

NOTA
VASTGOED
2021

Inhoudsopgave

1. Leeswijzer.....	3
2. Waarom heeft de gemeente vastgoed?.....	4
3. Welk vastgoed heeft de gemeente?.....	6
4. Rolverdeling rondom vastgoed in de gemeente.....	8
5. Uitvoeringsagenda	12

1. Leeswijzer

Aanleiding document

De gemeente West Betuwe is eigenaar van een diverse vastgoedportefeuille met ruim 100 objecten. De gemeente waarin de voormalige gemeente Neerijnen, Lingewaal en Geldermalsen zijn opgegaan heeft behoefte aan een eenduidig beleid over vastgoed. Het gaat daarbij om beleidsharmonisatie en beleidsvorming. De Nota Vastgoed beschrijft hoe de gemeente omgaat met het bezit van vastgoed.

Een gestructureerde aanpak is belangrijk, omdat vastgoedbeslissingen voor de lange termijn worden genomen. De beslissingen hebben ook een brede impact op veel belangrijke stakeholders zoals onder meer huurders en gebruikers. Het vastgoed ondersteunt belangrijke doelen van de gemeente. Onder meer het realiseren van sociaal-maatschappelijk beleid in de zin van het bieden van huisvesting maar ook op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast gaat in de gemeentelijke vastgoedportefeuille veel geld om. De financiële opgave die de gemeente de komende jaren heeft, versterkt de noodzaak om op een doordachte manier om te gaan met het vastgoed. De Nota Vastgoed is een stap in de verdere professionalisering van het vastgoedbeleid van de gemeente.

Thema's Nota Vastgoed

De Nota Vastgoed geeft richting aan de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoedmanagement voor de komende jaren. Centraal staat een meer samenhangende manier van werken. De Nota Vastgoed gaat onder andere in op de volgende vragen:

- Waarom heeft de gemeente vastgoed?
- Welk soort vastgoed heeft de gemeente?
- Wat is de rolverdeling rondom vastgoed in de gemeente? Welke vervolgstappen kan de gemeente de komende jaren zetten om het vastgoedbeleid verder te professionaliseren?

Per vraag verwijzen we naar een hoofdstuk in de Nota Vastgoed.

1. In hoofdstuk 1 komt naar voren dat het hebben van vastgoed geen doel op zich is.
2. In hoofdstuk 2 en 3 gaan wij in op het soort vastgoed dat de gemeente heeft. De gemeente heeft en faciliteert vastgoed voor onderwijs, eigen huisvesting, sport, welzijn, cultuur, begraven, openbare ruimte en openbare orde en veiligheid. Daarnaast kan de gemeente vastgoed tijdelijk in bezit hebben om ontwikkeldoelstellingen te realiseren. Tot slot is er beeldbepalend vastgoed.
3. De rolverdeling rondom vastgoed komt aan bod in hoofdstuk 4. Het gemeentelijk bestuur formuleert gemeentelijke doelstellingen op hoofdlijnen. De beleidsafdelingen werken deze doelstellingen uit in onder meer een concrete huisvestingsvraag. Team Vastgoed faciliteert deze huisvestingsvraag. Zij hebben de rol van vastgoedeigenaar en zorgen voor het langjarige in stand houden. Het gemeentelijk bestuur prioriteert en weegt de inzet van financiële middelen af.
4. We stellen een aantal beleidsdocumenten en verbeteringen voor die in de komende jaren gemaakt worden om het vastgoedbeleid verder te professionaliseren. Deze vloeien voort uit de Nota Vastgoed. De beleidsdocumenten zijn benoemd in de uitvoeringsagenda die u terug kunt vinden in hoofdstuk 5.

Impact Coronacrisis

De maatschappelijke impact van het coronavirus is op lange termijn nog lastig te overzien. We gaan ervan uit dat op den duur de maatschappij terugkeert naar normaal gebruik van maatschappelijk vastgoed zoals we dat kenden voor de 'Coronatijd'.

2. Waarom heeft de gemeente vastgoed?

De gemeente heeft verschillende maatschappelijke doelen. Vastgoed is een hulpmiddel om deze doelen te realiseren. Op basis van deze doelen komen we tot een indeling in drie deelportefeuilles.

Doel	Toelichting
Deelportefeuille Maatschappelijk Vastgoed	
Onderwijs	De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van scholen voor primair en voortgezet onderwijs. Voorbeelden zijn basis- en middelbare scholen. De gemeente zorgt voor de bouw van scholen, maar is geen eigenaar van de schoolgebouwen. De gemeente heeft wel economisch claimrecht ¹ .
Eigen huisvesting	De gemeente zorgt voor huisvesting van haar eigen ambtelijke organisatie. Voorbeelden zijn het gemeentehuis en de gemeentewerven.
Sport	De gemeente draagt mede zorg voor goede sportaccommodaties. Voorbeelden zijn gymzalen en complexen voor buitensport.
Welzijn	De gemeente draagt mede zorg voor welzijnsaccommodaties. Voorbeelden zijn buurt- en dorpshuizen.
Cultuur	De gemeente draagt mede zorg voor culturele accommodaties. Voorbeeld is een bibliotheek.
Begraven	De gemeente draagt mede zorg voor de begraafplaatsen. Voorbeelden zijn bergingen en baarhuisjes.
Openbare ruimte	De gemeente draagt zorg voor rioolgemaal, geluidschermen enzovoort.
Openbare orde en veiligheid	De gemeente heeft één brandweerkazerne in bezit.
Deelportefeuille Tijdelijk Vastgoed	
Ontwikkelingsvastgoed (actief)	De gemeente kan actief grondbeleid voeren en gronden en gebouwen aankopen en in bezit hebben gedurende een aantal jaar. Dit om haar doelen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw, infrastructuur, centrumversterking et cetera) te bereiken. In tegenstelling tot de andere doelen is de activiteit in het gebouw geen doel. Als de ruimtelijke ontwikkeling is afgerond, kan de gemeente het object verkopen. Het is ook mogelijk dat voor een ruimtelijke ontwikkeling de gemeente het object sloopt.
Ontwikkelingsvastgoed (toevalligerwijs)	Vanuit het verleden heeft de gemeente objecten in bezit die geen maatschappelijk doel meer dienen, maar nog wel passen binnen de doelen van ruimtelijke ontwikkeling. Als de ruimtelijke ontwikkeling is afgerond, kan de gemeente het object verkopen. Het is ook mogelijk dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling de gemeente een object sloopt.

¹ Claimrecht op het moment dat een schoolbestuur besluit dat het onderwijs in het schoolgebouw wordt beëindigd, valt het betreffende schoolgebouw 'om niet' terug aan de gemeente

Deelportefeuille Overig Vastgoed		
	Beeldbepalend vastgoed	Vanuit het verleden heeft de gemeente beeldbepalende (historische) vastgoedobjecten in bezit. De activiteiten die plaatsvinden in de objecten zijn meestal niet de belangrijkste reden om de gebouwen in bezit te hebben. Voorbeelden zijn kerktorens en molens. Deze gebouwen zijn rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Ieder object in bezit of beheer van de gemeente valt in één van de deelportefeuilles. De gemeente wil in beginsel niet structureel eigenaar zijn van bijvoorbeeld woningen, winkels, kantoren (tenzij voor eigen gebruik) en solitaire kinderdagverblijven.

3. Welk vastgoed heeft de gemeente?

In de vastgoedportefeuille is er onderscheid te maken tussen panden die in eigendom zijn van de gemeente, waarop de gemeente een economische claim recht heeft, waartoe de gemeente een onderhoudstaak heeft of vastgoed dat de gemeente huurt.

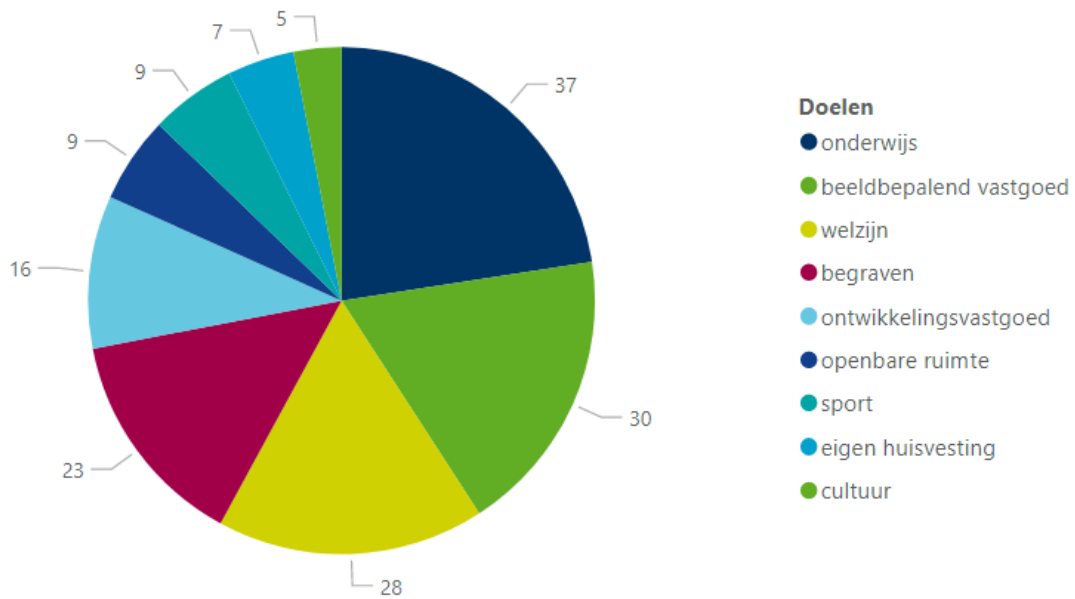
Type	Aantal	Toelichting
Eigendom	107	Situatie waarin de gemeente eigenaar is van zowel de grond als het opstal
Economisch claimrecht	31	Onderwijsgebouwen voor primair en voortgezet onderwijs worden op grond van de onderwijswetgeving gebouwd of gefinancierd door de gemeente. De gebouwen worden eigendom van een schoolbestuur. Als een schoolbestuur besluit het onderwijs in het schoolgebouw te beëindigen, schoolgebouwen, valt het eigendom 'om niet' (er is geen geldelijke vergoeding voor verschuldigd) terug aan de gemeente.
Onderhoudstaak, geen kadastrale relatie (geen eigendom)	25	De gemeente heeft voor een aantal dorpshuizen, waar ze geen eigenaar van is, de afspraak dat ze groot onderhoud uitvoert. Deze dorpshuizen zijn eigendom van verenigingen en stichtingen.
Huur	3	De gemeente huurt drie objecten: <ul style="list-style-type: none">• Het voormalige gemeentehuis, Huis Neerijnen, in Neerijnen. De gemeente wil deze huurovereenkomst zo spoedig mogelijk beëindigen.• Een kantoorpand in Waardenburg, deze huurovereenkomst eindigt in december 2021;• Een kantoorpand aan de Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen wordt tijdelijk gehuurd. Gedurende de verbouw van het gemeentehuis biedt het ruimte aan de gemeentelijke organisatie, zoals de publieksbalie.

Andere objecten zijn niet tot de reikwijdte van de Nota Vastgoed gerekend. Deze hebben we dus niet meegenomen in bovenstaande aantallen.

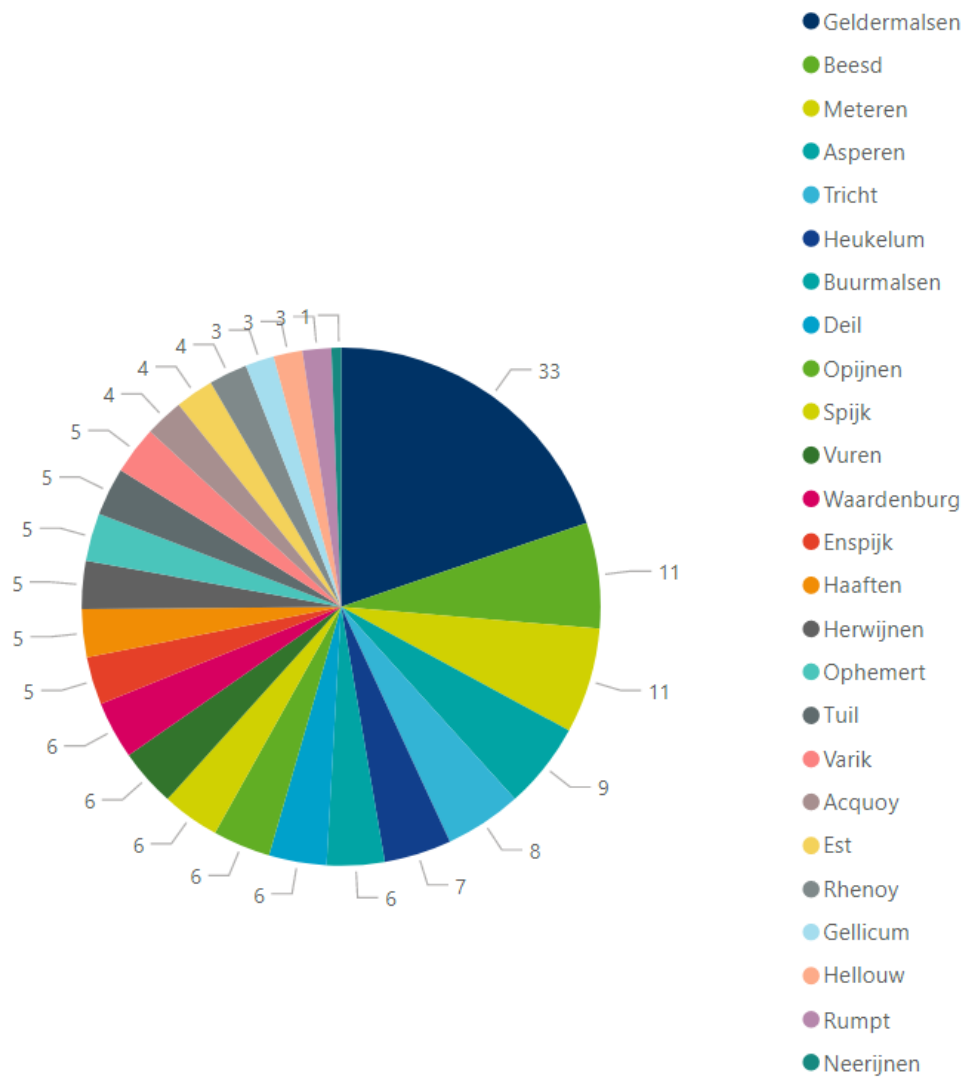
Niet meegenomen zijn:

- De gemeente heeft met ieder object binnen de gemeentegrenzen een relatie via de onroerendzaakbelasting (OZB). De Nota Vastgoed gaat niet over de OZB.
- Onbebouwde gronden vallen onder het grondbeleid.
- Gronden van de gemeente waar iemand een commercieel object op heeft gevestigd op basis van recht van opstal of precariorecht. Voorbeelden zijn tankstations en terrassen.
- Gronden waarop bijvoorbeeld sportvelden zijn aangelegd (recht van opstal).
- Recreatievoorzieningen in de openbare ruimte of recreatiegebieden.
- Objecten in de openbare ruimte zoals bruggen, speeltoestellen, trafo-huisjes, enzovoort.

De objecten zijn te verdelen in de volgende deelportefeuilles:

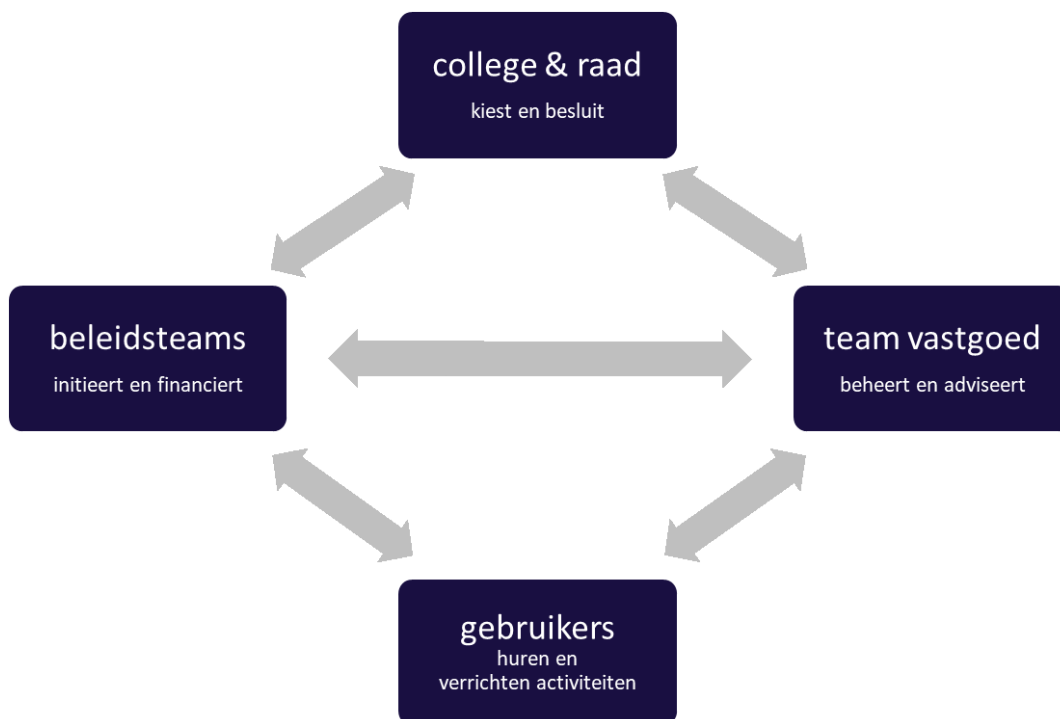


Ook zijn de objecten per kern te verdelen:



4. Rolverdeling rondom vastgoed in de gemeente

De rolverdeling is zichtbaar in het onderstaande figuur.



Vastgoed is een middel om de maatschappelijke doelen van de gemeente te realiseren. De gemeenteraad formuleert de gemeentelijke doelen op hoofdlijnen. Het college voert en werkt deze doelstellingen verder uit. De raad controleert dit.

Taak	Orgaan	Instrumenten
Kader stellen	Gemeenteraad	Nota Vastgoed Drie nog nader vast te stellen beleidsdocumenten Begroting
Uitvoeren	College	Privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160 gemeentewet) (aan- en verkoop, huur en verhuur, zakelijke rechten (verschillende vormen van vastgoedtransacties), gespecificeerd in de mandaatregeling 2019.
Controleren	Gemeenteraad	Documenten in de planning & control cyclus

Beleidssteams concretiseren de geformuleerde doelstellingen van de raad en van het college. Dit gebeurt in beleidsnota's. Ook formuleren ze daarin de huisvestingsvraag die ontstaat (welke

accommodaties nodig zijn) als gevolg van de doelen.

Eigenaarsrol; Team vastgoed en grond

Voor de gemeente treedt het vastgoedteam (Team vastgoed en grond) op als eigenaar dan wel beheerder van het (maatschappelijk) vastgoed. Het team werkt vraag gestuurd en binnen de vastgestelde kaders (zoals Nota Vastgoed). Het team is verantwoordelijk voor het gemeentelijk vastgoedmanagement op drie niveaus:

Op **strategisch niveau** (portefeuillemanagement):

- Het aangaan en onderhouden van relaties met stakeholders binnen en buiten de organisatie door partijen en hun belangen te kennen.
- Het vertalen van huisvestingsvragen vanuit beleid naar passende huisvestings- en vastgoedoplossing.
- Het adviseren van beleidsteams en het bestuur over vraagstukken die vastgoed raken.
- Het initiëren van vastgoedprojecten.

De focus van het strategisch niveau ligt op de lange termijn.

Op **tactisch niveau** (assetmanagement):

- Het naar binnen brengen van signalen van huurders, gebruikers en andere stakeholders over het functioneren van de gebouwen.
- Het sturen op optimaal gebruik van de gebouwen én gronden.
- Het benutten van kansen, in lijn met het gemeentelijk beleid en met het oog op de toekomst.

De focus van het tactisch niveau ligt op de middellange termijn.

Op **operationeel niveau** (property management):

- De eerste aanspreekpunt voor huurders.
- Het beheren huurcontracten.
- Het technisch beheer van objecten, waaronder de coördinatie van het onderhoud.

De focus ligt op het dagelijks beheer van de portefeuille. Facturatie gebeurt door BWB.

Beheerplan gebouwen

Er is een beheerplan gebouwen vastgesteld door het college waarmee technisch beheer en onderhoud wordt georganiseerd binnen de bestaande budgetten.

Beleedsteams en de deelportefeuille maatschappelijk vastgoed

De beleidsteams zijn voor maatschappelijk vastgoed beleidsmaker, subsidieverstrekker en strategisch opdrachtgever in één. Vanuit deze functies vervullen de beleidsteams de rol van huisvestingsvragers. De beleidsteams en Team vastgoed en grond stemmen samen de huisvestingsvraag en -aanbod af. De beleidsteams nemen ook het initiatief, door het stellen van de vraag, voor nieuwe vastgoedprojecten. Een beleidsteam formuleert daarbij de huisvestingsvraag en treedt binnen de gemeente (namens het college) op als strategisch opdrachtgever. Vanuit de rol van beleidsmaker zijn de beleidsteams verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de huidige en de toekomstige behoefte aan huisvesting. De beleidsteams zijn daarmee partner bij het schrijven van accommodatieplannen. Dit is, bij voorkeur gebaseerd op concrete capaciteitsonderzoeken, zoals de leerlingenprognoses uit het IHP in het onderwijs. Op basis hiervan kan de huisvestingsaanbieder (Team vastgoed en grond) vooruitlopen op de toekomstige huisvestingsvraag. In hoofdstuk 5 is dit proces nader toegelicht.

De gemeente verstrekt subsidies aan maatschappelijke partijen die met hun activiteiten een bijdrage leveren aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen op basis van het subsidiebeleid. Voor de uitvoering hiervan zorgen de beleidsteams. De beleidsteam bepalen of een instelling voldoende maatschappelijke meerwaarde biedt en daarmee in aanmerking komt voor subsidie. Tenslotte zijn de beleidsteams verantwoordelijk voor het toetsen van de bezettingsgraad van accommodaties. Daarnaast doen de beleidsteams uitspraken over de noodzakelijke spreiding van activiteiten over de gemeente.

Beleidsteams en de deelportefeuille tijdelijk vastgoed

De beleidsteams zijn verantwoordelijk voor het tijdelijk vastgoed bij het formuleren en uitvoeren van de ontwikkelstrategie. De beleidsteams hebben zicht op het totaal van de doelen voor ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente, de afwegingen die daarbij worden gemaakt en de vertalingen van die afwegingen naar projecten.

De beleidsteams hebben geen structurele betrokkenheid bij de (tijdelijke) activiteiten in ontwikkelingsvastgoed. De beleidsteams formuleren de randvoorwaarden, zodat het vastgoed optimaal kan renderen binnen projecten voor ruimtelijke ontwikkeling.

Huurder/exploitant/gebruiker

Team vastgoed en grond is verantwoordelijk voor de relatie met de huurder, exploitant of gebruiker met betrekking tot alle zaken die vastgoed en grond aangaan.

5. Uitvoeringsagenda

De Nota Vastgoed is een eerste stap om als gemeente meer gestructureerd met het bezit van vastgoed om te gaan. In de komende jaren wil de gemeente een aantal aanvullende beleidsbeslissingen nemen. De uitvoeringsagenda geeft een beeld van de vervolgstappen. Deze vervolgstappen bestaan uit:

1. Portefeuillemanagement invulling geven door het maken accommodatieplan of -plannen.
2. Huurbeleid formuleren.
3. Richting geven aan de verduurzaming met een Routekaart Verduurzaming.
4. In gebruik nemen van een vastgoedinformatiesysteem
5. Rapportage over de voortgang van de uitvoeringsagenda in P&C Cyclus

Portefeuillemanagement en accommodatieplan

Beleidsteams en Team vastgoed en grond werken integraal samen bij het formuleren van een visie op de ontwikkeling van de portefeuille. De beleidsteams aan de vraagzijde, Team vastgoed en grond aan de aanbodzijde. Het sturen op de ontwikkeling van de portefeuille noemen we portefeuillemanagement.

Het hebben van een visie op de lange termijn van de portefeuille is wenselijk omdat:

- Vastgoed kapitaalintensief is.
- Beslissingen in vastgoed vaak voor lange termijn vastliggen.
- We beslissingen over individuele objecten beter kunnen nemen in samenhang met de visie op andere voorzieningen in een kern.
- We beslissingen over individuele objecten beter kunnen nemen in samenhang met de visie op vergelijkbare voorzieningen in de gemeente.

Doel	Beleidsdocument
Deelportefeuille Maatschappelijk Vastgoed	
Onderwijs	Integraal Huisvestingsplan (bestaand document).
Eigen huisvesting	Project (t) Huisvesting (bestaand document).
Sport	Kadernota dorpshuizen en multifunctionele centra (bestaand document).
Welzijn	
Cultuur	Voor sport is een beleidsdocument in voorbereiding.
Begraven	Beleidsvisie en beheerplan begraafplaatsen 2019 t/m 2023 (bestaand document).
Openbare Ruimte	De Koepelnota beheer openbare ruimte (2019 – 2023) (Deze bevat geen vastgoedinformatie.)
Openbare orde & Veiligheid	Bestaat nog niet, geen beleidsdocument voorzien.
Deelportefeuille Tijdelijk vastgoed	
Ontwikkelingsvastgoed	Onderdeel maken van het bestaande, jaarlijks op te stellen, Meerjaren Perspectief Grondexploitatie.
Deelportefeuille Overig Vastgoed	
Beeldbepalend vastgoed	Geen beleidsdocument voorzien.

Deze beleidsdocumenten hebben allemaal hun eigen karakter met een vorm van een accommodatieparagraaf, maar in de basis kennen ze in ieder geval de volgende onderdelen:

- Welke maatschappelijke ontwikkelingen zorgen voor een structurele behoefte aan accommodaties?
- Groeit of daalt de behoefte aan vastgoed?
- Welke prioriteiten stelt de gemeente?

De plannen vormen een bron voor het op te stellen accommodatieplan, naast informatie die door de beleidsteams wordt aangevuld.

Huurbeleid

De gemeente gaat in 2022 het huurbeleid te formuleren. Markthuur, kostprijsdekkende huur en doelgroep huur komen daarbij aan bod. De bestaande objecten zijn nu verhuurd op basis van bestaande huurcontracten die nog opgesteld zijn door de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Voor nieuwe huursituaties hanteert de gemeente eenzelfde basiscontract. De bestaande huurcontracten blijven in stand tot het moment van vaststelling van nieuw huurbeleid.

Gemeentelijke Routekaart Verduurzaming vastgoedportefeuille

Er ligt een grote opgave om tot een duurzaam West Betuwe te komen. De vastgoedportefeuille is hier onderdeel van. Duurzaamheid valt voor de vastgoedportefeuille uiteen in thema's energie & warmte, circulariteit en klimaatadaptatie. Vooral op het gebied van energie & warmte worden de ambities en verplichtingen voor vastgoedeigenaren snel duidelijker. Gemeenten hebben in VNG-verband afgesproken dat iedere gemeente een Gemeentelijke Routekaart maakt. Hierin staat hoe gemeenten de vastgoedportefeuille verduurzamen. Binnen alle verplichtingen hebben gemeenten de beleidsvrijheid om sneller of langzamer te werken naar het landelijke einddoel van 2050.

De gemeente West Betuwe wil in 2022 een Gemeentelijke Routekaart Verduurzaming vastgoedportefeuille opstellen.

Vastgoedinformatiesysteem

Vastgoedinformatie is nu versnipperd over de gemeentelijke organisatie. Dit kost veel tijd en zorgt voor grotere kans op fouten. Daarom wil de gemeente een vastgoedinformatiesysteem aanschaffen voor informatie over het vastgoed, gronden en pacht. Dit bespaart tijd, verkleint de kans op fouten, verbetert de financiële huuradministratie en maakt de organisatie professioneler. Deze software is niet alleen belangrijk voor vastgoed. Ook voor grondzaken heeft dit meerwaarde.

Rapportage in de P&C Cyclus

In de Begroting is binnen het hoofdstuk 'Kapitaalgoederen' nu al aandacht voor de gebouwen. In de komende jaren komt hier een uitgebreidere tekstuele toelichting op het onderwerp vastgoed en de voortgang van deze uitvoeringsagenda.

Vervolgplanning

De documenten rondom portefeuillemanagement, een accommodatieplan, huurbeleid en routekaart hangen samen. Daarom worden ze kort na elkaar vastgesteld.

Document	Kwartaal en verwachte maand van vaststelling
Accommodatieplan	Derde kwartaal 2022 - september
Routekaart verduurzaming	Vierde kwartaal 2022 - november
Huurbeleid	Vierde kwartaal 2022 - november

Het accommodatieplan geeft onder meer een uitsluitel welke panden de gemeente zonder meer wil behouden. Vervolgens kan voor die portefeuille de routekaart verduurzaming worden gemaakt en huurbeleid worden geformuleerd.

