

Veranderagenda gemeentelijk vastgoed Hilversum

1. Inleiding

In de gemeente Hilversum is tot heden geen integraal gemeentelijk vastgoedbeleid vastgesteld. Op onderdelen zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd, maar een overkoepelende visie en samenhang ontbreken. Door integraal vastgoedbeleid te ontwikkelen, brengen we samenhang in uitgangspunten en uitvoering, kunnen we bezuinigingsopdrachten beter afwegen en bieden we organisatorische duidelijkheid.

De gemeente heeft slechts een beperkte wettelijke taak op het gebied van vastgoed: Alleen zorgplicht voor onderwijshuisvesting (primair en voortgezet onderwijs) en het “hebben” van een gemeentelijke begraafplaats hebben deze basis. Deze wettelijke taken vereisen niet, dat de gemeente ook zelf het eigendom heeft en beheer en exploitatie uitvoert. Het is heel goed mogelijk dit, onder voorwaarden, bij derden te beleggen.

Dat de gemeente, zelfs in ruime mate, beschikt over gemeentelijk vastgoed ligt in de wens om maatschappelijke effecten te bereiken en het uitgangspunt dat vastgoed - net als financiële middelen - hiervoor een passend instrument is. De aanhoudende druk op de financiële positie van de gemeente maakt het wenselijk om kritisch naar het gemeentelijk vastgoed in al zijn facetten te kijken. De waarde van het Hilversumse gemeentelijk vastgoed bedroeg in 2012 in totaal € 306 miljoen. In het verlengde hiervan is een beschouwing van de rol van de gemeente ten aanzien van vastgoed binnen het kader van de organisatieontwikkeling Slank en Hoogwaardig wenselijk. Het is van belang dat er zekerheid ontstaat over effectiviteit en efficiëntie van het gebruik van gemeentelijk vastgoed in Hilversum en dat een toekomstbestendige effectieve en efficiënte werkwijze gehanteerd wordt.

De wens om het bezit en het gebruik van gemeentelijk vastgoed te beschouwen, wordt versterkt door:

- Landelijke vastgoeddiscussie: Veel gemeenten heroverwegen hun positie ten aanzien van vastgoed. Meestal is dit ingegeven door bezuinigingstaakstellingen of kerntakendiscussies. Dat levert in verschillende gemeenten heel verschillende conclusies op.
- De laatste jaren is een trend waarneembaar van heroriëntatie op de rol van de overheid: Meer op afstand, meer overlatend aan burgers en instellingen.
- De houding van organisaties ten opzichte van maatschappelijk vastgoed verandert:
 - Lokale organisaties denken na over hun eigen taken en rol (fusies, professionaliseren).
 - Er ontstaan gewijzigde inzichten over de rol van woningbouwcorporaties in de lokale samenleving.
 - Institutionele beleggers kunnen een rol spelen bij maatschappelijk vastgoed.
 - Zorginstellingen herpositioneren zich met het oog op aanstaande wetswijzigingen, wat ook van invloed is op hun maatschappelijk vastgoed.
- Nieuwe initiatieven ontstaan, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): Hoe gaat de gemeente hier mee om?

In Hilversum stellen wij de volgende vragen centraal bij de ontwikkeling van het gemeentelijk integraal vastgoedbeleid:

- Welk beleidsdoel wordt gediend met het gebruik van gemeentelijk vastgoed?

- Is het hiervoor nodig dat de gemeente eigenaar is van dit vastgoed?
- Zo ja, moet de gemeente dat vastgoed daarvoor ook zelf beheren en exploiteren?

Door de inhoudelijke afweging leidend te maken, ontstaat een helder afwegingskader wat de basis vormt voor besluitvorming over inzet en rolneming en voor hoe we het vastgoed organiseren.

2. Visie op gemeentelijk vastgoed

De visie op het totale gemeentelijke vastgoed luidt:

1. De inhoudelijke beleidsdoelen / beoogde maatschappelijke effecten zijn leidend bij de beoordeling of en welk type vastgoed wij inzetten.
2. Beheer en exploitatie van vastgoed en zo mogelijk ook het eigendom laten wij zoveel mogelijk over aan inwoners en organisaties.

De gemeente heeft in principe geen vastgoed in bezit, tenzij het gemeentebestuur hier gemotiveerd van afwijkt. In dat geval stellen wij vast dat er geen andere partij is die op adequate wijze in vastgoed kan voorzien. Dit uitgangspunt sluit naadloos aan bij de gemeentelijke visie op de organisatie “Zelfredzame samenleving, hoogwaardige organisatie”. De gemeente stuurt door middel van haar reguliere instrumenten (bestemmingsplannen, vergunningen e.d.) en door middel van een nog te ontwikkelen afwegingskader voor het toetsen van vastgoedvraagstukken¹.

3. Uitvoering

Doel van de Veranderagenda gemeentelijk vastgoed is om de visie op gemeentelijk vastgoed verder uit te werken in concrete voorstellen en acties. Het streven daarbij is om medio 2014 alle activiteiten te hebben afgerond.

Het gemeentelijk vastgoed bestaat uit:

- Accommodaties voor welzijn, zorg en jeugd
- Onderwijshuisvesting
 - Huisvesting voor het primair en voortgezet onderwijs en gymaccommodaties.
- Accommodaties voor cultuur
- Sportaccommodaties
 - Binnen- en buitensportaccommodaties.
- Speelvoorzieningen
- Strategisch voor gebiedsontwikkeling

¹ Zie paragraaf 4 “Planning besluitvorming door B&W”, onder 3 “Position paper”.

- Strategisch bezit (gronden en opstallen): vastgoed dat in eigendom is bij de gemeente en dat onderdeel is van een project of vastgoed dat in de toekomst onderdeel gaat worden van een project.
- Niet-strategische gronden en panden
 - Niet-strategische gronden: percelen die geen onderdeel meer uitmaken van gemeentelijke (beleids-) doelstellingen en die verkocht dienen te worden. Het gaat hier om bouwpercelen, snippergroen en dergelijke.
 - Niet-strategische panden: vastgoed dat geen onderdeel meer uitmaakt van gemeentelijke (beleids-) doelstellingen en dat verkocht dient te worden. Het gaat hier zowel om woningen als niet-woningen.
- Huisvesting gemeentelijke organisatie
 - Ambtelijke organisatie: vastgoed ten behoeve van de huisvesting voor de ambtelijke organisatie.
- Overige gebouwen en overige gronden
 - Begraafplaatsen: vastgoed op gemeentelijke begraafplaatsen.
 - Garages en parkeerplaatsen: parkeergarages, garages en parkeerplaatsen (exclusief parkeerplaatsen openbare ruimte).
 - Stand- en ligplaatsen: standplaatsen van woonwagens of ligplaatsen van woonboten.
 - Erfpacht: dit betreft in erfpacht uitgegeven gronden.
- Diverse gronden: het gaat hier om bijvoorbeeld volkstuinen, gronden onder kiosken en overige gronden die de gemeente in bezit heeft.

4. Planning besluitvorming door B&W

(grijs gearceerd: activiteiten met prioriteit)

		Wat	Opmerkingen	Wie	Wanneer gereed
1	Realisatie 'korte termijn acties' maatschappelijke accommodaties	Voorstellen voor besluitvorming over zeven maatschappelijke accommodaties.	Betreft: <ul style="list-style-type: none"> - Voormalige muziekschool Globe, Noorderweg 96 b/c - Voormalig wijkcentrum De Geus, Geuzenweg 84 - Voormalig schoolgebouw aan de Neuweg 31 - Wijkcentrum De Koepel - Wijkcentrum Nova Zembla - Schoolgebouw Hilvertsheem Beatrix, J. Blankenlaan 8 - Schoolgebouw Aloysiuscollege, Pr. Bernardstraat 160 	MO	November 2013
2	Uitbesteden sporthalbeheer	Organiseren van een aanbesteding voor het beheer van twee sporthallen en een sportzaal	Vorbereidingen reeds gestart. Formele start aanbesteding november 2013.	Prgr.mgr. en MO	November 2013
3	Position paper	Concreet beleidskader formuleren, voortvloeiend uit visie gemeentelijk vastgoed.	Kenmerken: Samenhangende inhoudelijke visie op beleidsdoelen en maatschappelijke effecten van maatschappelijke accommodaties; hervormingen centraal; database met relevante cijfers; bedrijfseconomische analyse; afwegingskader voor het toetsen van vastgoedvraagstukken; concrete en bruikbare voorstellen.	Prgr.mgr. en concerncontroller	November 2013
4	Accommodaties voor welzijn, jeugd en zorg	Voorstellen voor besluitvorming over: <ul style="list-style-type: none"> - Heroverweging inhoudelijke beleidsdoelen / beoogde maatschappelijke effecten. - Eigendom, beheer en exploitatie accommodaties. - Professionele partner(s) 	Ontwikkeling gewenst naar: <ul style="list-style-type: none"> - Multifunctioneel gebruik van bestaande accommodaties. - Zichtbare, flexibele loketten in de wijk (ook digitaal; gebruiken voor profilering van Hilversum Mediadstad). - Faciliteren van ondernemerschap (bv. makelpunt). <p>Er is onderzoek nodig naar de beschikbaarheid van een professionele partner voor eigendom/beheer.</p> <p>Uitgangspunten voor wijkcentra: integraal, multifunctioneel, voor verschillende doelgroepen, digitaal, combinaties met bedrijfsleven.</p>	MO	Juni 2014

		voor eigendom, beheer en exploitatie.	<p>Er is onderzoek nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke functies dienen op welk niveau een plek te krijgen (wijk/stad/regio)? - In welke mate zijn deze accommodaties wel/geen basisvoorziening? - Welke relatie is er met voorzieningen voor zorg (maatschappelijk vastgoed bij derden) - Dient elke wijk een accommodatie te hebben? <p>Aandachtspunt: BTW-problematiek. Eventuele eigendomsoverdracht dient met garanties omgeven te zijn, omdat anders de gemeente voor de gevolgen van verwaarlozing opdraait.</p>		
5	Onderwijshuisvesting	Voorstellen voor besluitvorming over: <ul style="list-style-type: none"> - Doordecentralisatie. - Eigendom, beheer en exploitatie brede school accommodaties. 	<p>Ontwikkeling gewenst naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifunctioneel gebruik van bestaande schoolgebouwen. - Eigendom en beheer brede scholen bij professionele partner onderbrengen, of gemeente. <p>Doordecentralisatie van onderwijshuisvesting is een reële optie die nader onderzocht dient te worden.</p>	MO	November 2013 (doordecentralisatie), juni 2014 (beheer)
6	Accommodaties voor cultuur	Voorstellen voor besluitvorming over: <ul style="list-style-type: none"> - Heroverweging inhoudelijke beleidsdoelen / beoogde maatschappelijke effecten. - Eigendom, beheer en exploitatie accommodaties. - Professionele partner(s) voor eigendom, beheer en exploitatie. 	<p>Ontwikkeling gewenst naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifunctioneel gebruik van bestaande accommodaties - Faciliteren van ondernemerschap. <p>Uitgangspunt voor accommodaties voor cultuur: algemeen, gedifferentieerd aanbod van accommodaties.</p> <p>Er is onderzoek nodig naar de beschikbaarheid/ontwikkeling van een partner voor eigendom/beheer.</p> <p>Onderscheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grote, professionele cultuurinstellingen: zelf, met nader te bepalen voorwaarden en ondersteuning. - Verenigingen, cultuureducatie, zelfstandigen, broedplaatsen: zelf, of professionele partner onder nader te bepalen voorwaarden, of gemeente. <p>In welke mate zijn culturele accommodaties wel/geen basisvoorziening?</p> <p>Aandachtspunt: BTW-problematiek.</p>	MO	Juni 2014

			Eventuele eigendomsoverdracht dient met garanties omgeven te zijn, omdat anders de gemeente voor de gevolgen van verwaarlozing opdraait.		
7	Sport-accommodaties	Voorstellen voor besluitvorming over: - Heroverweging inhoudelijke beleidsdoelen / beoogde maatschappelijke effecten. - Eigendom, beheer en exploitatie accommodaties. - Professionele partner(s) voor eigendom, beheer en exploitatie. (relatie met uitbesteden sporthalbeheer, zie 2)	Uitgangspunt voor accommodaties voor sport: algemeen, gedifferentieerd aanbod van accommodaties. Er is onderzoek nodig naar de beschikbaarheid/ontwikkeling van een partner voor eigendom/beheer. Onderscheid: - Professionele organisatie voor beheer en exploitatie beschikbaar: eigendom onder voorwaarden overdragen. - Ontbreken van professionele organisatie voor beheer en exploitatie: professionele partner zoeken/ontwikkelen, of gemeente. In welke mate zijn sportaccommodaties wel/geen basisvoorziening? Aandachtspunt: BTW-problematiek. Eventuele eigendomsoverdracht sportvelden, zwembad, sporthallen en sportzalen dient met garanties omgeven te zijn, omdat anders de gemeente voor de gevolgen van verwaarlozing opdraait.		Juni 2014
8	Speelvoorzieningen	Voorstel voor besluitvorming over beleidskader.	Uitgangspunt voor speelvoorzieningen: algemeen, gedifferentieerd aanbod van accommodaties. Beleid in relatie tot speelvoorzieningen dient ontwikkeld te worden vanuit perspectieven samenleving en openbare ruimte. In welke mate zijn speelvoorzieningen wel/geen basisvoorziening? Onderscheid dient worden gemaakt in de vervanging van speelvoorzieningen en het inrichten van nieuwe locaties.	MO	April 2014
9	Strategisch bezit (gronden en opstallen)	Voorstel voor besluitvorming over beleidskader.	Beleidskader 'wat is wel/geen strategisch vastgoed' dient te worden ontwikkeld.	SO	September 2013
10	Niet-strategische gronden en panden	Voorstel voor besluitvorming over beheer.	Kwaliteit beheer is nu onvoldoende.	VGI	November 2013
11	Huisvesting ambtelijke	Voorstel voor besluitvorming over	Nieuwe afweging eigendom, beheer en exploitatie ten opzichte van ontwikkeling gemeentelijk dienstverleningsconcept is wenselijk.	F&I	Juni 2014

	organisatie	eigendom, beheer en exploitatie accommodaties.			
12	Begraafplaatsen	Voorstellen voor besluitvorming over: - Bosdrift. - Eigendom, beheer en exploitatie.	Voor het toegangsgebouw bij de begraafplaats Bosdrift loopt een onderzoek om dat te verkopen aan een aan de funeraire markt gelieerd bedrijf. Het “hebben” van een gemeentelijke begraafplaats betekent niet per definitie dat de gemeente eigendom, beheer en exploitatie in eigen hand heeft. Een nadere beschouwing hiervan is wenselijk.	OW	Juni 2014
13	Standplaatsen	Voorstel voor besluitvorming over eigendom, beheer en exploitatie.	Betreft: Drie locaties standplaatsen (met uitzondering van Egelshoek: hier is al over besloten).	VGI	Juni 2014
14	Ligplaatsen	Voorstel voor besluitvorming over eigendom, beheer en exploitatie.	Betreft: Ligplaatsen 3e havenarm en Beresteinseweg. Beheer en exploitatie zou kunnen worden uitbesteed.	OW	Juni 2014
15	Organisatievorm kiezen	Voorstel voor besluitvorming over organisatievorm van het gemeentelijk vastgoed.	Gebaseerd op uitgangspunt: “Beheer en exploitatie van vastgoed en zo mogelijk ook het eigendom laten wij zoveel mogelijk over aan inwoners en organisaties”. Onderzoeken van ervaringen in het land met een vastgoedorganisatie op afstand (stichting, facilitair bedrijf bijvoorbeeld). Verkennen regionale samenwerking. Vaststellen welke partner(s) voor eigendom, beheer en exploitatie er te vinden zijn. Adviseren over toekomstige organisatievorm. Loopt parallel aan organisatieontwikkeling en wordt hier in juli 2014 mee verbonden.	Prgr.mgr.	Juli 2014