



GEMEENTE VALKENBURG AAN DE GEUL

NOTA VASTGOEDBELEID 2020

Nota Vastgoedbeleid 2020
Gemeente Valkenburg aan de Geul

DEFINITIEF, 30 april 2020

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 8 april 2020,
Gehoord de raadsadviescommissie SOB de dato 19 mei 2020,
Besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad de dato 08 juni 2020.

Inhoudsopgave

INLEIDING	2
DOEL EN SAMENVATTING	2
HOOFDSTUK 1 – DE GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE	3
1.1 – DEFINITIE	3
1.2 – ONDERSCHIED VASTGOED	3
1.3 – GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE	4
1.4 – BEHEER EN REGISTRATIE	5
1.5 – ONTWIKKELEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	5
HOOFDSTUK 2 – BELEIDSKADERS	6
2.1 - INLEIDING	6
2.2 – BEOORDELING EN BENUTTING	6
2.3 – BEOORDELING PORTEFEUILLE	8
HOOFDSTUK 3 – MANAGEMENT VASTGOEDPORTEFEUILLE	9
3.1 - STRATEGISCH VASTGOEDPORTEFEUILLEBELEID	9
3.2 – TACTISCH VASTGOEDPORTEFEUILLEBELEID	9
3.3 – VASTGOEDEXPLOITATIE- / OPERATIONEEL BELEID	10
HOOFDSTUK 4 – HUURBELEID EN PRIJSSTELLING	11
HOOFDSTUK 5 – BEHEER EN EXPLOITATIE	13
5.1 – ONDERHOUD	13
5.2 – DUURZAAMHEID	14
5.3 – INVESTERINGEN EN RELATIE HUURDER – VERHUURDER	14
HOOFDSTUK 6 – FINANCIEN EN RISICO	15
6.1 – FINANCIEN	15
6.2 – RISICO	15
HOOFDSTUK 7 – ROLVERDELING	16

INLEIDING

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een aanzienlijke vastgoedportefeuille (onroerend goed), bestaande uit gebouwen (opstallen) en gronden. De term vastgoed verwijst in zijn algemeenheid naar het niet-verplaatsbare karakter van deze goederen.

Binnen de gemeentelijke organisatie speelt nadrukkelijk de wens om een beleid te ontwikkelen op het gebied van het gemeentelijk vastgoed. De gemeente Valkenburg aan de Geul kent geen eenduidig vastgoedbeleid. Tot op heden wordt veelal ad hoc gehandeld naar een concrete vraag of concrete casus. Een vastgoedportefeuille op een dergelijke manier benaderen is wellicht pragmatisch, maar weinig effectief noch efficiënt. Daarbij geldt dat deze werkwijze en organisatie van de vastgoedportefeuille niet (langer) voldoet aan de eisen die aan de gemeentelijke organisatie mogen worden gesteld. Het ontbreekt daarbij aan een heldere visie op de functie, rol en mogelijkheden van en met het gemeentelijk vastgoed.

De wens voor spelregels (op hoofdlijnen) hoe het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vorm te geven is uitgesproken, zowel door de gemeenteraad als door de organisatie. Deze spelregels zien niet enkel op de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed, maar ook op het beheer en onderhoud en in steeds belangrijker mate op duurzaamheid van het vastgoed.

Onderhavig document is bedoeld als beleidskader. De implementatie en invulling van de kaders wordt vastgelegd in een separaat uitvoeringsdocument.

DOEL EN SAMENVATTING

Het vaststellen van spelregels (op hoofdlijnen) over de wijze van beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, inclusief de werkwijze bij de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed. Daarnaast biedt het beleid spelregels ten aanzien van het beheer, onderhoud en duurzaamheid/verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Met het vaststellen van het beleid wordt tevens nadrukkelijk gestuurd op de ontwikkelingen binnen de gemeente, in het bijzonder in de kernen, maar ook op het veranderende beleid op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn het vrijkomen van verschillende schoolgebouwen (Schin op Geul, Vilt, Houthem, Valkenburg) en de toekomst van de Polfermolen.

De gemeente staat telkens voor de keuze: verhuur, verkoop, aankoop, ontwikkeling, eigen invulling, maatschappelijke invulling van het bestaande gebouw. Of herontwikkeling van de locatie exclusief opstallen, dus sloop van het bestaande en realisatie van nieuwbouw.

Het maken van de juiste strategische, tactische of operationele keuzes, dient te geschieden op grond van vastgesteld beleid, in het bijzonder de onderhavige Nota Vastgoedbeleid.

De Nota Vastgoedbeleid zal uiteindelijk vergezeld gaan van een uitvoeringsprotocol. Dit protocol ziet op de verdere praktische uitwerking van het voorgestane beleid en behoeft als zodanig geen besluitvorming door de gemeenteraad. Het vaststellen van regels ter uitvoering van vastgesteld beleid is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

HOOFDSTUK 1 - DE GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE

1.1 - DEFINITIE

Vastgoed kan worden omschreven als ‘goed dat niet verplaatsbaar is, onroerend goed’. Voorbeelden van vastgoed zijn grond, huizen, gebouwen enzovoort. Ter verduidelijking van de positie van de gemeente in dezen, wordt in deze nota uitgegaan van de term ‘maatschappelijk vastgoed’:

Of en wanneer er sprake is van maatschappelijk vastgoed kan worden bepaald aan de hand van de antwoorden op de volgende vragen:

- Worden er maatschappelijke diensten aan burgers verleend of door burgers of instanties gecreëerd?
- Wordt de exploitatie van het vastgoed veelal mogelijk gemaakt door publieke middelen?
- Komen vraag en aanbod van de diensten binnen het vastgoed bij elkaar?
- Is het vastgoed toegankelijk voor eenieder, althans voor degene voor wie het is bedoeld?

Deze kenmerken van maatschappelijk vastgoed lijken geen ruimte te bieden voor andersoortig vastgoed van de gemeente, zoals strategisch vastgoed, commercieel vastgoed en het overige vastgoed. Zolang de gemeente echter eigenaar/bezitter is van het bedoelde vastgoed, dan hebben de regels voor het maatschappelijk vastgoed ook te gelden voor de overige categorieën.

1.2 - ONDERSCHIED VASTGOED

In het onderhavige vastgoedbeleid en ten behoeve van de duidelijkheid wordt onderscheid gemaakt tussen:

Gebouwd vastgoed, onder andere:

- Beleidsondersteunend vastgoed: (buiten)sportaccommodaties, onderwijshuisvesting, kind centra, multifunctionele accommodaties, gemeenschapshuizen enz. Dit vastgoed kent nadrukkelijk een publieke of maatschappelijke component. De gemeente heeft dit vastgoed in eigendom om de publieke of maatschappelijke doelen te kunnen realiseren.
- Strategisch vastgoed: gebouwen in eigendom van de gemeente, welke ongeacht het (huidige) gebruik van strategische waarde (ligging, bouw, monument, ontwikkelingen) zijn voor de gemeente.
- Eigen huisvesting: gemeentehuis en gemeentelager.
- Commercieel vastgoed: panden en (sociale) woningen/woonwagens/standplaatsen, welke op enigerlei wijze (huur/verhuur) een commerciële waarde voor de gemeente genereren, inclusief aangewezen (betaalde) parkeerterreinen (nadrukkelijk niet zijnde het vergunningplichtige of betaald straatparkeren).
- Te verkopen vastgoed: opstallen welke voor de gemeente niet (langer) van waarde zijn en derhalve voor verkoop, sloop en/of herontwikkeling door derden in aanmerkingen komen.
- Bijzonder vastgoed: bijzonder vastgoed valt niet een van voornoemde categorieën. Het gaat om beeldbepalende gebouwen, veelal opgericht ter ondersteuning van het beeldbepalende karakter van de gemeente. Denk in het bijzonder aan de poortgebouwen, welke een bijzondere functie hebben binnen ‘vestingstad Valkenburg’. Daarnaast beschikt de gemeente als een van de weinige gemeentes in Nederland over verschillende groeven welke naast een historisch belang ook een commercieel belang vertegenwoordigen.

Gronden, onder andere:

- 'snippergroen'.
- Strategische ontwikkellocaties.
- Agrarische gronden, bosgronden, natuurgronden.
- Openbaar gebied, wegen (volgens de Wegenverkeerswet 1994) inclusief riolering en water(berging)voorzieningen

Er zijn verschillende regelingen en richtlijnen met betrekking tot het beheer en gebruik van gemeentelijke gronden. Er is een sterke relatie tot het vastgoedbeleid. Zowel vanuit de aankoop van gronden als met de bestemming indien bijvoorbeeld sprake is van realisatie van maatschappelijk vastgoed. De wens is, naast het vastgoedbeleid, ook een grondbeleid op te stellen. De redenen hiervoor zijn vergelijkbaar als voor onderhavig beleid. Het grondbeleid en het vastgoedbeleid staan naast elkaar en vullen elkaar aan.

1.3 - GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De inhoud van de portefeuille gebouwd vastgoed van de gemeente is goeddeels bekend, doch de administratie heeft actualisatie. Dit is een lopend proces, dat parallel loopt aan onderhavig project. De vastgoedportefeuille ziet er samengevat als volgt uit:

FUNCTIE	AANTAL
ONDERSTEUNEND	70
STRATEGISCH	2
EIGEN HUISVESTING	3
COMMERCIEEL VASTGOED	69
VERVREEMDBAAR VASTGOED	11
BIJZONDER	34
TOTAAL	189

De actualisatie van de administratie heeft uiteindelijk tot doel om een actuele, actieve administratie op te zetten, waarbij per object en op basis van de omschrijving door het college van burgemeester en wethouders, al dan niet na consultatie van de gemeenteraad, (gemotiveerde) besluiten kunnen worden genomen/voorbereid over het betreffende vastgoed: onveranderd voortzetten, afstoten, aankopen, heroverwegen, verhuren, tijdelijk gebruik, slopen, herontwikkeling, verduurzamen of enig ander besluit.

De vastgoedportefeuille bestaat uit eigendommen van de gemeente. Voor enkele locaties geldt dat de gemeente geen eigenaar is van de ondergrond, maar wel eigenaar van de opstallen, via een erfpachtconstructie. Dit geldt voor 6 verhuurbare woningen, welke zijn opgenomen onder het commerciële vastgoed.

Niet in de portefeuille opgenomen zijn de (basis)schoollocaties. Het juridisch eigendom van de schoollocaties ligt bij de schoolbesturen. De gemeente heeft conform wet- en regelgeving wel het zogenaamde claimrecht op deze locaties. Dit betekent concreet dat de gemeente het eigendom van de grond, inclusief opstallen overgedragen krijgt van de schoolbesturen, op het moment dat aan de locatie de onderwijsfunctie komt te vervallen. Dit is bijvoorbeeld het geval geweest (tot heden) bij de schoollocaties Schin op Geul, Houthem, Vilt en Valkenburg (Broekhem). Voor de locatie van Stella Maris aan de Keelstraat is dit ook aan de orde per augustus 2021.

1.4 - BEHEER EN REGISTRATIE

De gemeente heeft geen beleid ten aanzien van het beheer en het onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, noch heeft de gemeente een ambitieniveau uitgesproken. De gemeente heeft voor het merendeel van het vastgoed een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP), waarin de geprognoseerde kosten, doorlooptijd en planning worden opgenomen. Tevens zijn er ten aanzien van bepaald vastgoed beheersovereenkomsten met derden gesloten.

De vastgoedportefeuille en het beheer ervan zijn in een relatief eenvoudig systeem verwerkt. Gelet op het contractbeheer wordt met het onderhavige beleid gestuurd op professionalisering van het portefeuillebeheer en desgewenst integratie van het portefeuillebeheer in een contract(management)systeem.

1.5 - ONTWIKKELEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De wens om te komen tot een vastgoedbeleid wordt mede ingegeven door ontwikkelingen binnen de gemeente, in het bijzonder in de kernen, maar ook het veranderende beleid op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn het vrijkomen van verschillende schoolgebouwen (Schin op Geul, Vilt, Houthem, Valkenburg) en de toekomst van de Polfermolen. Ook toekomstige (gebieds)ontwikkelingen en de realisatie van nieuw vastgoed noodzaakt tot het hebben van een eenduidig en transparant vastgoedbeleid.

De gemeente staat telkens voor de keuze: verhuur, verkoop, aankoop, (gebieds)ontwikkeling, eigen invulling, maatschappelijke invulling van het bestaande gebouw. Of juist herontwikkeling van de locatie exclusief opstallen, dus sloop van het bestaande en realisatie van iets nieuws.

Door de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) en de onlangs door de raad vastgestelde woonvisie kunnen de verschillende vrijkomende locaties ook interessant zijn voor herontwikkelen / transformatie tot bijvoorbeeld geschikte woningen voor de doelgroepen in de kernen.

De samenstelling van de vastgoedportefeuille van de gemeente is van belang voor de ontwikkelings- en sturingsmogelijkheden ten behoeve van vastgesteld en toekomstig vast te stellen beleid.

HOOFDSTUK 2 - BELEIDSKADERS

2.1 - INLEIDING

De gemeente Valkenburg aan de Geul presenteert zich als een veelzijdige gemeente, in het bijzonder op het gebied van toerisme, (sport)evenementen, horeca en niet in de laatste plaats op het gebied van historie. Het dorpse wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit zijn belangrijke troeven voor Valkenburg aan de Geul.

Het vastgoedbeleid als kader speelt een belangrijke rol bij het in stand houden van deze troeven. Hierbij fungeert het beleid als het instrument om doelen, mogelijkheden en consequenties samenhangend in beeld te brengen.

Bij afwezigheid van een overkoepelend beleid op het gebied van het gemeentelijk vastgoed kent de gemeente versnipperd beleid, richtlijnen en andersoortige regels voor ten minste:

- (sport)accommodaties
- bepaling grondprijzen
- pacht (registratie en prijzen)
- beleid beheer woonwagenlocaties / standplaatsen / woonwagens

Het gemeentelijk vastgoed is een instrument/middel om gemeentelijke en/of politieke doelstellingen te verwezenlijken. Hierbij kent het gemeentelijk vastgoed als zodanig geen maatschappelijk rendement. Dit rendement ontstaat door de functie(s) waarvoor het vastgoed uiteindelijk wordt ingezet.

De gemeente streeft er derhalve naar om alleen vastgoed in bezit te hebben, dat een bijdrage levert aan het realiseren van de gemeentelijke en/of politieke doelstellingen. Daarbij heeft ten minste te gelden dat de vastgoedportefeuille financieel gezond dient te zijn. Financieel gezond wil zeggen dat er sprake is van een gezonde balans tussen kosten en opbrengsten en tussen beschikbare budgetten en benodigd onderhoud. Dit geldt in het bijzonder op het gebied van (investerings) in duurzaamheid. Ook de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid komen tot uitdrukking in het vastgoedbeleid, maar alleen als de investeringen financieel te verantwoorden zijn. Onderdelen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille die niet passen binnen de gemeentelijke doelstelling, dan wel financieel niet verantwoord zijn, zullen daarom zo veel mogelijk worden afgestoten.

Ook kan de gemeente op deze wijze haar rol ten aanzien van haar vastgoed nader bezien. De gemeente is in de huidige situatie eigenaar, beheerder, exploitant en subsidieverstrekker. Aan de hand van de te maken keuzes over invulling van haar portefeuille, kan de gemeente naar verwachting haar verschillende rollen beter motiveren en er selectiever mee omgaan. De gemeente hoeft nu eenmaal niet alle rollen te vervullen en kan deze aan andere (markt)partijen over laten.

2.2 - BEOORDELING EN BENUTTING

Om het rendement verder te beoordelen worden de functies van het vastgoed vertaald naar beoogde/gewenste eigendom, bezetting en/of benutting van het vastgoed door beantwoording van de volgende vragen:

1. Is er sprake van een (wettelijke) verplichtingen voor de gemeente tot het realiseren of in stand houden van het vastgoed? Hierbij kan worden gedacht aan onderwijshuisvesting, huisvesting statushouders, onderschrijven woonwagencultuur, instandhoudingsverplichting op basis van de Erfgoedwet. Het vastgoed van de gemeente kan voorzien in een behoefte, maar kan ook gerelateerd zijn aan een verplichting van hoger hand. Vastgoed is een hulpbron, een sturingsmiddel om doelen te bereiken of aan verplichtingen te voldoen. Bij de beoordeling van bestaand, nieuw en/of eventueel te verwerven vastgoed zal nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor de verplichtingen welke hieruit voortvloeien en zal maatwerk moeten worden geleverd.

2. Spelen demografische en/of economische ontwikkelingen een rol bij de besluitvorming rond het betreffende vastgoed? Lokaal speelt hierbij de '(woon)visie - wonen op maat door maatwerk' en de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (inclusief de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2019) een belangrijke rol. In december 2019 heeft de gemeenteraad de Lokale Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van een transformatievisie. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande voorraad op het vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Het vastgoed dat momenteel een ander gebruik kent, wordt onderzocht op mogelijkheden tot omzetting naar een andere functie. Het bestaande gemeentelijk vastgoed en/of het ten behoeve van vorenstaande te verwerven vastgoed, kan hierbij ook betrokken worden. Hierbij wordt nadrukkelijk kerngericht gekeken. Hoewel de focus ligt op het verbeteren van de bestaande voorraad, wordt echter ook gekeken naar mogelijke, tijdelijke oplossingen om in de huidige behoeften te voorzien en ruimte te bieden aan transformatieopgave die veel tijd zal vragen.

3. Is er vraag naar of noodzaak tot behoud of zelfs verwerving van het vastgoed in het licht van maatschappelijke ontwikkelingen? Dit omvat een breed pallet aan mogelijkheden; van sportvoorzieningen in de wijk tot multifunctionele (gemeenschaps)accommodaties, afhankelijk van de lokale wens of vraag.

4. Is het vastgoed van strategisch belang of spelen er (externe) ontwikkelingen waarbij het vastgoed betrokken is of kan worden? Ligging en status van vastgoed kan van invloed zijn op het antwoord op de vraag naar de toekomst van het vastgoed.

5. Zijn er anderen redenen waarom de gemeente de ondergrond en/of het vastgoed wil behouden of juist wil slopen, vervreemden of juist nieuw vastgoed wil verwerven? Wanneer sprake is van bestaand vastgoed zonder concrete functie, waarvoor niet direct een nieuwe invulling voorhanden is en naar verwachting ook niet meer zal komen, kan ook "out of the box" worden gedacht. Wellicht is bijvoorbeeld geen behoefte aan steen, maar juist aan natuur of water, vanuit het oogpunt van bijvoorbeeld klimaatverandering (hittestress, wateroverlast). Ook deze mogelijkheden moeten in beeld zijn.

Op basis daarvan kunnen de mogelijkheden worden beoordeeld: onveranderd voortzetten, afstoten, aankopen, heroverwegen, verhuren, tijdelijk gebruik, slopen, herontwikkeling, verduurzamen of enig ander besluit.

2.3 - BEOORDELING PORTEFEUILLE

Beantwoording van bovengenoemde vragen moet leiden tot een vastgoedportefeuille en strategie die er op is gericht, dat vast aanhouden een bijdrage levert aan de beleidsdoelen of kerntaken. Besluitvorming over gemeentelijk vastgoed vindt integraal plaats. Inzet is om op bestuurlijk niveau, op transparante wijze besluiten te nemen. Vastgoed dat onvoldoende waarde toevoegt aan de beleidsdoelen of kerntaken kan in principe worden afgestoten. De gemeente zal daarbij sturen op bedrijfseconomische waarden van het vastgoed, maar ook op de waarde die het vastgoed oplevert voor de maatschappelijke en publieke doelstellingen.

De vastgoedportefeuille heeft naast een strategische ook een tactische invulling. Hierbij wordt, naast de functie van het vastgoed, ook geoordeeld over de bezettingsgraad en de kosten-baten afweging. Ook hierbij wordt gestreefd naar integrale keuzes en kansen ten aanzien van de inzet van het gemeentelijk vastgoed.

Tot slot moet bij de beantwoording van de vragen in paragraaf 2.2 nadrukkelijk aandacht zijn voor de operationele kant van de vastgoedportefeuille. Dit ziet met name op het commerciële, technische en financiële beheer van de portefeuille.

Het vastgoedbeleid gaat uit van drie niveaus van besluitvorming en uitvoering:

- 1 - Strategisch niveau (hoofdstuk 3.1): op dit niveau wordt de keuze over aankopen, verkopen of ontwikkelen van concreet vastgoed of concrete locaties, zodoende prioritering, door het college van burgemeester en wethouders voorgelegd ter advisering aan de gemeenteraad;
- 2 - Tactisch niveau (hoofdstuk 3.2): op dit niveau wordt de keuze op strategisch niveau per object, praktisch ingevuld. Dit ziet in het bijzonder op functie, bezettingsgraad, opbrengst van het vastgoed van de gemeente. Samengevat: Hoe wordt het vastgoed ingezet ten behoeve van de gemeenschap. Deze bevoegdheid is in beginsel aan het college van burgemeester en wethouders.
- 3 - Operationeel niveau (hoofdstuk 3.3): dit niveau ziet op de dagelijkse gang van zaken, het beheer, de verduurzaming, prijsbeleid, subsidiering en meer. Invulling van het operationeel niveau vindt plaats door/op de vakafdelingen, al dan niet na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

Samengevat zien keuzes over de vastgoedportefeuille op:

- 1 - aankopen of verkopen (strategisch niveau)
- 2 - in eigen beheer herontwikkeling (grond na sloop of enkel opstal) (strategisch niveau),
- 3 - verhuren en/of onveranderd voortzetten (tactisch niveau)
- 4 - tijdelijk gebruik (operationeel niveau),
- 5 - verduurzamen of (tactisch niveau)
- 6 - enig ander besluit, niet passend onder de keuzes 1 t/m 5.

Een keuze over de invulling van de vastgoedportefeuille heeft ook aanverwant beleid en/of richtlijnen, zoals huurbeleid en beleid ten aanzien van beheer. Dit is veelal uitvoerend en zal als zodanig nader worden bepaald in het uitvoeringsprotocol. Toch heeft het ook aandacht in het kaderstellend beleid (hoofdstuk 4 en 5). Tot slot is aandacht noodzakelijk voor het risicomanagement (hoofdstuk 6) en de rolverdeling (hoofdstuk 7).

HOOFDSTUK 3 - MANAGEMENT VASTGOEDPORTEFEUILLE

3.1 - STRATEGISCH VASTGOEDPORTEFEUILLEBELEID

In het voorgaande hoofdstuk is reeds aangegeven dat eigendom en beheer van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente. Het is niet meer dan een hulpmiddel, sturingsmiddel om (beleids)doelen te bereiken. Deze doelen kunnen wijzigen met de jaren, hiermee behoort/behoeft de vastgoedportefeuille ook te wijzigen. Hiervoor worden strategische keuzes gevraagd.

De (strategische of grensoverschrijdende) keuze voor aankopen, verkopen of ontwikkelen van concreet vastgoed of concrete locaties, dat wil zeggen prioritering en de uiteindelijke maatschappelijke impact van de keuze, worden door het college van burgemeester en wethouders per voorkomend geval voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

De (strategische) keuze over de invulling van het vastgoed bestaat aldus uit:

- Locatie / object (laten) herontwikkelen met woningbouw, waarbij de concrete invulling wordt gekoppeld aan de behoefte per kern. De Woonvisie speelt hierbij een overwegende rol. ofwel,
- Locatie / object (her)bestemmen ten behoeve van het behoud of realisatie van (maatschappelijke) voorzieningen. Een combinatie van woningbouw en (maatschappelijke) voorzieningen is mogelijk. Ook bij deze keuze is de behoefte per kern leidend. ofwel,
- Locatie / object (laten) (her)ontwikkelen en of (her)bestemmen om een maximaal rendement te realiseren. ofwel,
- Afstoten van zoveel mogelijk (onrendabel) vastgoed, vanuit de gedachte dat de gemeente geen vastgoedbeheerder of ontwikkelaar is, noch wenst te zijn.

De te maken keuze is genoteerd in aflopende wenselijkheid.

Besluitvorming over strategische keuzes vindt plaats door/via het college van burgemeester en wethouders, na (desgewenst) inwinning advies bij de gemeenteraad. De feitelijke invulling en concretisering van de uiteindelijke keuze is een bevoegdheid van het college. De procedure hiertoe wordt opgenomen in het uitvoeringsprotocol.

3.2 - TACTISCH VASTGOEDPORTEFEUILLEBELEID

De keuze per object gemaakt op het strategisch niveau (paragraaf 3.1), heeft invulling en sturing. Dit ziet in het bijzonder op functie, bezettingsgraad, opbrengst van het vastgoed van de gemeente. Samengevat: Hoe wordt het vastgoed ingezet ten behoeve van de gemeenschap.

In de basis kan het tactisch beleid worden teruggebracht tot een aantal speerpunten:

- Realiseren van flexibele, courante en multifunctionele gebouwen, dit geldt zowel voor bestaande gebouwen in eigendom bij de gemeente, maar ook voor nieuw te realiseren of te herontwikkelen bestaande bebouwing. Sturen op de verhouding tussen kosten en (maatschappelijke) kwaliteit;
- Efficiënt beheer van gebouwen. Zoeken naar optimalisaties, zowel van de portefeuille als ook het gebruik en inrichting van de afzonderlijke opstallen. Dit betekent ook dat bij dit onderdeel de basis kan worden gelegd voor uiteindelijk strategische keuzes over de portefeuille. Het op het juiste moment aankopen en afstoten van gebouwen en het maken van de afweging tussen koop versus huur;

- Bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Wordt de vastgoedvraag van de eigen organisatie ingevuld, of wordt enkel gezocht naar invulling van het vastgoed? Dit betekent dat er moet worden gestuurd op (efficiënte) bezettingsgraad en het voorkomen van leegstand en overaanbod.

Het tactisch beleid speelt zodoende een belangrijke rol in het maken van strategische keuzes. Indien een gebouw niet meer voldoet aan voornoemde speerpunten en zodoende geen plaats meer heeft in de beleidsdoelstellingen van de gemeente, dan kan op basis hiervan worden geadviseerd tot heroverweging van het vastgoed binnen de vastgoedportefeuille.

Per object wordt een beschrijving opgesteld met functie, (maatschappelijke) waarde en rendement, welke op gezette tijden wordt geactualiseerd. Eventuele besluitvorming op tactisch niveau wordt aan het college van burgemeester en wethouders gelaten.

3.3 - VASTGOEDEXPLOITATIE- / OPERATIONEEL BELEID

Het operationeel beleid en beleid ten aanzien van de exploitatie van vastgoed gaat onder andere over de dagelijkse gang van zaken, het beheer, de verduurzaming, prijsbeleid, subsidiering en wordt als zodanig in de volgende hoofdstukken nader bepaald. De keuze per object werkt echter gelijk door in het portefeuillemanagement.

HOOFDSTUK 4 - HUURBELEID EN PRIJSSTELLING

Het uitgangspunt van het huurbeleid en de prijsstelling bij huur van gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed moet zijn, dat er sprake is van een uniforme, eenduidige en transparante regeling. Hierbij is in ieder geval scheiding noodzakelijk tussen:

- 1- maatschappelijke huur, waarbij wordt ingezet op kostprijs dekkende huur (kapitaallasten, onderhoudslasten, heffingen en belastingen, verzekering en administratieve lasten. Bij maatschappelijk gebruik is geen sprake van “normaal” economisch verkeer.
- 2 - marktconforme huur, bij niet-maatschappelijke verhuur, commerciële huur. Deze huur is afhankelijk van ligging, gebruik, mogelijkheden van het object, maar ook van (bestemmingsplan) functie. Voor zover een commerciële huur niet objectief kan worden bepaald door de markt, wordt de huurwaarde van het object bepaald door een onafhankelijke makelaar / taxateur.
- 3 - huur op basis van stichtingskosten, in geval van realisatie van nieuw of verbouwd vastgoed.

Ten aanzien van het bepaalde onder 1 en 2 wordt bij de administratie van de vastgoedportefeuille al per object vastgesteld welke gebruik wordt voorgestaan, welke gebruikers daadwerkelijk gebruik maken van het object en welke (al dan niet maatschappelijke rol) zij vervullen.

Het is goed om te bedenken dat maatschappelijke huur veelal gepaard gaat met enige vorm van subsidie, die wellicht niet direct huur-gerelateerd is. Huurprijsvaststelling vindt echter plaats onafhankelijk van eventuele subsidie. Indien blijkt dat een vastgestelde (maatschappelijke) huurprijs niet gedragen kan worden door een (maatschappelijke) huurder, dan bestaat de mogelijkheid hier tegemoetkoming in te krijgen, voor zover de subsidieverordening hierin voorziet.

Huurrelaties worden door de gemeente aangegaan door het sluiten van (privaatrechtelijke) overeenkomsten. De huurovereenkomsten hebben als basis de standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), inclusief de bijbehorende algemene voorwaarden. De wet en daarmee de modellen van ROZ maakt onderscheid tussen huur van kantoorruimte (in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek) en huur van winkelruimte (in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek). Dit onderscheid wordt door de gemeente ook aangehouden. Tot slot is er nog een standaard voor de verhuur van woonruimte. Voor zover van toepassing, zal ook dit model worden toegepast. Hiermee bestaat er een correcte, juridische basis voor het aangaan van een huurrelatie. De standaarden bieden echter ook voldoende flexibiliteit om maatwerk te leveren, bijvoorbeeld om het verschil tussen maatschappelijke en commerciële huur te laten blijken.

Het geschetste huurprijsbeleid wordt al in de praktijk gebracht. Voor toekomstige huurrelaties en het (financieel) beheer van bestaande huurrelaties wordt gestuurd op:

- heroverweging huurrelaties en huurprijzen, dit gekoppeld aan het huurbeleid, doch ook aan het portefeuillebeheer. Hierbij worden huurrelaties gerespecteerd, maar ook geactualiseerd. Vele huurrelaties bestaan al lange tijd en zijn al lange tijd niet geactualiseerd. Met het onderhavige beleid wordt een mogelijkheid geschapen ook deze relaties onder de loep te nemen.

- heroverweging als voorgestaan onder 1 betekent ook, dat bij beëindiging van huurrelaties gekozen kan worden uit de volgende opties:
 - a - verkoop van het object aan de huidige huurder/gebruiker.
 - b - verkoop van het object aan een derde partij inclusief de lopende huurovereenkomst.
 - c - opzegging van de huur en verkoop van het object.

- Huurrelaties binnen multifunctionele locaties, kan betekenen dat er verschil van huurprijsbenadering kan bestaan. In een dergelijk complex kunnen commerciële partners naast maatschappelijke huurders bestaan. Bij afloop of bij heroverweging van de huurcontracten voor huurders die niet tot de maatschappelijke doelgroep behoren en ruimte huren in een multifunctionele locatie kan het huurtarief aangepast worden naar een marktconform tarief, al dan niet vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, of omgekeerd.

Leegstand dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. De lasten lopen door en het risico op ongewenste gevolgen neemt toe. Ter voorkoming van (langdurige) leegstand, zal telkens opnieuw worden bepaald of de al dan niet maatschappelijke functie heroverwogen moet worden. Heroverweging kan betekenen aanpassing van huuropbrengsten. De keuze hiertoe en de handelswijze wordt opgenomen in het uitvoeringsprotocol.

HOOFDSTUK 5 - BEHEER EN EXPLOITATIE

5.1 - ONDERHOUD

De gebouwen worden onderhouden op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld meerjaren onderhouds plan (MJOP). In deze plannen zijn de te verwachten onderhoudskosten opgenomen van het gemeentelijk vastgoed voor wat betreft het verhuurdersdeel. Bij de samenstelling van de MJOP wordt er gekeken naar de levensduur van de diverse gebouwdelen en wordt deze gecombineerd met een conditiescore conform NEN 2767. Aan de hand van deze 2 indicatoren wordt een inschatting gedaan over het jaar waarop een onderdeel aan vervanging toe zal zijn.

Iedere 4 jaar worden de MJOP's herzien en worden indien noodzakelijk op basis van de conditiescores bijgesteld.

Vervolgens wordt jaarlijks bekeken wat er in de MJOP is opgenomen. Er wordt een opname gedaan om vast te stellen of de conditiescore in de MJOP nog steeds overeen komt met de werkelijkheid (is het echt nodig om uit te voeren, of kan het nog worden uitgesteld zonder dat hierdoor problemen ontstaan). Aan de hand van deze opname wordt het werk uitgevoerd, of eventueel nog uitgesteld.

Het beheer bestaat verder uit calamiteiten- en storingsonderhoud. Dit kan een kleine reparatie inhouden, die betaalbaar gesteld kan worden uit de post diversen. Het kan echter ook inhouden dat onderdelen eerder dan ingeschat vervangen dienen te worden. Binnen de MJOP dienen dan middelen naar voren te worden gehaald. Deze uitgaven moeten dan onverwacht eerder worden gedaan. Dergelijke afwijkingen worden bij het college van burgemeester en wethouders gemeld en de middelen worden eerder uit de voorziening gehaald.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt steeds gezocht naar een geschikte partij voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien mogelijk worden de werkzaamheden binnen een bestaand contract uitgevoerd. Indien het om grotere vervangingen gaat, wordt conform inkoopbeleid een offerte traject gevolgd.

In geval objecten tijdelijk onderdeel uitmaken van de vastgoedportefeuille en/of op termijn afgestoten dan wel gesloopt zullen worden, kan worden afgeweken van de onderhoudsnormering. Onderhoudsactiviteiten voor deze panden zijn gericht op het wind- en waterdicht houden van het object, veiligheid en tijdelijke verhuurbaarheid.

Naast het onderhoud door verhuurder, heeft ook de huurder onderhoudsverplichtingen. Al eerder is verwezen naar het gebruik van de ROZ-modellen voor het aangaan van huurrelaties. Naast algemene voorwaarden, waarin al een onderscheid is gemaakt tussen huurderonderhoud en verhuurdersonderhoud, zijn deze modellen ook voorzien van demarcatielijsten, welke gebruikt worden om de verplichtingen tussen huurder en verhuurder nader te bepalen.

Ter voorkoming van discussie wordt daar waar mogelijk gebruik gemaakt van deze lijsten, welke onderdeel uitmaken van de uiteindelijke overeenkomst tussen partijen.

5.2 - DUURZAAMHEID

De gemeente ziet het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen, dat de door het gebouw veroorzaakte belasting van het milieu beperkt wordt tot door de samenleving algemeen geaccepteerde waarden. Niet alleen heeft een openbaar lichaam een voorbeeldfunctie, ook heeft de gemeente verplichtingen.

Bij het onderhoud van vastgoed worden energiezuinige en duurzame oplossingen onderzocht en langs de MJOP gelegd. Indien wenselijk of noodzakelijk en voor zover het toepassen van duurzame(re) oplossingen niet past binnen de MJOP, wordt de alternatieve oplossing, de meerwaarde en de extra kosten aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming voorgelegd. Voor zover het van hoger hand opgelegde maatregelen betreft, of maatregelen welke door de raad als ambitie worden uitgesproken, dient hiervoor een regeling of oplossing te worden gezocht, om deze maatregelen te implementeren.

Op het moment dat een MJOP dient te worden geactualiseerd, dan wordt de mogelijkheid tot verduurzaming of het gebruik van duurzame middelen nadrukkelijk geïnventariseerd en in verhouding tot reguliere oplossingen opgenomen in de MJOP, om zodoende duidelijke en objectieve keuzes te kunnen maken.

Ook bij de keuzes over de toekomst van de vastgoedportefeuille dient hier rekening mee gehouden te worden. Zo nodig kunnen ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid tot aanpassing van het beheer en onderhoud van bestaand vastgoed leiden, maar ook de keuze over een bepaald vastgoed binnen de portefeuille als geheel beïnvloeden. Het is wenselijk hier tijdig op te kunnen inspelen en/of (financiële) voorzieningen voor te kunnen treffen. Het maken van keuzes over beheer en onderhoud en het nemen van besluiten over de vastgoedportefeuille behoeft integrale afstemming met alle beleidsterreinen en in het bijzonder de beleidsmedewerker(s) duurzaamheid.

5.3 - INVESTERINGEN EN RELATIE HUURDER - VERHUURDER

Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen het onderhoud als beschreven onder 5.1 (groot onderhoud en dagelijks onderhoud) en investerings- en kwaliteit verbeterende maatregelen. Denk hierbij aan het actualisatie- en mutatieonderhoud, verbetering functionaliteit, renovatie en aanpassingen aan de wensen van huurder. Dergelijke investeringen hebben geen plek in de MJOP. Het betreft investeringen die zien op rendementsverbetering en/of waardevermeerdering.

Uitgangspunten bij deze vorm van investeren zijn:

- De investering moet leiden tot rendementsverbetering of waardevermeerdering van het object.
- Het object moet tot de vaste portefeuille van de gemeente behoren en niet genomineerd zijn om te worden heroverwogen, althans niet op korte termijn.
- Er vindt afstemming plaats tussen huurder en verhuurder betreffende verrekening van te maken kosten, maar ook te verrekenen voordelen ten gevolge van de investering.
- Het moment van investeren wordt afgestemd met de onderhoudsplanning volgens het MJOP.

In de basis wordt getracht de investering terug te verdienen uit bestaande of nieuwe huurafspraken, inclusief al dan niet te verhogen huurprijzen. Mocht hier geen mogelijkheid toe worden gezien, dan wordt het reguliere traject gevolgd voor het verkrijgen van de noodzakelijke middelen.

HOOFDSTUK 6 - FINANCIEN EN RISICO

6.1 - FINANCIEN

In de jaarlijkse begroting van de gemeente wordt de dekking van het in stand houden van het gemeentelijk vastgoed opgenomen en worden de middelen vastgelegd om het vastgoedbeleid te kunnen effectueren.

Aanvragen van kredieten, met uitzondering van onderhoud en groot onderhoud waarin is voorzien in de begroting of MJOP, vindt plaats middels de reguliere bestuurlijke route, van advisering aan het college en het verzoek aan de raad om middelen vrij te geven.

De financiële paragraaf bevat daarnaast informatie over het waarderen van het vastgoed, het activeren en afschrijven op vastgoed en de verantwoording van de opbrengsten uit de exploitatie (huuropbrengsten, verkopen e.d.)

Om een goed zicht te hebben op de vastgoedportefeuille is er een duidelijke noodzaak voor een vastgoedbeheersysteem, althans een systeem waarin het beheer in brede zin kan worden opgenomen. Een dergelijk systeem, of module in een ander systeem, moet inzicht kunnen geven in de 'kosten vs. opbrengsten', 'contracten' (looptijd, indexering e.d.), 'kenmerken vastgoed' (beschrijvingen, tekeningen, oppervlaktes enz.), 'taxaties', 'MJOP', 'overige kosten' (verzekeringen, belastingen e.d.).

Een dergelijk systeem levert een belangrijke bijdrage aan het efficiënt beheren van een vastgoedportefeuille. Het verdient aanbeveling te onderzoeken of een dergelijk systeem (maatwerk) systeem voor de gemeente wenselijk en realistisch is of dat een module of systeem kan worden geïmplementeerd in meer omvattende software.

6.2 - RISICO

Het hebben, houden, aanvullen en beheren van een vastgoedportefeuille kent risico's. Het is van het grootste belang deze risico's te onderkennen en te beperken. Bij het actualiseren van de vastgoedportefeuille wordt ingezet op risicoanalyse van het gemeentelijk vastgoed. Bij de ontwikkeling van nieuw projecten dient een dergelijke analyse onderdeel uit te maken van de afweging en besluitvorming.

Bij een risicoanalyse als voorgestaan worden alle baten en lasten, dus niet enkel die welke zijn terug te voeren op cijfers, in beeld te gebracht. Dus ook maatschappelijk rendement, veranderde huuropbrengsten, onderhoudslasten, overheidsingrepen en markt(falen).

Een dergelijke risicoanalyse kan ook van belang zijn bij de afweging van strategische beslissingen over het vastgoed. Dit onderdeel van het (nieuwe) beleid dient een belangrijke en integrale rol te krijgen bij het beheren van de vastgoedportefeuille.

HOOFDSTUK 7 - ROLVERDELING

Op grond van de Gemeentewet hebben de onderscheidenlijke organen van de gemeente allen een eigen rol bij het 'vastgoedbeleid' in ruime zin. De gemeenteraad is bevoegd om de kaders te stellen en het beleid vast te stellen. Daarnaast heeft de gemeenteraad een toetsende en controlerende rol, dus ook in het kader van het vastgoedbeleid.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om uitvoering te geven aan het beleid, via een op te maken uitvoeringsprotocol. Op basis van het protocol neemt het college beslissingen over vastgoed gerelateerde onderwerpen. Het opstellen en uitvoeren van de MJOP behoort ook tot deze uitvoerende taak.

Op grond van de Gemeentewet is het college bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, waaronder het kopen en verkopen van vastgoed. De raad is gerechtigd over dergelijke handelingen ingelicht te worden (op eigen initiatief door het college of op verzoek van de gemeenteraad), of wel als het gaat om ingrijpende keuzes geconsulteerd te worden. De raad is in dat geval bevoegd om wensen en bedenkingen ter kennis aan het college te brengen.

Zodoende heeft de gemeenteraad te allen tijde mogelijkheden, zij het geen beslissingsbevoegdheid, om invloed te hebben op concrete, vastgoed gerelateerde dossiers. In het voorkomend geval zal de gemeenteraad tijdig worden geïnformeerd, in bijzonder daar waar het beslissingen met maatschappelijke impact betreft, of daar waar beslissingen op strategisch en/of grensoverschrijdend gebied betreft. Ook hier heeft te gelden, dat het niet mogelijk is een objectieve afbakening te geven. Per dossier wordt beoordeeld op welke wijze de gemeenteraad wordt betrokken. Op ambtelijk niveau wordt integraal gewerkt, hetgeen betekent dat per dossier bepaald moet worden wie betrokken is bij de behandeling.

De interne, ambtelijke organisatie handelt naar de beleidsdoelstellingen en adviseert objectief over de economische en maatschappelijke gevolgen van het uitvoeren van de beleidsdoelstellingen. Afwegingen en besluiten worden gemotiveerd, met inachtneming van het gestelde in dit beleid en aanverwante wet- en regelgeving. Hierbij is bijzondere aandacht voor de risico's en de maatschappelijke impact van de beslissingen.

Naast de interne organisatie is er een belangrijke taak voor de externe stakeholders, waaronder ten minste te verstaan de burgers van de gemeente Valkenburg aan de Geul, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen, MKB en overige belangengroepen. Afhankelijk van de casus wordt input van deze partijen gevraagd.