

# NOTA VASTGOEDBELEID

Versie 1.1  
14 september 2015  
Auteur: M. Copray

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Kaders</b> .....	<b>4</b>
1.1. Externe ontwikkelingen vastgoedmarkt .....	4
1.2. Interne ontwikkelingen vastgoed .....	4
1.3. Taakstelling .....	5
1.4. Organisatie .....	5
<b>2. Ambities</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Lagere kosten</b> .....	<b>7</b>
3.1. Strategisch portefeuillemanagement .....	7
3.2. Professionaliseren .....	10
<b>4. Verduurzamen</b> .....	<b>12</b>
4.1. Energieneutraal in 2030 .....	12
4.2. Voorbeeldfunctie duurzaamheid .....	12
<b>5. Transparantie</b> .....	<b>13</b>
5.1. Kostprijsdekkende huur .....	13
5.2. Huurharmonisatie .....	14
<b>6. Het raadsbesluit</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Infographic</b> .....	<b>15</b>

## Inleiding

Begin 2014 is het cluster vastgoed van start gegaan binnen de gemeente Montferland. De taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot vastgoed zijn hierdoor gecentraliseerd. In het verleden waren de verantwoordelijkheden en taken met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed verspreid over de organisatie. Door deze verspreiding was niemand geheel verantwoordelijk voor het beheren van het gemeentelijk vastgoed. Dit had onder andere tot gevolg dat gebouwen niet optimaal werden gebruikt, onnodig leeg stonden en er bij de ontwikkeling van nieuwbouw niet altijd goed stil werd gestaan bij het beheer van de gebouwen. Tevens was er geen zicht op de totale vastgoedportefeuille.

Gemeente Montferland ziet het gemeentelijk vastgoed niet als een kerntaak. Het gemeentelijk vastgoed heeft slecht tot doel om te faciliteren. Een duidelijke visie op vastgoed is nodig om efficiënter en effectiever met het vastgoed te kunnen omgaan en om in te spelen op de huidige ontwikkelingen. Deze nota geeft richting aan en biedt houvast bij het managen van de vastgoedportefeuille van het gemeentelijk vastgoed.

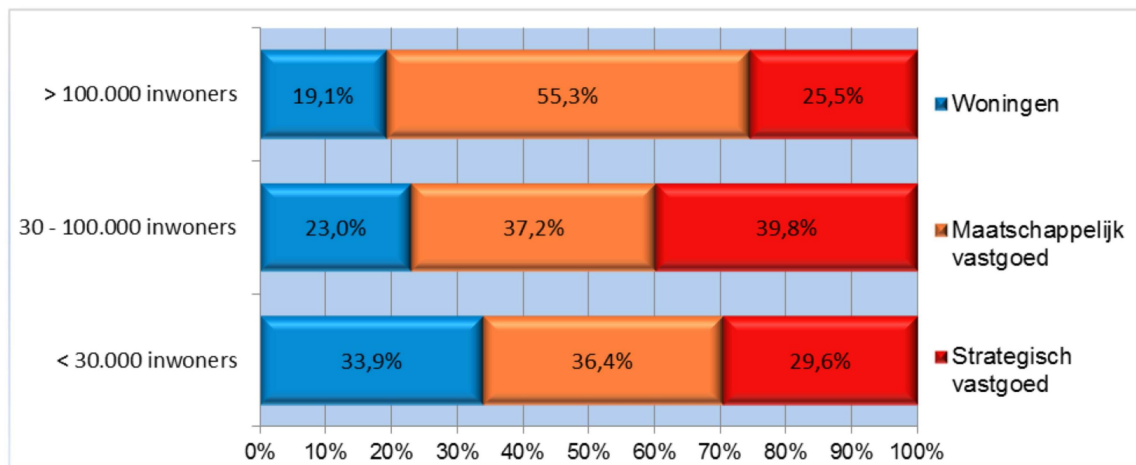
Deze nota is opgesteld op basis van ervaringen, inzichten en referenties. Door het vaststellen van beleidskaders kan het cluster sneller en efficiënter optreden. In het eerste hoofdstuk worden de kaders omschreven waarbinnen de nota tot stand is gekomen. Vervolgens wordt er in gegaan op de ambities met betrekking tot vastgoed in de vorm van een missie met een aantal doelen. Aan het einde van het document wordt door middel van een infographic de totale nota beknopt weergegeven. De nota is opgesteld voor de gemeenteraad en gaat met name in op de langetermijndoelen. In een aparte uitvoeringsnota worden deze doelen omgezet naar processen waarbij wordt ingegaan op de uitvoering ervan. De uitvoeringsnota wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

## 1. Kaders

### 1.1. Externe ontwikkelingen vastgoedmarkt

In de nota 'Grip op verandering 2013' is de invloed van de veranderde bevolkingssamenstelling op verschillende beleidsterreinen binnen de gemeente Montferland weergegeven. Het bureau STEC heeft in dit rapport de verwachte demografische ontwikkelingen in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens en van Primos-prognoses. Tot 2040 is er een verandering in de bevolkingsgroei te zien binnen de gemeente Montferland. Er is sprake van ontgroening: minder kinderen onder de 15 jaar en minder 15-65 jarigen (tussen de 30 a 40%). Daarnaast is er vergrijzing te zien: er zijn meer 65-plussers en mensen worden ouder. In de onlangs opgestelde huisvestingsvisie onderwijs 2015-2023 is te zien dat de ontgroening tot gevolg heeft dat de ruimtebehoefte van de scholen afneemt door een afname van het aantal leerlingen. De ruimtebehoefte zal tot aan 2024 afnemen met 44% ten opzichte van de huidige situatie. In de afgelopen 2 jaren is dit effect al te zien in de gemeentelijke vastgoedportefeuille: 2 scholen zijn gesloten en in eigendom terug gekomen bij de gemeente.

In een landelijk onderzoek dat is uitgevoerd door het bureau GeoTax in 2014 komt naar voren dat meer dan 80% van de middelgrote gemeenten te maken heeft met leegstand. In de onderstaande grafiek is het percentage leegstand per categorie weergegeven:



Figuur 1 –Hoe groot is de leegstand per categorie gemeente en in welke categorieën?

De grootste gemeenten hebben relatief de grootste leegstand (circa 55%) in de categorie *maatschappelijk vastgoed*. Middelgrote gemeenten kampen juist met een hoog leegstandspercentage (bijna 40%) in de categorie *strategisch vastgoed*. De toename van leegstand is ook in de gemeentelijke portefeuille van Montferland zichtbaar. Meerdere huurcontracten zijn opgezegd en de bezettingsgraad van de gemeentelijke gebouwen is de afgelopen jaren steeds lager geworden.

De kaders waarbinnen dit vastgoedbeleid is opgesteld kenmerken zich door een stijgend aanbod aan vastgoed en een afnemende markt. Bezuinigingen vragen om een efficiëntere en zakelijkere werkwijze. Hiervoor is een duidelijke visie nodig. Overbodig vastgoed moet worden afgestoten en er zal efficiënter met de vastgoedportefeuille om moeten worden gegaan.

### 1.2. Interne ontwikkelingen vastgoed

De veranderende markt en het eigen vastgoed is ook voor de gemeenteraad niet onopgemerkt gebleven. De gemeenteraad heeft op 13 november 2014 de Kerntakendiscussie afgerond. In dit raadsbesluit zijn onder andere de volgende hoofdpunten vastgesteld over de visie ten aanzien van de samenleving:

1. *De verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij de gemeenschap.*
2. *Leefbaarheid betekent niet dat in alle kernen alle voorzieningen beschikbaar zijn. Per kern is op zijn minst een voorziening voor de gemeenschap voor handen. Dit hoeft niet per se een gemeentelijke voorziening te zijn.*
3. *Kwaliteit van voorzieningen is belangrijker dan kwantiteit.*
4. *Bereikbaarheid kan op verschillende manieren worden ingevuld en betekent niet automatisch fysiek naast de deur.*
5. **Vastgoed en accommodaties vormen als zodanig geen doel of kerntaak van gemeentelijk beleid; zij hebben slechts tot doel te faciliteren.**

### **1.3. Taakstelling**

Het college heeft in 2014 een bezuinigingsopdracht van de Raad gekregen van €2,6 miljoen waarbij ook is gekeken naar het gemeentelijk vastgoed. Welk vastgoed heeft de gemeente echt nodig en waar kunnen functies/verenigingen worden samengevoegd?

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat het beheren van gebouwen geen kerntaak van de gemeente is en dat daarom het totaal aantal van 71 gebouwen verminderd moet worden. In totaal is een bezuinigingstaakstelling opgelegd voor 9 gemeentelijke gebouwen tot aan 2018 van in totaal €220.000,-.

De gemeenschap krijgt één jaar de tijd om per kern een voorziening te creëren ten behoeve van gemeenschappelijke activiteiten. Zoals ook in bovenstaande visie staat aangegeven hoeft dit niet per se in een accommodatie van de gemeente. Wanneer dit wel wenselijk is dan zal er sprake zijn van een volledig dekkende exploitatie door een stichting/gemeenschap. Wanneer de gemeenschap het gebouw niet gaat/kan exploiteren dan gaan de huidige voorzieningen ondergebracht worden in alternatieve locaties en worden de welzijnsgebouwen afgestoten. In totaal gaat het om 6 welzijnsaccommodaties.

De overige gebouwen staan leeg of hebben een tijdelijke gebruiker waardoor het afstoten van het gebouw mogelijk is. Naast bovenstaande gebouwen zijn er nog een aantal gebouwen in de gemeentelijke portefeuille die te koop staan.

### **1.4. Organisatie**

Binnen de gemeente Montferland is het cluster vastgoed een maatschappelijk ondernemer, die het gemeentelijk vastgoed, zijn vastgoedkennis en vastgoedtaken efficiënt en effectief inzet om gemeentelijk doelstellingen te realiseren. Het cluster is een vraag gestuurde en servicegericht cluster. Het cluster vastgoed bestaat uit 3,44 fte en valt onder de afdeling Middelen.

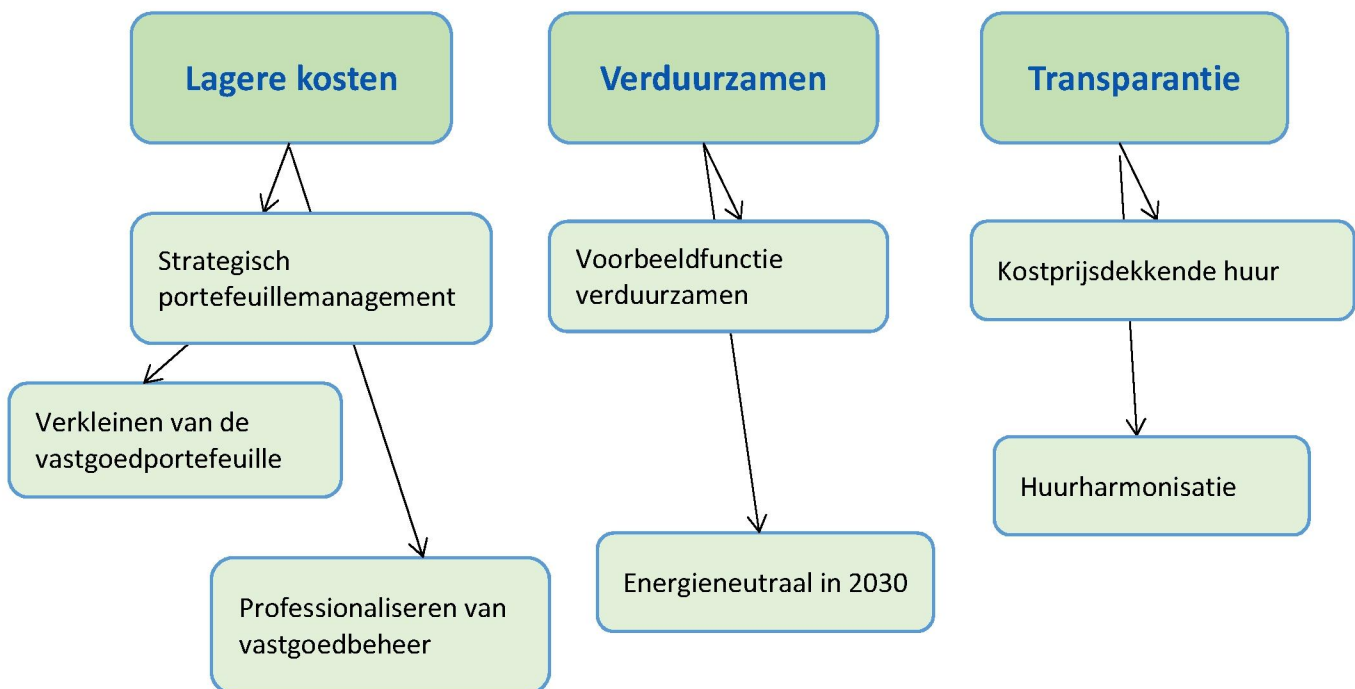
De ambities van het cluster vastgoed verwoord in deze nota zullen binnen de bestaande managementstructuur in lijn worden uitgevoerd. De doelen met betrekking tot duurzaamheid zullen indien gewenst in projectvorm worden aangepakt.

## 2. Ambities

In het advies 'vastgoedorganisatie' (2013) is de missie verwoord voor het cluster vastgoed:

Het cluster vastgoed staat voor het duurzaam realiseren en onderhouden van de gemeentelijke accommodaties waarbij op een transparante en efficiënte manier met het vastgoed wordt omgegaan.

Deze missie is in 2015 verder vormgegeven door hem op te delen in drie hoofddoelen met per doel de belangrijkste tactische veranderingen. Deze doelen en veranderingen zullen in de volgende hoofdstukken verder worden uitgewerkt.



### 3. Lagere kosten

De gemeentelijke accommodaties hebben alleen ten doel om te faciliteren en zijn geen kerntaak van de gemeente. De gebouwen dienen ter ondersteuning van de doelstellingen van het algemeen welzijnsbeleid.

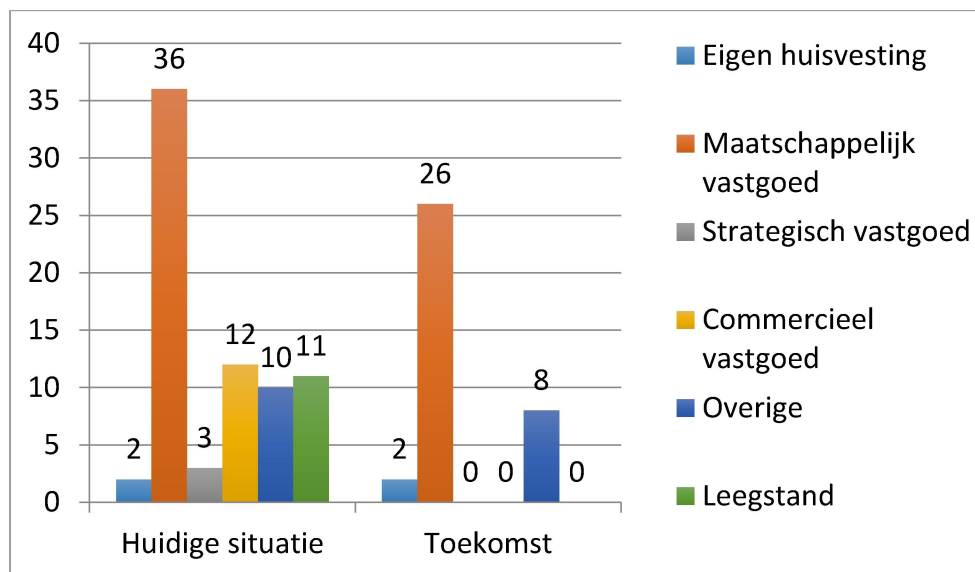
#### 3.1. Strategisch portefeuillemanagement

Strategisch portefeuillemanagement is nodig om de huidige vastgoedportefeuille te beoordelen en onder te verdelen in categorieën en lange termijn visies. De portefeuille zal de komende jaren in omvang gaan afnemen door de genomen besluiten van onder andere de kerntakendiscussie. De portefeuille bestaat op dit moment uit 71 gebouwen in eigendom en 5 gebouwen die de gemeente huurt.

Totaal aantal gebouwen in eigendom: 71  
 Totale boekwaarde: €65.400.000,-  
 Totale verzekerde waarde: €107.800.000,-

Gemiddelde uitgaven gebouwen per jaar : €3.460.000,-  
 Gemiddelde inkomsten gebouwen per jaar: €773.000,-

Naar schatting zal over 5 tot 10 jaar de portefeuille kunnen bestaan uit 36 gebouwen:



Figuur 2 - Huidige en toekomstige aantal gebouwen in eigendom van de gemeente Montferland

Deelportefeuilles		Beleidsdoelen
Eigen huisvesting	Vastgoed voor eigen gebruik	Ondersteuning van de interne organisatie Ondersteuning van de publieke dienstverlening
Maatschappelijk vastgoed	Schoolgebouwen voor primair onderwijs en voortgezet Onderwijs	Bijdragen aan de onderwijstaak (gemeente heeft alleen het economisch eigendom)
	Sport en recreatie	Bijdragen aan de inhoudelijke sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen
	Welzijn	Bijdragen aan de inhoudelijke sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen
Strategisch vastgoed	Vastgoed t.b.v. beleid Ontwikkeling, strategisch aangekocht	Actieve grondpolitiek Strategisch bezit
Commercieel vastgoed	Commerciële functie	i.c.m. maatschappelijke functie kan een commerciële functie een positief effect hebben op de exploitatie hiervan, denk hierbij aan een kinderopvang in de Brede school of multifunctioneel gebouw
	Woningen	De woningen zijn commercieel vastgoed en daarvan is het doel om ze af te stoten zodra de huur wordt opgezegd
Overige	Kapelletjes	Gegroeide situatie Behoud/bescherming
	Overig vastgoed	Divers

Figuur 3 - Doelstellingen per deelportefeuille

De deelportefeuille eigen huisvesting bestaat uit vastgoed ter ondersteuning van de gemeentelijk organisatie. Hieronder valt het gemeentehuis en de gemeentewerf. Strategisch vastgoed is opgebouwd uit vastgoed ter ondersteuning van het ruimtelijk beleid en een actief grondbeleid. Het vastgoed wordt aangekocht of behouden met als doel het te verkopen of te slopen. De oude gemeentewerf in Didam is hier een voorbeeld van. Commercieel vastgoed heeft een commerciële functie en kan commercieel geëxploiteerd worden. Voorbeelden hiervan zijn de woningen en de kinderopvang locaties.

#### Maatschappelijk vastgoed

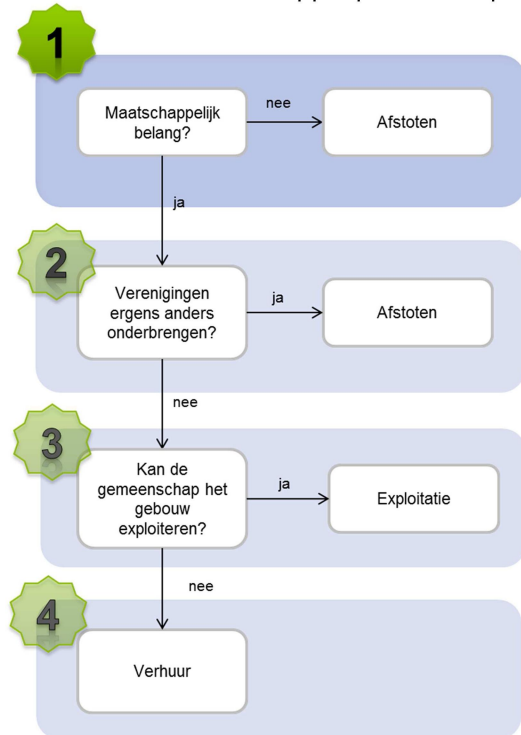
*"Vastgoed en accommodaties vormen als zodanig geen doel of kerntaak van gemeentelijk beleid: zij hebben slechts tot doel te faciliteren."*

Binnen het kader van de kerntakendiscussie zijn er 6 maatschappelijk gebouwen met een welzijnsfunctie waarvan is besloten dat ze worden afgestoten. De gemeenschap heeft een jaar de tijd gekregen om een plan te ontwikkelen om de accommodatie in stand te houden waarbij de kosten geheel worden gedragen door de gemeenschap.

Voor de overige maatschappelijke gebouwen die op dit moment in eigendom zijn bij de gemeente wordt er gestreefd naar de volgende situatie:

1. Overdracht gebouw aan gemeenschap of het gebouw afstoten
2. Beheer- en exploitatieovereenkomst
3. Huurovereenkomst

In het onderstaande stappenplan is het proces weergegeven:



Figuur 4 - Stappenplan maatschappelijk vastgoed

Exploitatie is een vorm van verhuur waarbij de exploitant voor alle zaken verantwoordelijk is. Bij verhuur is een verhuurder verantwoordelijk voor betaling van de nutsvoorzieningen en het klein onderhoud. Een exploitant is verantwoordelijk voor het gehele onderhoud maar ook voor het beheer van het gebouw. De enige kosten die nog bij de eigenaar liggen zijn de kapitaallasten van een gebouw. Deze kosten worden doormiddel van een exploitatievergoeding gedekt. Een exploitant betaalt een kleine vergoeding aan de eigenaar van het gebouw en mag dan zelf alles regelen.<sup>1</sup> Wanneer een maatschappelijke partij een gebouw exploiteert dan zal hij een exploitatievergoeding moeten betalen aan de gemeente. Het is de taak van de exploitant om het gebouw voldoende bezet te krijgen en voldoende inkomsten te genereren.

Gemeentelijke accommodaties worden verhuurd aan partijen die bijdragen aan de inhoudelijke maatschappelijke doelstellingen. De volgorde voor verhuur van de maatschappelijke accommodaties is als volgt:

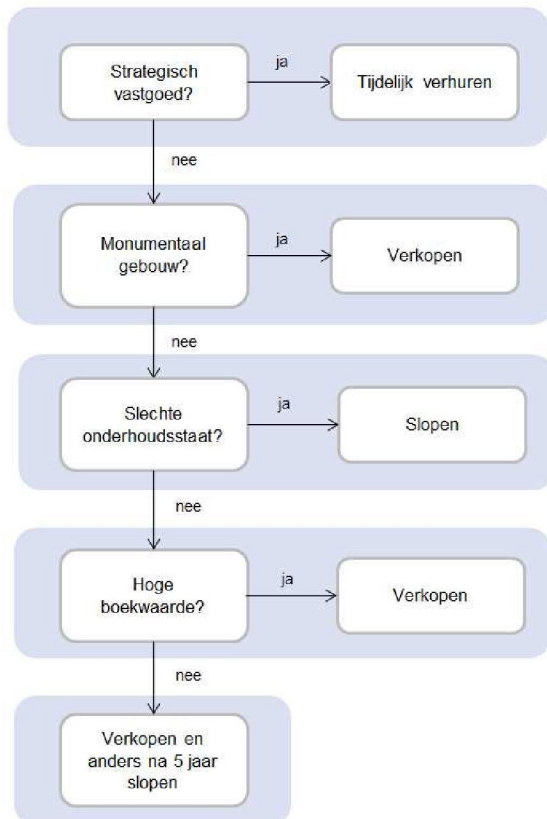
1. Onderwijsinstellingen i.h.k.v. wettelijke taak gemeente
2. Organisaties en verenigingen die subsidie van de gemeente ontvangen
3. Non-profit organisaties die bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen van de gemeente
4. Overige

#### Niet-maatschappelijke vastgoed

Het gemeentelijk vastgoed is ter ondersteuning van de maatschappelijke doelen. Door de afdeling Ontwikkeling wordt bepaald welke doelen een maatschappelijk belang hebben en of wij als gemeente willen voorzien in huisvesting. Om verschillende redenen kan een gebouw in aanmerking komen voor verkoop. Een gebouw kan leeg komen te staan doordat een school gaat sluiten maar een gebouw kan ook worden aangemerkt als niet-maatschappelijk en daardoor niet meer tot de kerntaken van de gemeente behoren. Wanneer het college op advies van de afdeling Ontwikkeling beslist dat een gebouw niet meer nodig is ter ondersteuning van de maatschappelijk doelen dan

<sup>1</sup> In het verleden zijn er contracten afgesloten waarbij de gemeente een bijdrage betaalde voor het beheer maar deze vorm is niet zuiver.

wordt de gehele verantwoordelijkheid voor het gebouw overgedragen aan het cluster vastgoed van de afdeling Middelen. Aangezien het in eigendom hebben van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente zal beoordeeld worden op welke wijze een gebouw kan worden afgestoten. Voor ieder gebouw dat in aanmerking komt voor verkoop wordt in een advies aan het college de afwegingen en de kansen voor het gebouw beschreven. In het onderstaande figuur is een stappenplan weergegeven die helpt bij het bepalen van de richting voor de keuze verkoop of sloop.



Figuur 5 - Stappenplan niet-maatschappelijk vastgoed

Ondanks dat de afdeling Ontwikkeling heeft aangegeven dat een gebouw niet in stand hoeft te worden gehouden voor de maatschappelijke doelen kan het voorkomen dat er huurders in het gebouw zitten die de locatie willen kopen van de gemeente en vervolgens de functie voortzetten. Er is ruimte voor dergelijke initiatieven na expliciete besluitvorming door de desbetreffende wethouder/college. Daarbij geldt dat de waarden transparantie, zakelijkheid en (in tijd) beperkt verkenningstraject dienen te worden gewaarborgd, teneinde:

- Ongewenste precedentwerking naar andere vastgoedobjecten te voorkomen; en
- Voorkomen dat de onderhandelingen over de overname leiden tot indirecte subsidiëring en daarmee mogelijk tot onrechtmatige staatssteun. Rekening dient gehouden te worden met het feit dat de fiscus de overdrachtsbelasting over de reële verkoopwaarde zal rekenen.

### 3.2. Professionaliseren

De professionaliteit van een vastgoedorganisatie is te beoordelen aan de hand van een Maturity model. Maturity modellen geven een beschrijving van die werkzaamheden die op een bepaald niveau geregeld kunnen worden. Het doel van een Maturity model is om de volwassenheid van interne processen te meten en te verbeteren en te bekijken waar de organisatie staat, om zo een betere kwaliteitsontwikkeling te realiseren. Het onderstaande Maturity model gaat in op de verschillende niveaus van een vastgoedafdeling.

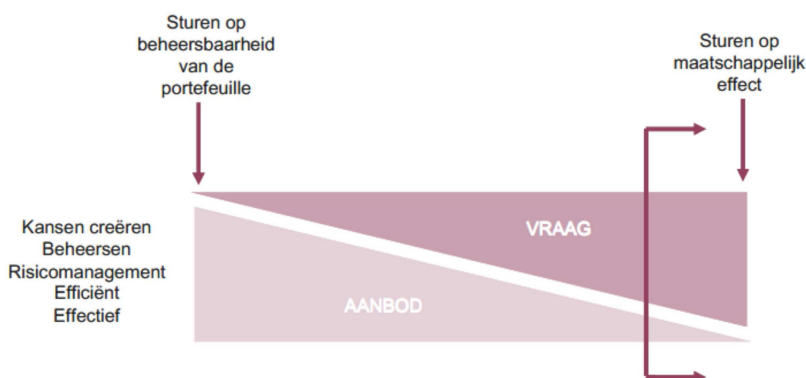


Figuur 6 - Vastgoed Maturity model

De niveaus van het Maturity model<sup>2</sup> gaan uit van een groeimodel. Om als vastgoedafdeling te kunnen groeien moet het daaronder liggende niveau worden beheerst. Zonder de kennis en ervaring op het niveau van het beheren is het niet mogelijk te opereren als controller. Wanneer er bijvoorbeeld geen zicht is op de bezettingsgraad van een gebouw dan kan er ook op een hoger niveau geen beslissing worden genomen om de bezetting van de gebouwen te verbeteren.

De gemeentelijke vastgoedorganisatie zit op dit moment tussen het eerste en tweede niveau. De problemen die zich voor doen worden ad hoc opgepakt en opgelost (niveau 1). Sinds de start van het nieuwe cluster is er meer inzicht gekomen in de vastgoedportefeuille. Langzaam wordt tijdens de uitvoering gebruik gemaakt van de opgedane kennis en worden beslissingen genomen op basis van ervaring (niveau 2). Om de stap te kunnen maken van het eerste niveau naar het tweede niveau is het noodzakelijk om meer te gaan sturen op het beheersen van de vastgoedportefeuille en minder ad hoc te gaan werken. Deze vastgoednota is een eerste stap die daarin is gezet.

Vastgoed is vraag gestuurd, dit betekent echter niet: 'U vraagt, wij draaien'. Het cluster moet kaders kunnen stellen om te kunnen sturen op de toekomstbestendigheid van de portefeuille. Vastgoed moet kunnen anticiperen en sturen op huisvestingsvragen, maar binnen vastgestelde kaders. Er dient dus een optimum te worden gevonden om enerzijds de vraag te bedienen en anderzijds de portefeuille te beheersen.



Figuur 7 - Sturen op toekomstbestendigheid van de portefeuille

<sup>2</sup> Dit model is afgeleid van het CREM Maturity model van J.H.C. Moesker, Dissertation European Master REM en het groeimodel uit de thesis van Mac Gillevry

Er wordt gestreefd om binnen 3 jaar het tweede niveau van de Controller te realiseren. Dit is het niveau waarbij de organisatie zover geprofessionaliseerd is dat bij het ontwikkelproces gebruik wordt gemaakt van de kennis die eerder is opgedaan. Gegevens kunnen door de controller worden geanalyseerd en vergeleken met het benchmark en de werkzaamheden worden niet meer ad hoc opgepakt. Bij niveau 3 zijn de belangrijkste processen gestandaardiseerd. De handelaar probeert een toegevoegde waarde te leveren aan de organisatie met als doel om strategisch te sturen met het gemeentelijk vastgoed. De focus verschuift van de gebruiker naar de organisatie. Het streven is om dit niveau te bereiken binnen 5 jaar.

## 4. Verduurzamen

### 4.1. Energieneutraal in 2030

In 2020 moet Nederland 20% minder CO<sub>2</sub> uitstoten t.o.v. 1990, 20% minder energie verbruiken en 20% duurzame energie opwekken. In relatie tot deze doelstellingen om energie te besparen, heeft de gemeente Montferland in het akkoord van Groenlo 2013 een aantal doelen gesteld.

In het akkoord van Groenlo 2013 heeft de gemeente Montferland samen met 7 andere gemeenten verklaard dat zij energie-neutraal willen zijn in 2030. De Achterhoek wil dit bereiken door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie.

De regio Achterhoek staat aan het begin van een energietransitie. De overgang van fossiele brandstoffen naar schone duurzame brandstoffen is noodzakelijk. De Achterhoekse gemeenten hebben een duidelijke visie over duurzaamheid waarin de energietransitie de aanjager is voor de economische ontwikkeling van de Achterhoek.

In het raadsprogramma is de realisering van een innovatiefonds voor initiatieven op het gebied van innovatie en duurzaamheid opgenomen. Deze moeten bijdragen aan de werkgelegenheid en economische ontwikkeling van Montferland.

De ambitie is om bij al het gemeentelijk vastgoed, met een levensduur van meer dan 10 jaar, alle verduurzamingsmaatregelen uit te voeren welke binnen 10 jaar worden terugverdiend. Op termijn worden alle maatregelen uitgevoerd die binnen de functionele levensduur worden terugverdiend.

### 4.2. Voorbeeldfunctie duurzaamheid

In het raadsprogramma is tevens opgenomen dat de gemeente een voorbeeldfunctie zal hebben voor duurzame energieopwekking zoals bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen op de gemeentelijke gebouwen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente grote stappen gemaakt met het verduurzamen van de vastgoedportefeuille, waarbij de nadruk lag op nieuwbouw. Het gemeentehuis, de gemeentewerf maar ook de Brede scholen zijn voorbeelden hiervan. Voor de bestaande gemeentelijke gebouwen resteert nog een duurzaamheidslag. Deze gebouwen zijn uitermate geschikt als voorbeeldfunctie voor verduurzamen.

Uitgangspunten verduurzamen gemeentelijke gebouwen:

- Het cluster vastgoed zal gaan werken aan energiemonitoring van de gebouwen. Hiermee kan kritisch gekeken worden naar het energieverbruik en kunnen eerste stappen worden gezet naar energiebesparing;
- Alleen de gebouwen met een levensduur van meer dan 10 jaar worden verduurzaamd;
- Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij natuurlijke onderhoudsmomenten. Jaarlijks zullen alle duurzaamheidsmaatregelen daartoe afgestemd moeten worden met de meerjarig onderhouds- en investeringsplannen;
- Gelijksortige maatregelen worden waar mogelijk gekoppeld zodat maatregelen voor meerdere vastgoedobjecten tegelijk kunnen worden aanbesteed.
- Bij grote investeringen zal een financieel haalbare business case worden opgesteld.

## 5. Transparantie

Het professionaliseren en efficiënter maken van het vastgoedproces gaat gepaard met openheid en transparantie. Door meer informatie te bieden over de wijze waarop de gemeente tot een beslissing komt zal er meer draagvlak gecreëerd kunnen worden bij de gebruikers/huurders van de gemeentelijke gebouwen. Transparantie en openheid leidt automatisch tot meer vertrouwen van de samenleving.

### 5.1. Kostprijsdekkende huur

Het uniform maken van de huurcontracten en het vaststellen van de huurprijsbepaling zal bijdragen aan transparantere werkwijzen en openheid naar de burgers. De huurprijs van alle accommodaties wordt op dezelfde manier berekend hierdoor ontstaat niet alleen transparantie, maar ook uniformiteit en objectiviteit naar marktpartijen, burgers en bestuur. Deze openheid en uniformiteit zal draagvlak creëren bij marktpartijen en burgers waardoor de gehanteerde tarieven en contracten beter aanvaard worden.

Het uitgangspunt is een integraal kostendekkende huurprijs, vanwege:

- transparante besluitvorming op het gebied van vastgoed (geen indirecte subsidiering via het vastgoed)
- verhogen van het kostprijsbewustzijn bij gebruikers en besluitvormers
- eenduidigheid en de onderlinge vergelijkbaarheid van het vastgoed
- voorkomen van ongewenste bevoordeling van gemeentelijke vastgoedobjecten t.o.v. door de markt geëxploiteerde vastgoedobjecten
- volgen wetgeving 'Markt en overheid' en voorkomen onrechtmatige Staatsteun

De wet Markt en Overheid bevat gedragsregels voor de overheid die zijn bedoeld om concurrentievervalsing tegen te gaan. Dit betekent dat de gemeente verplicht is de integrale kosten van de dienst of product in het tarief door te berekenen aan de afnemers. Deze verplichting tot doorberekening is nader uitgewerkt in het Besluit Markt en Overheid. De consequentie hiervan is dat de gemeente aan een huurder geen lagere huur in rekening mag brengen dan de kosten die zij maakt voor het gebouw. In geval van het gebruik maken van een gemeentelijke accommodatie zal hierdoor minimaal een kostendekkende huur moeten worden (door)berekend bij activiteiten van een niet-commerciële organisatie die bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelstellingen. Er wordt een commerciële prijs gerekend ingeval het een commerciële instelling (minimaal kostendekkend) of privé persoon betreft of een activiteit die niet bijdraagt aan een maatschappelijke doelstelling.

De gemeenteraad heeft met het raadsbesluit van 29 januari 2015 besloten om een groot aantal economische activiteiten aan te merken als algemeen belang. Onder andere het verhuren van vastgoed aan maatschappelijke instellingen en sportverenigingen vallen hieronder. Verhuur aan deze instellingen/verenigingen hoeft daardoor niet meer kostendekkend plaats te vinden. Door de kostprijs niet volledig in rekening te brengen ontstaat er een verkapte subsidiëring.

In een groot aantal van de gevallen zijn de gebruikers van accommodaties ook subsidieontvangers. Hierdoor is in veel gevallen sprake van verkapte subsidiëring omdat de kosten van accommodaties als een negatieve post op de begroting van de gemeente staan. Om een integrale afweging te kunnen maken over de totale gemeentelijke ondersteuning die wordt geleverd met het oog op het bereiken van een maatschappelijke doelstelling is het daarom van belang een verbinding te creëren tussen het vastgoed- en het subsidiebeleid. Momenteel is er een nieuwe algemene subsidieverordening in voorbereiding. De kosten van de gebouwen en de relatie tot de subsidieverstreking zullen een invulling gaan krijgen in deze verordening.

## **5.2. Huurharmonisatie**

De gemeente verhuurt zijn gebouwen aan een aantal commerciële partijen. Voor deze partijen geldt dat zij minimaal een kostendekkende huur moeten betalen. Door middel van een overgangsregeling zal de bestaande huurprijs overgaan naar een nieuwe huurprijs (huurgewinning).

Daarnaast wordt er gewerkt aan uniforme huurcontracten. In het verleden was het vastgoedbeheer verspreid over verschillende afdelingen. Dit is terug te zien in de huidige huurcontracten. Ze zijn zeer divers en bevorderen niet een efficiënte werkwijze. De verdeling tussen het klein- en groot onderhoud is verschillend maar ook bijvoorbeeld de contractduur en de berekening van de huurprijs, zijn allemaal verschillend. De beheerskosten zijn hierdoor te hoog omdat iedere situatie anders is en telkens de contracten moeten worden nageslagen.

## **6. Het raadsbesluit**

De raad van de gemeente Montferland;

BESLUIT:

1. De nota vastgoedbeleid vast te stellen
2. Maatschappelijke gebouwen worden in eerste instantie aan de gemeenschap overgedragen of afgestoten. Exploitatie is daarna een optie en als laatste een huurovereenkomst.
3. Gebouwen zonder een maatschappelijke functie worden verkocht of gesloopt. Vastgoed is geen kerntaak van de gemeente.
4. Alle duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren welke binnen 10 jaar worden terugverdiend bij al het gemeentelijk vastgoed met een levensduur van meer dan 10 jaar.

# Nota vastgoedbeleid

## 7. Infographic

### Kaders

#### Externe ontwikkelingen

- Tot 2040 is er sprake van ontgroening: 30-40%
- Vergrijzing: er zijn meer 65-plussers en de mensen worden ouder
- Leegstand neemt toe
- De bezettingsgraad van de gebouwen is de afgelopen jaren sterk gedaald
- Huurcontracten worden opgezegd
- Scholen worden gesloten

#### Interne ontwikkeling

- Het gemeentelijk vastgoed staat in dienst van het maatschappelijk belang
- Het hebben van vastgoed is geen taak van de gemeente
- Taakstelling gemeentelijke gebouwen van €220.000,-

### Missie

*Het cluster vastgoed staat voor het duurzaam realiseren en onderhouden van de gemeentelijke accommodaties waarbij op een transparante en efficiënte manier met het vastgoed wordt omgegaan.*

### Doelen

