Vastgoedbeleid

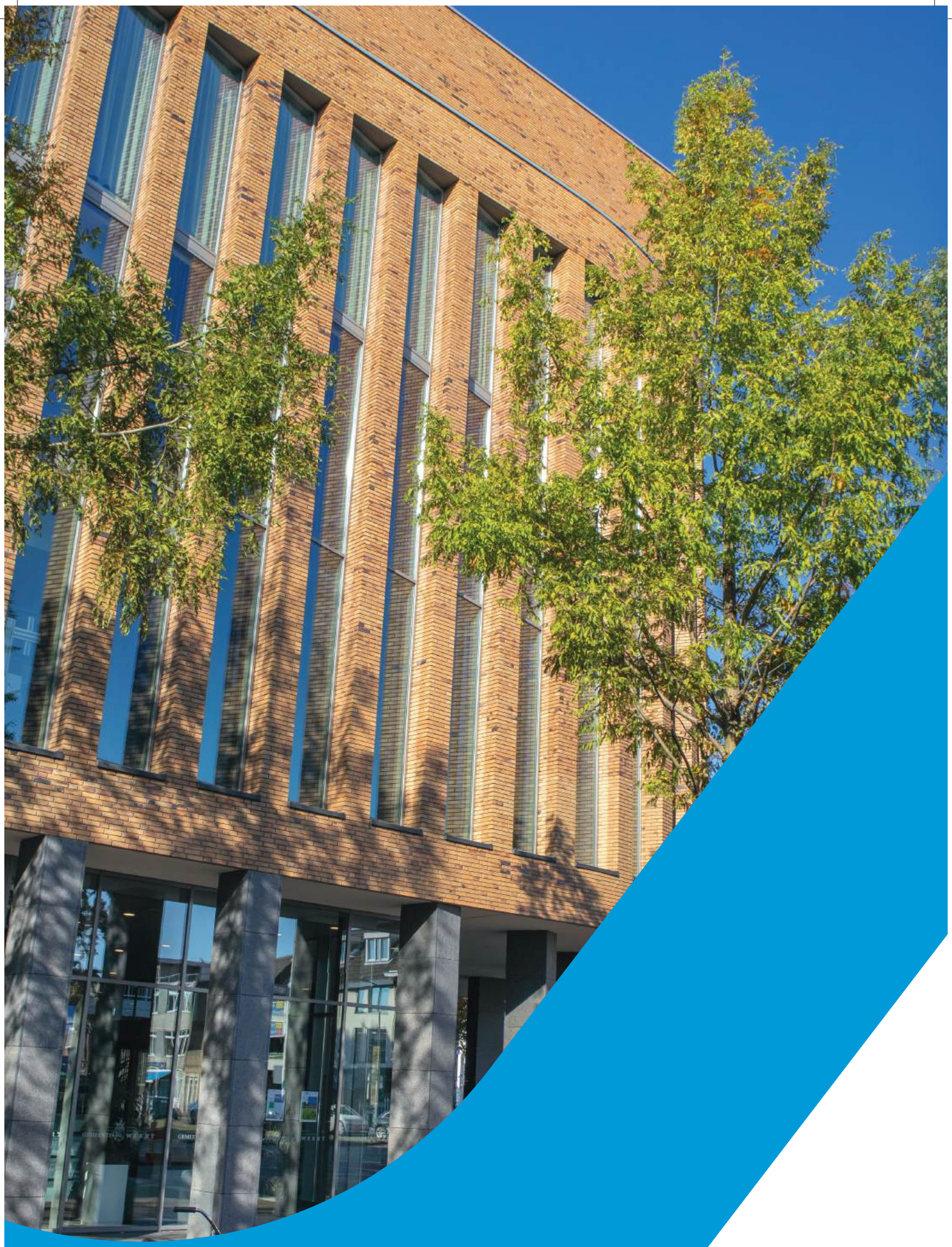
GEMEENTE WEERT

Oktober 2024
Dit is een uitgave
van de gemeente Weert

Vormgeving en opmaak:
Art-is communicatiebureau

Inhoud

	Samenvatting Vastgoedbeleid	5
1.	**Het Vastgoedbeleid**	9
1.1	Trends en maatschappelijke context in het Vastgoedbeleid	10
1.2	Doelen van het Vastgoedbeleid	10
1.3	Status en opbouw van het vastgoedbeleid	12
2.	**Kaders als richtlijnen voor het vastgoedbeleid**	15
2.1	Visie op de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert	16
2.1.1	De vastgoedportefeuille	18
2.2	Portefeuillesturing	21
2.3	Het afwegingskader en voorwaarden voor het vastgoedbeleid	21
2.3.1	Afwegingskader en randvoorwaarden voor panden met een ruimtelijke doelstelling	22
2.3.2	Afwegingskader en randvoorwaarden voor panden met een maatschappelijke doelstelling (bij nieuwbouw en herontwikkeling)	23
2.3.3	Processchema functie- en gebruiksverandering van gemeentelijk vastgoed	25
3.	**Inzet van het vastgoed**	27
3.1	Financiële uitgangspunten bij portefeuillevraagstukken	28
3.1.1	Verkoop van vastgoed	29
3.2	Verhuur van vastgoed	30
3.2.1	Opstap naar een huurprijs- en exploitatiebeleid	30
3.3	Samenwerking met externe partijen	33
4.	**Verduurzamen van de vastgoedportefeuille**	35
4.1	Uitvoeren van Quick Wins in het MJOP	37
4.2	Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMJIP)	38
4.3	Samenspel DMJIP en (D)MJOP	38
4.4	Vervolgstappen verduurzaming van de vastgoedportefeuille	39



Samenvatting Vastgoedbeleid

Het vastgoedbeleid van de gemeente Weert biedt een strategisch kader voor het beheer en de exploitatie van gemeentelijk vastgoed, waaronder buurthuizen, sportaccommodaties, de eigen gemeentelijke huisvesting en strategisch vastgoed. Dit beleid is voor het eerst vastgesteld en heeft als doel de vastgoedportefeuille te optimaliseren en aan te passen aan de huidige en toekomstige behoeften van de gemeenschap. Het beleid richt zich op het creëren van maatschappelijke meerwaarde, waarbij duurzaamheid, flexibiliteit en multifunctionaliteit centraal staan.

Belangrijke doelen van het vastgoedbeleid:

1. Optimalisatie van de vastgoedportefeuille: De gemeente streeft naar een goed beheer van vastgoed, waarbij continu wordt beoordeeld of vastgoedobjecten behouden, verkocht, getransformeerd of vervangen moeten worden. Deze keuzes worden afgestemd op beleidsdoelen van afdelingen zoals Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn (OCSW)
2. Vaststellen van kaders voor het verduurzamen van het vastgoed: De verduurzaming van de vastgoedportefeuille is gericht op het realiseren van een energieneutraal vastgoedbezit tegen 2040. Dit sluit aan bij de Weerter Routekaart Energietransitie en omvat circulair en klimaatadaptief bouwen.
3. Verbeteren van vastgoedbeheer: Het verbeteren van de grip op vastgoedbeheer omvat onder andere het vaststellen van financiële kaders, het volgen van de Wet Markt en Overheid, en het ontwikkelen van een kostprijsdekkende huur voor commerciële en maatschappelijke verhuurders.

Trends en uitdagingen

De gemeente Weert volgt landelijke trends zoals duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde via vastgoed. De verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is cruciaal om bij te dragen aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Daarnaast ligt de focus op kostenefficiëntie en het flexibeler en multifunctioneler maken van gebouwen om aan de veranderende maatschappelijke behoeften te voldoen.

Portefeuillesturing en afwegingskaders

- Ruimtelijke doelstellingen: Gebouwen die op termijn hun functie kunnen verliezen en beschikbaar worden voor herbestemming of gebiedsontwikkeling. Voor deze objecten wordt beoordeeld of ze behouden, verkocht of getransformeerd moeten worden.
- Maatschappelijke doelstellingen: Gebouwen die een maatschappelijke functie hebben, zoals sportaccommodaties, culturele voorzieningen en wijkcentra. Het doel is om deze gebouwen optimaal in te zetten voor sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Voor de beslissingen omtrent het behoud, de aankoop of verkoop van vastgoed hanteert de gemeente twee afwegingskaders: Er zijn twee afwegingskaders in het vastgoedbeleid:

1. Ruimtelijke doelstellingen: Deze kaders helpen te bepalen of vastgoed moet worden behouden of aangekocht voor toekomstige gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de noodzaak van het bezit binnen de gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie.
2. Maatschappelijke doelstellingen: Dit kader beoordeelt of vastgoed maatschappelijk relevant is en een bijdrage levert aan huisvesting voor verenigingen, sportvoorzieningen of culturele instellingen. Als vastgoed niet langer voldoet aan maatschappelijke doelen, en het ook niet meer voor maatschappelijke doelen in de toekomst ingezet kan worden, wordt het afgestoten of verkocht.

Verhuur en verkoop

De gemeente gaat vastgoed aan maatschappelijke organisaties aanbieden tegen kostprijsdekkende huur, en commerciële huurders betalen marktconforme huur. Dit wordt verder uitgewerkt in het nog op te stellen Huurprijsbeleid en Subsidiebeleid. Het beleid streeft naar transparantie en gelijke kansen voor alle potentiële huurders of kopers. Bij verhuur- en verkoop van vastgoed geldt de verplichting om openbare selectieprocedures te volgen, zoals vereist door het Didam-arrest van de Hoge Raad.

Samenwerking met private partijen

De gemeente Weert benadrukt het belang van samenwerking met private partijen bij de ontwikkeling, verduurzaming en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Publiek-private samenwerkingen (PPS) bieden kansen voor innovatie, financiering en gedeelde risico’s, waardoor belangrijke maatschappelijke en ruimtelijke doelen sneller kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente streeft naar transparante samenwerking met duidelijke afspraken, gericht op maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid, en inclusiviteit. Private partijen worden actief uitgenodigd om innovatieve voorstellen in te dienen om bij te dragen aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeenschap.

Verduurzaming van vastgoed

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol binnen het beleid. De gemeente wil haar vastgoed verduurzamen volgens de principes van de Trias Energetica: energievraag beperken, gebruik van hernieuwbare energie maximaliseren en efficiënt gebruik maken van fossiele brandstoffen indien nodig. In dit kader worden zowel quick wins in de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) toegepast als structurele verduurzamingsmaatregelen opgenomen in een Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMJIP).

Toekomstgericht beleid

Het vastgoedbeleid is dynamisch en kan aangepast worden naarmate de maatschappelijke en ruimtelijke behoeften van Weert veranderen. Het beleid zorgt ervoor dat de vastgoedportefeuille bijdraagt aan de leefbaarheid, maatschappelijke voorzieningen en duurzaamheid van de gemeente. Het beleid wordt jaarlijks geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig, om ervoor te zorgen dat het blijft inspelen op de veranderende context en prioriteiten van de gemeente.

Vers van het
Limburgse land
asperges!

1 Het Vastgoedbeleid

De gemeente Weert heeft een breed scala aan gebouwen in eigendom, variërend van buurthuizen en sportaccommodaties tot een zwembad, parkeergarages en woningen.
Deze gebouwen, hierna te noemen '(vastgoed)objecten', zijn verspreid over het hele grondgebied van de gemeente en vormen gezamenlijk de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Met het Vastgoedbeleid worden de richtlijnen en kaders vastgesteld om een vastgoedportefeuille te ontwikkelen en exploiteren die aansluiten bij zowel de huidige als de toekomstige behoeften van de Weerter gemeenschap.

Voor het eerst stelt de gemeente Weert een Vastgoedbeleid vast, dat dient als een strategisch kompas voor het beheer en de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Dit eerste beleid legt de basis, door het doel van de inzet van vastgoed te beschrijven en aan te geven hoe we daarmee strategisch om willen gaan.
De uitgangspunten over de kwaliteit van het vastgoed, het beheer en onderhoud ervan, zijn niet in dit beleid opgenomen. Dat geldt ook voor de vraag of bestaand gemeentelijk vastgoed vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd moet worden. Dit wordt later uitgewerkt in concrete beleidsregels.

Het Vastgoedbeleid richt zich op verschillende belanghebbenden:

a. De ambtelijke organisatie krijgt duidelijke kaders voor het exploiteren, beheren en optimaliseren van de vastgoedportefeuille.
b. De gemeenteraad en het college van B&W krijgen inzicht in de bestuurlijke en organisatorische verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot vastgoedexploitatie en -ontwikkeling.
c. Externe partijen die met de gemeente willen samenwerken, krijgen inzicht in hoe de gemeente haar vastgoed beheert en exploiteert.

1.1 Trends en maatschappelijke context in het Vastgoedbeleid

Het Vastgoedbeleid van de gemeente Weert is gebaseerd op verschillende factoren, waaronder wetgeving (verplichtingen), welzijnsbeleid (sport, sociaal en cultureel), ruimtelijke ordening, economische overwegingen, erfgoedbehoud en de noodzaak om de eigen dienstverlening te faciliteren, zoals ambtelijke huisvesting. Het doel van het Vastgoedbeleid is om, binnen deze kaders, maatschappelijke waarde te creëren en te waarborgen.

Een belangrijke landelijke trend die ook voor Weert relevant is, is dat gemeenten steeds meer inzetten op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde via hun vastgoed. Dit betekent dat we, door actief te sturen op onze vastgoedportefeuille, belangrijke functies kunnen ondersteunen, zoals het bieden van huisvesting aan verenigingen, het faciliteren van maatschappelijke activiteiten en het beschikbaar stellen van ruimte voor voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid en inclusiviteit van Weert. Dit draagt direct bij aan de sociale, culturele en sportieve infrastructuur van onze gemeente.

Daarnaast zijn er enkele bredere ontwikkelingen in het gemeentelijk vastgoed-beheer die ook voor Weert van belang zijn:
1.Duurzaamheid: Gemeenten worden steeds meer gestimuleerd om hun vastgoedportefeuilles te verduurzamen, in lijn met de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Dit vraagt om gerichte investeringen in energiebesparende maatregelen en het toekomstbestendig maken van gemeentelijke gebouwen.
2.Kostenefficiëntie: Het is essentieel dat het gemeentelijk vastgoedbeheer doelmatig en doeltreffend georganiseerd wordt.
3.Flexibiliteit en multifunctionaliteit: De behoefte aan flexibel en multifunctioneel gebruik van gemeentelijk vastgoed neemt toe, mede door de veranderende behoeften van de samenleving. Dit vereist dat gebouwen zodanig worden ontworpen en beheerd dat ze voor verschillende doeleinden kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting of wisselend gebruik door diverse doelgroepen.
Op basis van deze trends en beleidskeuzes beheert de gemeente Weert haar vastgoedportefeuille. Dit beheer moet echter ondersteund worden door duidelijke kaders die richting geven aan:

- Welke gebouwen essentieel zijn voor de kerntaken van de gemeente en/of een strategische functie vervullen, en als zodanig in beheer worden gehouden.
- Hoe het beheer en gebruik van deze kern- en strategische vastgoedobjecten wordt georganiseerd.
- Hoe de gemeente keuzes maakt met betrekking tot aankoop, realisatie, verkoop of sloop van gebouwen.

Met deze aanpak zorgt de gemeente Weert ervoor dat haar vastgoed optimaal bijdraagt aan maatschappelijke doelen en duurzaam wordt beheerd.

1.2 Doelen van het Vastgoedbeleid

Voor het Vastgoedbeleid zijn drie doelen geformuleerd in de projectopdracht. Deze drie doelen worden met de kaders van dit Vastgoedbeleid uitgewerkt.

Doel 1: Het vaststellen van kaders voor het exploiteren en optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille
De gemeente Weert streeft ernaar dat de vastgoedportefeuille bijdraagt aan de Strategische Visie en Omgevingsvisie van de gemeente, evenals aan de realisatie van maatschappelijke beleidsdoelen. Een belangrijk doel van dit Vastgoedbeleid

is het vaststellen van kaders, zodat de gemeente Weert deze doelen kan behalen. Hierbij zal steeds een afweging worden gemaakt of vastgoed geschikt is, geschikt te maken valt, of dat het afstoten of verkopen van vastgoed bijdraagt aan een betere ontwikkeling, bijvoorbeeld door vastgoed op een andere locatie te realiseren. Bovendien dient het optimaliseren van de vastgoedportefeuille rekening te houden met de beleidsdoelen van de afdelingen Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn (OCSW) en Ruimte en Economie (R&E).

Doel 2: Het vaststellen van kaders voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille.

De gemeente Weert streeft naar vastgoed dat bijdraagt aan de maatschappelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van verduurzaming. Dit is zowel noodzakelijk vanwege wet- en regelgeving als een ambitie die is vastgelegd in de Weerter Routekaart Energietransitie. Onder verduurzaming van het vastgoed worden ook initiatieven om het vastgoed circulair en klimaatadaptief te maken verstaan.

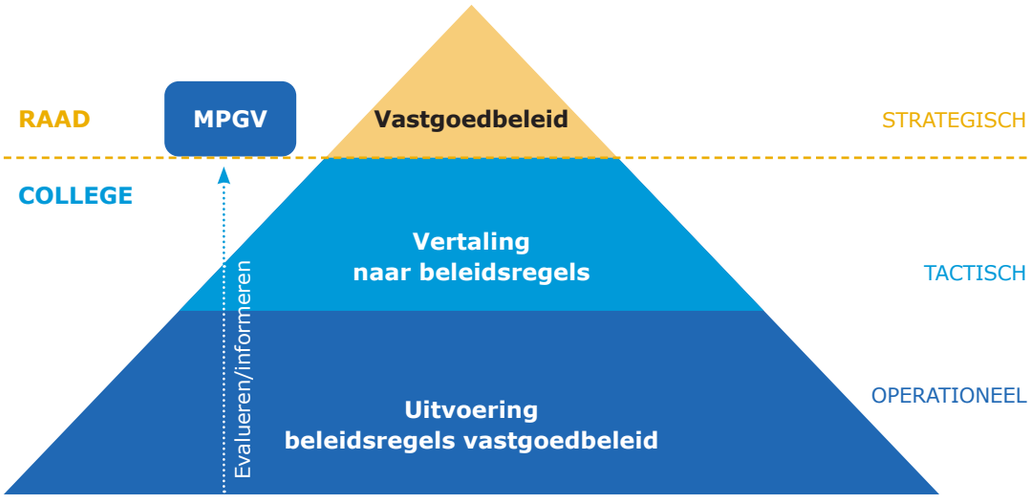
Doel 3: Het vaststellen van kaders voor het creëren van beter inzicht in het beheer en exploitatie van het vastgoed.

De gemeente Weert streeft ernaar de basis van het vastgoedbeheer op orde te hebben door de grip op het beheer te vergroten. Dit omvat het creëren van duidelijke kaders die niet alleen financiële sturing mogelijk maken, maar ook inzicht bieden in de noodzakelijke inzet van middelen voor beheer en instandhouding. Daarnaast conformeert de gemeente Weert zich aan de Wet Markt en Overheid en de Kostprijsdekkende Huur. Door deze richtlijnen te volgen, wordt niet alleen voldaan aan wettelijke vereisten, maar kan de gemeente Weert ook effectiever en transparanter opereren in het vastgoedbeheer.

1.3 Status en opbouw van het Vastgoedbeleid

Dit Vastgoedbeleid vormt de basis voor verdere beleidsontwikkeling en dient als fundament om het vastgoedmanagement van de gemeente Weert verder te professionaliseren en duidelijk te positioneren ten opzichte van andere beleidsvelden.

Het vastgoedmanagement van de gemeente is opgedeeld in drie niveaus, waarbij ook de besluitvorming op verschillende lagen plaatsvindt.
Deze gelaagdheid wordt in het onderstaande figuur weergegeven.



Op strategisch niveau stelt de gemeenteraad het Vastgoedbeleid vast, inclusief de bijbehorende kaders. Vervolgens vindt op tactisch niveau een verdere uitwerking plaats in de vorm van beleidsregels. Hierbij kan worden gedacht aan regels voor verhuur, huurprijsbepaling, onderhoudsniveaus, verduurzaming, en het beheer van leegstand. Deze beleidsregels worden vastgesteld door het college van B&W.

Op operationeel niveau vindt het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille plaats, waarbij de beleidsregels worden toegepast. De ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille worden jaarlijks gerapporteerd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MPGV), dat ter kennisgeving aan de gemeente-raad wordt voorgelegd. Daarnaast worden de kaders van het Vastgoedbeleid jaarlijks geëvalueerd via de begroting en jaarrekening, en indien nodig aangepast.

De relatie tussen het strategische, tactische en operationele niveau is dynamisch en voortdurend in ontwikkeling. Als blijkt dat de vastgestelde kaders niet langer toereikend zijn of het beleid niet meer effectief is door veranderingen in de markt of wet- en regelgeving, wordt het Vastgoedbeleid geactualiseerd. Dit waarborgt dat het Vastgoedbeleid van de gemeente Weert flexibel blijft en inspeelt op veranderende omstandigheden.

3

Aan de Bron
SPORTHAL

2 Kaders als richtlijnen voor het Vastgoedbeleid

Met het vastgoed dat de gemeente Weert in bezit heeft, levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau in Weert. Voorheen werkte de gemeente Weert met de voorzieningenplannen: Stramproy (2013), Stedelijk gebied (Weert stad) 2015 – 2020, Altweerterheide 2017 – 2021 en Swartbroek 2017 - 2021. Daaropvolgend is in december 2021 de richtinggevende bestuurs-opdracht 'Herijking Maatschappelijke Voorzieningenstructuur' vastgesteld.
Deze bestuursopdracht is geformuleerd vanwege het feit dat de maatschappelijke voorzieningenstructuur in de gemeente Weert onder druk staat.
Onder andere een matige bezetting van een volgtijdelijke leegstand in accommodaties, een krimp van het aantal vrijwilligers en verliesgevende exploitaties van bijvoorbeeld wijk- en dorpshuizen maken het nodig om met een andere blik naar de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Weert te kijken.
Het beoogde resultaat van de bestuursopdracht is als volgt:

1) Een inventarisatie / analyse van de huidige situatie.
2) Een programma van eisen met uitgangspunten voor de nieuwe situatie. Denk hierbij aan clustermogelijkheden, welke accommodaties behouden blijven, welke aan de functie onttrokken worden, de kernportefeuille, richting aan Huurprijsbeleid en Subsidiebeleid, enzovoort.
3) Een uitvoerings- en investeringsprogramma met concrete maatregelen, planning en investeringen dat cyclisch (5-jaarlijks) wordt aangestuurd.

Fase 1 is afgerond met de oplevering van de inventarisatienota. Op 20 december 2023 heeft de raad het voorliggende voorstel met enkele aspecten van onderdeel 2 verworpen en een drietal moties aangenomen. Een motie "Aan de slag" roept op tot actie, maatwerk en structurele oplossingen. De tweede motie "Bestuursopdracht" roept op tot het behouden en creëren van maatschappelijke accommodaties in iedere wijk of dorp. En de derde motie "Aanpassing Bestuurs-opdracht" roept op tot aanpassing van de bestuursopdracht met als doel het beëindigen van de bestuursopdracht.

Met het beëindigen van de bestuursopdracht en het ter kennisnemen van het beleidskader maatschappelijke voorzieningen structuur wordt er geen kern-portefeuille vastgesteld. Dit maakt dat er geen keuze is gemaakt welke accommodaties worden behouden, of wat er geclusterd, afgestoten of herontwikkeld wordt. Daarnaast zou in de uitwerking van de bestuursopdracht een uitvoerings- en investeringsprogramma worden opgesteld. Dit zou voorzien

in concrete uitvoering en investeringen ten behoeve van vastgoed. Als gevolg daarvan worden concrete uitvoeringszaken inclusief bekostiging, waar benodigd, separaat aan de raad voorgelegd.

Het beheren van een vastgoedobject is onlosmakelijk verbonden met een langetermijnvisie op het gebruik van het gebouw en de maatschappelijke activiteiten die daar plaatsvinden. Door het wegvallen van de eerdere bestuursopdracht ontbreekt momenteel een langetermijnvisie en een concreet accommodatiebeleid per wijk, buurt en gebouw. Tegelijkertijd is met het beëindigen van de bestuursopdracht besloten om maatwerk te bieden per voorziening waardoor inzicht in de totale financieringsbehoefte voor het verduurzamen van de totale gemeentelijke portefeuille ontbreekt.

Om maatwerk te kunnen leveren voor elk vastgoedobject, heeft de organisatie duidelijke kaders nodig om haar werkzaamheden te structureren vanuit het perspectief van de vastgoedobjecten. Deze beleidskaders worden in het Vastgoedbeleid vastgelegd en vormen de basis voor keuzes met betrekking tot de samenstelling en het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Met deze kaders wordt richting gegeven aan de voorstellen die wij met betrekking tot de vastgoedportefeuille aan de gemeenteraad kunnen voorleggen. Tegelijkertijd komen we hiermee tegemoet aan de wens van de raad om maatwerk per voorziening te leveren. Zo zorgt het Vastgoedbeleid voor een solide basis voor de verdere professionalisering en effectieve uitvoering van het vastgoedbeheer binnen de gemeente.

2.1 Visie op de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert

De gemeente Weert beschikt over een vastgoedportefeuille met een veelzijdigheid aan objecten met bijbehorende functies. Een (aanzienlijk) deel wordt duurzaam (voor langere tijd) behouden en ingezet voor belangrijke maatschappelijke functies, zoals wijkcentra, culturele voorzieningen en sportaccommodaties. Dit is het deel van onze vastgoedportefeuille met maatschappelijke doelstellingen. Een ander deel van ons vastgoedbezit hebben we niet duurzaam (voor langere) tijd in bezit maar wordt ingezet om onze ruimtelijke doelstellingen te faciliteren. Dit onderscheid wordt hieronder verder toegelicht.

Maatschappelijke doelstellingen

Met het vastgoed dat in gemeentelijk bezit is, levert de gemeente Weert een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn om een breed scala aan sociaal-maatschappelijke activiteiten onderdak te bieden. Om een goed overzicht te krijgen van de benodigde ruimte voor deze voorzieningen, ontwikkelen we na vaststelling van het Vastgoedbeleid een model dat de ruimteclaim op verschillende schaalniveaus indicatief in kaart brengt. Dit kan op gemeentelijk niveau zijn, maar ook op het niveau van stadsdelen of specifieke gebiedsontwikkelingen.

Dit nader uit te werken voorzieningenmodel wordt een belangrijk instrument bij zowel nieuwe ontwikkelingen als bij transformatieprojecten. Het helpt ons inzicht te krijgen in de benodigde ruimte en voorzieningen binnen een bepaald gebied, maar ook voor onze totale vastgoedportefeuille. Daarnaast stelt het ons in staat om snel te identificeren welk vastgoed nodig is om te voldoen aan de maatschappelijke behoeften van de gemeenschap. Het bijdragen aan dit voorzieningenbeleid is een van de kerndoelen van het gemeentelijk vastgoedbezit.
Het is mogelijk dat onze wensen rondom het duurzaam bezit van vastgoed-

objecten de mogelijkheden van de gemeente overstijgt. Die mogelijkheden worden onder andere beperkt door onze investerings- en begrotingsruimte, maar ook door de omvang van de ambtelijke organisatie die voor de realisatie en beheer van de portefeuille moet zorgen. Daarom is het van belang dat we keuzes in de portefeuille goed kunnen afwegen om zo te kunnen prioriteren. Hiervoor is een afwegingskader opgesteld dat in paragraaf 2.3 nader wordt toegelicht.

Onderdeel van het vastgoed met maatschappelijke doelstellingen is ook het vastgoed dat nodig is voor onze eigen huisvesting en publiek-beeldbepalend vastgoed dat historisch in bezit is gekomen van de gemeente.

Ruimtelijke doelstellingen

Een ander deel van het gemeentelijk vastgoed kan op korte of lange termijn zijn huidige functie verliezen en daardoor beschikbaar komen voor een nieuwe bestemming. In sommige gevallen verwerft de gemeente vastgoed juist om het te kunnen inzetten voor gebiedsontwikkeling, vanuit onze initiërende rol in het grondbeleid.

Wanneer een vastgoedobject zijn oorspronkelijke functie verliest en niet meer ingezet wordt voor een maatschappelijk doel, wordt er in samenwerking tussen de team Vastgoedbeheer & Grondzaken en afdeling Ruimte & Economie zorgvuldig beoordeeld of het pand behouden, getransformeerd, gesloopt of verkocht moet worden. Deze beoordeling gebeurt niet alleen op het niveau van het specifieke object, maar ook in de bredere context van de gebiedsontwikkeling.

Onderdeel van dit deel van onze vastgoedportefeuille kunnen ook vastgoedobjecten zijn die zijn aangekocht om overlast of ongewenste situaties te voorkomen.

Bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed hanteren we dezelfde werkwijzen, criteria en afwegingen als bij de gronduitgifte in onze gemeentelijke grondexploitaties. Dit zorgt ervoor dat ons vastgoedbeheer goed aansluit bij zowel

de maatschappelijke als ruimtelijke doelstellingen van de gemeente, en dat we flexibel en toekomstgericht kunnen inspelen op de veranderende behoeften van Weert.

Door het strategisch inzetten en beheren van ons vastgoed, dragen we niet alleen bij aan de leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen, maar creëren we ook ruimte voor duurzame ontwikkeling en innovatie binnen de gemeente Weert.

2.1.1 De vastgoedportefeuille

De huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Weert is divers. Vastgoedbezit is voor de gemeente een instrument. De vastgoedportefeuille dient een goed voorzieningenniveau in Weert te faciliteren. De vastgoedportefeuille bestaat (per 2024) uit 119 objecten.

De Vastgoedportefeulle		
	DEELPORTEFEUILLE	**BETROKKEN BELEIDSAFDELINGEN**
Maatschappelijke doelstellingen	Onderwijs en integrale Kind Centra	OCSW
	Cultuur	
	Sport	
	Welzijn	
	Publiekbeeldbepaling	R&E
	Bedrijfsondersteunend	Facilitair
Ruimtelijke doelstellingen	Strategisch	Projectbureau en R&E

Tabel 3.2.1, portefeuilleverdeling

In de tabel wordt de onderverdeling van de vastgoedportefeuille weergegeven. De portefeuille wordt opgedeeld in vastgoed met maatschappelijke doelstellingen en in vastgoed met ruimtelijke doelstellingen. Hieronder worden de deelportefeuilles toegelicht. Vanuit de deelportefeuilles kunnen we ook de relatie leggen naar de maatschappelijke thema's waaraan Weert de komende jaren kwaliteit wil toevoegen. Om in een model inzichtelijk te maken op welke gebieden er maatschappelijke impact wordt behaald, gebruiken we dezelfde indeling als opgenomen in het grondbeleid. Dat zijn de volgende thema's:

De maatschappelijke thema's die in dit grondbeleid zijn opgenomen, zijn dynamisch en wijzigen mee, wanneer thematische programma's in onze gemeente worden herzien en/of nieuw worden opgesteld. Jaarlijks worden de in het grondbeleid opgenomen maatschappelijke thema's geëvalueerd en aangepast indien er ontwikkelingen in de thematische programma's zijn.
Dat gebeurt via de paragraaf grondbeleid in de begroting. Vanuit Vastgoedbeleid sluiten we op die evaluatie en aanpassing aan. Op deze wijze houden we de maatschappelijke thema's jaarlijks actueel in het grond- en Vastgoedbeleid.

Toelichting deelportefeuille kernportefeuille
Onderwijs en Integrale Kind Centra
Primair maatschappelijk thema: Kennis en inkomen.
Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. De gemeente stelt het budget op basis van normvergoedingen beschikbaar aan het schoolbestuur om een schoolgebouw te bouwen. Daarna wordt het schoolbestuur

(juridisch) eigenaar en is de gemeente economisch eigenaar van het gebouw. Wanneer een schoolbestuur het onderwijsgebouw niet meer nodig heeft, is de gemeente weer juridisch en economisch eigenaar van het gebouw. Het beroepsonderwijs, de volwasseneneducatie en het hoger onderwijs zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting.

Integrale Kind Centra (IKC) in schoolgebouwen worden door de gemeente Weert gefaciliteerd. Dit geldt niet voor kinderopvangorganisaties buiten schoolgebouwen.

Cultuur
Primair maatschappelijk thema: Verblijven en voorzieningen
Kunst en cultuur draagt bij aan zelfontplooiing, verwondering en talent-ontwikkeling. Vastgoed draagt bij aan deze doelstellingen door (leegstaande) ruimten beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld kunstexposities, repetitie-lokalen en verwondering in museum en theater. Tot deze deelportefeuille behoort bijvoorbeeld Poppodium De Bosuil.

Sport
Primair maatschappelijk thema: Gezondheid
De gemeente Weert hecht waarde aan sport en bewegen en stimuleert en faciliteert waar nodig. Dit wordt gedaan door het beschikbaar stellen van sportzalen en sporthallen inclusief kleedlokalen voor verenigingsgebruik en bewegingsonderwijs (voor het primair-, voorgezet- en speciaal onderwijs). Onder deze deelportefeuille valt ook een zwembad.

Welzijn
Primair maatschappelijk thema: Verblijven en voorzieningen
Op het gebied van welzijn, zelfredzaamheid, zelfontplooiing, participatie, jeugd en leefbaarheid draagt de gemeente Weert zorg voor de huisvesting van wijk- en dorpsaccommodaties (bekend onder verschillende namen: zoals MFA, Buurthuis, Gemeenschapshuis etc.). Deze accommodaties worden steeds vaker multifunctioneel gebruikt om maatschappelijke activiteiten te huisvesten.

Publiek-beeldbepalend
Primair maatschappelijk thema: Ruimtelijke kwaliteit
Historisch in bezit gekregen vastgoed dat bijdraagt aan het stads- en dorps-gezicht. Hieronder vallen ook de monumenten. Dit vastgoed wordt beschermd door de gemeente en waar mogelijk ingezet om activiteiten in te organiseren.

Bedrijfsvoering
Geen primair maatschappelijk thema; faciliteert alle thema's
Binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert valt ook het vastgoed dat nodig is voor de ambtelijke bedrijfsvoering. Tot deze deelportefeuille behoort het stadhuis.

Strategisch (inclusief leegstaand)
Primair maatschappelijk thema; Ruimtelijke kwaliteit
Het vastgoed in deze deelportefeuille draagt niet direct bij aan het realiseren van een maatschappelijk doel. Met dit vastgoed wil de gemeente regie hebben in een gebiedsontwikkeling. Objecten kunnen ook leeg staan. Deze vastgoed-objecten dienen tijdelijk beheerd te worden en/of zo snel mogelijk een nieuwe bestemming te krijgen.

2.2 Portefeuillesturing

De gemeente heeft als doel om met haar vastgoedportefeuille een zo groot mogelijke maatschappelijke meerwaarde te realiseren. Dit vraagt om continue sturing op de samenstelling en kwaliteit van de vastgoedportefeuille. Idealiter is al het gemeentelijk vastgoed volledig verhuurd, zodat er zo veel mogelijk gebruik van ons vastgoed gemaakt kan worden. De behoefte in de samenleving en daarmee ook onze gebruikers(doelgroepen) verandert door de jaren heen. Dit vraagt om een flexibele houding, terwijl een vastgoedobject statisch en bouwkundig niet snel te veranderen is.

Om het vastgoed zo optimaal mogelijk te benutten, wordt gestreefd om zo efficiënt mogelijk meerdere gebruikers (doelgroepen) te huisvesten. Veel maatschappelijke activiteiten kunnen georganiseerd worden in dezelfde ruimte. Maatschappelijk vastgoed wordt, indien mogelijk multifunctioneel ingezet. Dit kan betekenen dat gebruikers in een gebouw worden gehuisvest dat oorspronkelijk voor een ander doel diende. Het doel is een zo hoog mogelijke bezettingsgraad te realiseren, aangezien de kosten relatief constant blijven, terwijl optimaal gebruik van de gebouwen wordt gemaakt.

Het team Vastgoedbeheer & Grondzaken is er samen met de beleidsafdeling OCSW verantwoordelijk voor dat er een match kan worden gemaakt tussen de huisvestingsvraag en de vastgoedportefeuille. Bij een mismatch wordt vanuit Vastgoedbeheer een aanpassing van de portefeuille voorgesteld aan de beleidsafdeling. Ook de aanpassing in een deelportefeuille is altijd een beoordeling in samenhang met de capaciteit, financiële middelen en maatschappelijke urgentie en hoe belangrijk het geacht wordt.

De behoeften van de samenleving en de demografische samenstelling veranderen door de jaren heen. Dit kan ertoe leiden dat vastgoed, oorspronkelijk verworven voor een specifiek beleidsdoel, na verloop van tijd leeg komt te staan of niet langer bijdraagt aan het maatschappelijke doel. In dergelijke gevallen onderneemt Vastgoedbeheer actie.

In de volgende paragraaf wordt het processchema beschreven, waarin de stappen worden uiteengezet om tot een integraal advies te komen over wat er met een vastgoedobject kan gebeuren. Dit integrale advies kan soms niet aan alle beleidskaders voldoen, maar is bedoeld om zowel kansen als risico’s, maatschappelijke belangen en urgenties af te wegen.

2.3 Het afwegingskader en voorwaarden voor het Vastgoedbeleid

Zoals in de vorige paragraaf beschreven, streeft de gemeente naar doelmatig en effectief gebruik van haar vastgoed. De focus ligt daarbij op de portefeuille van vastgoedobjecten die in eigendom zijn ten behoeve van één of meerdere maatschappelijke functies en/of de eigen dienstverlening. Daarnaast beschikt de gemeente over een portefeuille van ontwikkelpanden die worden ingezet voor stedelijke ontwikkeling. Deze portefeuilles zijn dynamisch en vereisen periodieke heroverwegingen. De redenen hiervoor kunnen variëren, zoals veranderingen in visie of beleid, economische en financiële ontwikkelingen, of de fysieke staat van een pand.

De gemeente hanteert twee afwegingskaders om te bepalen of het huidige vastgoed in eigendom nog steeds aansluit bij de doelstellingen van het

Vastgoedbeleid, en om te beoordelen of nieuw vastgoed moet worden aangekocht of ontwikkeld.

Het eerste afwegingskader is gericht op panden met een ruimtelijke doelstelling. Dit kader wordt gebruikt om te toetsen of een pand binnen de ruimtelijke visie en strategie van de gemeente past, bijvoorbeeld voor gebiedsontwikkeling of herontwikkeling van locaties. Hierbij wordt gekeken naar de noodzaak om panden aan te houden of aan te kopen voor toekomstige ruimtelijke projecten.

Het tweede afwegingskader is specifiek voor panden met een maatschappelijke doelstelling. Dit kader wordt ingezet om te beoordelen of een pand bijdraagt aan maatschappelijke functies, zoals huisvesting van verenigingen, sportvoorzieningen, of culturele instellingen. Het kader helpt bij de beslissing om vastgoed te behouden of te verwerven om te voorzien in de behoeften van de gemeenschap.

Dan is er in deze paragraaf nog een processchema opgenomen met daarin de te doorlopen stappen om tot een integraal advies te komen wat er met een vastgoedobject gedaan kan worden als de huidige functie verandert.
Door het gebruik van beide afwegingskaders en het processchema zorgt de gemeente ervoor dat de vastgoedportefeuille flexibel en efficiënt wordt beheerd, afgestemd op zowel ruimtelijke als maatschappelijke doelstellingen.

2.3.1 Afwegingskader en randvoorwaarden voor panden met een ruimtelijke doelstelling

Voor de panden in de ontwikkelportefeuille die worden aangehouden voor ruimtelijke doelstellingen, volgt de gemeente het afwegingsschema uit het grondbeleid. Alleen wanneer een eigen positie bij een ontwikkeling gewenst en noodzakelijk is, en er opstallen op de locatie aanwezig zijn, kiezen we ervoor om het vastgoed in de ontwikkelportefeuille aan te houden of uit te breiden.

Er zijn daarnaast specifieke voorwaarden vanuit vastgoed om te bepalen of een object tot de ontwikkelportefeuille behoort. Deze voorwaarden zijn als volgt:

1. Het vastgoedobject past binnen de rol die de gemeente in het grondbeleid heeft vastgesteld voor de ontwikkeling en sluit aan bij de daarin beschreven strategieën.
2. Er is een herontwikkeling van het object binnen 15 jaar beoogd, of het vastgoedobject maakt deel uit van een lopende gebiedsontwikkeling indien herontwikkeling binnen die termijn niet gepland is.
3. Als het vastgoedobject onderdeel is van een huidige gebiedsontwikkeling, moet de bijbehorende grondexploitatie bestuurlijk zijn vastgesteld.
   Deze exploitatie houdt rekening met de aankoop van het vastgoedobject. Indien de besluitvorming over de gebiedsontwikkeling nog niet heeft plaatsgevonden, moet deze in voorbereiding zijn.
4. Bij de aankoop van het vastgoedobject is er een plan beschikbaar voor de toekomstige bestemming van het object. Dit kan betekenen dat het gesloopt wordt of tijdelijk wordt aangehouden en eventueel geëxploiteerd. In beide gevallen is een begroting vastgesteld of wordt dit bij besluitvorming gedaan.

Wanneer vastgoedobjecten aan bovenstaande voorwaarden voldoen, kunnen ze worden opgenomen in de portefeuille van ontwikkelpanden. Het ligt voor de hand dat deze objecten in eigendom blijven zolang herontwikkeling in het vooruitzicht ligt. Objecten die niet aan deze voorwaarden voldoen, worden afgestoten. De randvoorwaarden voor de verkoop van panden worden verder uitgewerkt in paragraaf 3.1.1 van deze nota.

2.3.2 **Afwegingskader en randvoorwaarden voor panden met een maatschappelijke doelstelling.**

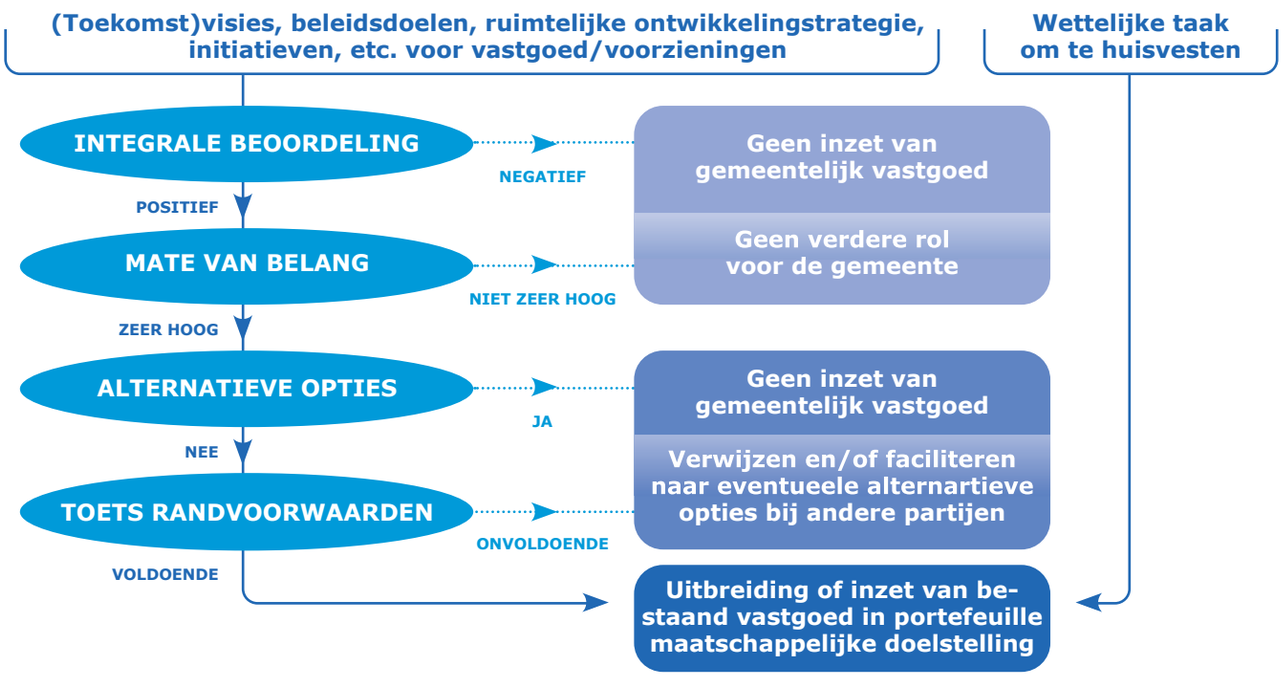
Ook voor ons vastgoedbezit beoordelen we per situatie welke mate van regie nodig is om in de behoefte aan vastgoed te kunnen voldoen. We bepalen steeds aan de hand van vier stappen in het afwegingskader welke rol we nemen en wat dat betekent voor onze kernportefeuille van maatschappelijk vastgoed. Het gaat hierbij om de volgende stappen:

INTEGRALE BEOORDELING | **MATE VAN BELANG** | **INVLOED** | **TOETS RANDVOORWAARDEN**

De stappen komen in onderstaand afwegingskader terug en worden daaronder per stap nader toegelicht.

In het afwegingskader wordt inzichtelijk hoe de maatschappelijke doelen die beschreven staan in onze Omgevingsvisie via vier stappen leiden tot een (voorkeurs)rol in het Vastgoedbeleid.

Het afwegingskader geldt uiteraard niet voor vastgoedobjecten waarbij sprake is van een wettelijke taak om te voorzien in de huisvesting, bijvoorbeeld bij schoolgebouwen. In dat geval geldt automatisch dat in de huisvesting wordt voorzien via invulling van onze portefeuille met maatschappelijke doelstelling.



Stap 1: **Kent het vastgoedvraagstuk een positieve integrale afweging?**

De integrale beoordeling is een belangrijke stap in het afwegingsmodel. We wegen tegen elkaar af of de inzet van vastgoed voldoende bij kan dragen aan onze maatschappelijke doelstellingen en ambities en hoe zich dit verhoudt tot de financiële haalbaarheid. Deze afweging is maatwerk. De integrale beoordeling kan een afwijzing opleveren als er onvoldoende maatschappelijke meerwaarde is, of wanneer die meerwaarde te beperkt is om een eventueel negatief financieel rendement te rechtvaardigen. Bij een afwijzing in de integrale beoordeling stopt ook de afweging voor de gewenste rol in het Vastgoedbeleid en rest eventueel een verwijzing naar een alternatieve optie bij een andere partij. Wanneer de integrale beoordeling positief is dan volgt stap 2 in het afwegingskader, eventueel vergezeld van optimalisatievoorstellen voor een betere balans tussen de maatschappelijke waarde en het financieel rendement.

Stap 2: **Hoe belangrijk en urgent is de behoefte aan vastgoed?**

Als er dringend behoefte is aan vastgoed is er sprake van een hoge urgentie. De urgentie zal veelal blijken uit de (huidige of de nog in ontwikkeling zijnde nieuwe) omgevingsvisie, de ruimtelijke ontwikkelstrategie en het nog uit te werken voorzieningenmodel. Hieruit moet blijken welke vastgoedobjecten nodig of gewenst zijn. Als er geen sprake is van hoge mate van belang, dan is er verder geen rol voor de gemeente.

Stap 3: **Zijn er alternatieve oplossingen mogelijk?**

Als de urgente vraag naar vastgoed op een andere manier kan worden opgelost, verwijzen we naar die alternatieve opties bij andere partijen. We blijven de casus actief volgen tot de alternatieve oplossing is gerealiseerd. Zo faciliteert de gemeente de invulling van de vastgoedbehoefte en werken we samen met andere (markt)partijen die over geschikt vastgoed beschikken. De gebruikers van het vastgoedobject huren dan rechtstreeks bij andere partijen.
De gemeente maakt daarbij wel de afweging of ze niet liever zelf het vastgoed in bezit heeft. Daarvoor zouden de volgende argumenten kunnen gelden:

- Vastgoedeigendom biedt de gemeente Weert regie en zorgt voor een duurzaam economisch model door een evenwicht te creëren tussen inkomsten en uitgaven, waardoor financiële stabiliteit en maatschappelijke investeringen mogelijk worden.
- Het past bij onze vastgoedportefeuille en de maatschappelijke behoeften.
- Bezit is bij langdurig eigendomsbeheer en op lange termijn goedkoper dan huren via een marktpartij.

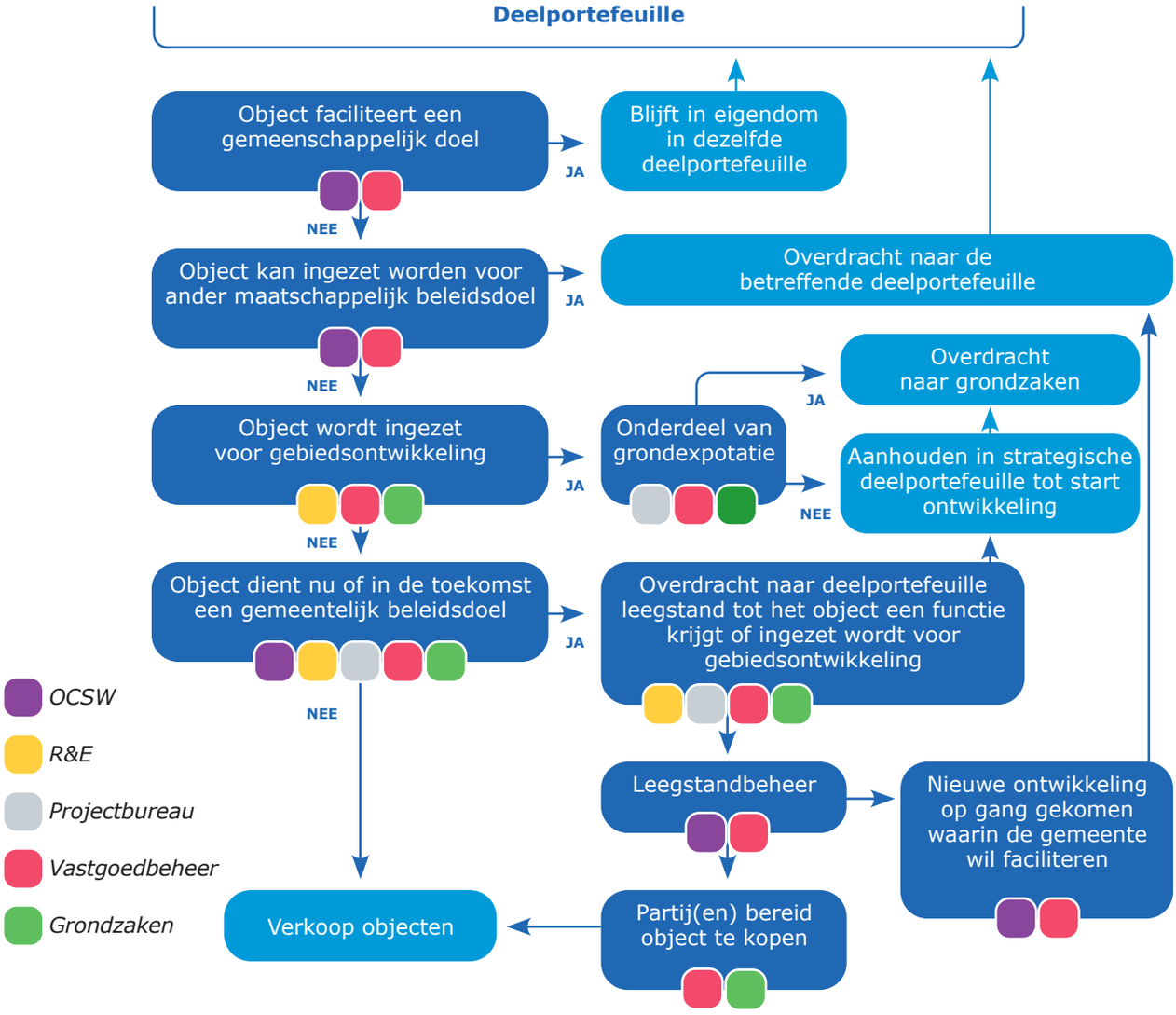
Stap 4: **Beoordeling randvoorwaarden invullen via kernportefeuille vastgoed.**

Of de vraag naar vastgoed kan worden ingevuld met onze huidige kernportefeuille van maatschappelijk vastgoed of via een uitbreiding daarvan, wordt bepaald door de verdere beoordeling van de randvoorwaarden. Het gaat dan bijvoorbeeld over de bij ons beschikbare kennis en capaciteit, over de financiële risico’s afgezet tegen onze weerstandscapaciteit en over onze investerings- en financieringsmogelijkheden. Dit geldt zowel op het niveau van het betreffende vastgoedvraagstuk als op het niveau van de totale vastgoedportefeuille.
De beoordeling van de randvoorwaarden kan ertoe leiden dat we alsnog naar alternatieve oplossingen moeten zoeken zoals opgenomen onder stap 3, of dat we niet aan de vraag kunnen voldoen. Als de gemeente wel aan de randvoorwaarden voldoet, willen we voor de vraag naar vastgoed onze portefeuille maatschappelijke doelstelling inzetten.

2.3.3 Processchema functie- en gebruiksverandering van gemeentelijk vastgoed

Wanneer bestaand vastgoed zijn functie of huidige gebruiker verliest dan moet bepaald worden wat met het vastgoed gaat gebeuren. Via onderstaand processchema wordt inzichtelijk welke stappen doorlopen worden om hierover tot een integraal advies te komen. De uitkomst van het advies kan zijn:

- Het vastgoedobject blijft in onze vastgoedportefeuille, eventueel na overheveling naar een andere deelportefeuille.
- Het vastgoedobject wordt niet langer duurzaam (voor langere tijd) in bezit gehouden, maar heeft een strategische waarde voor een gebiedsontwikkeling.
- Het vastgoedobject is niet meer nodig in de portefeuille met maatschappelijke doelstelling en heeft ook geen strategische waarde en kan daarom verkocht worden.



HEATER

3 Inzet van het vastgoed

Wanneer we de vraag naar vastgoed willen beantwoorden met onze kernportefeuille maatschappelijk vastgoed, maken we zoveel mogelijk gebruik van het bestaande vastgoed uit onze portefeuille. Hierbij wordt gekeken naar zowel de beschikbaarheid als de geschiktheid van het vastgoed.
Als het bestaande vastgoed niet direct aansluit bij de huisvestingsbehoefte, onderzoeken we of aanpassingen het pand geschikt kunnen maken. Indien dit ook niet haalbaar of financieel verantwoord blijkt te zijn, kijken we naar alternatieven zoals het tijdelijk huren van vastgoed, het aankopen van nieuw vastgoed of het realiseren van nieuwbouw.

Bij het inzetten van onze huidige kernportefeuille maatschappelijk vastgoed, het aanpassen van dat vastgoed, het tijdelijk uitbreiden via huur en bij het duurzaam uitbreiden door aankoop of nieuwbouw, is het uitgangspunt dat de behoefte aan vastgoed via de invulling vanuit onze kernportefeuille, moet blijken uit het afwegingskader maatschappelijk vastgoed. Hierdoor wordt al invulling gegeven aan de volgende algemene uitgangspunten voor de uitbreiding van de kernportefeuille:

- Behoefteanalyse: Er moet sprake zijn van een aantoonbare vraag naar vastgoed, inclusief een inschatting van de verwachte duur van deze vraag.
- Geschiktheid van bestaande portefeuille: Uitbreiding wordt alleen overwogen wanneer het huidige vastgoed niet voldoet aan de behoefte.
- Financiële haalbaarheid en capaciteit: Er dient een solide financiële onderbouwing te zijn, waarbij kosten voor renovatie, huur, aankoop en nieuwbouw worden vergeleken. Daarnaast moet er voldoende capaciteit zijn voor de ambtelijke begeleiding van het proces.
- Samenwerking met andere partijen: Er is onderzocht of samenwerking met externe partijen een mogelijk alternatief kan bieden voor de uitbreiding van de kernportefeuille.

3.1 Financiële uitgangspunten bij portefeuillevraagstukken

Bij het uitbreiden van onze vastgoedportefeuille hanteren we de volgende financiële uitgangspunten, afhankelijk van de gekozen optie:

Uitgangspunten voor (tijdelijke) huur van vastgoed

Bij het aangaan van een huurcontract letten we zorgvuldig op de geschiktheid van het pand, de huurprijs en de specifieke voorwaarden van het contract. Hierbij hanteren we dezelfde normen als voor vastgoed dat we in eigendom zouden hebben, met betrekking tot veiligheid, duurzaamheid en gebruiksvoorwaarden.

Uitgangspunten voor aankoop van bestaand vastgoed

Bij de aankoop van bestaand vastgoed door de gemeente worden verschillende factoren in overweging genomen om ervoor te zorgen dat de investering aansluit bij de gemeentelijke doelen en efficiënt wordt uitgevoerd. De locatie en beschikbaarheid van het vastgoed spelen hierbij een belangrijke rol; het pand moet zich bevinden in een gebied waar maatschappelijke voorzieningen nodig zijn.
Het vastgoed moet direct of op korte termijn beschikbaar zijn, zodat het snel ingezet kan worden voor de beoogde doeleinden.

Daarnaast is de staat van onderhoud van het pand belangrijk. Het pand moet ofwel in goede staat verkeren, of gemakkelijk te renoveren zijn zodat het voldoet aan de gemeentelijke eisen. Dit helpt om onnodige kosten te voorkomen en zorgt voor duurzaam gebruik van het vastgoed. De aanpasbaarheid van het pand aan de specifieke behoeften van de gemeente is daarbij een belangrijke overweging. Het pand moet bijvoorbeeld toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen of flexibel inzetbaar zijn voor meerdere gemeentelijke functies.

Een grondige kosten-batenanalyse is essentieel bij de aankoop. Naast de aankoopprijs wordt ook gekeken naar renovatie- en onderhoudskosten op lange termijn. Op deze wijze kan beter een vergelijk worden gemaakt met het alternatief van nieuwbouw.

Uitgangspunten voor nieuwbouw

Bij het realiseren van nieuwbouw voor maatschappelijk vastgoed hanteert de gemeente enkele belangrijke uitgangspunten om te waarborgen dat deze ontwikkelingen duurzaam, strategisch en toekomstbestendig zijn.
Allereerst moet er sprake zijn van een langdurige behoefte. Dit betekent dat nieuwbouw alleen gerechtvaardigd is als de vraag naar maatschappelijk vastgoed structureel van aard is en niet tijdelijk kan worden opgevangen met huur of door gebruik van bestaand vastgoed.

De toekomstbestendigheid van nieuwbouwprojecten is eveneens een belangrijk uitgangspunt. Gebouwen moeten flexibel en duurzaam ontworpen worden, zodat ze aanpasbaar zijn voor toekomstige behoeften en een lange levensduur hebben. Dit betekent dat de gebouwen niet alleen energie-efficiënt moeten zijn, maar ook multifunctioneel inzetbaar moeten kunnen worden op de lange termijn.

Verder wordt sterk gelet op kosten en duurzaamheid. De bouwkosten en exploitatiekosten van nieuwe projecten moeten concurrerend zijn in vergelijking met andere oplossingen, terwijl tegelijkertijd duurzame bouwmethoden en energiebesparende maatregelen centraal staan in de afwegingen. In hoofdstuk 4.3 worden er duurzaamheidseisen geformuleerd voor nieuwbouwprojecten.

3.1.1 **Verkoop van vastgoed**

Wanneer we over vastgoed bezitten dat zijn oude functie heeft verloren, niet meer ingezet kan worden voor een andere maatschappelijke doelstelling en ook geen strategische doelstelling heeft, dan wordt het vastgoedobject verkocht. Het proces dat we volgen om tot een verkoopbesluit te komen is opgenomen in paragraaf 2.3.3 van deze nota.

Voorheen was het bij veel gemeenten gebruikelijk om onroerende zaken één op één te gunnen aan een marktpartij. Door het Didam-arrest van de Hoge Raad worden hier strengere eisen aan gesteld zodat aan (potentiële) kopers gelijke kansen geboden worden. Dit geldt ook bij uitgifte van vastgoed. Onroerende zaken van de gemeente kunnen op twee manieren worden uitgegeven aan een partij:

1. 1.Eén-op-één-gunning indien sprake is van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en deze op de juiste manier zijn gepubliceerd.
2. Door middel van een openbare selectieprocedure.

Hoe we met de verschillende manieren van uitgifte van vastgoed omgaan is opgenomen in de beleidsregel uitgifte onroerende zaken gemeente Weert, welke is vastgesteld door het college van B&W in 2022.

Wanneer duidelijk is geworden dat het vastgoed nu en in later stadium niet meer gewild is, zullen we het verkopen. De verkoop gebeurt dan tegen de volgende voorwaarden:

- De gemeente hanteert bij de verkoop van vastgoed als uitgangspunt dat een marktconforme prijs wordt gevraagd.
- In de meeste gevallen moet de gemeente het vastgoed openbaar verkopen, meestal via een openbare selectie of veiling. Uitzonderingen zijn mogelijk en zijn benoemd in de beleidsregel uitgifte onroerende zaken. Bij een verkoop via openbare selectie of veiling benoemen we in de voorwaarden op basis van welke criteria de verkoop gegund wordt (hoogste prijs of beste prijs-kwaliteit-verhouding).
- Het verkoopproces moet transparant en zorgvuldig worden uitgevoerd en de verkoop vereist goedkeuring van college en/of raad.
- De verkoop moet passen binnen de geldende planologische vereisten of er moet bereidheid zijn de planologische vereisten aan te passen.

3.2 Verhuur van vastgoed

Het beschikbaar stellen van vastgoed is één van de manieren waarop de gemeente Weert kan inspelen op een huisvestingsvraag. De gemeente kan vastgoed aanbieden aan organisaties die, vanwege hun doelstellingen en activiteiten, van belang zijn voor de stad. Deze organisaties dragen namelijk direct bij aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen.

Na een zorgvuldige en integrale afweging, zoals beschreven in paragraaf 2.3.2, wordt bepaald aan welke huisvestingsvraag we tegemoet komen binnen het gemeentelijk vastgoed. Hierbij worden ook andere vormen van ondersteuning op het gebied van huisvesting overwogen. Denk bijvoorbeeld aan bemiddeling voor huisvesting op de vrije markt, doorverwijzing naar andere maatschappelijke partners of, indien de organisatie van groot belang is voor de stad, eventuele subsidiëring.

3.2.1 Opstap naar een huurprijs- en exploitatiebeleid

Een deel van de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert wordt verhuurd en hiervoor gelden specifieke regels. Zo moet de toewijzing van gemeentelijk vastgoed aan huurders plaatsvinden via een transparant proces, waarbij gebruik wordt gemaakt van objectieve, toetsbare en redelijke criteria (zie ook de hierboven beschreven uitgangspunten bij verkoop van vastgoed en de verwijzing naar de beleidsregel uitgifte onroerende zaken gemeente Weert. Daarnaast moet de opbouw van de huurprijs helder en transparant zijn, aangezien dit een belangrijke kostenpost is voor de huurders.

Op grond van de Wet Markt en Overheid en de staatssteunregels dienen commerciële partijen een marktconforme, maar minimaal kostendekkende, huur te betalen. Als we vastgoed inzetten voor maatschappelijke doelstellingen dan hoeven we geen marktconforme huur te berekenen. Wel dient op basis van de Wet Markt en Overheid minimaal een kostprijsdekkende huur in rekening te worden gebracht. Organisaties die de kostprijsdekkende huur niet kunnen opbrengen kunnen een beroep doen op een subsidie.

In het nog op te stellen Huurprijsbeleid worden de volgende onderdelen meegenomen in de kostprijsdekkende huur:

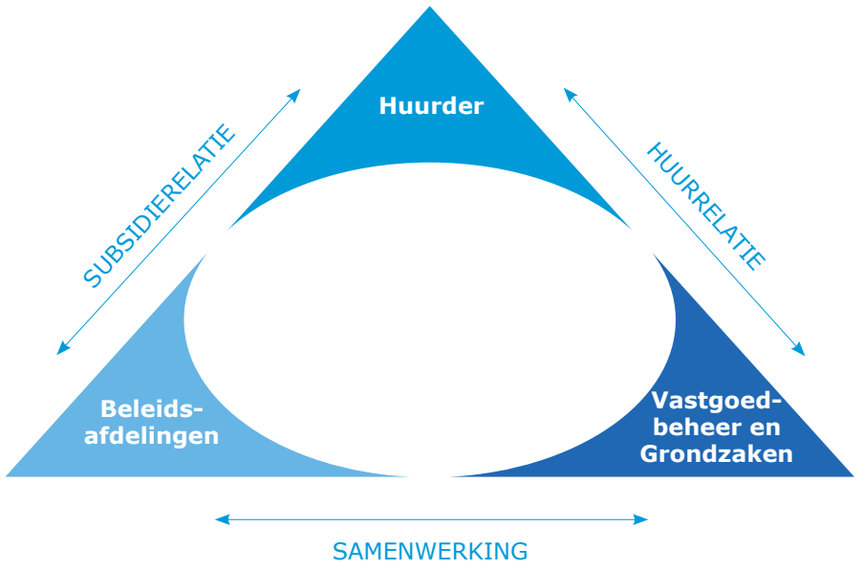
- Kapitaallasten (rente en afschrijving).
- Overige lasten (OZB, riool, verzekeringen, etc.).
- Onderhoudskosten.
- Beheerkosten.

Voorspelbaarheid van de huurprijs is ook belangrijk zodat organisaties hun bedrijfsvoering goed kunnen plannen, ook op de lange termijn. Verder moeten er duidelijke afspraken worden gemaakt over het toegestane gebruik van het pand, de verdeling van de onderhoudskosten, en de toekomstige ontwikkeling van de huurprijs. Deze afspraken worden verder uitgewerkt in het nog op te stellen Huurprijsbeleid in relatie met het te actualiseren Subsidiebeleid.

In deze paragraaf gaan we nader in op de verhuur van de vastgoedobjecten binnen de portefeuilles met maatschappelijke doelstellingen en de ruimtelijke doelstellingen.

Verhuur van vastgoed met maatschappelijke doelstellingen.
Bij de verhuur van vastgoed voor maatschappelijke doeleinden draagt de huurder met zijn activiteiten bij aan een van de beleidsdoelstellingen van de gemeente Weert. De afdeling OCSW (Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn) vraagt het team Vastgoedbeheer & Grondzaken om gemeentelijk vastgoed beschikbaar te stellen. Het team Vastgoedbeheer & Grondzaken verhuurt het pand vervolgens aan de huurder tegen een kostendekkende huurprijs. Wanneer de huurder niet het volledige huurbedrag kan betalen, verstrekt de afdeling OCSW een subsidie om het tekort te dekken. Dit wordt samen met de afdeling OCSW verder uitgewerkt in het Huurprijsbeleid.

Deze opzet zorgt voor een driehoeksrelatie tussen de huurder, de beleidsafdeling OCSW, en het team Vastgoedbeheer & Grondzaken. In oudere overeenkomsten van de gemeente Weert werd deze relatie vaak vereenvoudigd tot een directe relatie tussen de huurder en de gemeente, zonder de financiële verbinding met de beleidsafdeling duidelijk te maken. Dit maakt het echter moeilijker om de kosten die samenhangen met verschillende beleidsdoelstellingen inzichtelijk te houden. Daarom gaat met het nieuwe Huurprijsbeleid deze driehoeksrelatie in alle nieuwe contracten nagestreefd worden, zodat de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden transparanter is.



Verhuur van vastgoed met een ruimtelijke doelstelling
In de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert bevinden zich ook objecten van strategisch belang. Deze objecten worden waar mogelijk (tijdelijk) verhuurd om leegstand en kostenverlies te voorkomen. Hierbij brengt de gemeente marktconforme huren in rekening, in lijn met de richtlijnen voor Staatssteun. Het team Vastgoedbeheer & Grondzaken is namens de gemeente verantwoordelijk voor deze verhuur, evenals voor het aangaan en beheren van huur-overeenkomsten.

De gemeente Weert hanteert een openbare en transparante verhuurprocedure, waarbij het beschikbare huuraanbod voor alle geïnteresseerden toegankelijk is. Huurders worden geselecteerd op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, die vooraf bekend worden gemaakt.

Een belangrijk doel van de verhuur is het voorkomen van leegstand. In de praktijk blijkt het soms lastig of zelfs onmogelijk te zijn om deze vastgoed-objecten tegen marktconforme huren te verhuren. Dit komt onder andere doordat de verhuur vaak tijdelijk is, en sommige objecten moeilijk commercieel te verhuren zijn omdat ze aangepast zijn voor specifieke functies. Als gevolg hiervan kunnen panden soms leeg komen te staan, wat het noodzakelijk maakt om leegstandsbeheer toe te passen.

Bij kortdurende leegstand kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten om de panden tijdelijk in gebruik te geven, bijvoorbeeld via antikraak-constructies. Hiervoor worden externe partijen ingeschakeld. Voor langere leegstand worden er ook creatievere vormen van leegstandsbeheer toegepast.

Een van deze creatieve oplossingen is het tijdelijk toewijzen van een maatschappe-lijke functie aan het pand. Dit kan bijvoorbeeld een kunstzinnig of cultureel initiatief zijn, een bewonersproject, of een initiatief voor startende ondernemers. Hiermee krijgen leegstaande gebouwen tijdelijk een maatschappelijke meer-waarde voor de omgeving. Dit is vooral geschikt voor panden die zich qua locatie lenen voor stimulerende functies en waarvan verwacht wordt dat ze langer dan een jaar leeg zullen staan door planontwikkeling of de verkoop-procedure.

Bij creatief leegstandsbeheer maakt de gemeente Weert afspraken met de gebruiker over realistische termijnen voor het tijdelijk gebruik van het pand, de opzegvoorwaarden en eventuele investeringen. Beperkte investeringen in het pand zijn mogelijk, mits deze binnen de overeengekomen leegstandsperiode kunnen worden terugverdiend. Het tijdelijke gebruik moet echter wel een

maatschappelijke meerwaarde bieden voor de omgeving en mag geen directe concurrentie vormen voor bestaande voorzieningen.

Omdat het huisvesten van tijdelijke initiatieven vaak niet past binnen de kaders van een kostendekkende huur, kan het team Vastgoedbeheer & Grondzaken in sommige gevallen afwijken van de kostendekkende huur bij creatief leegstandsbeheer. Dit biedt ruimte om initiatieven te ondersteunen die een positieve bijdrage leveren aan de gemeenschap.

3.3 Samenwerking met externe partijen

De gemeente Weert erkent het belang van samenwerking met private partijen voor de ontwikkeling, verduurzaming en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Door nauwe samenwerking met private investeerders en ontwikkelaars kunnen wij gezamenlijk maatschappelijke doelen bereiken, zoals het verduurzamen van ons vastgoed en het realiseren van herontwikkelingsprojecten.

Net zoals in andere steden, waar publiek-private samenwerkingen (PPS) succesvol zijn gebleken in projecten, kan de gemeente Weert via PPS projecten mogelijk maken die anders niet haalbaar zouden zijn. Dit soort samenwerkingen kunnen zorgen voor innovatie, financiering en een gedeeld risico, waardoor belangrijke maatschappelijke en ruimtelijke doelen sneller worden gerealiseerd.

Voorbeelden van samenwerking zijn:
Verduurzaming van vastgoed: Private investeerders kunnen worden aangemoedigd te participeren in projecten voor energierenovaties en klimaatadaptatie. Dit kan bijvoorbeeld via gezamenlijke investeringen in zonnepanelen, warmtepompen of het modulair renoveren van gebouwen.

Herontwikkeling van leegstaand vastgoed: Leegstaande panden kunnen samen met projectontwikkelaars worden getransformeerd naar nieuwe functies, zoals woningen of werkruimtes, met behoud van de maatschappelijke functie.

De gemeente Weert streeft naar transparante samenwerkingen met externe partijen, waarbij de maatschappelijke doelen centraal staan. Elke samenwerking wordt gebaseerd op duidelijke en meetbare afspraken over de verdeling van investeringen, risico’s en opbrengsten, waarbij duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde leidende principes zijn.

We hanteren het uitgangspunt dat onze samenwerkingen bijdragen aan:

- **Maatschappelijke meerwaarde:** Het vastgoed moet ten dienste staan van de gemeenschap en bijdragen aan sociale, culturele, sportieve of educatieve doelen.
- **Duurzaamheid:** Private partners die bijdragen aan het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed worden actief gestimuleerd, waarbij we samenwerken op basis van de principes van circulair en klimaatadaptief bouwen.
- **Toegankelijkheid en inclusiviteit:** Bij projecten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de behoeften van verschillende gebruikersgroepen, zodat de gebouwen breed toegankelijk zijn voor de gehele gemeenschap.

De gemeente Weert nodigt private partijen uit om actief bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Wij staan open voor innovatieve voorstellen en partnerschappen die gericht zijn op het versterken van de leefbaarheid en duurzaamheid van onze gemeenschap. Samen met private investeerders en ontwikkelaars willen wij nieuwe maatstaven zetten op het gebied van maatschappelijk vastgoed, waarbij flexibiliteit, duurzaamheid en maatschappelijke impact vooropstaan.

1763

4 Verduurzamen van de vastgoedportefeuille

Om de afspraken van het klimaatakkoord te behalen is in 2022 het landelijke beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving opgesteld.
Gesteld wordt dat in 2050 de gebouwde omgeving volledig emissievrij moeten zijn. Dit houdt in dat in 2030 ten minste 55% CO2-emissies verminderd moet worden ten opzichte van 1990 en dienen verduurzamingsplannen (sectorale routekaarten) te programmeren op 60% CO2-reductie. Voor de gebouwde omgeving is een landelijke opgave vastgesteld op het bereiken van een restemissie van 10 Mton CO2-uitstoot in 2030, een reductie – van bijna 67% – ten opzichte van de uitstoot in 1990.
Daarnaast stelt de Energy Efficiency Directive (EED) dat bij renovatie van maatschappelijk vastgoed gestreefd moet worden naar een energieneutraal gebouw.

Om de afspraken van het klimaatakkoord te behalen is in 2022 het landelijke beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving opgesteld. Gesteld wordt dat in 2050 de gebouwde omgeving volledig emissievrij moeten zijn. Dit houdt in dat in 2030 ten minste 55% CO2-emissies verminderd moet worden ten opzichte van 1990 en dienen verduurzamingsplannen (sectorale routekaarten) te programmeren op 60% CO2-reductie. Voor de gebouwde omgeving is een landelijke opgave vastgesteld op het bereiken van een restemissie van 10 Mton CO2-uitstoot in 2030, een reductie – van bijna 67% – ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast stelt de Energy Efficiency Directive (EED) dat bij renovatie van maatschappelijk vastgoed gestreefd moet worden naar een energieneutraal gebouw.

De gemeente heeft een voorbeeldrol als het gaat over het verduurzamen van haar vastgoedbezit. We hebben de ambitie om de CO2-uitstoot van onze vastgoedportefeuille te reduceren tot het niveau dat onze gebouwen aardgasvrij-proof zijn in 2030 en energieneutraal in 2040.

Onder verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed verstaan we ook klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief bouwen. Bij nieuwbouw en grootschalige renovaties zullen de andere duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair bouwen meegenomen worden.

Alleen het vastgoed dat tot de gemeentelijke portefeuille met maatschappelijke doelstellingen hoort, en waarvan verwacht wordt dat het tot deze portefeuille zal blijven behoren, wordt verduurzaamd. Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille gebeurt altijd vanuit de drie stappen van de Trias Energetica:

1. Het beperken van de energievraag.
2. Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen.

3. Indien gebruik van eindige (fossiele) energiebronnen onvermijdelijk is, gebruik ze dan zeer efficiënt en compenseer dit op jaarbasis met hernieuwbare energie.

Het toepassen van deze drie stappen gebeurt op de volgende twee manieren: 1) quick wins toepassen in ons MJOP en 2) hernieuwbare energie opwekken bij nieuwbouw en renovatie met ons DMJIP. Alleen als het onvermijdelijk is, worden fossiele energiebronnen zeer efficiënt ingezet en gecompenseerd met hernieuwbare energie.

4.1 Uitvoeren van Quick Wins in het MJOP

De gemeente Weert stelt voor haar vastgoedobjecten meerjarenonderhoudsplannen op (MJOP). Aan de hand van deze plannen wordt planmatig onderhoud, contractueel onderhoud en correctief onderhoud begroot en uitgevoerd. Voor monumenten geldt een aangepaste aanpak.

Het budget van de MJOP wordt elke vijf jaar vastgesteld door de gemeenteraad. Het MJOP vormt de basis van de begroting en door het hanteren van de methodiek kan sturing op en beheersing van de totale onderhoudskosten plaatsvinden. Hierdoor wordt planmatig gewerkt aan het in de juiste conditie houden van de gebouwen en worden onverwachte kosten als gevolg van achterstallig onderhoud zoveel mogelijk voorkomen. De MJOP's ontwikkelen zich steeds meer in de richting van duurzame MJOP's. Dit houdt in dat er wordt gekozen voor een duurzame optie bij vervanging van verouderde materialen, binnen de beschikbare middelen, waardoor de energieprestaties van onze gebouwen verbeteren en beperken we de energievraag. Daarnaast wordt het vastgoed via reguliere processen verduurzaamd binnen de financiële kaders vanuit de reguliere planning & control processen.

4.2 Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMJIP)

Naast het MJOP heeft de gemeente Weert een Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (hierna: DMJIP). Dit plan gaat verder dan alleen het bepalen van de duurzaamheidsmaatregelen en dient als instrument om met vastgoed om te gaan en gerichte investeringen te adviseren. Het DMJIP biedt hiervoor scenario's per vastgoedobject als basis voor investeringsbeslissingen om de gemeentelijke vastgoedportefeuille toekomstbestendig te houden. Door te bepalen welk vastgoed essentieel is voor de maatschappelijke rol van de gemeente en dit te koppelen aan scenario's, uitvoeringstermijnen en ambitieniveaus, kan worden beoordeeld welke effecten optreden bij het implementeren van nieuwe scenario's voor verschillende objecten. Deze strategische benadering geeft meer controle over de risico's, financiën en ontwikkelingsdoelen van de gemeente. Het geeft richting om te werken aan een aardgasvrij/proof vastgoedportefeuille in 2030 en een energieneutrale vastgoedportefeuille in 2040.

4.3 Samenspel DMJIP en (D)MJOP

Het Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMJIP) speelt een cruciale rol bij het realiseren van daadwerkelijke verbeteringen aan gebouwen op strategisch gekozen momenten. Dit gebeurt zonder onnodige middelen uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te verspillen, waardoor het onderhoudsproces niet alleen efficiënter, maar ook duurzamer wordt. Het DMJIP vormt daarmee een waardevolle aanvulling op het MJOP, waardoor investeringen en onderhoud tegen elkaar afgewogen worden en daarmee de vastgoedportefeuille toekomstbestendig wordt. Wanneer het MJOP wordt aangevuld met het DMJIP, spreken we van een uurzaam meerjarenonderhoudsplan(DMJOP). Dit geïntegreerde plan stelt ons in staat om kostenbewust en strategisch te investeren in duurzaamheid, wat op de lange termijn voor waardecreatie zorgt.

Het opstellen van een DMJIP in combinatie met een MJOP is essentieel om te voldoen aan de lokale, nationale en Europese klimaat- en energiedoelstellingen. Terwijl het MJOP zich richt op reguliere onderhoudstaken, richt het DMJIP zich op noodzakelijke investeringen die niet alleen het behoud van vastgoed garanderen, maar ook verbeteringen stimuleren. Het samenspel tussen DMJIP en (D)

MJOP zorgt ervoor dat onze accommodaties voldoen aan het gewenste onderhoudsniveau en aan de eisen vanuit wet- en regelgeving. Hierdoor blijft de vastgoedportefeuille niet alleen behouden, maar wordt deze ook verbeterd en klaargemaakt voor de toekomst.

Het toekomstbestendig maken van vastgoed heeft in het samenspel tussen DMJIP en (D)MJOP de volgende uitgangspunten:

a. Bij nieuwbouw dient het vastgoedobject '2040-proof' te zijn. Dit houdt in dat bij nieuwbouw (waar mogelijk) het vastgoedobject energieneutraal (ENG) is.
b. Als er sprake is van renovatie of er worden levensduurverlengende ingrepen gepland, dan vragen we (waar mogelijk) voortaan ook meteen budget om het gebouw verder te verduurzamen naar energieneutraal.
c. Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie krijgt natuurinclusief, circulair (losmaakbaarheid) en klimaatadaptief bouwen onze aandacht en streven we ernaar om dit toe te passen.
d. Bij grootschalige renovatie toetsen we onze gebouwen of ze ook toegankelijk zijn voor alle gebruikers. Denk hierbij aan mindervalide gebruikers.
e. Het ontwerp van nieuwe gebouwen en renovaties maakt gebruik van modulaire bouwsystemen, zoals verplaatsbare muren, aanpasbare vloeren en technische installaties die eenvoudig kunnen worden gewijzigd.

4.4 Vervolgstappen verduurzaming van de vastgoedportefeuille

De planning en ambities die in het DMJIP zijn verwerkt, zijn gebaseerd op wetgeving, ambities en beleid die de onderlinge hiërarchie binnen het investeringsplan bepalen:

a. Wet- en regelgeving: wanneer vastgoedobjecten niet meer voldoen aan de wettelijke eisen, bepalen deze de prioriteit van noodzakelijke ingrepen. Voorbeelden zijn de aankomende labelplicht vanuit het Europese EPBD 4-besluit en de EML-verplichtingen vanuit de informatieplicht Wet milieubeheer.
b. Beleid van de gemeente Weert: Dit omvat ambities zoals het streven naar energieneutraliteit in 2040, die een belangrijke rol spelen bij de planning.
c. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) waar mogelijk worden natuurlijke momenten voor planmatig onderhoud benut, wat ook de prioritering binnen het investeringsplan beïnvloedt.
d. Ambtelijk advies: het team Vastgoedbeheer & Grondzaken en de afdeling OCSW geeft per object maatwerkadvies, wat de hiërarchie binnen het investeringsplan verder verfijnt. Bijvoorbeeld, als een object zowel energetisch als functioneel niet meer voldoet, maar wel een belangrijke maatschappelijke functie vervult, kan het advies leiden tot een keuze voor renovatie of nieuwbouw in plaats van een minimale ingreep.

De bovengenoemde kaders vormen de basis voor een voorstel met betrekking tot de planning en het investeringsadvies. Dit voorstel wordt afgestemd met de verantwoordelijke portefeuillehouder en als prioriteit opgenomen in de begroting. Er wordt een routekaart opgesteld om de vervolgstappen van het verduurzamen van de vastgoedportefeuille planmatiger en effectiever aan te pakken, in plaats van alleen maar prioriteiten op te stellen met elke begroting. Deze routekaart wordt geen statisch document, want nieuwe technieken, veranderde wet- en regelgeving, veranderend beleid en mutaties in de vastgoedportefeuille zorgen ervoor dat dit (nog op te stellen) routekaart een cyclische benadering krijgt. De (nog op te stellen) routekaart en het DMJIP worden tevens gebruikt om de voortgang te monitoren. De gemeenteraad wordt jaarlijks in het MPGV geïnformeerd over de voortgang.

GEMEENTE WEERT

Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl