

Kadernota Vastgoedbeleid

**Kadernota
juni 2012**

Gemeente Nijmegen

Afdeling Vastgoed, Sportservice en Accommodaties
Steller: Eric Peperkamp

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Vier categorieën vastgoed.....	4
3. De rollen van de gemeente	5
4. Het afwegingskader.....	6
5. Actief vastgoedbeleid: Instrumenten en randvoorwaarden	8
6. Bestuurlijke verantwoordelijkheden m.b.t. het vastgoedbeleid.....	10
7. Uitgangspunten en uitwerking vastgoedbeleid.....	11
Bijlagen.....	14
Bijlage 1. Historie: de reeds genomen besluiten	14
Bijlage 2. Voorbeelden van de rol van de gemeente bij vastgoed.....	16
Bijlage 3. De Vastgoedportefeuille	18

1. Inleiding

Gemeente Nijmegen heeft een aanzienlijke hoeveelheid vastgoed in haar bezit. Er wordt voortdurend nagedacht over de vraag hoe we ons vastgoed zo goed mogelijk in kunnen zetten en kunnen exploiteren. Het vastgoed dat we permanent in bezit hebben is ondergebracht bij het programma Facilitaire Diensten, onder het product Maatschappelijk Vastgoed. Dit vastgoed wordt ingezet als middel om de doelen van het College en de Raad te verwezenlijken. Als het geen programma dient, wordt het afgestoten.

In de loop van de jaren zijn diverse besluiten genomen door de Raad en het College over het vastgoedbeleid. Met deze Kadernota Vastgoedbeleid beschrijven we enerzijds hoe we met ons vastgoed omgaan en zorgen we anderzijds dat de reeds genomen besluiten in hun samenhang gezien worden en integraal worden samengevat.

De thans voorliggende kadernota wordt als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 beschrijft de verschillende categorieën vastgoed. In hoofdstuk 3 worden de verschillende rollen van de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het afwegingskader uitgelegd waarlangs we de vastgoedkeuzes maken; met name daar waar het de rol van de gemeente betreft. Hoofdstuk 5 beschrijft het instrumentarium van het vastgoedbeleid. Deze instrumenten zorgen ervoor dat we onze vastgoedportefeuille zo effectief en efficiënt mogelijk inzetten. Hoofdstuk 6 beschrijft de bestuurlijke verantwoordelijkheden en rolverdeling. Ten slotte worden in hoofdstuk 7 de uitgangspunten verwoord waarmee het vastgoedbeleid werkt. In dit hoofdstuk wordt duidelijk op welke manier de uitgangspunten worden uitgewerkt.

2. Vier categorieën vastgoed

De gemeente heeft een variëteit van vastgoed in bezit en beheer.

We onderscheiden 4 soorten vastgoed. Deze indeling sluit aan bij de definities zoals gebruikt in het stedelijk voorzieningenplan, dat voor de verschillende programma's periodiek hun huisvestingsbehoefte in kaart brengt. De vier soorten vastgoed zijn:

1. Maatschappelijk vastgoed
2. Dienstgebouwen
3. Strategisch vastgoed
4. 'Overig vastgoed' zoals kiosken, woningen en transformatorhuisjes. Parkeergarages en fietsenstallingen maken onderdeel uit van het programma Mobiliteit.

Bij *maatschappelijk gemeentelijk vastgoed* richten we ons op vastgoed, dat dienend is aan een inhoudelijk maatschappelijk beleidsdoel en waarbij de gemeente een eigenaars-, exploitatie en/ of beheersrol speelt. We beschouwen vastgoed als maatschappelijk vastgoed als de markt er geen brood in ziet of de gemeente het goedkoper kan aanbieden. Ook is het mogelijk dat de gemeente op basis van inhoudelijke argumenten besluit dat de rol van de markt deels moet worden overgenomen.

Voor de definitie van Maatschappelijk Vastgoed sluiten we aan bij de terminologie van het voorzieningenplan: "het gebouw, de ruimte of de locatie die nodig is om een gewenste sociaal maatschappelijke functie mogelijk te maken". Het gaat om vastgoed, wat betreft gebruik en inhoud deel uitmaakt van de volgende programma's:

- veiligheid
- werk en inkomen
- sport
- wijken
- zorg en welzijn
- onderwijs
- cultuur

Daarnaast beschouwen we vastgoed ook als *maatschappelijk vastgoed* als het een gebouw betreft met een grote maatschappelijk meerwaarde. Denk hierbij bijvoorbeeld aan cultuurhistorische panden zoals De Waagh en de St. Stevenstoren.

Onze *dienstgebouwen*, die nodig zijn voor de huisvesting van ambtenaren die de publieks- en uitvoeringstaken vervullen, worden in deze definitie niet gezien als maatschappelijk vastgoed maar vallen wel onder onze vastgoedportefeuille. De gebouwen zijn in ons eigendom, danwel worden door ons gehuurd.

Bij *strategisch vastgoed* gaat het om vastgoed dat door het Ontwikkelingsbedrijf is aangekocht om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Insteek is om de panden zo spoedig mogelijk weer door te verkopen, dan wel te slopen. In de tussentijd wordt het vastgoed ingezet voor tijdelijke doeleinden. Belangrijk te weten is dat strategisch aangekochte panden zoveel mogelijk worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn PH 7 (cultureel productiehuis aan de Prins Hendrikstraat), Vossenlaan 44 en ateliers.

Bij de categorie 'Overig vastgoed' gaat het bijvoorbeeld om parkeergarages, fietsenstallingen, kiosken, woningen en transformatorhuisjes.

Parkeergarages en fietsenstallingen zijn onderdeel van het programma Mobiliteit.

Opbrengsten van parkeergarages worden deels gestort in de saldireserve en deels ingezet om doelen binnen het programma Mobiliteit te kunnen financieren. Hiermee volgen zij dus een geheel eigen systematiek. Vanuit het programma Mobiliteit vindt jaarlijks een verrekening plaats met de onderhoudsvoorziening.

3. De rollen van de gemeente

Rollen

Bij (gemeentelijk) vastgoed onderscheiden we verschillende rollen:

- (mede)eigenaar, en/of
- exploitant, en/of
- beheerder

Naast deze rollen kan de gemeente ook nog het vastgoed zelf bouwen/ hebben gebouwd en/of de programmeur van activiteiten in dit gebouw zijn.

We bekijken altijd per situatie/ locatie welke rol effectief en financieel optimaal is.

De rol van de gemeente kan dus per object erg verschillen. Zo is de gemeente bij veel wijkcentra zowel eigenaar als exploitant als (facilitair) beheerder. Soms is de gemeente ook de aanbieder van activiteiten in deze panden. Bij de voorzieningenharten is de gemeente zelf verantwoordelijk geweest voor de bouw. Bij sommige sportaccommodaties zijn we geen eigenaar maar wel exploitant. Ook hier geldt dat de gemeente diverse activiteiten organiseert. Er zijn ook panden waar de gemeente eigenaar is en verhuurder (contract beheer), maar verder de exploitatie bij de huurder ligt, zoals bij Het Belvédère, Bibliotheek Mariënborg en ook de Vereeniging en de Stadsschouwburg.

In het onderstaande overzicht is van iedere variant een voorbeeld uitgewerkt:

Pand	Bouw	Eigendom	Contract beheer	Exploitatie (binnenkant)	Facilitair beheer	Activiteiten
VZH De Ster	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente
Gymzaal Palembangstraat				gemeente		gemeente
Elickerlyc				gemeente	gemeente	
Lux	gemeente	gemeente	gemeente			
Triavium, IJsbaan				gemeente	gemeente	
Vocasahal		gemeente		gemeente		
Sporthal Citadel	gemeente	gemeente		gemeente		
Speeltuin De Leemkuil		gemeente		gemeente	gemeente	gemeente
Kannunikenhuisjes		gemeente	gemeente			
Vereeniging		gemeente	gemeente			
Stadsschouwburg		gemeente	gemeente			
Tennispaviljoen TV Quick	gemeente					
Belvédère		gemeente	gemeente			

Naast de rol van de gemeente zijn we ook de rol van de burger nader aan het onderzoeken. Bij enkele sportaccommodaties is al eerder het beheer bij een vereniging neergelegd. Momenteel wordt ook voor de welzijnsaccommodaties gekeken of een pilot gestart kan worden voor het vergroten van de burgerparticipatie. Bij deze pilot kunnen een jongeren-, een buurt- en een wijkcentrum in diverse vormen en binnen de wettelijke kaders mede door mensen uit de wijk zelf beheerd worden.

Per object kan de rol van de gemeente dus anders zijn. Dit geldt ook voor de financiering van de verschillende objecten. Op dit moment wordt jaarlijks in de begroting door de verschillende inhoudelijke beleidsprogramma's aangegeven welke investeringen we willen doen. Dit gaat bijvoorbeeld om de bouw van gemeentelijke panden zoals een voorzieningenhart of wijkcentrum, de aanleg van een sportpark, de bouw van een poppodium en budgetten voor aanpassingen van gebouwen (zoals voor wijkcentra en cultuurhistorische panden). Hierbij houden we ook rekening met de exploitatielasten van een gebouw.

Met het stedelijk voorzieningenplan zal in de toekomst door de verschillende beleidsprogramma's de huisvestingsbehoefte in kaart worden gebracht. Het stedelijk voorzieningenplan blijft in die zin ook een instrument om het investeringsplan op te laden.

4. Het afwegingskader

Gemeente Nijmegen heeft mede vanuit de historie vastgoed in haar bezit. Het in bezit hebben van een vastgoedportefeuille maakt het noodzakelijk om een helder afwegingskader te hebben. Een afwegingskader is ook nodig om nieuwe vastgoedkeuzes te maken.

Deze keuzes ontstaan altijd vanuit een brede afweging.

Uitgangspunten voor het afwegingskader zijn:

- a. **Realisatie maatschappelijke beleids-/ programmadoelen:** Hierbij wordt gekeken naar gemeentelijke beleidsdoelen en de vraag of inzet van vastgoed een bijdrage kan leveren aan de realisatie van deze beleidsdoelen. Hierbij spelen twee vragen een rol:
 - Wat is de huisvestingsbehoefte die ontstaat vanuit de verschillende programma's?
 - Waar is de markt niet in staat om een rol te spelen en daarmee ook de gemeentelijke doelstellingen te waarborgen, tegen aanvaardbare kosten, maar is de realisatie van het beleidsdoel voor de gemeente toch erg belangrijk?

De inrichting en uitwerking van het stedelijk voorzieningenplan speelt hierbij een bepalende rol. Met het stedelijke voorzieningenplan wordt door de verschillende programma's periodiek in kaart gebracht waar hun huisvestingsbehoefte ligt. Deze vraag wordt ondersteund door een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA). Met andere woorden: in het voorzieningenplan wordt bepaald of de maatschappelijke opgave een fysieke voorziening vereist. Het is daarmee tevens een onderdeel van het afwegingskader.

- b. **Financieel:**

- Er is te allen tijde inzicht in de financiële risico's op de korte en lange termijn. Dit impliceert inzicht in het verdienend vermogen van bepaalde vastgoedobjecten. 'Total Cost of Ownership' en risicodragend exploiteren zijn daarbij belangrijke instrumenten (zie hoofdstuk 5 voor verdere toelichting);
- De financiële gevolgen van vastgoedkeuzes zijn inzichtelijk;
- Op portefeuilleniveau (product Maatschappelijk Vastgoed) moet er op de lange termijn sprake zijn van minimaal een kostendekkende exploitatie. Dit heeft onder andere te maken met de afschrijvingssystematiek zoals we die binnen de gemeente hanteren. Maar dit hangt ook samen met de potentiële opbrengst van af te stoten panden zoals woningen en andere panden.

- c. **Situationeel:** Er zijn situaties waarbij we op basis van inhoudelijke en situationele argumenten besluiten om vastgoed in bezit te hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan objecten met een grote maatschappelijke waarde of objecten met een hoge cultuurhistorische waarde.

Toepassing van het afwegingskader leidt tot twee opties: vastgoed wel in eigendom hebben of vastgoed niet in eigendom hebben.

Bij eigendom kunnen de volgende strategieën gehanteerd worden in het zogenaamde Portefeuillemanagement:

- panden kopen
- panden geschikt maken voor een nieuwe gebruiker en verhuren (zoals Vossenlaan 44)
- panden verhuren zonder het gebouw verder aan te passen (zoals Vasim)
- nieuwbouw

Geen eigendom leidt tot:

- panden huren, exploiteren en/ of beheren
- panden afstoten

Daarmee is het afwegingskader dus medebepalend voor de rol van de gemeente: eigenaar, exploitant en/ of beheerder. De rol die de gemeente neemt kan per object ook veranderen. Hierbij wordt o.a. opnieuw gekeken naar de uitgangspunten en de gevolgen van de veranderde situatie. Deze veranderde situatie kan bijvoorbeeld politiek of financieel van aard zijn.

Resumerend:

Gemeente Nijmegen beschikt over eigen vastgoed onder de volgende condities:

- 1. Altijd met het doel om maatschappelijke beleids-/programmadoelen te realiseren;*
- 2. Mits “de markt” dit niet regelt of kan regelen tegen aanvaardbare kosten;*
- 3. Mits de gemeente het financieel voordeliger kan regelen, waarbij de focus ligt op de totale kosten van de gehele levensduur (“Total cost of ownership”).*
- 4. Situationeel vanwege grote maatschappelijke of cultuurhistorische waarde.*

De rol die de gemeente heeft kan per vastgoedobject verschillend zijn en kan zelfs per tijdsfase veranderen. Eigendom is daarmee géén doel op zich.

5. Actief vastgoedbeleid: Instrumenten en randvoorwaarden

Het in bezit hebben van een vastgoedportefeuille vraagt om een actief vastgoedbeleid. Hiervoor onderscheiden we een aantal instrumenten:

- *Aan- en verkoopbeleid*;
- *Exploitatiebeleid* waaronder een verhuurkader en de mogelijkheid tot risicodragend exploiteren. Voor de programma's Sport en Zorg en Welzijn is een door het College vastgesteld verhuurkader aanwezig. Dit kader geeft aan welke doelgroepen steun krijgen bij het uitoefenen van hun activiteiten. Die steun bestaat bijvoorbeeld uit een voorrangsbepaling bij het huren van sportaccommodaties en het aanspraak mogen maken op het welzijns- of nultarief bij de wijkaccommodaties. Hier worden dus door middel van het verhuren van voorzieningen beleidsdoelen ondersteund. Voorts wordt een deel van het vastgoed risicodragend geëxploiteerd. Daarbij worden voor- en nadelen van de verschillende exploitaties met elkaar verrekend. Het eindsaldo wordt in de programma's tot uiting gebracht. Onderdelen van onze wijze van exploiteren zijn een meerjarige onderhoudsplanning en exploitaties per pand. Ook is een meerjarige planning voor grote aanpassingen van belang. Hieronder verstaan we renovaties, aanpassingen aan de eisen van de tijd of aan nieuwe wet- en regelgeving en het 'herstellen in oude luister' van cultuurhistorische panden.
- *Risicomangement*: dit betekent dat er inzicht is in de inflatie, de conjunctuur, bouwkosten, marktrente, verhuurbaarheid en het marktperspectief.
- *Total Cost of Ownership*: bij deze kosten gaat het niet alleen om de initiële investerings- of stichtingskosten. Er wordt dus ook gekeken naar de kosten voor hergebruik, de energiekosten, de onderhoudskosten en de flexibiliteit van het vastgoed. Bij de realisatie van projecten wordt vaak alleen gekeken naar de kosten voor de stichting van het gebouw en installatie. We willen meer aandacht besteden aan de gevolgen van de gemaakte keuzes voor de exploitatie van het gebouw. Wat zijn bijvoorbeeld de gevolgen van de installatiekeuze voor de energie- en onderhoudskosten? Wat zijn de exploitatiekosten op de lange termijn? Om deze vragen te beantwoorden, wordt een functionele Total Cost of Ownership tool ontwikkeld. Het doel van de tool is het kunnen inschatten en zichtbaar maken van de gevolgen van installatiealternatieven bij investeringen voor de stichtings- en exploitatiekosten. Zo wordt zichtbaar wat de totale kosten zijn voor realisatie, renovatie, preventief onderhoud, correctief onderhoud, en energie en beheer. Op die wijze is het mogelijk al in de definitiefase te adviseren, aan de hand van het aantal te huisvesten personen, bezettingsgraad en vormfactoren van het gebouw. Voor het kunnen benutten van deze tool, zijn actuele exploitatieoverzichten van gebouwen vereist.
- *Marktanalyse* en een landelijke benchmark;
- *Kwaliteitswaarborgen*: Een actief vastgoedbeleid betekent ook dat een aantal kwaliteitswaarborgen zijn beschreven. Deze waarborgen hebben betrekking op onderhoud, gezondheid, toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid.
- *Beschikbare financiële middelen*: Binnen het product Maatschappelijk Vastgoed is een beperkte financiële ruimte aanwezig. Het regulier onderhoud wordt bekostigd vanuit de onderhoudsvoorziening POG. Daarnaast bestaat het rendabel krediet van €1.100.000. Dit wordt ingezet als de investering binnen 10 jaar volledig wordt terugverdiend. Ook is een bulkkrediet van €750.000 beschikbaar ten behoeve van aanpassingen en verbeteringen in gemeentelijke vastgoedobjecten. Dit wordt ingezet voor zaken als veiligheid, gezondheid, wettelijke verplichtingen en toegankelijkheid. Dit bulkkrediet is echter niet voldoende voor grote onvoorziene calamiteiten van onderhoud, zoals het herstel van het tufsteen van de St. Stevenstoren. Daarvoor zullen separate voorstellen voor de inzet van ad hoc financieringsbronnen nodig blijven. Ook zal voor grootschalig herstel van gebouwen in de 'oude luister', zoals

Om de genoemde instrumenten optimaal in te kunnen zetten is er een aantal randvoorwaarden te onderscheiden, waaronder:

- Beschrijving van het speelveld waarbinnen de gemeente zich mag, kan en wil begeven. Denk hierbij aan regelgeving met betrekking tot staatssteun, bestuursbevoegdheden en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- Algemene eisen zoals doelmatigheid en rechtmatigheid;
- Opstellen van een (risico-)profiel van ieder object wat wij in eigendom hebben;
- Beschikbaarheid van basisgegevens met betrekking tot onder ander demografie en gebruik van voorzieningen.

De hierboven genoemde 'randvoorwaarden' zijn onlosmakelijk verbonden met de instrumenten. Daarom zal het onderscheid tussen 'instrumenten' en 'randvoorwaarden' in de verdere uitwerking van de kadernota minder nadrukkelijk worden gemaakt.

6. Bestuurlijke verantwoordelijkheden m.b.t. het vastgoedbeleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de rol van de Raad en het College. Het betreft onder andere het politieke eigenaarschap van het maatschappelijk vastgoed.

Raad:

De Raad stelt de verschillende beleidskaders vast, zoals het voorzieningenplan. Zij zal jaarlijks worden geïnformeerd door ons College over het vastgoedbeleid bij de Stadsrekening.

College:

Ons College geeft per programma aan hoe de inzet van vastgoed kan bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen. Deze huisvestingsbehoefte wordt vertaald in het stedelijk Voorzieningenplan; wat door de Raad wordt vastgesteld.

Programmaniveau:

Programma Facilitaire Diensten, product Maatschappelijk Vastgoed is primair verantwoordelijk voor het eigendom, beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Programma Grondbeleid is primair verantwoordelijk voor het resultaat van strategisch vastgoed.

De belangrijkste taken van het Programma Facilitaire Diensten, Product Maatschappelijk Vastgoed, zijn: behartigen van de eigenaarsrol van gemeentelijk vastgoed, contractbeheer van de gebouwen, voeren van exploitatie- en beheerbeleid, zorgen voor onderhoud en instandhouding, integraal in kaart brengen van vraag en aanbod en het formuleren van een vastgoedbeleid/ een portefeuillebeleid.

7. Uitgangspunten en uitwerking vastgoedbeleid

De uitvoering van het vastgoedbeleid is een uitwerking van de besluiten die de afgelopen jaren door de Raad en het College genomen zijn.

Om dit beleid te concretiseren zijn de volgende uitgangspunten verwoord.

1. Uitgangspunt:

Als gemeente blijven we in Maatschappelijk Vastgoed investeren en/of exploiteren daar waar andere partijen het niet oppakken tegen minimaal vergelijkbare kwaliteit en kosten.

Hoe werken we dit uit:

Bij het bepalen van een zo effectief mogelijke vastgoedportefeuille zoeken we de voortdurende dialoog met vertegenwoordigers van de verschillende beleidsvelden om een actueel beeld van de maatschappelijke huisvestingsbehoefte te krijgen. Deze behoefte wordt ook verwerkt in het Stedelijk voorzieningenplan.

Om ons continu te kunnen vergelijken ontwikkel en we de instrumenten voor het meten van maatschappelijk en financieel rendement. Ook blijven we deelnemen aan de landelijke Benchmark voor Gemeentelijk Vastgoed.

2. Uitgangspunt:

Wij zorgen voor optimaal financieel en maatschappelijk rendement. Het bezit van maatschappelijk vastgoed is géén doel op zichzelf. Maar we zorgen goed voor het vastgoed dat in ons bezit is. We onderhouden het goed. Om het financiële en maatschappelijk rendement te optimaliseren investeren we in vernieuwingen (up-to-date houden/maken). We willen onze gebouwen verduurzamen.

Hoe werken we dit uit:

Wij streven er naar om investeringen, beheer en exploitatie zoveel mogelijk in één hand te hebben gedurende de hele levensloop van een gebouw: Total cost of ownership. Daarbij erkennen we dat dat niet altijd mogelijk en ook niet altijd nodig is. We benaderen de behoefte voor ieder gebouw daarom met een maatwerkoplossing. De regie op het onderhoud hebben we uitbesteed tot 2015. Wanneer regulier onderhoud niet voldoende is maar er vernieuwingen nodig zijn, of als er onvoorziene calamiteiten van onderhoud optreden, zullen we separate voorstellen maken om ad hoc financieringsbronnen te kunnen inzetten.

Een aansprekend voorbeeld hierbij is de St. Stevenstoren. Er is hiervoor inmiddels een projectgroep ingericht om samen met het stichtingsbestuur van de St. Stevenskerk de gemeenteraad te informeren over de staat van de St. Stevenskerk en de mogelijkheden tot herstel. Eén en ander met inachtneming van rollen en verantwoordelijkheden in de zin dat de gemeente eigenaar is van de toren en de stichting eigenaar van de kerk.

De bevindingen van deze projectgroep zullen in het najaar beschikbaar komen.

Daarnaast wordt er medio 2012 een Masterplan Duurzaamheid gepresenteerd. Daarbij wordt aandacht besteed aan het principe dat de besparingen vanuit de gemaakte investeringen in duurzaamheid ook weer in duurzaamheid worden geïnvesteerd.

Hierdoor ontstaat er ruimte om gebruik te blijven maken van de nieuwste ontwikkelingen op duurzaamheidsgebied.

3. Uitgangspunt:

In de bezetting van onze gebouwen geven we prioriteiten aan per beleidsveld, waardoor de juiste doelgroepen (gebruikers) voorrang krijgen. Daarbij willen we “rondpompen” van subsidiegeld voorkomen (om de uitvoeringskosten laag te houden).

Hoe werken we dit uit:

Voor de verhuur van sport- en welzijnsgebouwen is een door het College vastgesteld verhuurkader aanwezig, inclusief beleidsregels (met een juridisch karakter).. Dit kader geeft aan welke doelgroepen steun krijgen bij het uitoefenen van hun activiteiten. Die steun bestaat bijvoorbeeld uit een voorrangsbepaling bij het huren van sportaccommodaties en het aanspraak mogen maken op het welzijns- of nultarief bij de wijkaccommodaties. Hiermee worden dus, door middel van het verhuren van voorzieningen aan de gewenste doelgroepen, beleidsdoelen ondersteund. Het gedifferentieerd tarievenstelsel, waaronder het 0-tarief, welzijnstarief en zakelijk tarief vallen, wordt behouden. Om het rondpompen van subsidiegeld te voorkomen gaan we in de tweede helft van 2012 het volgende onderzoeken:

1. welke mogelijkheden zijn er om het verstrekken van subsidies aan de ene kant en het ontvangen van huisvestingsbaten aan de andere kant boekhoudkundig efficiënter te laten verlopen;
2. op welke wijze kunnen we groepen en instellingen, die subsidie ontvangen zoveel mogelijk gebruik laten maken van gemeentelijke voorzieningen.

Daarbij zal gekeken worden of het wenselijk en mogelijk is bij subsidies een onderscheid te duiden tussen een huisvestingcomponent en een activiteitencomponent. Daarnaast zal ook bekeken worden of het wenselijk en mogelijk is dat gesubsidieerde instellingen als voorwaarde voor subsidie meekrijgen dat ze gemeentelijk vastgoed huren in plaats van huren op de markt.

4. Uitgangspunt:

Onze klanten (huurders en gebruikers) zijn tevreden.

Hoe werken we dit uit:

Jaarlijks worden klanttevredenheidsonderzoeken afgenomen bij drie klantenpanels van wisselende wijkaccommodaties. Dit betekent dat iedere wijkaccommodaties gemiddeld 1 keer in de vier jaar onderzocht wordt. We zetten ons in om het huidige gemiddelde rapportcijfer (7,5 -8) te continueren. Dat blijven we meten door jaarlijkse klanttevredenheidsonderzoeken.

5. Uitgangspunt:

We zorgen eerst voor een optimale bezetting van onze bestaande gebouwen voordat nieuwe voorzieningen worden ingezet.

Hoe werken we dit uit:

We richten het “makelpunt” voor maatschappelijk vastgoed verder in, waardoor vraag en aanbod van huisvestingsvragen beter op elkaar worden afgestemd. Nu beperkt zich dat nog tot de eigen gemeentelijke gebouwen, zowel ons permanent als ons tijdelijk vastgoed. Wij hebben de ambitie om dat veel breder te maken door ook naar gebouwen van andere eigenaren te kijken. Een netwerkorganisatie naar het voorbeeld van Utrecht staat ons voor ogen. Het Makelpunt Nijmegen gaat dan optreden als bemiddelaar op het gebied van vraag en aanbod van ruimtes in de stad, voor maatschappelijke activiteiten. We brengen informatie en partijen bij elkaar, maar blijven buiten de onderhandelingen voor de verhuur van niet-gemeentelijk vastgoed.

6. Uitgangspunt:

Conform het raadsbesluit van 20 oktober 2004 willen wij vastgoed dat geen programma dient blijven verkopen (zoals woningen).

Hoe werken we dit uit:

Panden die geen programma dienen worden verkocht. Ieder jaar bij de Stadsrekening wordt verantwoord welke objecten dat jaar verkocht zijn.

Opbrengsten uit de verkoop van cultuurhistorische panden herinvesteren we in onze cultuurhistorische eigendommen, zoals bepaald in de motie ‘geld vanuit Cultuurhistorie

inzetten voor Cultuurhistorie'. Opbrengsten uit de verkoop van andere panden zullen naar de algemene reserves gaan. Uiteraard geven wij het aan wanneer gelijktijdig een herinvestering in maatschappelijk vastgoed gewenst is, zoals voor duurzaamheid en eigentijdse vernieuwing.

7. **Uitgangspunt:**

Wij willen gaan samenwerken met regiogemeenten.

Hoe werken we dit uit:

Vanaf 2013 zoeken we de samenwerking op met de buurgemeenten binnen het Rijk van Nijmegen, aangevuld met Overbetuwe en Lingewaard. We starten met een verkenning naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een gezamenlijk makelpunt.

8. **Uitgangspunt:**

Ook voor tijdelijk vastgoed zorgen wij goed.

Hoe werken we dit uit:

Ook tijdelijk vastgoed, wat veelal aangekocht is voor programma Grondbeleid met het oog op herontwikkeling, wordt beheerd en verhuurd. Waar dit binnen de door u gefiatteerde kaders van het programma Grondbeleid past zal ook dit tijdelijk vastgoed worden ingezet voor de huisvesting van maatschappelijke instellingen.

Bijlagen

Bijlage 1. Historie: de reeds genomen besluiten

De belangrijkste besluiten:

- *1989: Centralisatie van het vastgoed*
De centralisatie van het vastgoed op één plek in de organisatie zorgt voor een goede mogelijkheid om met het vastgoed stedelijke ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven te sturen en te ondersteunen.
- *2003: besluit tot opheffing Woningbedrijf*
Er is geconcludeerd dat het hebben van een Woningbedrijf geen functie meer had als instrument om doelstellingen m.b.t. volkshuisvesting te ondersteunen. De opbrengsten van de te verkopen woningen zijn conform het besluit toegevoegd aan de ABR
- *2004: Verkoop Panden zonder programma*
In vervolg op de besluitvorming tot opheffing van het Woningbedrijf heeft de Raad een besluit genomen waarbij alle panden onderverdeeld werden in de navolgende categorieën: maatschappelijk vastgoed, strategisch bezit en dienstgebouwen. De bedoeling is om de panden, die niet onder één van de drie genoemde categorieën vielen, in de periode 2005-2008 te verkopen; voor zover dat geen nadeel voor de gemeente op zou leveren. We hebben bijna 100 panden in ons bezit die potentieel voor verkoop in aanmerking komen. Markttechnisch is verkoop op dit moment niet gunstig.
- Eind 2004 is er een discussie geweest over de verkoop van 3 woonhuismonumenten. Het ging hierbij om de volgende panden: het Besiendershuis, de Chirurgenkamer en de Kannunikenhuisjes. De Raad heeft dit voorstel niet overgenomen omdat het om beeldbepalende panden ging en in die zin vallen onder de definitie van maatschappelijk vastgoed.
- *2005: Opheffing programma Panden*
Programma Panden is opgegaan in programma Facilitaire Diensten.
- *2006: Aanvaarding van het amendement “opbrengsten panden horen in de algemene reserve...”*
Hierbij wordt de verkoopopbrengst toegevoegd aan de algemene reserve en wordt de exploitatie afgeraamd. Eerder was al besloten dat alle reserves en voorzieningen concernbreed tegen het licht zijn gehouden en zijn opgeheven.
- *2008: Outsourcing onderhoud*
De regierol van de uitvoering van onderhoud is uitbesteed aan DHV. Het onderhoud wordt gefinancierd uit de reserve ‘Periodiek Onderhoud Gebouwen’.
- *2008: Doordecentralisatie van de onderwijshuisvesting*
De schoolbesturen zijn vanaf 1 januari 2008 economisch en juridisch eigenaar van hun eigen onderwijspanden. Het beheer van de panden is hiermee vervallen. Daarnaast is er geen sprake meer van een Integraal Huisvestingsplan waarbij de gemeente bepaalt welke school in aanmerking komt voor uitbreiding, nieuwbouw en onderhoud.

- *2010: Ontstaan van het product Maatschappelijk Vastgoed*
In het programma Facilitaire Diensten wordt het product Maatschappelijk Vastgoed als apart product opgenomen.
- *2010: De motie 'geld vanuit Cultuurhistorie inzetten voor Cultuurhistorie'*
Deze motie stelt voor om bij verkoop van cultuurhistorische panden de opbrengst in te zetten voor ander cultuurhistorische panden. Hiermee wordt een voorschot genomen op de inrichting van een 'eigen' reserve.
- *2011: Bulkkrediet aanpassingen gemeentelijk vastgoed*
De Raad heeft voor het product maatschappelijk vastgoed vanaf 2011 een bulkkrediet toegekend van 750.000 euro ten behoeve van aanpassingen en verbeteringen in gemeentelijke vastgoedobjecten. Veiligheid, wettelijke verplichtingen en toegankelijkheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Bijlage 2. Voorbeelden van de rol van de gemeente bij vastgoed

Zoals gezegd in hoofdstuk 4 beschikt gemeente Nijmegen over eigen vastgoed onder de volgende condities:

- 1. Altijd met het doel om maatschappelijke beleids-/programmadoelen te realiseren;*
- 2. Mits “de markt” dit niet regelt of kan regelen tegen aanvaardbare kosten;*
- 3. Mits de gemeente het financieel voordeliger kan regelen, waarbij de focus ligt op de totale kosten van de gehele levensduur (“Total cost of ownership”).*
- 4. Situationeel vanwege grote maatschappelijke of cultuurhistorische waarde.*

De rol die de gemeente heeft kan per vastgoedobject verschillend zijn en kan zelfs per tijdsfase veranderen. Eigendom is daarmee géén doel op zich. Hieronder is de overweging voor de rol van de gemeente bij een aantal panden toegelicht.

Triavium:

Ad 1. Bedoeld om de schaatssport (beleidsdoel) te realiseren

Ad 2. Oorspronkelijk in eigendom van de gemeente. In de markt gezet (verkocht) in de veronderstelling dat de markt dit zou (kunnen) regelen tegen aanvaardbare kosten. Gebouw in eigendom van partij A. Beheer en exploitatie in handen van partij B die sterk afhankelijk is van subsidie van de gemeente.

Ad 3. De gemeente blijkt het voordeliger (minder nadelig) te kunnen regelen als je naar de totale kosten en baten van gebouw, personeel en activiteiten kijkt.

Ad 4. Dat het Triavium van grote maatschappelijke waarde is behoeft geen betoog.

St. Stevenstoren:

Ad1: van grote cultuurhistorische waarde (programma cultuurhistorie), maar daarvoor hoeft de gemeente nog geen eigenaar te zijn. Want publiekrechtelijke middelen zijn voorhanden (monumentenzorg) om de cultuurhistorische waarde te waarborgen. Maar we zijn wel eigenaar vanwege historische redenen.

Ad 2. Het is onwaarschijnlijk dat de markt dit regelt. Vermoedelijk is er geen interessante markt voor de St. Stevenstoren.

Ad 3. De afweging of de gemeente het voordeliger kan is niet aan de orde. We zijn als eigenaar verantwoordelijk om goed voor dit monument te zorgen.

Ad 4. Dat de St. Stevenstoren van grote cultuurhistorische waarde is behoeft geen betoog.

Sportaccommodaties:

Ad 1. Bedoeld om sportdoelen te realiseren. Dat zal geen toelichting behoeven.

Ad 2. “De Markt” zijn hier de sportclubs zelf. Uiteraard zijn er verenigingen die de eigenaarsrol uitstekend aankunnen. Zeker in economisch goede tijden wanneer sponsors in de rij staan. Bij economische tegenwind wordt er als eerste op (het onderhoud van) de accommodaties bezuinigd en neemt de subsidievraag toe.

Ad 3. De afweging of de gemeente het voordeliger kan moet worden gezien in het licht van de totale levensduur van zo’n accommodatie. De ervaring leert dat het vaak korte-termijn oplossingen zijn. In economisch goede tijden is het geen enkel probleem; maar in economische tegenvallende tijden zoals nu het geval is, dan trekken de sponsors zich terug en hebben de sportclubs (om begrijpelijke redenen) de neiging om als eerste op de accommodaties te bezuinigen. Daardoor ontstaan dure onderhoudsachterstanden waar de gemeente vroeg of laat toch weer mee te maken krijgt.

Ad 4. Het maatschappelijk belang van sportclubs is evident.

Schoolgebouwen:

Ad 1. Het verzorgen van goed onderwijs is het beleidsdoel, dat primair een zorg is van de desbetreffende schoolbesturen.

Ad 2. In Nijmegen is juist de afweging gemaakt in 2007 dat de schoolbesturen beter zelf de zorg over de gebouwen kunnen hebben. Dat is efficiënter. De Markt is hier prima in staat om zelf eigenaar te zijn.

Ad 3. De gemeente kan het zelf niet voordeliger; ergo: er is met dezelfde middelen (geld en gebouwen) meer mogelijk met zgn. doordecentralisatie.

Ad 4. Het maatschappelijk belang is voldoende gewaarborgd met de overeenkomsten die de gemeente met de schoolbesturen heeft gesloten.

Voorzieningsharten:

Ad 1. In voorzieningsharten zijn meerdere beleidsdoelen van groot belang: onderwijs, sport, cultuur, kinderopvang, jeugd, zorg en welzijn.

Ad 2. Er is in Nijmegen nog geen partij (bereid) gevonden om de exploitatie en het beheer van zo'n multifunctioneel gebouw te vinden. Gesprekken daarover met corporaties hebben geen resultaat opgeleverd.

Ad 3. Investeerders, ontwikkelaars en corporaties hebben tot nu toe niet aangetoond dat zij het voordeliger kunnen dan de gemeente. En dat heeft wel alles te maken met `Total Cost of Ownership`. Er wordt niet alleen naar de investering gekeken, maar vooral hoe je het gebouw het meest effectief kunt beheren en exploiteren over de gehele levensduur. Niet alleen de kapitaallasten, maar vooral ook de personeelslasten en kosten van energie en onderhoud (duurzaamheid) zijn van zeer groot belang.

Ad 4. Het maatschappelijk belang van multifunctionele gebouwen is in dit tijdsgewricht van groot belang (maar dat kan natuurlijk ook weer op enig moment veranderen).

Bijlage 3. De Vastgoedportefeuille

Een schets van de aard en omvang van de vastgoedportefeuille. Onderstaande tabellen en kengetallen geven een goede indruk van de huidige vastgoedportefeuille.

Objecten in beheer bij VSA:

Soort objecten	Beheer voor programma (per 24-05-2012)				
	FD*	GB*	OR*	GEM*	Eindtotaal
Wijkaccommodaties	23	1			24
Sportaccommodaties	45				45
Jeugdaccommodaties	5	1			6
Speeltuinen en kinderboerderijen	12				12
Onderwijs (niet-doorgedecentraliseerd) en kinderopvang	30	4		1	35
Cultuurhistorie en cultureel erfgoed	48				48
Culturele instellingen en ateliers	40	4			44
Gemeentelijke locaties en brandweer	17	2			19
Kantoren, bedrijfspanden, winkels	45	23	2	2	72
Woonverblijven (zoals woonwagens, Maycrete)	179	53		25	257
Terreinen	213	41	115		369
Diversen (zoals parkeergarages, bibliotheken, opstallen begraafplaatsen, scouting)	12	6	15		33
Eindtotaal	669	135	132	28	964

*FD=Facilitaire Diensten; GB=Grondbeleid; OR=Openbare Ruimte; GEM=GEM Waalsprong

Rol van VSA bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed

Naam gebouw	Adres	Klus / project / vraag
Sporthal Noord	Graaf Alardsingel	nieuwbouw sporthal
Atletiekbaan	Heemraadstraat 9 a	nieuwbouw tribune
Witte Molen	Looimolenweg	restauratie molenromp
Herberg en Poppentheater	Papengas 4 en 6	begeleiding renovatie / aanpassingen
Sportpark De Biezen	Rivierstraat 10	nieuwbouw kleedruimten SCH
Doornroosje	Stationsplein	adviesing nieuwbouw poppodium
WC Titus Brandsma	Tweede Oude Heselaan 386	huisvesting CJG en JGZ en Jeugdbieb
Stratemakerstoren	Waalkade 83-84	studie musea / natuurcentrum Rivieren
VZH Waterkwartier	Waterstraat	adviesing nieuwbouw voorzieninghart
Brandweerpost Noord	Westelijke Parallelroute	nieuwbouw brandweerpost
Speeltuin Brakkefort	Kanunnik Mijllinckstraat 72	verbouwing/uitbreiding kantine en douchegebouw
Parkeergarage Keizer Karel	Van Schaeck Mathonsingel	toetsing nieuwbouw op bouwtechnische kwaliteit
De Vereniging	Keizer Karelplein	masterplan De Vereniging
Dierenboerderij Kobus	Floraweg	begeleiding aanpassingen
WC De Schakel	Archimedesstraat 9	vervangen puien en enkel glas door isolatieglas
Bedrijfspand	Koopvaardijweg 3	verbouwing nieuwe gevel tbv stadsbrug
Bruggetje	t Meertje	adviseur nieuwbouw brug

Gegevens van objecten in beheer voor programma Facilitaire Diensten:

Aantal objecten	669
WOZ-waarde 2012 (peildatum 1-1-2011)	€ 288.805.000
Boekwaarde 1-1-2012	€ 165.971.516

Gegenereerde huren in 2011:

Huren gegenereerd door Vastgoed (voor Grondbeleid uitgezonderd)	€ 6.567.551
Huren gegenereerd door Welzijns- en jeugdaccommodaties	€ 2.713.461
Huren gegenereerd door Sport- en recreatieaccommodaties	€ 1.740.851
Huren gegenereerd voor Grondbeleid (ca. 168 verhuureenheden)	€ 3.490.000

Aantal huurcontracten (indicatief):

Het aantal huurcontracten voor objecten in beheer bij Vastgoed (zowel eigen beheer als voor Grondbeleid) betreft ca. 800. Daarbij gaat het om verschillende soorten contracten als huur, ingebruikgevingen, erfpachten terreinen en dergelijke.