemeente Edam-Volendam en de Wet Markt en Overheid.

De methodiek van de *kostendekkende huur* houdt in dat over een langere periode de huren juist voldoende zijn voor de kosten van het vastgoedobject. De aanvangshuur is zodanig bepaald, dat rekening houdend met een jaarlijkse huurstijging van X % over de contractperiode precies genoeg huur wordt ontvangen om de kosten over diezelfde contractperiode te dekken.

De volgende uitgangspunten gelden voor de bepaling van de kostendekkende aanvangshuur:

• De kostendekkende exploitatieduur leidt tot een huuropbrengst die een realistische afspiegeling vormt van de gemeentelijke kosten en de verhuurmogelijkheden;

• Jaarlijks wordt een huurstijging toegepast. Voor de woningen wordt door de rijksoverheid vastgestelde maximale huurstijging toegepast die gelden voor sociale huurwoningen. Voor het overige gemeentelijke vastgoed worden de afgesproken huurprijsverhogingen in de overeenkomsten toegepast, dan wel op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

• Het gehanteerde percentage voor alle renteberekeningen is 0,5% en kan wijzigen. Dit is afhankelijk van af te sluiten leningen en de boekwaarde van de activa;

• Gebouwen worden overeenkomstig het afschrijvingsbeleid vaste activa, behorend bij de Financiële verordening, afgeschreven.

• De hoogte van de door te berekenen onderhoudskosten is gebaseerd op het gemiddelde uit de uit het lopende MJOP te verwachten onderhoud;

De huurprijsberekening voor de niet-maatschappelijke huurders is volgens de wettelijke kaders minimaal marktconform. Daarbij mag de gemeente niet onder kostprijs een huurprijs aanbieden.

De sectie Vastgoed i.o. zal de contracten voor deze tijdelijke huurders onderbouwen met een business case op grond waarvan de kostendekkendheid over de contractperiode kan worden vastgesteld.

De kostenelementen voor deze huur zijn:
• Eigenaarslasten
(belastingen en verzekering);
• Onderhoudskosten;
• Vergoeding kapitaallasten;
• Prijsindex.

Bij *marktconforme huur* is het uitgangspunt dat de huur op hetzelfde niveau ligt als wanneer een huurder een vergelijkbaar object op de particuliere markt zou huren. Het bepalen van marktconforme huur wordt bepaald door middel van een taxatie. Hierbij wordt door de taxateur gekeken naar de kenmerken van het vastgoed en naar de huren van gelijksoortige objecten in de nabije omgeving. De marktconforme huur wordt periodiek herzien binnen de mogelijkheden van de te sluiten overeenkomst en wordt jaarlijks geïndexeerd, zoals gebruikelijk is in de markt bij het type huurovereenkomst. Bij marktconforme huur zullen de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.

Bestaande contracten
In het bovenstaande is beschreven dat nieuwe overeenkomsten actief beheerd dienen te worden teneinde alles op correcte wijze in de begroting te verwerken. De actualiteit van vandaag en de komende jaren wordt echter bepaald door bestaande contracten.

6.3 Risicoparagraaf

Risicomanagement
Het bezitten, beheren en exploiteren van gebouwen brengt risico's met zich mee. Om dergelijke risico's goed te kunnen definiëren wordt een risicoanalyse uitgevoerd. Aan de hand van deze analyse worden beheersmaatregelen geformuleerd om de interne en externe risico's zo goed mogelijk in te schatten en beheersmaatregelen te ontwerpen om deze risico's te vermijden, te verminderen of te accepteren.

Het risicomanagement van de gemeente Edam-Volendam, waarbij ook het gemeentelijk vastgoed is opgenomen in de Nota weerstandsvermogen en risicomanagement welke in april 2018 aan de raad ter vaststelling is voorgelegd.

Bij de besluitvorming over vastgoedtransacties zijn de voorstellen voorzien van een risicoscan en financiële dekking.

Bijlagen

Bijlage 1: Aanbevelingen rekenkamercommissie

Onderstaande aanbevelingen zijn opgesteld met het perspectief dat de gemeente, in bestuurlijke en ambtelijke geledingen, op korte termijn verbeteringen wil doorvoeren. Dit sluit aan op het toekomstgerichte karakter van dit rekenkameronderzoek. De rekenkamercommissie beoogt met name lessen te trekken uit het gevoerde bestuur zodat verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.

De aanbevelingen moeten bijdragen aan het verbeteren van de besluitvorming over vastgoed, doordat de *effecten* beter inzichtelijk worden:
- waarom nemen we dit besluit? (wat is het maatschappelijke effect?)
- is dit besluit het ons waard? (wat is het effect, financieel maar ook wat betreft maatschappelijke opbrengsten?)
- wat betekent dit besluit voor de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille?

Voordat tot de meer inhoudelijke aanbevelingen wordt overgegaan, is de volgende aanbeveling van bestuurlijke aard van belang.

Spreek bestuurlijk commitment (raad en college) uit om te komen tot een voldragen vastgoedbeleid met de bijbehorende organisatie daarvan. Koppel hier termijnen aan waarbinnen van tevoren afgesproken mijlpalen worden gerealiseerd.

Aanbevelingen ten aanzien van het vastgoedbeleid
1. Stel een kadernota vastgoed op, waarin de raad gevraagd wordt zich uit te spreken over een aantal cruciale spelregels ten aanzien van vastgoed.

Toelichting
Een kadernota helpt de raad een aantal richtinggevende uitspraken te doen met betrekking tot het vastgoed van de gemeente. Minimaal staat daarin beschreven: de bijdrage die vastgoed levert aan beleidsdoelen, de rol(len) die de gemeente voor zich ziet in het beschikbaar stellen van vastgoed en het gebruik van publiek- en privaatrechtelijke instrumenten (zoals huurovereenkomsten of subsidies). Hierbij geldt als aandachtspunt dat financiële transparantie moet worden geboden zodat impliciete indirecte subsidiëring wordt voorkomen.

2. Breid de verantwoordingsinformatie over vastgoed(prestaties) in de P&C-cyclus uit.

Toelichting
Na het vaststellen van een kadernota dient de raad te kunnen beoordelen in welke mate het college uitvoering geeft aan dit kader. Om zijn controlerende taak te versterken, zou meer informatie beschikbaar moeten komen over vastgoed in de jaarstukken en de programmabegroting. In eerste instantie gaat het over de financiële informatie met betrekking tot de waarde van de vastgoedportefeuille en de stand van de onderhoudsvoorziening. Belangrijke toevoeging zou zijn een verantwoording over vastgoedmutaties (transacties/contracten), gekoppeld aan beleidsdoelen.

3. Stel criteria vast voor de gemeentelijke 'kernportefeuille'.

Toelichting
Er zijn diverse redenen denkbaar waarom de gemeente eigenaar zou willen zijn van bepaald vastgoed. Deze motieven, vanuit beleidsoptiek of beheersmatige doeleinden, kunnen leiden tot een 'kernportefeuille' waarvan de gemeente voornemens is meerjarig eigenaar te blijven. Het vraagt om samenspel tussen raad en college om hier een aantal criteria voor te benoemen, waarna voor deze portefeuille vervolgens specifiek beleid kan worden ontwikkeld (zie aanbevelingen bij beheer).

4. Stel vastgoedbeleid op dat de uitgangspunten bepaalt voor het doelmatig beheer van de vastgoedportefeuille.

Toelichting
Dit vastgoedbeleid beschrijft de rol van de gemeente als vastgoedeigenaar (smalle rolopvatting). Het geeft uitgangspunten voor de waardering(sgrondslag) van vastgoed, financiële en kwalitatieve eisen aan onderhoud, een afwegingskader met betrekking tot aan- en verkoop en uitgangspunten voor het aangaan van huurovereenkomsten.

Aanbevelingen ten aanzien van het vastgoedbeheer

1. Richt alle inspanningen op het actueel en volledig maken van de Vastgoedlijst en beleg het beheer hiervan op één plaats in de organisatie.

Toelichting

De betrouwbaarheid en beschikbaarheid van vastgoedinformatie is cruciaal om te betrekken in de besluitvorming. Hier dient op korte termijn een verbetering in te worden aangebracht, waarbij de object- en financiële gegevens in één overzicht, bij voorkeur een vastgoedmanagementinformatiesysteem, staan. Informatiebeheer dient daarbij vanuit één plaats te worden uitgevoerd (autorisatie etc.)

2. Vervolgaanbeveling: draag zorg voor een koppeling tussen de Vastgoedlijst en het financiële systeem van de gemeente.

Toelichting
Wanneer de vastgoedinformatie op één plaats beheerd wordt in een vastgoedmanagementinformatie-systeem, kan deze gekoppeld worden aan de financiële administratie. Het voordeel ligt vooral in de centrale uitvoering van huurinkomsten (facturering) en het administreren van vastgoedkosten (uitvoering onderhoud etc.). Tevens is het gemakkelijker om managementrapportages over vastgoed te genereren.

3. Vervolgaanbeveling: voeg 'prestaties' in de vorm van gebruik toe aan de vastgoedinformatie.

Toelichting
Vastgoedbeheer is meer dan het uitvoeren van onderhoud en het sluiten van huurovereenkomsten. Sturingsinformatie over de bezetting en benutting van accommodaties, het percentage leegstand, energieprestaties en gebruikerstevredenheid is zeer nuttig voor de gemeentelijke besluitvorming. Als de Vastgoedlijst goed functioneert, kan deze informatie in samenspraak met de beleidsafdelingen (Samenleving) worden toegevoegd.

4. Beleg, naast het beheer, ook het vastgoedbezit op één plek in de organisatie om te sturen op de vastgoedportefeuille als geheel.

Toelichting
Om de effecten van besluiten op de gehele vastgoedportefeuille in beeld te brengen, verdient het aanbeveling om ook het eigendom op één plek in de organisatie te concentreren. Zo kunnen inkomsten en uitgaven vanuit één positie in beeld worden gebracht en managementrapportages geleverd worden. Tevens kan meer gestuurd worden op doelmatigheid, door schaalvergroting bij inkoop van bijvoorbeeld onderhoudsdiensten.
Het concentreren van het vastgoedbezit maakt een betere rolscheiding mogelijk tussen het eigenaarsperspectief en het gebruikersperspectief. Deze rolscheiding bevordert de *checks & balances* binnen de organisatie. Het concentreren van het vastgoedbezit en het vastgoedbeheer op één plek binnen de organisatie en het vormgeven van de rolscheiding, zijn belangrijker dan de vraag of er sprake moet zijn van een afzonderlijke afdeling vastgoed of de vraag waar precies in de organisatie het beheer en het bezit moeten worden geconcentreerd.

5. Streef uniformering na in het sluiten van (huur)overeenkomsten met gebruikers van gemeentelijk vastgoed (inclusief standaarddemarcatie).

Toelichting
Momenteel bestaat er een keur aan afspraken tussen de gemeente en de huurders/gebruikers van haar vastgoed. Gebaseerd op enkele principes van huurbeleid, bijvoorbeeld betalen naar gebruik, kunnen standaardhuurovereenkomsten worden opgesteld met een gedeelde methodiek van huurprijsberekening. Inzet van andere instrumenten zoals gebruikersovereenkomsten, erfpacht, recht van opstal etc. kan daarin ook worden afgewogen. Een 'standaarddemarcatie' voor de verantwoordelijkheden van eigenaar (gemeente) en huurder is een belangrijk vertrekpunt voor de uniformering van de diverse afspraken.

6. Verbeter het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de 'kernportefeuille' en stel een toereikende onderhoudsvoorziening vast.

Toelichting
Voor de kernportefeuille waarvoor de gemeente langjarige verplichtingen is aangegaan, dient voldoende dekking te zijn, in ieder geval qua onderhoud. Het huidige MJOP zou uitgebreid moeten worden naar alle objecten die zich in deze kernportefeuille bevinden. Daarbij dient een kwaliteitsniveau te worden bepaald (per object of deelportefeuille), bijvoorbeeld op basis van de NEN 2767 (conditiemeting). Tot slot dient voor de onderhoudskosten een voorziening te worden getroffen.

7. Professionaliseer het proces van aan- en verkoop van vastgoedobjecten.

Toelichting
De gemeente is kwetsbaar in het huidige proces van vastgoedtransacties. Enerzijds doordat voor de raad onvoldoende inzichtelijk is voor welk (beleids)doel aan- of verkoop plaatsvindt; anderzijds doordat er nauwelijks procedures zijn vastgelegd om de doelmatigheid en de rechtmatigheid van transacties te waarborgen. Verbetering kan gerealiseerd door het opstellen van een *Afwegingskader aan- en verkoop*, gebaseerd op de eerdergenoemde – door de raad vastgestelde – criteria voor de kernportefeuille. Daarnaast bevelen wij sterk aan een *Onderhandelingsprotocol* op te stellen dat toeziet op een navolgbaar proces van vastgoedtransacties, waarbij *checks & balances* zijn ingebouwd. Dit protocol kan ook dienen voor transacties van aanhuur.

8. Voer periodiek een risicoanalyse uit voor het gemeentelijk vastgoed.

Toelichting
Bezit, beheer en exploitatie van vastgoed kunnen diverse risico's opleveren, die bovendien om beheersmaatregelen breed in de gemeentelijke organisatie vragen. Het periodiek in kaart brengen van risico's levert relevante sturingsinformatie op voor de ambtelijke organisatie alsmede verantwoordings-informatie voor college en raad.

Bijlage 2: Vastgoedportefeuille

GEMEENTELIJKE DIENSTVERLENING/ PUBLIEKE DIENST	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
	GEMEENTELIJKE HUISVESTING			
	Haven 43A Volendam – (voorm. visafslag) kantoor havenmeester	x		
	Hoornse Jaagweg 2a Oosthuizen gemeentewerf, vuilinzamelstation en loods	x		
	Julianaweg 135 Volendam kantine/kleedgelegenheid Openbare Werken	x		
	Julianaweg 137 Volendam gemeentewerf, vuilinzamelstation	x		
	Mgr. C. Veermanlaan 1e Volendam – gemeentewerf, loods, garage en opslag	x		
	Mgr. Cornelis Veermanlaan 1F Volendam - kantoor Openbare Werken/VROM	x		
	Raadhuisstraat 24 Oosthuizen gemeentekantoor Servicepunt			x
	W. van der Knoopdreef 1 Volendam – stadskantoor	x		
	Zeestraat 35A Volendam - projectbureau Broeckgouw		x	
	BRANDWEERKAZERNES			
	Nieuwehaven 68 brandweerkazerne Edam		x	
	Julianaweg 137B brandweerkazerne Volendam	x		
	Hoornse Jaagweg 2 brandweerkazerne Oosthuizen	x		
	Stationsweg 9 brandweerkazerne Kwadijk		x	
	PUBLIEKE DIENST			
	Beets 51 begraafplaatshuisje (voorm. mortuarium)	x		
	Haven 41 en 41 A Volendam toilet en doucheruimte Haven	x		
	Keetzijde 21 Edam traforuimte	x		
	Kwadijk 87 begraafplaatshuisje	x		
	Middelie 97 begraafplaatshuisje en klokkenstoel	x		
	Warder 122 begraafplaatshuisje	x		
	Zeevangszeedijk 8A Edam pompgemaal	x		

MAATSCHAPPELIJK (Beleid)	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
	SPORT			
	Harlingenlaan 25 Volendam zwembad De Waterdam	x		
	Heideweg 4 Volendam sporthal De Opperdam	x		
	Hollandia-plantsoen 9a Kwadijk gymzaal Kwadijk	x		
	Keetzijde 22 Edam sporthal Het Bolwerck	x		
	Kreil 1 Volendam sporthal De Kreil	x		
	Langemeerstraat 14C Edam gymzaal Langemeerstraat	x		
	Schoolstraat 7 Volendam gymzaal Schoolstraat	x		
	Seevancksweg 93 MFA De Groote Molen (sporthal, cultureel centrum, school en peuterspeelzaal)	x		
	Wester Ven 45 Volendam sporthal De Seinpaal			x
	KUNST EN CULTUUR			
	Burgemeester Versteeghsingel 5B Edam Cultureel Centrum De Singel	x		
	Damplein 1 en 8 Edams Museum (museum, trouwlocatie en VVV Edam)	x		
	Zeestraat 37-41 Volendams Museum/VVV Volendam	x		
	SOCIAAL – MAATSCHAPPELIJK			
	Aalstraat 23 Volendam clublokaal De Toevlucht		x	
	Haven 43 (voorm. Visafslag) Odion	x		
	Julianaweg 95, 95A en 95B Volendam Maria Goretti			x
	Zeestraat 35 (woning statushouders)		x	

	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
COMMERCIEEL	Burgemeester Versteeghsingel 5C Edam psz De Hummelhoek	x		
	Cornelis van Bergenstraat 1-4 woningen			x
	Doolhof 76 Volendam winkel		x	
	Foksiastraat 1A en 1B kdv Bambi, psz ‘t Kattekopje			x
	Haven 154 Volendam	x		
	Hofstede 2A Volendam psz ’t Speelhuisje		x	
	Kwadijk 84 en 85 woningen		x	
	Kwadijk 93 woning		x	
	Lingerzijde 1A Edam kantoor Speeltoren		x	
	Oud Raeffeldamweg 3 woning		x	
	Schoolstraat 3A Volendam tribuneruimte – kantoor FC Volendam		x	
	Schoolstraat 9-17 Volendam stadionruimtes		x	
	Slobbeland 1 Volendam recreatiecentrum Slobbeland		x	
	Sportlaan 10, 10A, 10B, 10D, 10E en 10F stadioncomplex FC Volendam		x	
	Strandweg 1 Volendam strandkiosk De Pieterman		x	
	Val van Urk 7 Volendam psz De Ark		x	
	W.J. Tuijnstraat 5 Volendam PX (m.i.v. 2020)	x		
	Zeestraat 23 Volendam woning		x	

	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
BIJZONDER	Beets 51 kerktoren		x	
	Haven 39 A Volendam Het Praathuis	x		
	de Krommert 1 Oosthuizen voorm. kruisgebouw			x
	de Krommert 18 Oosthuizen voorm. Cultureel Centrum De Watering			x
	de Krommert 25 Oosthuizen voorm. sporthal De Watering			x
	Dijkgraaf Poschlaan 23 Volendam CAI mast	x		
	Dijkgraaf de Ruiterlaan 2 Volendam loods Tuinvreugd		x	
	Egbert Snijderplein 1 Edam busstation	x		
	Hendric Dircksztraat 27 Edam voorm. schoolgebouw De Botter			x
	Kwadijk 87 Kwadijk kerktoren Hervormde kerk		x	
	Lingerzijde 1 Edam Speeltoren		x	
	Nieuwehaven 68 b Edam voormalige politiepost			x
	Raadhuisstraat 61 Oosthuizen kerktoren Grote- of Sint Nicolaaskerk		x	
	Schardam 27 kerktoren Hervormde kerk		x	
	Tunnelpad 7 Oosthuizen voorm. schoolgebouw Het Kraaiennest			x
	Val van Urk 1 voorm. schoolgebouw De Blokwhere			x
	Warder 122 kerktoren Hervormde kerk		x	
	Zeevangsdijkje Edam Wasgelegenheid woonwagens		x	

Bijlage 3: Scorekaart

De prestaties van de objecten wordt weergegeven door middel van een scorekaart, bestaande uit zes prestatievelden: publieke doelen, maatschappelijk rendement, klanttevredenheid, ontwikkelkansen, financieel resultaat en technische staat. Door de prestatievelden groen of rood te kleuren, geeft de scorekaart in één oogopslag weer hoe het object ervoor staat. De input voor de scorekaart is bij voorkeur zo objectief mogelijk en komt voort uit bestaande vastgoedinformatie, zoals de financiële administratie en meerjarenonderhoudsplannen.

Publieke doelen
De vastgoedportefeuille ondersteunt het gemeentelijk beleid. Het primaire zeggenschap over de te faciliteren doelen ligt dan ook bij Bestuur en Raad. De sectie Vastgoed i.o. beoordeelt jaarlijks in overleg met de vertegenwoordiger uit het betreffende beleidsveld of de activiteiten in de gebouwen (nog) vallen onder één van de door afdeling Samenleving gedefinieerde beleidsvelden.

Maatschappelijk rendement
Dit prestatieveld geeft aan of de maatschappelijke effecten van activiteiten in relatie tot het werkelijk bestede subsidiebedrag voldoende zijn. Het oordeel over benutting en bezettingsgraad maakt onderdeel uit van deze beoordeling. Het primaire zeggenschap over de beoordeling van maatschappelijk resultaat ligt bij de afdeling Samenleving.

De begrippen subsidie, bezetting en benutting worden als volgt gedefinieerd:

- **Subsidie** De subsidie betreft hier de gemiddelde jaarlijkse financiële bijdrage voor het uitvoeren van de activiteiten. De term subsidie is een brede verzamelnaam voor het instrumentarium dat wordt gebruikt om beleidsdoelen te stimuleren. Idealiter is de totale subsidie voor de activiteiten in een gebouw ook inzichtelijk, zodat meer transparantie ontstaat in het openbaar bestuur;
- **Bezetting:** Een (deels) leeg gebouw is maatschappelijk onwenselijk, bemoeilijkt het maatschappelijk effect van de activiteit en vereist (relatief) te veel middelen. De mate waarin er sprake is van structurele leegstand wordt bepaald als de bezettingsgraad;

- **Benutting:** Bij deze beoordeling wordt aangeven op welke dagdelen het gebouw (of een deel van het gebouw) gebruikt of niet gebruikt wordt. Dit is vooral relevant voor gebouwen die aan meerdere gebruikers in gebruik worden gegeven, zoals de sportaccommodaties. Op basis van de benutting per dagdeel en overige invloeden wordt beoordeeld of de benutting goed, matig of slecht is.

Klanttevredenheid
Dit prestatieveld geeft aan in welke mate de gebruiker tevreden is. De gemeente geeft invulling aan de gebruikerstevredenheid op de onderwerpen locatie, functionaliteit en technische staat. Het primaire zeggenschap over gebruikerstevredenheid ligt uiteraard bij de gebruiker zelf, ook wel huurder of exploitant genoemd, bijvoorbeeld de sporthal. De afdelingen Samenleving en Interne dienstverlening zal door middel van klanttevredenheidsonderzoeken de tevredenheid van gebruikers achterhalen.

Ontwikkelkansen
Heeft de locatie waarop het gebouw staat een ontwikkelpotentie en zo ja welke? Ook wordt beoordeeld of het gebouw kan worden herontwikkeld, uitgebreid en/of van functie veranderd. Het primaire zeggenschap ligt bij afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (de locatie) en Vastgoed (het gebouw).

Financieel resultaat
De beoordeling van het financieel resultaat behelst de gerealiseerde huur minus de kosten. Dit wordt in het financiële hoofdstuk van de vastgoednota uitgebreid toegelicht. Het primaire zeggenschap over het financieel resultaat ligt bij de sectie Vastgoed i.o.

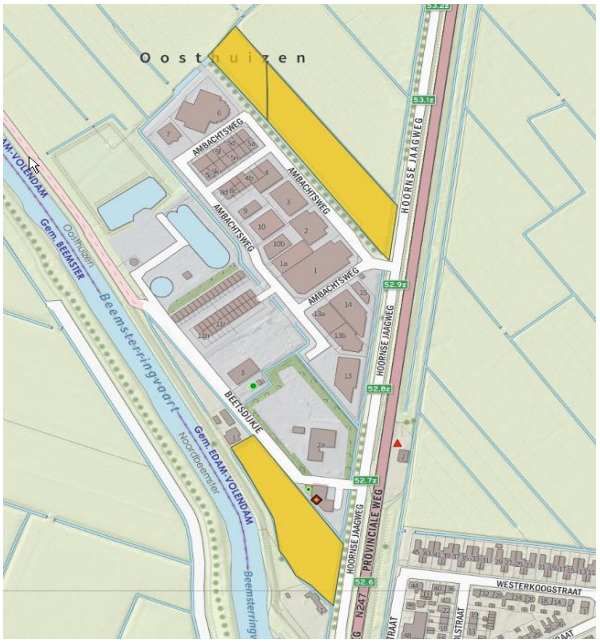
Technische staat
Voldoet het gebouw aan de technische normen die we er als gemeente aan stellen? Bijvoorbeeld de onderhoudsconditie volgens NEN 2767. Het primaire zeggenschap over de technische staat ligt bij het bestuur (eisen), in samenwerking met de sectie Vastgoed i.o. en de afdeling Openbare Werken. De gemeente Edam-Volendam streeft voor het kernvastgoed naar een minimale conditiescore van 3 op basis van NEN2767.

Bijlage 4: Overzicht strategische gronden

In het verleden zijn gronden aangekocht die vanwege hun strategische ligging in de toekomst benut zouden kunnen worden voor het realiseren van in het algemeen belang noodzakelijk geachte bouwprojecten. De waarde van betreffende gronden is vooralsnog gewaardeerd conform de bestemming die op de gronden ligt.

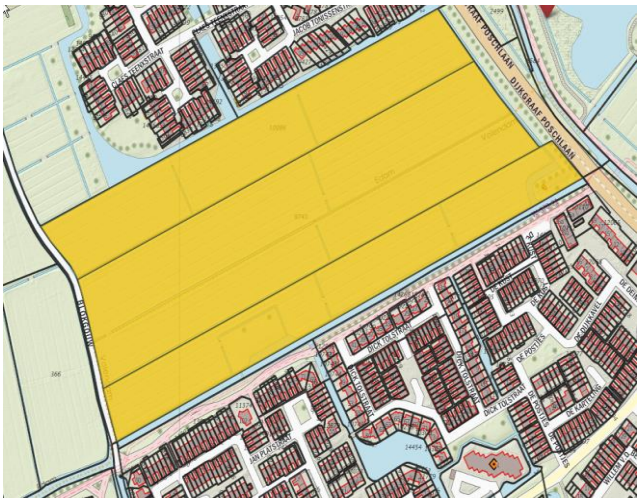
Het betreft de volgende percelen (bron: Programmabegroting 2018)

- Hoornse Jaagweg (2.690 m²), kadastraal bekend A558 (Oosthuizen)
- Hoornse Jaagweg (7.480 m²), kadastraal bekend A559 (Oosthuizen)
- Hoornse Jaagweg (6.536 m²), kadastraal bekend A726 (Oosthuizen)



- Warderweg (8.705 m²), kadastraal bekend E675 (Warder)

- Dijkgraaf Poschlaan (34.350m²), kadastraal bekend D 7313 (Volendam)
- Dijkgraaf Poschlaan (65.970m²), kadastraal bekend D 9743 (Volendam)
- Dijkgraaf Poschlaan (37.980m²), kadastraal bekend D 10086 (Volendam)



- Slobbeland (1.988m²), kadastraal bekend D 13256 (Volendam)

Hiernaast zijn er om strategische redenen de onderstaande percelen aangekocht:

- Julianaweg 7-9 (voormalig Tase-terrein Volendam), kadastraal bekend D 6167, D12900 en 12901

- Haven 45-47 (Schokker/Prins Volendam) , kadastraal bekend D secties 6150,6155 en 8527

- Hoogstraat 4-8 (Edam), kadastraal bekend A4578 en 4579

Bijlage 5: Trends en ontwikkelingen

Professionalisering: Sinds ongeveer tien jaar is een landelijke trend gaande ten aanzien van professionalisering van het gemeentelijk vastgoedbeheer. Deze trend is onder meer te vinden in diverse onderzoeksrapporten van Deloitte en Twynstra Gudde. De professionaliseringsslag houdt onder andere in dat gemeenten hun totale vastgoedbezit in beeld brengen en al het vastgoed bij één organisatieonderdeel centraliseren. Daardoor wordt de totale omvang van het bezit zichtbaar. Vervolgens is het voor de gehele portefeuille mogelijk om de staat van onderhoud, de juridische onderleggers en de financiën in kaart te brengen. De vervolgstap is om het beheer van de portefeuille meer uniform te doen. Sommige gemeenten gaan nog een stap verder door beheer van (een deel van) het vastgoed uit te besteden.

Binnen de gemeente Edam-Volendam vindt een soortgelijk proces plaats. Er wordt een sectie Vastgoed opgericht van waaruit de regie op en de coördinatie van de vastgoed gerelateerde werkzaamheden plaatsvindt. De voorliggende nota is een eerste stap in dit proces.

Afstoten van vastgoed: Een andere trend is het afstoten van vastgoed. De hiervoor beschreven professionaliseringsslag kan daarvoor een onderlegger zijn. Tijdens dit proces kan nl. blijken dat sommige objecten geen meerwaarde hebben voor realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen en dus kunnen worden afgestoten. Andere aanleidingen voor afstoten van gemeentelijk vastgoed kunnen zijn de politieke wens om te bezuinigen of het stimuleren van particuliere initiatieven (herontwikkeling, functiewijziging).

Edam-Volendam heeft in haar coalitieakkoord opgenomen "*dat de verkoop van gemeentelijk vastgoed geen doel op zichzelf is, net zo min als behoud van eigendom. De (strategische) meerwaarde voor de gemeente en het algemeen belang bepalen de keuze om vastgoed al dan niet af te stoten. Het behoud en de versterking van eventuele monumentale waarde zijn zwaarwegende aspecten bij de afweging*".

Marktconformiteit in huurtarieven: gemeenten hebben van oudsher (veel) maatschappelijk vastgoed in eigendom, zoals sportvoorzieningen, kinderopvanglocaties en gebouwen voor allerlei niet-commerciële instellingen. Vaak werd hier een lage huur gevraagd, als vorm van subsidiëring van de maatschappelijke activiteiten die er plaatsvonden. De laatste tien jaar is daar veelal van afgestapt en zijn huren meer marktconform geworden (vaak in combinatie met een hogere subsidie). Hierdoor is transparanter geworden aan welke organisaties en activiteiten steun (subsidie) wordt verleend en welke verplichtingen daartegenover staan. Een gevolg hiervan is dat deze instellingen niet langer afhankelijk zijn van gemeentelijk vastgoed voor hun huisvesting.

In Edam-Volendam wordt ook hard gewerkt aan het inzichtelijk maken van de subsidie stromen, de prestaties die hier tegenover zouden moeten staan en de verantwoording hierover. Ook is voor diverse activiteiten reeds door de gemeenteraad in het kader van de Wet Markt en Overheid besloten om deze aan te wijzen als "algemeen belang", waardoor hier momenteel geen marktconforme tarieven hoeven te worden gehanteerd. Dit betreft de verhuur van sportaccommodaties, maatschappelijk vastgoed en de ligplaatsen in de gemeentelijke havens. Er is een aanscherping van de wet in voorbereiding ten aanzien van de algemeen belang uitzondering, waarbij in de toekomst motiveringseisen worden gesteld, meer inspraak voor ondernemers verplicht is en een verplichte periodieke evaluatie van de gemaakte uitzonderingen. Over dit voorstel is het laatste woord nog niet gesproken, maar het is wel zaak de genomen algemeen belang besluiten zelf ook goed te evalueren.

Actief versus faciliterend grondbeleid: Veel gemeenten voerden in het begin van deze eeuw een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente vastgoed aankocht met het doel dat te (her)ontwikkelen. Hierdoor hebben gemeenten grip op de ontwikkelingen en konden zij meedelen in de winst. Tijdens de crisis (2009-2013) hebben veel gemeenten besloten om een meer faciliterend grondbeleid te voeren: wel (her)ontwikkelingen mogelijk maken, maar niet meer zelf grondposities innemen. Deze omslag kwam onder andere voort uit de daling van vastgoedprijzen, waardoor gemeenten verliezen moesten afboeken op hun strategische vastgoedbezit. Een faciliterend grondbeleid heeft minder (financiële) risico's. Daarnaast zijn met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet - 2008) andere mogelijkheden voor kostenverhaal ontstaan.

Het coalitieakkoord zegt hierover: *"De gemeente kiest bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel de rol van regisseur en niet die van projectontwikkelaar. Strategische aankopen zijn een optie maar worden in dit licht kritisch beschouwd".*

In het Grondbeleid Gemeente Edam-Volendam 2018-2022 is opgenomen dat de gemeente bij nieuwe projecten een passief (faciliterend) grondbeleid voert.

Nieuwe zorgtaken vragen om inzet vastgoed: Veel gemeenten hadden vroeger buurthuizen, wijkcentra, jongerenontmoetingsplekken en ander maatschappelijk vastgoed in eigendom maar hebben zich daaruit teruggetrokken, omdat het niet tot de kerntaken behoorde of om te bezuinigen. Met de toewijzing van veel nieuwe zorgtaken, waaronder recentelijk de jeugdhulp, aan de gemeenten lijkt het erop dat er een nieuwe behoefte is ontstaan aan dergelijk maatschappelijk vastgoed. Deze ontwikkeling gaat gepaard met het terugtrekken van woningcorporaties uit maatschappelijk vastgoed, omdat deze zich meer op het kerndoel 'sociale woningbouw' zijn gaan concentreren.

Momenteel wordt de Woonzorgvisie herijkt en zoveel mogelijk geïntegreerd in de Woonvisie. Zodoende ontstaat een actueel beeld van wenselijke programma's voor mogelijke ontwikkellocaties.

Omgevingswet

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. In het kader van de omgevingswet dient de gemeente Edam-Volendam een zogenaamde *omgevingsvisie* te ontwikkelen. De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Deze gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur *en* cultureel erfgoed. In de op te stellen omgevingsvisie zal ook het gemeentelijk vastgoed worden meegenomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een actueel thema in de wereld van vastgoed. In 2020 moet Nederland 20% minder CO2 uitstoten ten opzichte van 1990, 20% minder energie verbruiken en 16% duurzame energie opwekken. Gemeenten hebben een belangrijke voorloperfunctie bij het behalen van deze doelstellingen. Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed staat nog maar aan het begin. Het potentieel is groot.

De exploitatielasten van gemeentelijk vastgoed kunnen structureel omlaag door investeringen in energiemaatregelen. Nederlandse gemeenten hebben gezamenlijk ruim 20 miljoen m² aan vastgoed in beheer en in eigendom. Schoolgebouwen niet meegerekend. Een flink aantal gebouwen met in elk geval één gemeenschappelijk kenmerk: de energierekening kan flink naar beneden (bron: VNG).

De gemeente Edam-Volendam heeft in het programmaplan 2017-2022 opgenomen dat duurzaamheid een belangrijke prioriteit is welke centraal moet worden gesteld in de (toekomstige) beleidsactiviteiten van de gemeente. In december 2017 heeft de gemeenteraad de duurzaamheidsagenda 2018-2022 - *Verantwoord Vooruit* vastgesteld. In hoofdstuk 4 Beheer en onderhoud staat in paragraaf 4.4. over verduurzaming van de gebouwen wat dit voor de gemeentelijke gebouwen in onze gemeente betekent.

Toegankelijkheid

Bij toegankelijkheid gaat het om het wegnemen of verminderen van drempels die mensen belemmeren om mee te doen. Dat kan gaan om letterlijke toegankelijkheid via een (trap)lift maar ook om duidelijke bewegwijzering of een gastvrije toegang voor wie minder makkelijk naar binnen stapt. In 2016 is er door de Tweede Kamer ingestemd met de ratificatie van het VN-verdrag voor rechten van personen met een handicap. Aangezien de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor het merendeel uit maatschappelijke gebouwen met een openbare functie bestaat is het van belang dat de toegankelijkheid van deze voorzieningen goed geregeld is. Een goede fysieke toegankelijkheid geeft de bezoekers van onze gebouwen voor maatschappelijke dienstverlening een welkom gevoel. Bij nieuwbouw zullen de eisen meegenomen worden in het project en bij bestaande bouw zullen de gebouwen getoetst worden aan de criteria behorend bij het landelijke keurmerk voor toegankelijkheid.

Een monumentale status kan een beperking betekenen bij het bereiken van optimale toegankelijkheid. We streven er in ieder geval naar om alle inwoners met of zonder beperking gebruik kunnen laten maken van de openbare voorzieningen en van de faciliteiten in onze gemeente. Dit geldt niet alleen voor het gemeentelijk vastgoed maar voor alle voorzieningen in de gemeente waar burgers gebruik van maken voor maatschappelijke activiteiten zoals restaurants bezoeken, naar de film gaan, boodschappen doen, geld pinnen etc. Hierbij kan de op te stellen omgevingsvisie een belangrijk uitgangspunt vormen voor op te stellen beleid en uitvoering ten aanzien van mobiliteit en toegankelijkheid.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl