

Betaalbare leefbaarheid

Visie (maatschappelijk) vastgoed

Datum en versienummer: 6 maart 2013, versie 3.0

I Visie: “Betaalbare leefbaarheid”

De gemeente heeft zowel maatschappelijk vastgoed in eigendom, zoals scholen, gymzalen en dorpshuizen als niet-maatschappelijk vastgoed, zoals woningen, monumenten en brandweerkazernes. Het in eigendom hebben en beheren van vastgoed is historisch gegroeid maar is geen kerntaak van de gemeente. *De gemeente wil zich focussen op haar kerntaken en streeft daarom vanaf nu naar een zo klein mogelijke vastgoedportefeuille.*

Uitzonderingen hierop vormen de objecten die een maatschappelijke meerwaarde hebben in onze kernen. Het gaat hier met name om dorpshuizen, sportaccommodaties en multifunctionele accommodaties (MFA's). Deze objecten worden zo efficiënt mogelijk ingezet. Beheer en exploitatie worden zo veel mogelijk op afstand gezet bij een externe marktpartij, een maatschappelijke partner of bij de gebruikers zelf.

Het behoud van de vitaliteit van de 12 kernen van Stichtse Vecht is een gedeelde verantwoordelijkheid van de inwoners, de instellingen en de gemeente. Maatschappelijk vastgoed speelt hierin een ondersteunende rol. Betaalbare leefbaarheid betekent dat we zodanig gaan schuiven met functies die essentieel zijn voor de vitaliteit van een kern, dat daarmee het beschikbare maatschappelijk vastgoed optimaal wordt benut en leegkomende panden kunnen worden afgestoten. Daarnaast gaan we op zoek naar beheer- en exploitatieconstructies waarbij de samenleving en het maatschappelijk middenveld een actievere rol krijgen en de gemeente zich enigszins terug kan trekken. *Harmonisatie, eenduidigheid en eenvoud zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.*

Uiteindelijk zal dit resulteren in een veel kleinere vastgoedportefeuille voor de gemeente, een vastgoedportefeuille die efficiënt, van goede kwaliteit en beheersbaar is.

II Actuele ontwikkelingen:

- Er wordt onderzoek gedaan naar een mogelijke overdracht van de brandweerkazernes aan de VRU per 2014.
- Het buitenonderhoud van de basisscholen wordt naar verwachting per 2015 een verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Bij nieuwbouw en uitbreidingen houdt de gemeente, net als bij het voortgezet onderwijs, een wettelijke rol. Als een school buiten gebruik raakt, valt het eigendom op grond van de wet terug naar de gemeente.
- Bij 6 sportaccommodaties is per 2013 het beheer en onderhoud en de exploitatie overgedragen aan Sportfondsen. 3 sportaccommodaties waren al bij maatschappelijke partners in beheer. De overige 5 sportaccommodaties beheert de gemeente nog zelf.
- Er wordt onderzoek gedaan naar een regionale samenwerking op vastgoed waarbij de deelnemende gemeenten wel het eigendom en het budget behouden maar beheer en exploitatie (inclusief personeel) overdragen aan een regionaal vastgoedbedrijf. De gemeente Stichtse Vecht heeft meegedaan aan fase 1, het haalbaarheidsonderzoek. Er moet nog besluitvorming plaatsvinden over deelname aan fase 2, het business plan voor mogelijke samenwerking.

III Vigerend beleid:

In het **collegeprogramma 2011- 2014** zijn de ambities voor het speerpunt vastgoed als volgt vastgelegd: “we hebben een compacte, strategisch waardevolle, gemeentelijke vastgoedportefeuille die we in principe voor marktconforme prijs verhuren”.

Ten aanzien van voorzieningen is in het collegeprogramma het volgende vastgelegd:

- We bieden een aantrekkelijk voorzieningenniveau op het gebied van onderwijshuisvesting. Scholen bieden door samenwerken met kinderopvang, sportorganisaties en culturele instellingen een goed kwantitatief en kwalitatief aanbod voor kinderen en vervullen een algemene buurtfunctie.

- We bieden een aantrekkelijk voorzieningenniveau met sportaccommodaties en een gevarieerd activiteiten aanbod voor doelgroepen.
- We maken onze inwoners ervan bewust dat zij eerst hun eigen kracht en die van hun omgeving aanwenden voordat ze een beroep doen op gemeentelijke voorzieningen.
- We onderzoeken welke voorzieningen absoluut noodzakelijk zijn voor de inwoners om zelfredzaam te kunnen zijn en welke rol de gemeente daarbij kan spelen. Denk bijvoorbeeld aan voorzieningen in kleine kernen die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

In het visiedocument **Focus op Morgen** (januari 2013) is het volgende uitgangspunt geformuleerd ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en voorzieningenniveau:

Voorzieningen spelen een belangrijke rol in het behoud van vitaliteit in de kernen en wijken van Stichtse Vecht. Sommige voorzieningen zijn noodzakelijk binnen elke kern. Voor andere is het gemeenteniveau de maat. De schaal van de kern speelt hier een rol bij.

In de **Integrale visie vastgoedmanagement** (vastgesteld in B&W november 2011) is een voorstel gedaan hoe de vastgoedvoorraad kan worden beoordeeld op te handhaven eigendom.

1. Doelgroepen:

- Primaire doelgroep: eigen bedrijfsvoering
- Secundaire doelgroep: doelgroepen van beleid (maatschappelijk/wettelijk verplicht), zoals onderwijs, welzijn, sport, toerisme, e.a. Hiermee bestaat vaak een subsidierelatie.

2. Type aanbod

- Uniek aanbod: geschikt voor maar 1 functie, niet veranderbaar (bijv. ijskelder, kerktorens)
- Strategisch vastgoed: gebouwen/terreinen die om strategische redenen in eigendom zijn. Bijvoorbeeld voor continuïteit, betaalbaarheid of (her)ontwikkeling.

De destijds voorgestelde principekeuze: *gebouwen die niet de primaire (gemeente) dan wel secundaire (subsidierelatie) doelgroep huisvesten of niet behoren tot de categorie strategisch of uniek aanbod, kunnen in principe worden afgestoten. Niet beleidsgebonden gebouwen zoals woningen, kantoren en bedrijfsruimten kunnen in principe worden afgestoten.*

IV Nieuwe uitgangspunten:

Op basis van de visie betaalbare leefbaarheid, het visiedocument Focus op morgen en de actuele ontwikkelingen, worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd bij het samenstellen van een nieuwe vastgoedportefeuille. Deze uitgangspunten overrulen de destijds gemaakte principekeuzes op basis van de integrale visie vastgoedmanagement.

1. We streven naar een zo klein mogelijke vastgoedportefeuille en maken daarbij een uitzondering voor objecten met een grote maatschappelijke meerwaarde.
2. We streven naar het zo efficiënt mogelijk inzetten van ons resterende maatschappelijk vastgoed.
3. We streven naar een eenduidige en eenvoudige beleidslijn ten aanzien van ons maatschappelijk vastgoed.
4. De gemeente vervult met name de eigenaarsrol, beheer en exploitatie worden zo veel mogelijk op afstand gezet bij een externe marktpartij, een maatschappelijke partner of de gebruikers zelf.
5. Behoud van vitale functies voor een kern is belangrijker dan behoud van accommodaties.
6. Voorzieningen naar maat/maatwerk per kern. Gewenst voorzieningenniveau per kern in overeenstemming brengen met de werkelijkheid.

7. Relatie met andere aanbieders van maatschappelijk vastgoed aangaan. Bijvoorbeeld kerken en zorginstellingen. Gebruik maken van elkaars accommodaties in plaats van een 'ieder voor zich' principe.
8. Kostendekkende huur voor vastgoed en geen verkapte subsidies meer.
9. Starten met het versneld afstoten van niet-maatschappelijk vastgoed.

V Huidige portefeuille:

De portefeuille maatschappelijk vastgoed van de gemeente Stichtse Vecht is onlangs in beeld gebracht en is circa 160 adressen groot, met een WOZ-waarde van € 100.209.000 (WOZ 2011). De totale boekwaarde bedraagt € 94.568.656. Uitgaande van een marktwaarde van ca. 110% x de WOZ waarde, is de *maximaal* mogelijke verkoopwinst ca. € 15 miljoen. Het geïventariseerde gemeentelijk vastgoed in Stichtse Vecht betreft panden/objecten waarin beleidsdoelen van de gemeente worden gerealiseerd, zoals onderwijs, cultuur en sport. Het betreft ook panden voor de eigen bedrijfsvoering zoals gemeentekantoren, brandweerkazernes, gemeentewerf of brugwachterswoningen. Daarnaast zijn er panden/locaties die niet langer strategisch nodig zijn en die mogelijk (her)ontwikkelingsprojecten kunnen faciliteren.

Het beheer en gebruik van de huidige portefeuille is niet optimaal: er wordt ad hoc en responsief aan beheer gedaan. Dit maakt zowel de gemeente als de gebruiker kwetsbaar. Daarnaast is het aanbod niet altijd evenwichtig verspreid, de huur niet kostendekkend en worden de gebouwen soms inefficiënt benut of kampen met leegstand.

Categorisering:

Om enerzijds te komen tot een compactere portefeuille en bezuinigingsdoelstellingen te halen, en anderzijds toch een portefeuille te behouden waarmee maatschappelijk doelstellingen gerealiseerd kunnen worden, is een indeling gemaakt naar 4 categorieën:

Categorie 1: objecten die we willen behouden of waar we niet vanaf kunnen.

- Het gaat hier om 'civiele constructies' zoals de passerelle bij de Kaatsbaan.
- Ook zijn er objecten waar de gemeente niet gemakkelijk vanaf kan omdat het uniek eigendom is en er geen markt voor is. Bijvoorbeeld kerktorens.
- Er zijn objecten waarvan we besloten hebben dat we die behouden, zoals de gemeentekantoren in Breukelen en Maarssen.
- En er zijn objecten die een (strategische) grondpositie vertegenwoordigen zoals de buitensportaccommodaties en de woonwagendplaatsen.

Het gaat hier om 28 objecten.

Categorie 2: objecten die we willen behouden omdat ze een belangrijke *maatschappelijke meerwaarde* hebben maar waarvan we beheer en exploitatie op afstand willen zetten of al gezet hebben. Het gaat met name om huisvesting van sociaal culturele activiteiten, zoals dorpshuizen en MFA's. In deze categorie vallen 26 objecten.

Categorie 3: objecten die we willen afstoten als de tijd daar rijp voor is. Het gaat met name om objecten die een wettelijke taak huisvesten maar waar geen gemeentelijk eigendom voor noodzakelijk is, zoals gemeentewerven en begraafplaatsen. De brandweerkazernes worden op termijn overgedragen aan de VRU. In deze categorie vallen 28 objecten.

Categorie 4: objecten die de gemeente sowieso wil afstoten.

Deze objecten huisvesten *geen wettelijke taken*. Het gaat hier om 78 objecten.

Overwegingen bij de categorisering:

Gemeentelijk vastgoed heeft zowel een bedrijfseconomische waarde als een maatschappelijke waarde. Daarnaast kan er ook nog sprake zijn van een strategische (grond)waarde. Op basis van

wettelijk verplichte taken, hoeft de gemeente geen panden in eigendom te hebben. Zij hoeft alleen huisvesting te bieden aan wettelijke taken zoals sportbeoefening, onderwijs, begraven, afvalverwerking en brandweer. Maar die huisvesting kan in eigendom zijn van maatschappelijke partners of van de gebruikers zelf.

VI Streefportefeuille

Met streefportefeuille bedoelen we het vastgoed dat we op basis van bovenstaande visie “betaalbare leefbaarheid” in beheer en eigendom zouden moeten houden en welke niet. Het komt erop neer dat we op de middellange termijn (3 tot 5 jaar) alleen de objecten in categorie 3 en 4 afstoten. Op de langere termijn streven we ernaar om ook de objecten in categorie 1 en 2 over te dragen aan maatschappelijke partners of af te stoten naar een marktpartij.

Hierbij gaan we er in grote lijnen van uit dat we alleen doelgroepen huisvesten die een grote maatschappelijke meerwaarde hebben en dat we voorlopig in onze eigen huisvesting voorzien. De gemeente zorgt er wel voor dat er in elke kern ruimte is voor ontmoeting en sociale activiteiten maar hoeft geen eigenaar te zijn; de gemeente probeert vraag en aanbod te matchen/makelen.

VII Conclusie en advies

Met de bovengenoemde visie, actuele ontwikkelingen en uitgangspunten te komen tot een compacte vastgoedportefeuille en de maatschappelijke organisaties te blijven faciliteren maar op basis van eigen verantwoordelijkheid. Dit laatste om de samenleving te prikkelen tot meer maatschappelijk ondernemerschap. En hier *geleidelijk in de komende 5 tot 10 jaar* invulling aan geven. Met de verwachting dat de samenleving daar over een aantal jaren ook beter op in kan spelen dan nu.