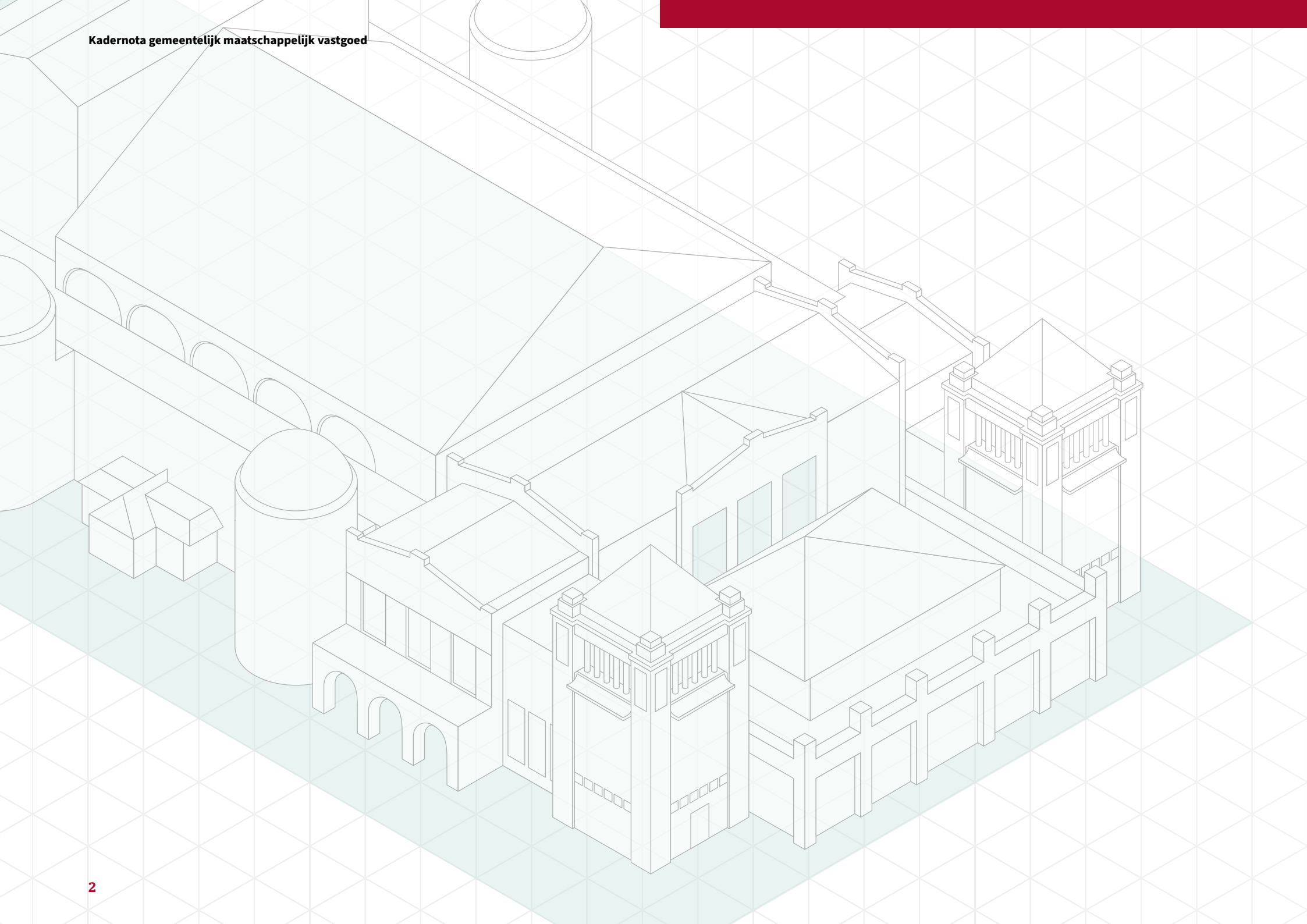




Nijmegen



Kadernota
**Gemeentelijk maatschappelijk
vastgoed 2025 e.v.**



Voorwoord

Nijmegen, oudste stad van Nederland, een rijke geschiedenis en een dynamische toekomst. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed speelt daarin een cruciale rol. Wij zetten vastgoed voornamelijk in als middel om gemeentelijke ambities en doelen, bijvoorbeeld op het gebied van sport, cultuur en welzijn waar te maken. Door deze inzet vormt gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de basis voor tal van maatschappelijke voorzieningen en activiteiten die essentieel zijn voor het welzijn, de sociale cohesie en de leefbaarheid van onze inwoners en de stad.

We dragen vanuit de gemeente de zorg en verantwoordelijkheid voor het vastgoed dat wij in eigendom hebben, het is immers meer dan enkel en alleen een fysiek object. Het bezit hiervan brengt tegelijkertijd ook verschillende vragen met zich mee? Welke kaders hanteren we? En wat mogen we hierbij van elkaar verwachten? Om ons werk daarbij goed te kunnen doen, is het essentieel dat wij duidelijke kaders en uitgangspunten formuleren en deze ook opvolgen. Voor u ligt daarom de kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2025 e.v. We schetsen hierin de kaders en uitgangspunten over de wijze waarop we met het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed omgaan. Dit maakt het vervolgens mogelijk om, vanuit een gemeentebrede

samenwerking, vastgoedvraagstukken op eenduidige wijze op te pakken. Hierdoor professionaliseren we de sturing op ons gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Wij zijn er van overtuigd dat wij met deze kadernota de komende tijd verder kunnen bouwen aan een functionele vastgoedportefeuille die Nijmegen eer aan doet.

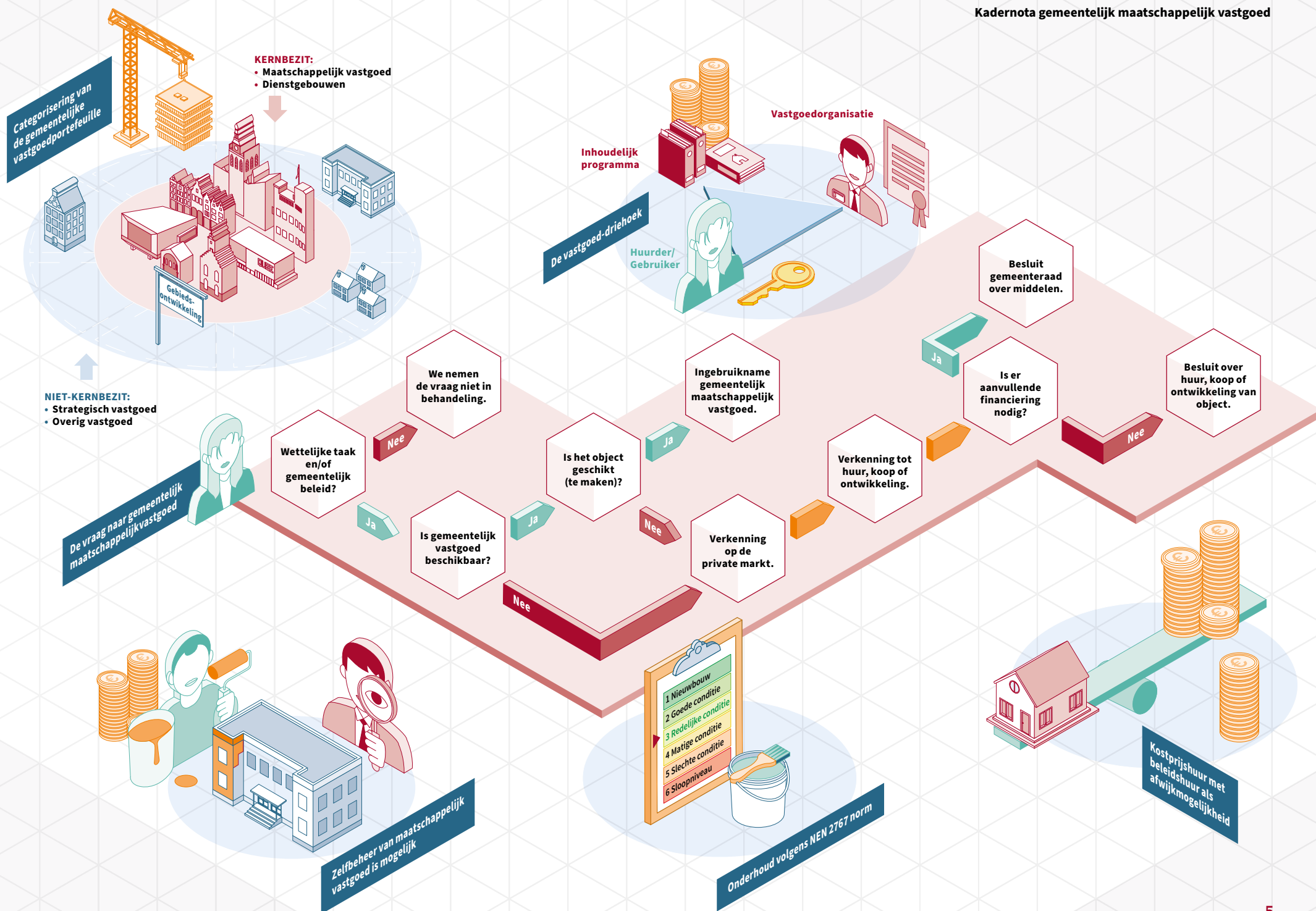
*Het college van burgemeester
en wethouders van Nijmegen*





Inhoud

Infographic	5
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding actualisatie kadernota vastgoed	6
1.2 Doel kadernota vastgoed	6
2. Visie op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	7
2.1 De bestuurlijke en wettelijke context	7
2.2 De categorisering van de gemeentelijke vastgoedportefeuille	7
3. Strategiebepaling	9
3.1 Uitgifte van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	9
3.2 Huurprijsystematiek	9
3.3 Onderhoud, renovatie en verduurzaming	11
3.4 Huur, aankoop of verkoop	12
3.5 Zelfbeheer van maatschappelijk vastgoed	15
3.6 Financiën	15
4. Slotwoord	17



1 Inleiding

Wij zijn eigenaar, (ver)huurder en gebruiker van een diverse vastgoedportefeuille. De kern van dit vastgoed wordt ingezet voor de huisvesting van maatschappelijke functies. Het in eigendom hebben van maatschappelijk vastgoed is een strategisch instrument dat wij als middel inzetten om onze gemeentelijke ambities, bijvoorbeeld op het gebied van sport, cultuur en welzijn, waar te maken. Met het bezit van maatschappelijk vastgoed hebben we tot doel om organisaties en inwoner(s) te voorzien in functionele maatschappelijke voorzieningen om de leefbaarheid in onze stad te vergroten. Het gaat hierbij niet om de stenen, maar om de maatschappelijke waarde. Het is tegelijkertijd van groot belang dat wij als gemeente zorg dragen voor het vastgoed dat wij in eigendom hebben.

1.1 Aanleiding kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

In 2012 is de kadernota vastgoed voor het laatst vastgesteld. De actualisatie van de kadernota is noodzakelijk om weer volledig aan te sluiten bij de huidige wet- en regelgeving, zoals de Wet Markt en Overheid en het Didamarrest. Daarnaast brengt het bezit van vastgoed diverse vragen met zich mee. Welke kaders hanteren we? Want wat behoort tot ons eigendom en welke afwegingen maken we hierbij? Welke uitgangspunten hanteren we? Wat bepaalt de wijze waarop we omgaan met vraag en aanbod? Welke huurprijsystematiek hanteren we? Welke eisen stellen we aan onderhoud en/of verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed? Zijn er objecten die we verkopen, nog willen aanhouden of moeten verwerven? En waarom en/of wanneer doen we dit dan?

1.2 Doel kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

De kadernota vastgoed maakt sturing op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed mogelijk. De kadernota vastgoed schetst namelijk de kaders over de wijze waarop we met het gemeentelijk vastgoed omgaan. De focus in deze kadernota ligt op het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De kadernota gemeentelijk

maatschappelijk vastgoed vormt de basis voor de gemeentebrede samenwerking bij vastgoedvraagstukken, waarbij we de kaders en uitgangspunten volgen die in deze kadernota zijn geformuleerd. Hierdoor professionaliseren we de sturing op het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed binnen de context van de maatschappelijke opgave, wet- en regelgeving en de gemeentelijke ambities. Willen we afwijken van de spelregels zoals in deze kadernota geformuleerd, dan moet de gemeenteraad daar toestemming voor verlenen.

2 Visie op gemeentelijk vastgoed

Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich, maar voornamelijk een middel om maatschappelijke en bestuurlijk gewenste ambities en doelen tot uitvoering te brengen. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is immers van belang voor het functioneren van de stad. Om niet volledig afhankelijk te zijn van de commerciële vastgoedmarkt hebben we, mede om die reden, een omvangrijke gemeentelijke vastgoedportefeuille¹.

We bepalen op basis van ambities en doelen de behoefte aan gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Vanuit de eigenaarsrol dragen we vervolgens de verantwoordelijkheid voor de zorg van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Dit vraagt om verantwoord efficiënt en effectief onderhoud, beheer² en verduurzaming van het vastgoed. We voldoen hierbij aan wettelijke verantwoordelijkheden.

2.1 De bestuurlijke en wettelijke context

De zorg voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, waardoor deze ingezet kunnen blijven worden voor de functie waarvoor deze bedoeld zijn, vindt plaats binnen de context van maatschappelijke opgaven, wet- en regelgeving en de eigen gemeentelijke ambities en doelen. Eén van die kaders waarbinnen wij afwegingen rondom het gemeentelijk vastgoed maken, is het coalitieakkoord. Het coalitieakkoord omschrijft welke ambities en opgaven wij de komende jaren hebben op onder andere het terrein van wonen, zorg en welzijn, sport, onderwijs, mobiliteit, cultuur en verduurzaming. We hebben, ondanks de beperkte ruimte, te maken met een groeiende stad in omvang en aantal inwoners. Deze groei vraagt om prioritering en balans tussen bijvoorbeeld woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De omgevingsvisie is leidend bij de ruimtelijke ontwikkeling en invulling van de stad. Dit kan vervolgens binnen de bestaande gemeentelijke vastgoedportefeuille leiden tot een grote(re) vraag naar maatschappelijk vastgoed. Aan de hand van de kadernota vastgoed beoordelen we, op basis van de geformuleerde kaders en uitgangspunten, op welke wijze we de vraag naar gemeentelijk maatschappelijk vastgoed al dan niet kunnen

faciliteren. Tegelijkertijd dienen wij ons te houden aan de Wet Markt en Overheid (onderdeel van de Mededingingswet). Deze wet is leidend en bepaalt hoe wij ons als gemeente dienen te gedragen op de vastgoedmarkt. Het voorkomt dat wij de markt verstoren of oneerlijke concurrentie veroorzaken. In beginsel betekent dit dat wij niet mogen verhuren onder de kostprijs en iedereen gelijke kansen moeten geven om gemeentelijk vastgoed te kunnen huren en/of kopen (Didamarrest). Tot slot hebben wij ons te houden aan Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In de praktijk komt dit erop neer dat de vastgoedorganisatie geen eigen begroting kent. De exploitaties van het gemeentelijk vastgoed is per taakveld in het betreffende programma verwerkt.

2.2 De categorisering van de gemeentelijke vastgoedportefeuille

Hoewel de geformuleerde kaders en uitgangspunten in deze kadernota betrekking hebben op het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, heeft de gemeente ook dienstgebouwen, strategisch vastgoed en overig vastgoed in eigendom³.

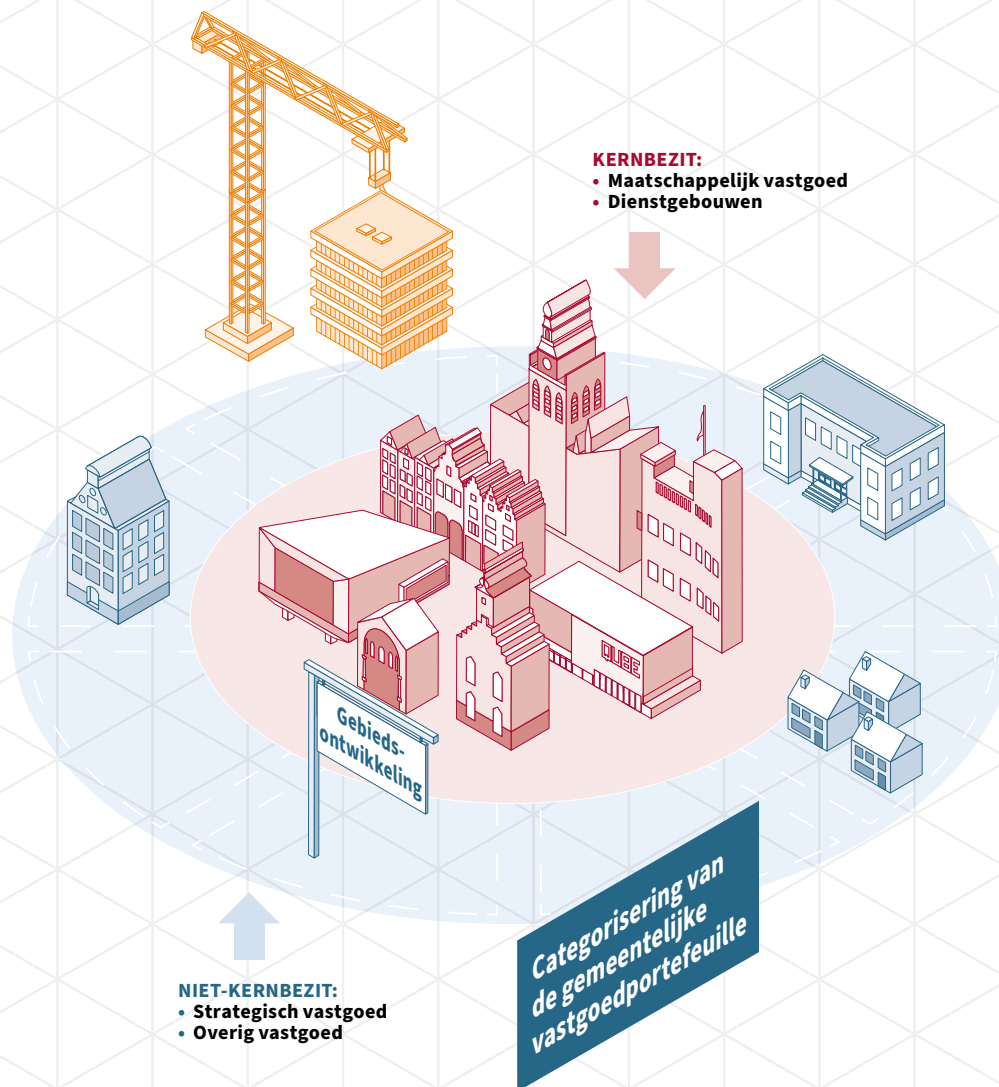
Het gemeentelijk vastgoed is in beginsel onder te verdelen in vier categorieën onder de noemers van kernbezit en niet-kernbezit. Onderstaand volgt een uitwerking hiervan.



¹ Zie 2.2.1. 'De categorisering van de gemeentelijke vastgoedportefeuille'.

² Dit betreft het technisch beheer (zorgdragen voor technisch functioneren en in stand houden van vastgoedobjecten zoals planmatig onderhoud, storingen, keuringen etc.), financieel beheer (beheren financiële aspecten van het vastgoed zoals huurincasso, verzorgen financiële rapportages) en juridisch beheer (beheren van juridische aangelegenheden zoals opstellen, beoordelen en beheren van overeenkomsten).

³ Het kan hierbij ook gaan om een gehuurd object, of middels een ander zakelijk recht (zoals opstal) verkregen



Gemeentelijk vastgoed: kernbezit

- **Maatschappelijk vastgoed:** objecten en/of terreinen die faciliterend zijn aan een inhoudelijk programma en noodzakelijk worden geacht om een ambitie/doel (zoals op het gebied van sport, cultuur, mobiliteit, onderwijs⁴, welzijn, openbare ruimte) waar te maken of objecten die ten dienste staan van het algemeen belang. Bij veel objecten is het evident dat deze een maatschappelijk doel dienen⁵. Bij monumentale objecten zit het maatschappelijk karakter niet in het gebruik, maar vaak in het object zelf. Onder het maatschappelijk vastgoed vallen om die reden ook monumenten met een erfgoeddoel of objecten met een (semi) publieksfunctie die bijdragen aan de profilering van Nijmegen als oudste stad⁶.
- **Dienstgebouwen:** dienstgebouwen zijn noodzakelijk voor de huisvesting van ambtenaren ter uitvoering van gemeentelijke taken/werkzaamheden (zoals het Stadhuis).

Gemeentelijk vastgoed: niet-kernbezit

- **Strategisch vastgoed⁷:** objecten die onderdeel zijn van een plan- c.q. grondexploitatie. Bij strategisch vastgoed gaat het om objecten die niet direct (of primair) faciliterend zijn aan een maatschappelijk doel, maar door de gemeente zijn verworven om een plan- of gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen dienen in beginsel binnen tien jaar afgerond te zijn. Deze objecten gaan we afstoten, herontwikkelen of krijgen alsnog een maatschappelijke bestemming (maatschappelijk vastgoed).
- **Overig vastgoed:** dit zijn de objecten die de gemeente in eigendom heeft, maar die niet (rechtstreeks) onder één van de hiervoor omschreven categorieën vallen.

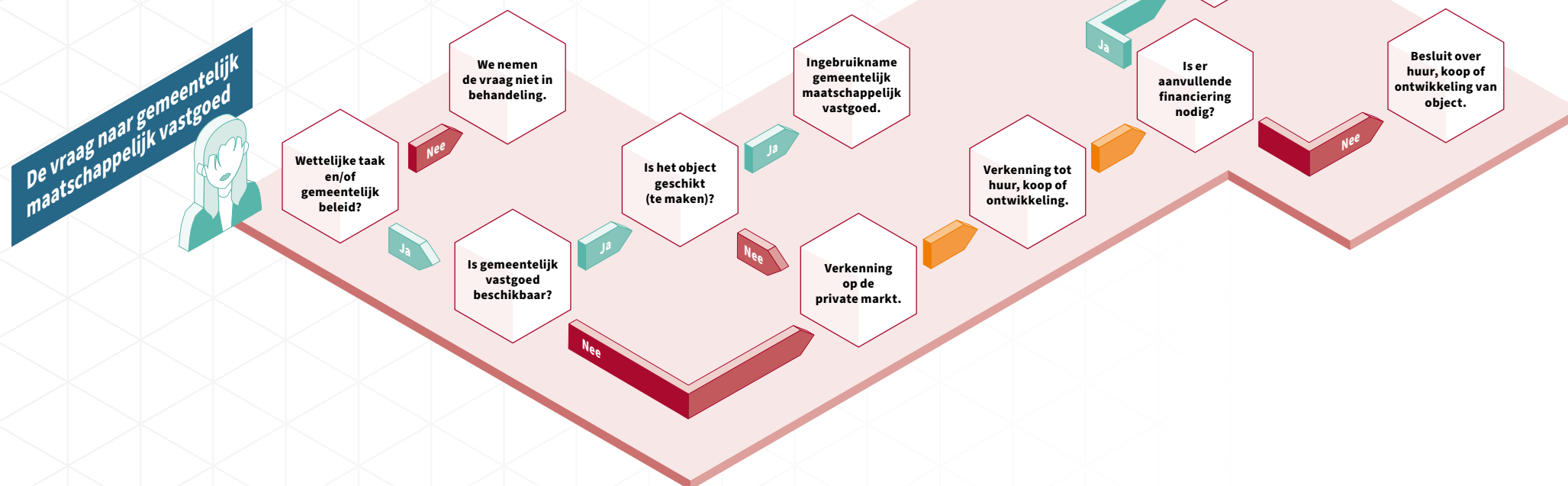
⁴ De wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting is geregeld in de Wet Primair Onderwijs, de Wet Voortgezet Onderwijs en de Wet op Expertisecentra. Aan de zorgplicht wordt vormgegeven door de Verordening Voorziening huisvesting onderwijs gemeente Nijmegen 2015.

⁵ Zoals sport- en wijkaccommodaties, de Schouwburg, de Vereniging, het archeologisch depot, parkeergarages en fietsenstallingen.

⁶ Conform collegebesluit 29 maart 2022 'verkoop monumenten gemeentelijk eigendom': monumenten met een hoge cultuurhistorische waarde (zoals de Nicolaaskapel, Stevenstoren) en monumenten die een belangrijke rol spelen in het vertellen van het verhaal van Nijmegen (zoals de Latijnse School, Mariënburkapel).

⁷ Het eigendom van het strategisch vastgoed zit, in tegenstelling tot de rest van het vastgoed, niet bij de vastgoedorganisatie, maar bij het programma van waaruit sturing wordt gegeven aan stedelijke ontwikkeling. De vastgoedorganisatie voert wel het tijdelijk beheer van deze objecten uit, bestaande uit het minimaal wettelijk verplicht onderhoud en het contractbeheer.

3 Strategiebepaling



De kadernota maakt sturing op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed mogelijk en vormt tevens de basis voor de gemeentebrede samenwerking bij maatschappelijk vastgoedvraagstukken. We volgen de kaders en uitgangspunten zoals deze in de kadernota zijn geformuleerd. Het college van B&W maakt hierbinnen vervolgens de afweging met betrekking tot het maken van keuzes.

3.1 Uitgifte van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

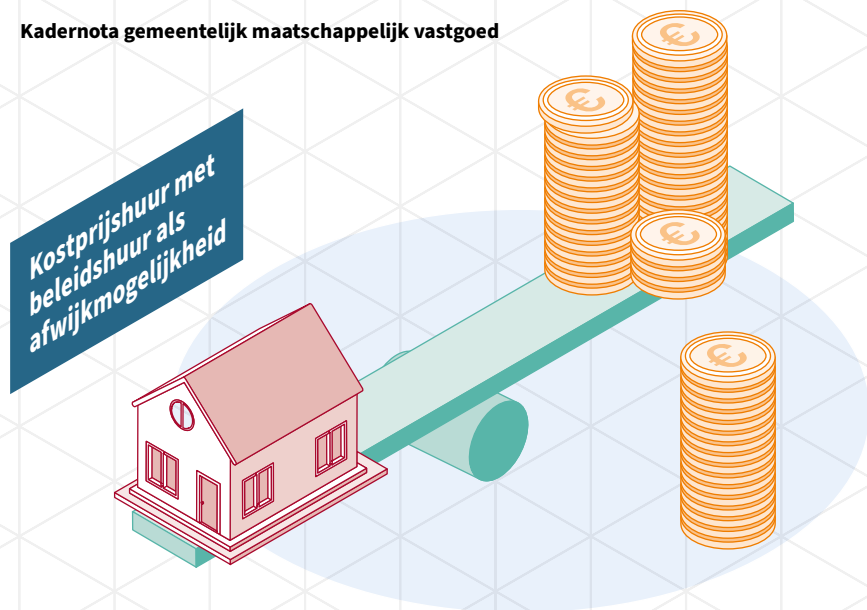
De gemeente heeft als aanbieder en verhuurder van gemeentelijk vastgoed de verantwoordelijkheid rondom een juiste uitgifte van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Kortom, wat is de wijze waarop we omgaan met vraag en aanbod? Het uitgangspunt wanneer we faciliteren in maatschappelijk vastgoed komt voort uit de vraag of het hierbij gaat om een wettelijke taak en/of gemeentelijk beleid. Indien het aan deze voorwaarde voldoet, inventariseren

we op basis van beschikbaarheid en (toekomstige) geschiktheid de mogelijkheden binnen de bestaande gemeentelijke vastgoedportefeuille. Er kan zich ook de situatie voordoen dat er sprake is van geen of enkel ongeschikt gemeentelijk vastgoed. Indien het geval, verplaatsen we de vraag naar maatschappelijk vastgoed naar de private markt en gaan we over tot huur, aankoop of nieuwbouw. De wijze waarop we hier invulling aan geven lichten we toe in paragraaf 3.4 'huur, aankoop of verkoop'. Vraag naar gemeentelijk maatschappelijk vastgoed dat niet voldoet

aan de voorwaarde van een wettelijke taak en/of gemeentelijk beleid nemen we in beginsel niet in behandeling.

3.2 Huurprijsystematiek

We faciliteren met gemeentelijk vastgoed primair verschillende maatschappelijke initiatieven. Het verhuren van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is er op gericht om zoveel als mogelijk bij te dragen aan onze inhoudelijke ambities en doelen. Voor het berekenen van de huurprijs bestaan drie gangbare benaderingen: de kostprijs huur,



beleidshuur en markthuur. De Wet Markt en Overheid bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen. Eén van de belangrijkste gedragsregels in deze wet is dat wij als gemeente minimaal de totale kosten van de economische activiteit moeten doorrekenen. Om die reden hanteren we als uitgangspunt een eenduidig huurprijsbeleid met betrekking tot maatschappelijk vastgoed ondersteunend aan onze ambities en doelstellingen, de kostprijsuur. De centrale gedachte achter de kostprijsuur is de naleving van wet- en regelgeving en te fungeren als transparante overheid waarbij we scheiding aanbrengen tussen subsidiestromen en huurstromen. Voor overige (commerciële) huurders⁸ hanteren we minimaal een markthuur⁹. In de praktijk kan de kostprijsuur hoger liggen dan de markthuur, indien het geval leggen we dit bestuurlijk voor.

3.2.1 De kostprijsuur

We hanteren een kostprijsuur¹⁰ als algemeen uitgangspunt voor de berekening van de huurprijs. De WOZ is hierbij de aanvangswaarde¹¹. Hiermee voldoen we aan de Wet Markt en Overheid. We zorgen daarmee voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De kostprijsuur is zodoende de minimaal benodigde huurprijs om de eigenaarslasten¹² te dekken. Partijen betalen hierdoor een gelijke huur voor gelijkwaardige objecten. Daarnaast brengen we met een kostprijsuur transparantie in de gemeentelijke begroting. We verlenen immers geen verkapte subsidie meer via de toepassing van een lagere huur. Kortom, met een kostprijsuur brengen we scheiding aan in de kosten van vastgoed en de eventuele subsidierelatie met de huurder/gebruiker, waardoor we voldoen aan wetgeving.

We hanteren de beleidshuur¹³ als mogelijke uitzondering op de kostprijsuur. We kunnen het besluit nemen een activiteit met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloed van de Wet Markt en Overheid. Hier ligt een zogenaamd Algemeen Belang Besluit (hierna: ABB) aan ten grondslag. Conform Wet Markt en Overheid dient dit in alle gevallen een gemotiveerd en door de gemeenteraad genomen besluit te zijn. Dit komt omdat de vaststelling rechtsgevolgen heeft: de betreffende activiteit of bevoordeling valt niet langer onder de Wet Markt en Overheid.

3.2.2 Huurovereenkomst: ROZ model

Het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ-model) dient als uitgangspunt voor de huurovereenkomst die we afsluiten. Het ROZ-model heeft standaard algemene bepalingen opgesteld voor verhuur van objecten. Afwijkende of aanvullende bepalingen, bijvoorbeeld omtrent de wet Bibob, verwerken we in de huurovereenkomsten. Door structureel te werken met het ROZ-model bevorderen wij transparantie, uniformiteit en kwaliteit. In de huurovereenkomst maken we tevens afspraken over de verantwoordelijkheid rondom het onderhoud, de duur en de momenten waarop opzegging (door beide partijen) plaats kan vinden. Voor partijen

die bij de gemeente huren en waarmee we een subsidierelatie hebben, nemen we de periode waarvoor subsidie verleend wordt/ kan worden mee in de overwegingen tot het bepalen van de exacte duur van de huurovereenkomst. Hierdoor is er aandacht voor de mogelijkheid tot opzegging door de hurende partij wanneer de subsidie afneemt of niet (meer) wordt verstrekt en de hurende partij niet meer aan de betaalverplichting kan voldoen. Dit betekent ook dat het voor de gemeente mogelijk wordt om de huurovereenkomst op te zeggen indien de hurende partij geen invulling meer geeft aan de ambities en doelen van de gemeente.

3.2.3 Subsidie op basis van beleidsregels

We verstrekken activiteitsubsidies aan diverse organisaties in de stad. Een aantal van de organisaties die subsidie ontvangen, is huurder van maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Indien de subsidiebehoefte van een organisatie stijgt, bijvoorbeeld door gestegen huurlasten, kan dit leiden tot een verhoogde subsidieaanvraag. Het één op één verhogen van de subsidie, bijvoorbeeld als gevolg van een huurverhoging, is echter niet voor de hand liggend. De subsidie vanuit de gemeente is voor veel organisaties doorgaans slechts een deel van de totale inkomsten. We beoordelen een verhoogde subsidieaanvraag

op basis van de vigerende beleidsregels. Hierdoor is er sprake van een duidelijke scheiding tussen de rol als verhuurder en de rol als subsidieverlener. Zo voorkomen we ‘verkapte subsidieverlening’: subsidiëring via lagere huurprijzen (met uitzondering van ABB) en ontstaat de gewenste transparantie. Hierdoor krijgt het gemeentebestuur ook de mogelijkheid om een heldere afweging te maken wat de (huisvesting van) activiteiten van maatschappelijke partijen mag kosten. Op deze wijze handelen we vanuit de gemeente zowel privaatrechtelijk en publiekrechtelijk correct.

3.3 Onderhoud, renovatie en verduurzaming

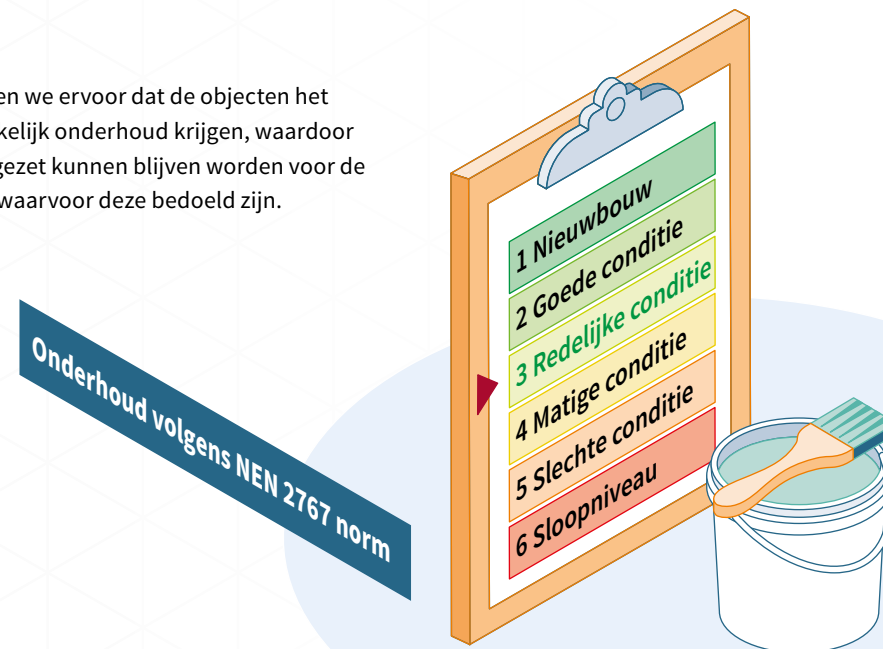
We zijn verantwoordelijk voor het efficiënt en effectief onderhouden, beheren en verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Onderhoud draagt immers bij aan de tevredenheid van de gebruiker en het behoud van de waarde en functionaliteit van het object, terwijl het tegelijkertijd de levensduur van het object verlengt en onverwachte kosten door achterstallig onderhoud voorkomt. Verduurzaming van het vastgoed speelt in op de noodzaak om bij te dragen aan de energietransitie en het behalen van (gemeentelijke) klimaatdoelen. Dit draagt

bij aan het verkleinen van de ecologische voetafdruk.

3.3.1 Instandhouding - onderhoudsniveau methodiek NEN 2767, niveau 3

Bij de uitvoering van het onderhoud voldoen we aan de wettelijke verantwoordelijkheden, richtlijnen uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de juridische verplichtingen (de huurovereenkomsten). Tegelijkertijd geven wij een hoge prioriteit aan veiligheid en gezondheidsaspecten en beoordelen wij de risico's op gevolgschade bij het niet uitvoeren van het onderhoud. Voor wat betreft het onderhoud hanteren wij voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de NEN 2767 methodiek. Deze methodiek gaat uit van een conditiescore van 1 tot 6, waarbij 1 uitstekend is en 6 zeer slecht. Voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed hanteren we de NEN 2767-norm niveau 3 redelijke conditie (sober en doelmatig) als uitgangspunt¹⁴. We zijn hierdoor in staat om op een efficiënte en transparante manier de onderhoudsstaat van ons maatschappelijk vastgoed vast te stellen. De uitvoering van het onderhoud doen we kostenbewust en effectief. Dat betekent sober en doelmatig onderhoud met aandacht voor het wettelijk en periodiek onderhoud, planmatig onderhoud, gebrekenonderhoud en storingsonderhoud.

Zo zorgen we ervoor dat de objecten het noodzakelijk onderhoud krijgen, waardoor deze ingezet kunnen blijven worden voor de functie waarvoor deze bedoeld zijn.



8 Dit kan bijvoorbeeld voorkomen in tijden van leegstand of de koppeling van onderwijshuisvesting met een kinderdagverblijf.
 9 De markthuur wordt bepaald door marktstandigheden, zoals de locatie, de kwaliteit van het object, de huurcontracten in de buurt en eventueel andere economische factoren.
 10 Met uitzondering van de locaties die door de gemeente zelf worden geëxploiteerd (te denken valt aan parkeergarages en fietsenstallingen, wijkaccommodaties, sportaccommodaties en dienstgebouwen).
 11 Bij nieuwbouw hanteren we de boekwaarde als aanvangswaarde (total cost of ownership).
 12 Kapitaallasten (rente en afschrijving), heffing en belasting, verzekeringslasten, dagelijks en planmatig onderhoud en beheerskosten.
 13 De beleidshuur is een beleidsmatig vastgestelde huur volgens een bepaalde norm per type functie. Dezelfde functies betalen dezelfde huur (per m2), ongeacht de locatie of het type vastgoed.
 14 Tenzij we op basis van beleid een hoger onderhoudsniveau eisen en de daarvoor noodzakelijke additionele middelen beschikbaar stellen. Daarnaast wordt voor het strategisch vastgoed (niet-kernbezit) in overleg met het programma van waaruit de sturing wordt gegeven het gewenste onderhoudsniveau per object bepaald, wat vanuit de grondexploitatie wordt gefinancierd. We gaan hierbij in beginsel uit van veiligheid, bruikbaarheid en waardebehoud als minimumniveau.



3.3.2 Groot vervangingsonderhoud, renovatie en/of restauratie

Uitzondering op het instandhoudingsonderhoud betreft het groot vervangingsonderhoud, renovatie en/of restauratie. Dit valt niet onder de reguliere instandhouding van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en kan daardoor dus niet uitgevoerd kunnen worden binnen de jaarlijks beschikbare middelen uit het onderhoudsbudget. De eventuele uitvoering hiervan vraagt om separate investeringen. Hiervoor moet het benodigd additioneel budget worden vrijgemaakt, waardoor er tegelijkertijd (ofwel in de aanloop) voor de gemeenteraad een natuurlijk moment ontstaat of een object nog onderdeel uit moet maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de indeling moet worden aangepast voor een meer toekomstbestendige situatie rondom het gebruik of dat er op een andere manier invulling aan het object moet worden gegeven. Indien er geïnvesteerd gaat worden dient het effect op de exploitatie direct meegenomen te worden. Een grootschalige renovatie leidt immers vaak tot hogere eigenaarslasten waardoor de huurprijs opnieuw vastgesteld moet worden, wat weer leidt tot een aanpassing van de huurovereenkomst.

3.3.3 Aanpassingen op verzoek van de hurende partij

Het kan ook voorkomen dat de huurder/gebruiker wensen heeft in relatie tot het aanpassen van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Deze wensen zijn niet altijd te voorspellen en de wens tot realisatie ligt vaak in de nabije toekomst. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat deze expliciete investeringen door de huurder/gebruiker, na toestemming van de gemeente, gedaan kunnen worden. Het kan ook voorkomen dat de investering in het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed doorberekend worden aan de huurder/gebruiker, waarbij de investering vanuit de gemeente wordt terugverdiend door de toepassing van een huurverhoging. Indien de huurder/gebruiker de huurovereenkomst eerder beëindigd dan de looptijd van de huuropslag, wordt er een terugbetalingregeling opgesteld. We nemen dit als uitgangspunt op in de huurovereenkomst, waarbij er altijd maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden.

3.3.4 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

We hebben duurzaamheidsambities die we doorvertalen naar de gemeentelijke vastgoedportefeuille (kernbezit). We willen immers dat het energieverbruik van objecten zo laag als mogelijk is en op alle daarvoor

geschikte plaatsen binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille energie wordt opgewekt. Wij treffen, daar waar mogelijk, energiebesparende maatregelen. Dit doen wij wanneer we dit wettelijk verplicht zijn en op 'natuurlijke momenten'. We onderscheiden diverse 'natuurlijke momenten'. Dit vindt plaats tijdens het uitvoeren van onderhoud, zoals omschreven in paragraaf 3.3.1. Een ander 'natuurlijk moment' is tijdens lokale duurzaamheidsinitiatieven, zoals bij de aanleg van stadsverwarming. Een derde 'natuurlijk moment' ontstaat wanneer er subsidies voor duurzaamheidsmaatregelen aangevraagd en ter beschikking zijn gesteld. Tot slot verduurzamen we ook tijdens grootschalige verbouwingen en/of renovatie. Door de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te koppelen aan deze natuurlijke momenten, worden investeringen geoptimaliseerd en geminimaliseerd (koppeling met het jaarlijks onderhoudsbudget).

3.4 Huur, aankoop of verkoop

In paragraaf 3.1 'uitgifte van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed' is duidelijk geworden dat er zich ook een situatie kan voordoen waarbij er sprake is van geen of enkel ongeschikt gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Indien er geen vastgoed binnen de gemeentelijke

vastgoedportefeuille beschikbaar is, zoeken we op de private markt en volgt de verkenning tot het huren, aankopen of ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed. In deze paragraaf lichten we toe wat hiervoor de gehanteerde uitgangspunten zijn. We lichten tevens toe wat we definiëren als de flexibele schil, voorafgaand de mogelijk verkoop van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

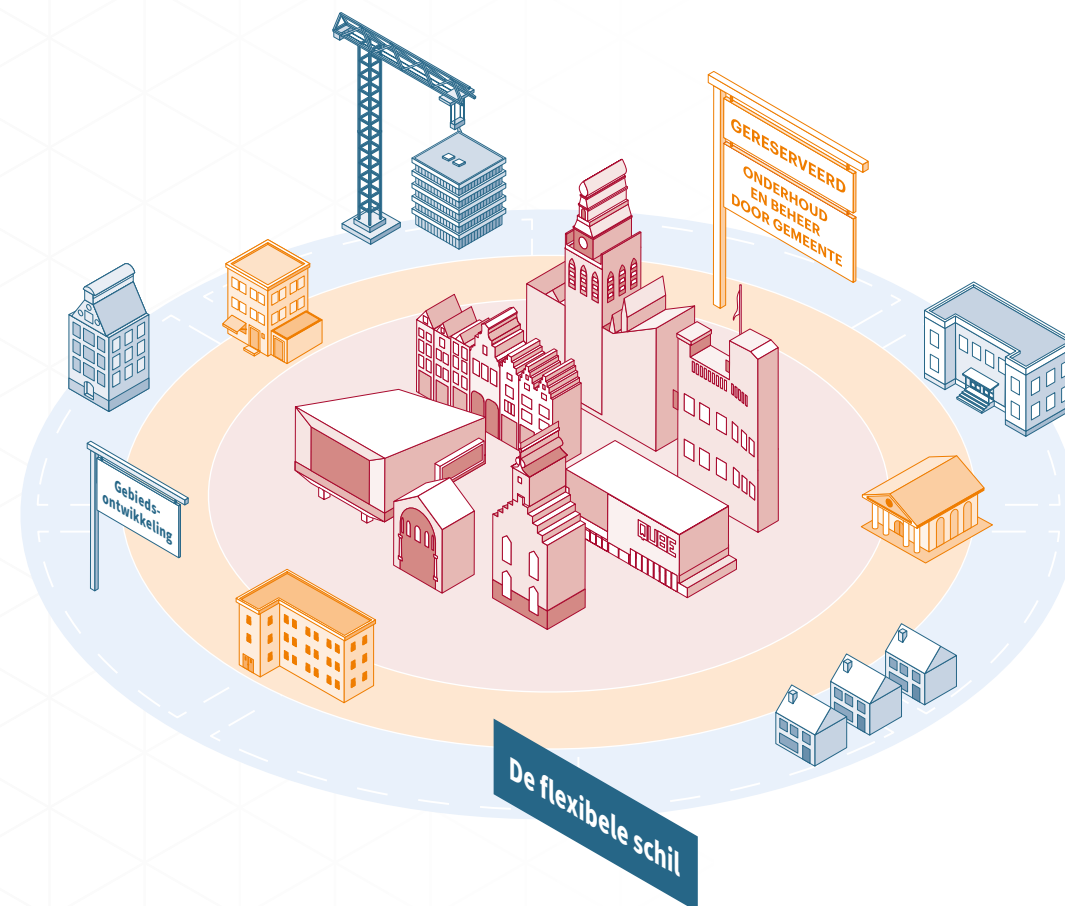
3.4.1 Huur of aankoop van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

We bepalen de vraag naar vastgoed door te beoordelen of deze een bijdrage levert aan de ambities en doelen van gemeentelijk beleid. Indien op de private markt de mogelijkheid ontstaat tot het huren, aankopen of ontwikkelen van vastgoed, bepalen we onder welke condities/voorwaarden het beoogd object al dan niet geschikt (te maken) is. Hierbij is tevens aandacht voor de ambities/doelen die we hebben voor ons eigen vastgoed, bijvoorbeeld op het gebied van toegankelijkheid, klimaat, natuur en duurzaamheid. We maken aan de hand van scenario's inzichtelijk welke investering nodig is om de ambities/doelen te behalen. Vervolgens bepalen we of de ontwikkeling past binnen de bestaande budgetten. Indien noodzakelijk neemt de gemeenteraad het besluit tot het al dan niet (aanvullend)

beschikbaar stellen van de benodigde middelen.

3.4.2 Verkoop van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vs. de 'flexibele schil'

Indien gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vrij komt, bepalen we (al dan niet onder welke condities en voorwaarden) er op alternatieve wijze invulling gegeven kan worden aan dit object. Wanneer er niet direct een alternatieve invulling wordt gevonden, gaan we niet zonder meer over tot verkoop. De afgelopen jaren constateren we immers een groeiende behoefte aan gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. We bevinden ons daarnaast in een verdichtende stad, waarbij schaarste een bepalende rol speelt. Als organisatie willen we flexibel kunnen inspelen op de toekomstige vraag en de veranderende behoefte aan maatschappelijk vastgoed, zonder daarbij volledig afhankelijk te zijn van de markt. Door kritisch te kijken naar ons verkoopbeleid, voorkomen we dat objecten worden verkocht die op een later moment – hoewel op het moment van verkoop nog niet direct actueel – alsnog kunnen voorzien in een maatschappelijke behoefte. Het terug verwerven van geschikt vastgoed is namelijk vaak complex en kostbaar. Om die reden gaan we aan de slag met het concept



van de 'flexibele schil'. Deze flexibele schil is gericht op het principe 'niet nu, maar later'. Dit houdt in dat we als gemeente de verantwoordelijkheid moeten (gaan) nemen om het benodigde exploitatiebudget voor onderhoud en beheer beschikbaar te stellen, zodat deze objecten gedurende een nader te bepalen periode behouden kunnen blijven. Indien hiervoor geen budget beschikbaar is, wordt de specifieke keuze om een object tot de 'flexibele schil' te rekenen voorgelegd aan de gemeenteraad.

Mochten we uiteindelijk toch de bewuste keuze maken om afstand te doen van een object, wordt deze in beginsel openbaar verkocht voor een marktconforme prijs. We houden ons hierbij aan het Didam-arrest, zie paragraaf 3.4.4. Op voorspraak van het college van B&W kunnen bij verkoop (kwalitatieve) verplichtingen worden opgenomen om alsnog op inhoudelijke ambities/doelstellingen te kunnen sturen. Indien de verkoop ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, besluit het college van B&W niet voordat de gemeenteraad de gelegenheid heeft gehad haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Het budgetrecht is immers voorbehouden aan de gemeenteraad.

3.4.3 Tijdelijke verhuur en leegstand

Mocht een object, bijvoorbeeld door het vertrek van een huurder leeg komen te staan, dan streven wij ernaar om voor deze objecten op korte termijn een nieuwe invulling te vinden. Indien het object in afwachting is van een programma gebonden invulling, mogelijk wordt toegevoegd aan de 'flexibele schil' of op termijn alsnog wordt verkocht, schakelen we (met oog voor maatschappelijk gewenste invulling) tijdelijk verhuur of leegstandsbeheer in. Tegelijkertijd zorgen we met tijdelijk verhuur of enige mate van leegstand ook voor het flexibel in kunnen spelen op de vraag naar

ruimte. We beoordelen per object wat de juiste invulling is en maken hiervoor een plan. Naast tijdelijke verhuur aan een maatschappelijke organisatie, kan dit ook regulier (bewoning) leegstandsbeheer zijn, of kiezen we voor een andere wijze van leegstandsbeheer. We doen dit om zo zinvol als mogelijk invulling te geven aan het pand en om het risico op kraak, inbraak en vandalisme in leegstaande objecten zoveel als mogelijk te voorkomen. In algemeenheid proberen we leegstand te verminderen, omdat dit onnodige kosten met zich meebrengt en leegstand in tijden van schaarste niet wenselijk is. Om dit (financieel) te managen dragen we gemeentebreed het leegstandsrisico, door het als kleinschalig percentage op te nemen in de kostprijsuur.

3.4.4 Didam-arrest

Het Didam-arrest bepaalt dat overheden bij overeenkomsten met betrekking tot onroerend goed de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moet nemen. Dit betekent dat gemeentelijk vastgoed niet onderhands mag worden uitgegeven zonder een openbare procedure waarin alle geïnteresseerde partijen, die passen binnen de gestelde kaders, een gelijke kans krijgen. Alleen indien er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria volgt dat er maar één serieuze gegadigde is, mag er

onderhands (één op één) worden verhuurd/verkocht. Op grond van het Didam-arrest hanteren wij het uitgangspunt dat wij altijd (in welk geval dan ook) de verplichting om de voorgenomen uitgifte van het onroerend goed publiceren.

3.5 Zelfbeheer van maatschappelijk vastgoed

Zelfbeheer van maatschappelijk vastgoed is een vorm waarbij we het beheer en onderhoud van maatschappelijk vastgoed contractueel bij de hurende partij onderbrengen, vaak een maatschappelijke organisatie of stichting. In beginsel kan dit voordelen bieden, zoals planningsvoordelen in de uitvoering van het onderhoud voor de huurder of kostenbesparingen. Maar het brengt tegelijkertijd ook uitdagingen voor de maatschappelijke organisatie of stichting en risico's voor de gemeente met zich mee op het gebied van verantwoordelijkheden, organisatie en financiën. Het is essentieel om duidelijke kaders te stellen, zodat het maatschappelijk vastgoed ingezet kan blijven worden voor de functie waarvoor deze bedoeld is.

3.5.1 Leidraad rondom zelfbeheer van maatschappelijk vastgoed

In de praktijk constateren we door de tijd golfbewegingen rondom de wens tot



overname van het beheer en onderhoud van maatschappelijk vastgoed. Op het moment dat een maatschappelijke organisatie of stichting deze ambitie daadwerkelijk heeft, willen we in ieder geval de mogelijkheid hiertoe bieden. Maar we doen dit niet zonder meer. We stellen een set van uitgangspunten en voorwaarden in de vorm van een leidraad op basis waarvan de initiatiefnemer een plan van aanpak indient. Het uitgangspunt is dat het vastgoed in eigendom van de gemeente blijft. De reden achter het plan van aanpak is dat een vorm van zelfbeheer van

maatschappelijk vastgoed capaciteit, kennis (knowhow) en (financiële) middelen vereist, waarbij de maatschappelijke organisatie of stichting een grotere verantwoordelijkheid draagt. Er zijn voldoende voorbeelden waarbij maatschappelijke organisaties en/of stichtingen deze rol namelijk niet hebben kunnen waarmaken. Dit kan met terugwerkende kracht leiden tot bijvoorbeeld hogere herstelkosten of financiële uitdagingen voor de maatschappelijke organisatie en/of stichting. Dat moeten we met elkaar zien te voorkomen.

3.6 Financiën

De exploitaties van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zijn per taakveld in het betreffende programma verwerkt. Jaarlijks (bij de stadsbegroting en stadsrekening) en vierjaarlijks (middels de nota kapitaalgoederen vastgoed conform de verordening financieel beleid, beheer en organisatie 2023) streven we ernaar om op correcte en juiste wijze te rapporteren op doel, omvang, kwaliteit en financiële indicatoren met betrekking tot onze objecten. Onderstaand een overzicht van

de beschikbare budgetten voor wat betreft onderhoud, beheer en verduurzaming.

3.6.1 Budget voor instandhouding – reserve voor onderhoud

We hebben als eigenaar de verplichting om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te onderhouden. De wijze waarop we daar invulling aan geven is omschreven in paragraaf 3.3.1. De kosten voor de uitvoering van het onderhoud vertonen jaarlijks fluctuaties. Om de exploitatiebegroting meerjarig gelijkmatig te belasten en de onderlinge verschillen tussen de uitvoeringsjaren zoveel als mogelijk te egaliseren, hebben we de reserve onderhoud ingesteld. Jaarlijks storten we hier vanuit de exploitatie een bedrag in. Dit bedrag is gelijk aan de gemiddelde jaarlijkse kosten (gebaseerd op de jaarschijven van het meerjarig onderhoudsprogramma) die nodig zijn om het onderhoud aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille uit te voeren. Het jaarlijks bedrag voor onderhoud wordt vervolgens benut voor het in stand houden van de objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille conform de NEN 2767-norm niveau 3. We doen dit sober en doelmatig door het uitvoeren van het wettelijk en periodiek onderhoud, het planmatig onderhoud, het gebrekenonderhoud en het storingsonderhoud.



3.6.2 Budget voor verduurzaming – revoluerend en niet-revoluerend

We hebben de ambitie op een duurzame en energievriendelijke stad. Bij deze ambitie hoort een energiezuinige en groene gemeentelijke vastgoedportefeuille. Jaarlijks hebben we daarom budget beschikbaar, of stellen we voor budget beschikbaar te stellen, om objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verduurzamen. We maken hierbij het onderscheid tussen revoluerende en niet-revoluerende duurzaamheidsmaatregelen. Revoluerende duurzaamheidsmaatregelen zijn investeringen in verduurzaming die zichzelf terugverdienen. Niet-revoluerende duurzaamheidsmaatregelen zijn investeringen in verduurzaming die zichzelf niet terugverdienen of hergebruikt kunnen worden. Het belangrijkste kenmerk van niet-revoluerende duurzaamheidsmaatregelen is dat de initiële investering eenmalig ingezet kan worden. De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed voeren we uit wanneer we dit wettelijk verplicht zijn en op de in paragraaf 3.3.4. toegelichte ‘natuurlijke momenten’.

3.6.3 Budget voor ontwikkeling, (ver)bouw, renovatie of structurele thema’s

Bij de behoefte aan maatschappelijk vastgoed kunnen we, wanneer er geen vastgoed binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille beschikbaar is, ook aankopen en/of ontwikkelen (zie paragraaf 3.4.1.). De uitvoering hiervan vraagt om separate investeringen. Dit vraagt om additioneel noodzakelijk (structureel) budget ter dekking van de (eventuele) investering en exploitatie. Tot slot kan het voorkomen dat structureel terugkomende thema’s om middelen vragen, zoals asbestsanering. Dit leidt ook tot het aanvragen van additioneel (structureel) budget.

4 Slotwoord

De kadernota schetst de kaders en uitgangspunten over de wijze waarop we met het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed omgaan. Het is van essentieel belang dat wij, vanuit een gemeentebrede samenwerking, vastgoedvraagstukken op eenduidige wijze (blijven) oppakken. Met deze kadernota zetten we een belangrijke stap richting de toekomst van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. We zijn er van overtuigd dat we door goed gemeentelijk beleid en een effectieve uitvoering conform de governancestructuur, kunnen bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige gemeente.



