



Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent vastgoed Kadernota Vastgoedbeleid 2016

Gemeente Oirschot

Vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op
29 november 2016

Tabel 1: Overzicht uitgangspunten vastgoedbeleid

Par.	Uitgangspunt
2.2	Vastgoedeigendom, –exploitatie en –beheer zijn geen kerntaken van de gemeente; we houden alleen strategisch vastgoed structureel in eigendom. <i>Dit betreft het uitgangspunt dat bepaald vastgoed een dusdanig wettelijk, infrastructureel, beleidsmatig en/of financieel belang vertegenwoordigt voor gemeentelijke doelstellingen dat eigendom noodzakelijk is.</i>
3.1	De gemeente voert geen actief grondbeleid meer, afgezien in uitzonderlijke situaties. <i>Dit betreft het uitgangspunt dat vastgoedontwikkeling geen (kern)taak van de gemeente is.</i>
4.2	Professionaliseren vastgoedregistratie, data- en contractbeheer. <i>Dit betreft het opzetten en completeren van locatiedossiers voor alle individuele gebouwen en gronden, en het inrichten van een contractbeheermodule.</i>
5.1	Alle niet-strategisch vastgoed heeft de 'bestemming' verkoop. <i>Dit betreft het gedoseerd in de markt zetten van gebouwen en gronden die niet behoren tot het structureel strategische gemeentelijk vastgoed.</i>
5.2	Opstellen Voorzieningenkaart in samenwerking met inwoners en andere belanghebbenden. <i>Dit betreft het uitvoeren van een co-creatieproces waarin we samen met inwoners en andere belanghebbenden onderzoeken welke behoefte er is aan voorzieningen, en hoe samenwerking tussen vragers en aanbieders van huisvesting tot een efficiënter gebruik van huisvesting kan leiden.</i>
5.3	Stimuleren eigendom of zelfbeheer snippergroen door (groepen) burgers. <i>Dit betreft het actief uitnodigen van inwoners, bedrijven e.d. om (samen) percelen restgroen in beheer te nemen, ofwel als gebruiker, ofwel als eigenaar.</i>
5.4	Inperken gebruik gemeentegrond zonder toestemming, en voorkomen verjaring. <i>Dit betreft het inventariseren van locaties die zonder toestemming in gebruik zijn bij derden, en komen tot een oplossing (terugnemen, ingebruikgeven, verpachten, verhuren, verkopen), waarbij in ieder geval verjaring van het gebruik zonder toestemming wordt gestuit.</i>
6.1	Elimineren van indirecte subsidie bij de huurprijsbepaling van maatschappelijk vastgoed. <i>Dit betreft het elimineren van indirecte subsidies in de zin van te lage huurprijzen bij het maatschappelijk vastgoed. Voor vergelijkbaar vastgoed geldt een uniforme, realistische m²-prijs. Voor commercieel vastgoed gelden marktconforme huurprijzen.</i>
6.2	Implementeren toepassing standaard overeenkomsten voor verhuur, (erf)pacht en gebruik. <i>Indien van toepassing wordt de huidige huur-, (erf)pacht- of gebruiksovereenkomst ingewisseld voor een standaard overeenkomst, ofwel vrijwillig, ofwel zodra dit contractueel mogelijk is.</i>
6.3	Onderzoeken haalbaarheid OSMO-beleid met de buitensportverenigingen, eventueel gevolgd door implementatie. <i>Dit betreft het verder onderzoeken van de haalbaarheid van invoering van het OSMO-beleid voor de buitensportverenigingen, en na positieve besluitvorming budgetneutraal implementeren van de methodiek.</i>
6.6	Implementeren duurzaamheidsdoelstellingen bij onderhoud gemeentelijk vastgoed. <i>Dit betreft het formuleren van concrete duurzaamheidsdoelstellingen, gevolgd door het implementeren ervan bij het structureel in bezit blijvend gemeentelijk vastgoed.</i>



7.1	Verbeteren organisatie vastgoedbeleid en –beheer. <i>Dit betreft deels het tijdelijk voorzien in extra capaciteit, deels het structureel voorzien in voldoende capaciteit bij Vastgoed/grondzaken.</i>
7.2	Onderzoeken haalbaarheid regionale uitvoeringsorganisatie ruimtelijk beheer. <i>Dit betreft het onderzoeken van de haalbaarheid van het in regionaal (Kempen)verband organiseren van het beheer van de openbare ruimte, eventueel gevolgd door implementatie.</i>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelingen in de samenleving, trends op de vastgoedmarkt, veranderende wetgeving, voortdurende druk op de gemeentefinanciën en nieuwe inzichten over de kerntaken van de gemeente zijn redenen om de kaders van het vastgoedbeleid te herijken. Dit betreft het beleid ten aanzien van de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille aan gebouwen en gronden.

Kom je aan het vastgoedbeleid dan raak je ook aan ander(e) beleid/beleidsterreinen, zoals het subsidiebeleid, of het sportbeleid. Vandaar dat in het kader van Vitaal Oirschot gekozen is om de herijking van het subsidie-, gezondheids-, sport- en vastgoedbeleid in samenhang met elkaar te bezien. Bij de uitwerking van de kaders van het vastgoedbeleid komt deze samenhang op diverse manieren tot uiting.

In de Kadernota 2017-2021 is voortgebouwd op de kerntakendiscussie en zijn richtinggevende uitspraken gedaan over onder meer het gemeentelijk vastgoed: het beheren en ontwikkelen van vastgoed is geen kerntaak. Dat betekent dat de gemeente geen actieve grondpolitiek meer voert. Voor het gebouwenbestand betekent dit ook dat situationeel bezien wordt welke gebouwen in eigendom worden behouden, afhankelijk van de functies die gefaciliteerd moeten worden.

Het exploiteren van vastgoed is immers geen gemeentelijk doel op zich, maar is dienstbaar aan doelstellingen op het terrein van welzijn/leefbaarheid, gezondheid, sport. Het primaire belang betreft het realiseren van de maatschappelijke doelen, zoals verwoord in de relevante onderdelen van de program-mabegroting.

Bij het realiseren van de maatschappelijke doelen is samenwerken met de samenleving een belangrijke voorwaarde. Dit vergt een andere houding en werkwijze van het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie, maar ook van inwoners, maatschappelijke partners en andere partijen. De gemeente heeft vaker een faciliterende, ondersteunende rol en voert minder zelf uit. De gemeente wil partijen onder voorwaarden maximaal de ruimte geven om verantwoordelijkheid te nemen en ondernemend te zijn. De gemeente trekt samen op om partners en burgers te activeren een (ondernemende) rol te pakken in de zorg en verantwoordelijkheid voor de eigen accommodaties, de vereniging, de buurt, het groenbeheer e.d. Daarmee stimuleren we de sociale cohesie en de leefbaarheid in de kernen, wijken en buurten. Op die wijze geven we ook via het vastgoedbeleid inhoud aan de gemeentelijke missie: 'Monumentaal, ondernemend en groen; daar voelt de MENS zich thuis'.

1.2 Doel

Kerndoel is het herijken van de kaders van het vastgoedbeleid. Door het beschrijven van de kaders geven we antwoord op vragen als:

- waarom hebben we vastgoed in bezit?
- welk vastgoed willen we structureel in bezit houden en welk vastgoed kunnen we afstoten?
- wat is een effectieve (doelbereik) en efficiënte (kosten/baten) inzet van het in bezit blijvende vastgoed?
- hoe brengen we meer transparantie (geen indirecte subsidie) en uniformiteit in huurprijzen?

Belangrijke nevensdoelen zijn:

- het inzichtelijk maken van de vastgoedportefeuille; in het kader van de opstelling van deze nota is daarom gestart met een inventarisatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en alle relevante kenmerken, onder de noemer 'basis op orde'
- een goede registratie van het vastgoed en organisatie van het vastgoedbeheer; vastgoedexploitatie en -beheer is kapitaalsintensief, kennisintensief, er spelen publieke en private belangen en er worden risico's gelopen. Duidelijke kaders zijn een belangrijke voorwaarde om te komen tot doelmatig en rechtmatig beheer.

Genoemde doelen bepalen ook in belangrijke mate de structuur van deze nota. Ze worden achtereenvolgens behandeld in de hoofdstukken 4 t/m 7.



1.3 Afbakening

Het geheel aan onroerende zaken dat de gemeente in eigendom heeft, wordt het gemeentelijk vastgoed genoemd. Als vastgoed wordt ingezet voor het realiseren van bestuurlijk gewenste maatschappelijke doelstellingen is sprake van maatschappelijk vastgoed. Dit is het deel van het vastgoed dat bijvoorbeeld wordt ingezet ten dienste van en faciliterend aan de sportbeoefening, (cultuur-)educatie, onderwijs of welzijnsactiviteiten.

Deze nota gaat over al het vastgoed in bezit van de gemeente, ofwel gebouwen en gronden, maar uitgezonderd de openbare ruimte. De openbare ruimte omvat de (ondergrond van de) trottoirs, parkeerplaatsen, wegen, pleinen, en de groenstructuur (dorps- en wijkstructuur). Wel aan de orde komen stukken rest- of snippergroen en delen van de openbare ruimte die zonder toestemming in gebruik zijn bij derden.

Ook gaat deze nota niet over maatschappelijk vastgoed in bezit van andere partijen dan de gemeente dat wordt verhuurd aan instellingen die werken aan gemeentelijke doelen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de algemene uitgangspunten ten aanzien van het vastgoedbeleid en vastgoedbezit. De gemeentelijke vastgoedportefeuille komt aan de orde in hoofdstuk 3.

De in paragraaf 1.2 genoemde doelen behandelen we in de daaropvolgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 4: Basis op orde
- hoofdstuk 5: Efficiënte en effectieve inzet van gemeentelijk vastgoed
- hoofdstuk 6: Uniforme uitvoeringskaders
- hoofdstuk 7: Doelmatig en rechtmatig beheer.

Hoofdstuk 8 bevat het uitvoeringsprogramma.

Verder zijn nog de volgende bijlagen toegevoegd:

- Bijlage 1: Gemeentelijke vastgoedportefeuille
- Bijlage 2: Proces haalbaarheid en implementatie OSMO
- Bijlage 3: Onderwijsvastgoed
- Bijlage 4: Definities.

2. Algemene uitgangspunten t.a.v. vastgoed

2.1 De rol van de gemeente

Vastgoed is een instrument dat ten dienste staat van het realiseren van beleidsdoelstellingen. De inzet van dat instrument wordt mede bepaald door de rol die de gemeente zichzelf toedicht op het betreffende beleidsveld. Soms is die rol wettelijk bepaald (bijv. onderwijsvastgoed). Soms is die rol zelf gekozen, soms afgeleid van een gegroeide situatie, soms aangepast aan een lokale context of lokaal initiatief. De gemeente kan bij het verwezenlijken van de gemeentelijke doelstellingen verschillende rollen vervullen, zelfs combinaties van rollen, en doet dat in de praktijk ook:

- leidende rol
- programmerende rol
- accommoderende rol
- voorwaardenscheppende rol.

2.2 Vastgoedeigendom

Leidend principe is dat de beleidsdoelen gehaald worden. De rol van partijen kan daarbij verschillen, net als de inzet van vastgoed. Per situatie denkt de gemeente na over de meest passende rol en de meest passende inzet van vastgoed. Vastgoedeigendom is daarbij ondergeschikt. Als er (bijvoorbeeld) geen partijen opstaan om de beleidsmatig gewenste ontmoetingsfunctie te accommoderen, dan voorziet de gemeente in het vastgoed voor de ontmoetingsfunctie. Als een partij graag als vastgoedeigenaar wil optreden, zal de gemeente dit in beginsel faciliteren. Maatschappelijke en commerciële partijen die gemeentelijke beleidsdoelstellingen uitvoeren, kunnen dus ook eigenaar zijn van het daarvoor ingezette vastgoed. In die situaties kan de gemeente wel eisen stellen, bijvoorbeeld aan de aard, locatie en/of kwaliteit van de huisvesting, als dat in het belang is van het realiseren van het betreffende beleidsdoel.

Vastgoedeigendom, –exploitatie en –beheer zijn geen kerntaken van de gemeente. Daarnaast is de verwachting dat de vraag naar vastgoedobjecten de komende jaren verder af zal nemen. Leegstandsrisico's zullen toenemen, wat een efficiënte inzet belemmert. Dit zijn de belangrijkste redenen om te



streven naar verkleining van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, die bestaat uit circa 20 gebouwen, 7 binnen-/buitensportaccommodaties en 27 (onder)gronden (exclusief grond in grondexploitaties, agrarische gronden en natuur). Daarnaast levert verkoop incidentele baten op en zal het per saldo ook leiden tot een structurele vermindering van exploitatielasten¹.

De algemene beleidslijn is dat de gemeente alleen strategisch vastgoed structureel in eigendom houdt. 'Strategisch' betekent dat er een dusdanig wettelijk, infrastructureel, beleidsmatig en/of financieel belang is voor de gemeente dat eigendom noodzakelijk is. Dit betreft primair de eigendom van de (onder)grond. Verder maken we onderscheid in structureel en tijdelijk strategisch vastgoed. Bij de laatste categorie is eigendom *tijdelijk* noodzakelijk om beleidsdoelen te bereiken.

Structureel strategisch vastgoed betreft:

- Gemeentelijke binnen- en buitensportaccommodaties (beleidsmatig, financieel belang)
- Gronden benodigd voor nutsfuncties als kabels en leidingen, transformatorhuisjes e.d. (infrastructureel belang)
- Onderwijsvastgoed (dit betreft het economisch claimrecht; wettelijk belang).

Tijdelijk strategisch vastgoed betreft:

- Gronden die zijn opgenomen in een grondexploitatie, waar op korte of middellange termijn verkoop ten behoeve van woningbouw, bedrijfsvestiging e.d. te verwachten is (beleidsmatig, financieel belang)
- Gronden die als ruil- of compensatiegrond benodigd kunnen zijn (beleidsmatig belang).

Bij strategisch vastgoed is eigendom (grip) van belang om het onderliggende (maatschappelijk) belang goed te kunnen waarborgen. In geval van bijvoorbeeld een buitensportaccommodatie is dat belang:

- enerzijds de waarde van de maatschappelijk gewenste activiteit (het duurzaam waarborgen van een goede, betaalbare/toegankelijke sportbeoefening)
- anderzijds de waarde van het vastgoed c.q. de grondpositie als zodanig (ligging, alternatieve bestemming)².

Qua grip op het strategisch vastgoed is voor de gemeente primair eigendom van de (onder)grond van belang. Dit kan ook het bloot eigendom (juridisch eigendom) zijn, waarbij we een erfpachtrecht vestigen ten behoeve van de gebruiker. Die verkrijgt daarmee het gebruiks- en genotsrecht, in ruil voor betaling van een canon. In de erfpachtvoorwaarden kunnen we specifieke afspraken maken over de gewenste maatschappelijke activiteiten. Maar bijvoorbeeld ook dat de erfpachter geen andere bestemming aan de zaak mag geven, en niet mag handelen in strijd met de bestemming. Daarnaast biedt ook het bestemmingsplan de nodige waarborgen voor de aard van het gebruik.

Uitgifte in erfpacht kunnen we combineren met een opstalrecht voor de gebouwen.

Een alternatief is dat de grond in volle eigendom bij de gemeente blijft, maar we het gebouw/de gebouwen in eigendom overdragen via de vestiging van een opstalrecht. Daarbij kunnen we bedingen dat de gemeente een eerste recht van koop heeft. Het onderliggende maatschappelijk belang waarborgen we door nadere afspraken te maken in de vestigingsakte.

Het is niet gewenst deze wijze van eigendomsoverdracht aan te duiden als privatisering. We definiëren privatisering als het lossnijden van de banden tussen publiek en privaat. Het vastgoedbeleid is gericht op het creëren van maatwerk in het samenspel van publiek en privaat.

Niet-strategisch vastgoed kan verkocht worden, mits gerelateerde beleidsdoelen hierdoor niet in gevaar komen. Dit kan inhouden dat we nadere voorwaarden stellen aan/bij de verkoop. Jaarlijks geven we in de begroting aan welke objecten verkocht gaan worden. Het niet-strategisch vastgoed heeft een beperkte omvang.

Zolang de gemeente eigenaar is van vastgoed is het uitgangspunt dit bezit zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten.

	Uitgangspunt
2.2	Vastgoedeigendom, –exploitatie en –beheer zijn geen kerntaken van de gemeente; we houden alleen strategisch vastgoed structureel in eigendom.

1) Met 'per saldo' wordt bedoeld dat structurele vermindering van exploitatielasten optreedt als (bijvoorbeeld) 6 gebouwen worden verkocht, waarbij (slechts) in 3 gevallen het gebouw wordt teruggehuurd.

2) Overigens koerst de gemeente met alle 9 buitensportverenigingen op OSMO (zie par. 6.3). Binnen die samenwerking is ruimte voor bovenbeschreven maatwerk.



Dit betreft het uitgangspunt dat bepaald vastgoed een dusdanig wettelijk, infrastructureel, beleidsmatig en/of financieel belang vertegenwoordigt voor gemeentelijke doelstellingen dat eigendom noodzakelijk.

3. Huidig gemeentelijk vastgoedbezit

3.1 De gemeentelijke vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat enerzijds uit gebouwen en hun ondergrond³, anderzijds uit allerlei (onder)gronden (zie ook bijlage 1). Achtereenvolgens gaan we in op beide categorieën.

3.1.1 Gebouwen

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit de volgende categorieën gebouwen:

Tabel 2: Gemeentelijk vastgoedbezit, gebouwen

Opstallen+ondergrond	Aantal
Overheidsvastgoed	7
Maatschappelijk vastgoed	26
Commercieel vastgoed	1
Overig vastgoed	17
Bijzonder vastgoed	4
Totaal ⁴	55

Overheidsvastgoed

Dit betreft de vastgoedobjecten die in gebruik zijn van en voor de gemeentelijke organisatie, zoals het gemeentehuis, de gemeentewerf, maar ook de brandweerkazernes (regionale taak).

Maatschappelijk vastgoed

Dit betreft het vastgoed voor beleidsmatig gewenste activiteiten van maatschappelijke instellingen, verenigingen e.d., waaronder de sportaccommodaties (gebouwen en velden).

Commercieel vastgoed

Dit betreft vastgoed dat in gebruik is voor commerciële doeleinden, zoals kinderopvang, kantoorruimte.

Overig vastgoed

Dit betreft het vastgoed in gebruik bij instellingen, verenigingen e.d., die wel maatschappelijke, maar geen (expliciet) gemeentelijke doelstellingen realiseren.

Bijzonder vastgoed

Dit betreft vastgoed met een bijzondere cultuurhistorische waarde en (de grond onder) standbeelden. Het vastgoed voor het primair en voortgezet onderwijs heeft een bijzondere positie binnen het maatschappelijk vastgoed. De gronden en gebouwen zijn eigendom van de schoolbesturen, maar de gemeente beschikt over het zogenaamde economisch claimrecht, waarbij de gebouwen en gronden aan de gemeente toevallen bij het wegvallen van de onderwijsfunctie. In bijlage 3 wordt kort ingegaan op (de financiering van) het onderwijsvastgoed.

3.1.2 Gronden

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit de volgende categorieën gronden:

Tabel 3: Gemeentelijk vastgoedbezit, gronden

Gronden
<u>Structureel strategische gronden</u>
<u>Tijdelijk strategische gronden</u>
<u>Grond met natuurbestemming</u>
<u>Overige gronden</u>

De gemeente voert geen actief grondbeleid meer, afgezien in uitzonderlijke situaties.

3) Slechts in een enkel geval bezit de gemeente alleen de opstal, terwijl de grond in eigendom is bij een derde.

4) Stand per 1 juli 2016.



De gronden in de lopende grondexploitaties zijn naar verwachting over maximaal vijf jaar verkocht of in erfpacht uitgegeven. Op een enkel perceel na nemen we binnen afzienbare tijd geen gronden in exploitatie⁵. Eigendomspercelen buiten de grondexploitaties zijn in beheer bij de Algemene Dienst. Dit betreft:

- enkele verspreide percelen, ofwel, niet in exploitatie genomen gronden, die niet gekoppeld zijn aan enig programma voor woningbouw, bedrijventerrein, etc.
- enkele in erfpacht uitgegeven gronden.

De verspreide percelen komen deels voor verkoop in aanmerking, deels betreft het gronden die we inzetten als ruil- of compensatiegronden. Zolang deze percelen in eigendom van de gemeente zijn, worden ze verpacht of verhuurd. De in erfpacht uitgegeven gronden, en ook percelen rest- of snippergroen komen, onder voorwaarden, voor verkoop in aanmerking (zie par. 5.3).

De grond voor sociale huurwoningen geven we uit in erfpacht; bij elke voorgenomen grondverkoop vergelijken we de directe verkoopopbrengst met de opbrengst bij 10 jaar erfpacht, gevolgd door verkoop.

Uitgangspunt

	Uitgangspunt
3.1	De gemeente voert geen actief grondbeleid meer, afgezien in uitzonderlijke situaties. <i>Dit betreft het uitgangspunt dat vastgoedontwikkeling geen (kern)taak van de gemeente is.</i>

3.2 Integratie beleidsregels vastgoed

Als gevolg van de nadere uitwerking van onderdelen uit de onderhavige Kadernota Vastgoedbeleid 2016 voorzien we de totstandkoming van een 'Nota Beleidsregels Vastgoed', ter vervanging van de huidige Nota Accommodatie- en tarievenbeleid, de Nota snippergroenbeleid en de Grondnota.

4 Doelstelling 1: Basis op orde

Het bereiken van beleidsdoelen met behulp van vastgoed, het efficiënt en effectief inzetten van het vastgoed, doelmatig en rechtmatig beheer, en het beheersen van risico's kennen een belangrijke randvoorwaarde: inzicht in de vastgoedportefeuille. Voor het verkrijgen van inzicht zijn drie elementen van belang: registratie, contractmanagement en begroten van investerings- en onderhoudskosten.

4.1 Vastgoedregistratie

Het gemeentelijk vastgoed moet adequaat geregistreerd zijn. Uitgangspunten voor een goede registratie zijn:

- Actueel
- Compleet (bevat alle relevante data en contractstukken)
- Toegankelijk (digitaal)
- Centraal (afdelingsniveau).

Op dit moment is aan deze voorwaarden nog niet voldaan. Weliswaar bevat het 'financiële systeem' de benodigde financiële informatie, maar geen andere relevante informatie over het vastgoed. De data zijn onvoldoende actueel en versnipperd geregistreerd. Het presenteren van de kenmerken (bijv. m²s) en prestaties van de vastgoedportefeuille (bijv. kosten/baten) als geheel is in de huidige situatie niet mogelijk.

In het kader van de opstelling van onderhavige nota is een inventarisatie uitgevoerd, waarbij:

- van alle vastgoed (gebouwen en (sport)terreinen) relevante data, voor zover beschikbaar, in een Excellijst zijn samengebracht
- alle huurovereenkomsten en gebruikscontracten, voor zover aanwezig, zijn geïnventariseerd (digitaal beschikbaar).

4.2 Contractmanagement

Met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed gaat de gemeente juridische en financiële verplichtingen aan, zoals huurovereenkomsten voor het gebruik van het gemeentelijk vastgoed, notariële aktes inzake

5) Volgens de richtlijnen van de BBV geldt vanaf 1 januari 2016 dat gronden alleen in een grondexploitatie kunnen worden opgenomen als de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. In alle andere gevallen vallen eigendomspercelen onder de Algemene Dienst.



de verkoop van vastgoed, opdrachtverstrekkingen aan aannemers voor het uitvoeren van onderhoud en aanbestedingen, leveringsovereenkomsten voor nutsvoorzieningen, huurovereenkomsten voor aangehuurd vastgoed e.d.

Relevante gegevens uit de huur- en gebruiksovereenkomsten, zoals vergoeding, indexatie, looptijd, opzeggingstermijn, etc., registreren we nog niet centraal. Door het volledig en centraal registreren in een contractbehermodule van alle contractuele (verhuur)verplichtingen die betrekking hebben op het vastgoed verkleinen we (juridische en financiële) risico's en vergroten we de kans op optimalisatie.

De komende periode benutten we voor het verder professionaliseren van de vastgoedregistratie, het data- en contractbeheer, aan de hand van bovengenoemde uitgangspunten. We zetten digitale locatie-dossiers op voor alle individuele gebouwen en gronden, waarin alle relevante data en stukken worden opgenomen. Daarnaast vullen we een contractbehermodule. Daarbij kijken we ook naar digitale ondersteuning, en naar regionale samenwerking.

	Uitgangspunt
4.2	Professionaliseren vastgoedregistratie, data- en contractbeheer. <i>Dit betreft het opzetten en completeren van locatiedossiers voor alle individuele gebouwen en gronden, en het inrichten van een contractbehermodule.</i>

4.3 Meerjaren investerings- en onderhoudsplannen

De gemeente stelt meerjaren investerings- en onderhoudsplannen op voor de in bezit zijnde gebouwen en sportaccommodaties, en voor het openbaar groen⁶. Hierin leggen we de noodzakelijke investeringen en onderhoudsactiviteiten en de daarmee gepaard gaande kosten voor de komende 10 tot 25 jaar vast. De meerjaren onderhoudsplannen werken we uit in jaarplannen die als basis dienen voor de planning van de onderhoudsactiviteiten.

5. Doelstelling 2: Efficiënte en effectieve inzet van gemeentelijk vastgoed

De gemeente richt zich op het optimaal inzetten van het gemeentelijk vastgoed. In dat kader bereiden we diverse maatregelen en acties voor, en brengen die tot uitvoering:

- verkoop niet-strategisch vastgoed (par. 5.1)
- Voorzieningenkaart 2030 (par. 5.2)
- activeren snippergroenbeleid (par. 5.3)
- tegengaan gebruik gemeentegrond zonder toestemming (par. 5.4).

5.1 Verkoop niet-strategisch vastgoed

Het uitgangspunt met betrekking tot eigendom van het gemeentelijk vastgoed is: verkoop, tenzij:

- het structureel strategisch vastgoed betreft
- bij de verkoop de realisatie van het beleidsdoel, de continuïteit van verenigingen, stichtingen en maatschappelijke instellingen, en de toegankelijkheid voor inwoners (bijv. huurtarieven) sociaal-maatschappelijk onvoldoende is gewaarborgd.

Anders gezegd, alle niet-strategisch vastgoed heeft de 'bestemming' verkoop. Voor dit vastgoed werken we een verkoopstrategie uit. Jaarlijks rapporteren we bij de begroting over de voortgang en de objecten die het komend jaar in de verkoop gaan. Het niet-strategisch vastgoed heeft een beperkte omvang.

	Uitgangspunt
5.1	Alle niet-strategisch vastgoed heeft de 'bestemming' verkoop. <i>Dit betreft het gedoseerd in de markt zetten van gebouwen en gronden die niet behoren tot het structureel strategische gemeentelijk vastgoed.</i>

5.2 Voorzieningenkaart 2030

Het organiseren van een passend voorzieningenniveau, zowel op gemeente- als op kernniveau, is een gezamenlijke opgave van burgers, verenigingen, instellingen, bedrijfsleven en de overheid. Een noodzakelijke opgave ook in het kader van leefbare en vitale kernen. Van belang is zicht te hebben op de

6) En ook voor de gemeentelijke weginfrastructuur, maar die valt buiten de scope van deze nota.



demografische veranderingen, en om de consequenties daarvan te vertalen naar de toekomstige behoeften van inwoners. Om vervolgens de match te maken tussen de vraag naar en het aanbod aan voorzieningen (en vastgoed).

Uitbreiding of vervanging van voorzieningen (vastgoed) door nieuwbouw is de komende jaren niet te verwachten. Daarmee zou ook veel van het beschikbare geld in stenen 'verdwijnen' in plaats van in activiteiten. De beschikbare capaciteit beter benutten, en wellicht zelfs verkleinen zou geld vrij kunnen spelen voor meer activiteiten. In een bijeenkomst met inwoners over accommodatiebeleid begin februari 2016 in het kader van Vitaal Oirschot werd unaniem geconstateerd dat veel panden een lage bezettingsgraad hebben (voor het grootste deel van de tijd niet gebruikt worden) en dat veel meer medegebruik mogelijk is. Ook het al of niet verkopen van gemeentelijk vastgoed is onderwerp van gesprek.

De gemeente is voornemens een Voorzieningenkaart 2030 te maken, samen met alle belanghebbenden, door middel van co-creatie, uitgaand van de behoeften van de kern, en met de focus op de langere termijn. We verwachten dat door het Voorzieningenkaartproces ook nieuwe burgerinitiatieven en samenwerkingsrelaties ontstaan die de leefbaarheid versterken.

De afhankelijkheden tussen de kern Oirschot en de overige kernen maken dat het opstellen van een Voorzieningenkaart 2030 op het niveau van de gemeente als geheel het meest zinvol is.

Onderhavige Kadernota Vastgoedbeleid 2016 is de gemeentelijke 'inzet' voor wat betreft het vastgoedbeleid. Wel is van groot belang dat de gemeente open staat voor nieuwe inzichten en ook bereid is tot aanpassing van beleid.

De Voorzieningenkaart 2030 wordt aangeboden aan de Gemeenteraad in de vorm van een raadsadvies. Dergelijke adviezen zijn, indien ze worden overgenomen, voor de Gemeenteraad richtinggevend bij relevante besluitvorming.

	Uitgangspunt
5.2	Opstellen Voorzieningenkaart in samenwerking met inwoners en andere belanghebbenden. <i>Dit betreft het uitvoeren van een co-creatieproces waarin we samen met inwoners en andere belanghebbenden onderzoeken welke behoefte er is aan voorzieningen, en hoe samenwerking tussen vragers en aanbieders van huisvesting tot een efficiënter gebruik van huisvesting kan leiden.</i>

5.3 Activeren snippergroenbeleid

De gemeente staat een verantwoord groenbeleid voor, een belangrijke pijler in de gemeentelijke missie (Monumentaal, ondernemend en groen ...). In het groenbeleid maakt de gemeente onderscheid in groen met een dorpsfunctie, een wijkfunctie, en restgroen, ook wel snippergroen genoemd. Een deel van dit restgroen is zonder problemen af te stoten of in gebruik te geven, zonder dat dit de groenbeleving verslechtert. De gemeente acht het verantwoord dit restgroen te verkopen of in gebruik te geven om met de opbrengst het overige groen op een kwalitatief goed niveau in stand te houden, dan wel te besparen op de uitgaven door de vermindering van het onderhoudsareaal.

Uitgangspunten bij verkoop rest- en snippergroen:

- geen groen uit de dorps- of wijkstructuur
- geen kabels en leidingen (tot 1 meter aan weerszijden)
- percelen dienen te grenzen aan particuliere percelen
- restgroen dat grenst aan meerdere percelen kan alleen in zijn geheel verkocht worden, dus als iedereen meedoet.

Uit onderzoek in het kader van de opstelling van deze nota is gebleken dat slechts een relatief gering aantal locaties geschikt is voor verkoop.

Anderzijds past verhuur of verkoop ook in het streven om inwoners meer te betrekken bij en/of verantwoordelijkheid te laten nemen voor het beheer van de directe leefomgeving.

Daarnaast stimuleert de gemeente inwoners om te komen tot gezamenlijk groenbeheer, ter bevordering van de sociale cohesie en vergroting van de leefbaarheid (Vitaal Oirschot). Gezamenlijk groenbeheer kan heel verschillende vormen aannemen. Te denken is aan een buurtmoestuin, educatieve en/of eetbare tuinen e.d.

Succesvolle verkoop is afhankelijk van een goede onderbouwing voor de te verkopen stukken restgroen, een helder aanbod voor potentiële kopers, en tijdige en goede communicatie met de betreffende buurten.



	Uitgangspunt
5.3	Stimuleren eigendom of zelfbeheer snippergroen door (groepen) burgers. <i>Dit betreft het actief uitnodigen van inwoners, bedrijven e.d. om (samen) percelen restgroen in beheer te nemen, ofwel als gebruiker, ofwel als eigenaar.</i>

5.4 Tegengaan gebruik gemeentegrond zonder toestemming

Het kan niet zo zijn dat de gemeente grondeigendom verliest (door verjaring) door bewuste of onbewuste toe-eigening door burgers, bedrijven e.d. Dat gaat in tegen het normale rechtsgevoel. Het risico bestaat dat de gemeente in het kader van maatregelen als wegverbreding, aanleg fietsstroken of herstel van bermsloten in het kader van verbetering van de waterafvoer op termijn haar eigen grond zou moeten (terug)kopen doordat de eigendom door verjaring is overgegaan naar de gebruiker. Genoeg redenen om gebruik van gemeentegrond zonder toestemming tegen te gaan, en verjaring tijdig te stuiten.

Uit een globale verkenning van de mogelijke omvang van het niet toegestaan gebruik van gemeentegrond is naar voren gekomen dat dit substantieel kan zijn. Opvallend is dat in het buitengebied op meerdere plaatsen bermsloten zijn gedempt en de grond bij de aangrenzende kavel is 'gevoegd'. Anderzijds kan verkoop van zonder toestemming in gebruik zijnde grond (legalisatie) aan de orde zijn, in die gevallen waarin er geen gemeentelijk belang is gediend bij gemeentelijke eigendom. Ook ingebruikgeving, pacht en verhuur zijn beschikbare legalisatie-opties.

Het voornemen is (in fasen) te komen tot inperken van het gebruik zonder toestemming van gemeentegrond, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Hierbij volgen we het volgende proces:

- 2017: inventariseren van niet toegestaan gebruik binnen/buiten de bebouwde kom
- vanaf medio 2018: uitvoeren (ingebruikgeving, pacht, verhuur, verkoop, of teruggave; zo niet, dan handhaving)
- evaluatie.

Een optie is de inventarisatie en de uitvoering op basis van 'no cure no pay' in handen te geven van een extern bureau.

	Uitgangspunt
5.4	Tegengaan gebruik gemeentegrond zonder toestemming, en voorkomen verjaring. <i>Dit betreft het inventariseren van locaties die zonder toestemming in gebruik zijn bij derden, en komen tot een oplossing (terugnemen, in gebruik geven, verpachten, verhuren, verkopen), waarbij in ieder geval verjaring van het gebruik zonder toestemming wordt gestuit.</i>

5.5 Overige kaders

Leegstandsbeleid en -beheer (structurele/tijdelijke leegstand)

Structurele leegstand willen we voorkomen, mede door het voorgestane verkoopbeleid. Bij tijdelijke leegstand zorgen we voor adequaat leegstandsbeheer en zo mogelijk tijdelijke invulling.

6. Doelstelling 3: Uniforme uitvoeringskaders

6.1 Verhuurbeleid

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid heeft tot doel zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren. Dit betekent dat als de gemeente economische activiteiten verricht, zoals het verhuren van vastgoed, ze tenminste de integrale kosten moet doorberekenen. Tenzij die activiteiten van algemeen belang zijn, en partijen de integrale kosten niet zelfstandig kunnen dragen. De Gemeenteraad heeft op 21 april 2015 besloten dat de volgende gemeentelijke activiteiten van algemeen belang zijn en daardoor worden uitgezonderd van de regels in de Wet Markt en Overheid:

- het in gebruik geven, verhuur en exploitatie van sportaccommodaties
- de verhuur, erfpacht en exploitatie van maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed

Aan (semi-)professionele instellingen, die zorgdragen voor de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen, maar ook aan verenigingen, stichtingen e.d. kan de gemeente gebouwde accommodaties en/of terreinen op basis van een huurovereenkomst beschikbaar stellen. De huidige huurbedragen voor het maatschappelijk vastgoed lijken soms erg willekeurig. In veel gevallen heeft de huurprijs geen relatie met de kosten en/of is die verhouding voor bijvoorbeeld de ene vereniging heel anders dan voor de



andere vereniging. Als de huurprijs te laag is, is sprake van indirecte of versluierde subsidiëring. De gemeente wil dit tegengaan en wenst een meer eenduidige huurbepaling en realistische huurprijzen. Voor vergelijkbaar vastgoed willen we een uniforme, realistische m²-prijs. Voor maatschappelijk vastgoed zal de huurprijs nooit hoger zijn dan de marktconforme huur.

Als de nieuw te bepalen huurprijs hoger is dan de actuele huur, bereiken we de nieuwe huurprijs door het gefaseerd verhogen van de huur. In 2017 wordt het verschil niet in rekening gebracht, in 2018 50%, en in 2019 100%.

Met de buitensportverenigingen verenigd in de CVBO onderzoeken we een samenwerkingsmodel waarin geen sprake meer is van huur of subsidie, wel van 'doorbelasting' van onderhoudskosten (zie par. 6.3). Mocht dit model niet haalbaar blijken, dan zal toegewerkt worden naar verdere uniformering van huurprijzen (uniforme, realistische m²-prijs voor vergelijkbaar vastgoed).

Commercieel vastgoed

Commerciële partijen of partijen die geen gemeentelijke beleidsdoelstellingen realiseren, brengen we tenminste de getaxeerde marktconforme huurprijs voor gebouwen en/of terreinen in rekening.

Overig en bijzonder vastgoed

Voor deze categorieën is het streven te komen tot een kostendekkende huurprijs.

	Uitgangspunt
6.1	Elimineren van indirecte subsidie bij de huurprijsbepaling van maatschappelijk vastgoed. <i>Dit betreft het elimineren van indirecte subsidies in de zin van te lage huurprijzen bij het maatschappelijk vastgoed. Voor vergelijkbaar vastgoed geldt een uniforme, realistische m²-prijs. Voor commercieel vastgoed gelden marktconforme huurprijzen.</i>

6.2 Standaard overeenkomsten

Huurovereenkomsten

De gemeente hanteert voor haar verhuurde panden de standaard (ROZ-)huurovereenkomsten (modellen) waar dit de geëigende huurovereenkomst is (buurthuizen, kantoorruimte). Hierin is naast de standaard opbouw ook ruimte voor maatwerkartikelen. In de huurovereenkomst maken we afspraken met de huurder over in elk geval:

- gebruik van het gebouw
- looptijd en opzegging
- huurprijs en indexering
- taakverdeling beheer en onderhoud.

Erfpachtovereenkomsten

Voor de erfpachtovereenkomst ontwikkelen we een standaard overeenkomst, die vrijwillig of zodra dit contractueel mogelijk is, wordt toegepast.

Gebruiksovereenkomsten

Voor de gebruiksovereenkomst is een standaard overeenkomst beschikbaar, die vrijwillig of zodra dit contractueel mogelijk is wordt toegepast.

Met alle betreffende partijen die geen standaard huur-, erfpacht- of gebruiksovereenkomst hebben en/of voor wie aanpassing van de huur-, erfpacht- of gebruiksovereenkomst noodzakelijk is, sluiten we op basis van vrijwilligheid een nieuwe overeenkomst af. Als vrijwillige aanpassing niet lukt, doen we dit zodra dit contractueel mogelijk is.

OSMO-overeenkomst

Als het OSMO-beleid voor de buitensportverenigingen haalbaar blijkt, zullen partijen alle relevante zaken vastleggen in een integrale overeenkomst. Indien het tot implementatie komt, kunnen we gebruik maken van de door de gemeente Bergeijk ontwikkelde overeenkomst.

	Uitgangspunt
6.2	Implementeren toepassing standaard overeenkomsten voor verhuur, (erf)pacht en gebruik. <i>Indien van toepassing wordt de huidige huur-, (erf)pacht- of gebruiksovereenkomst ingewisseld voor een standaard overeenkomst, ofwel vrijwillig, ofwel zodra dit contractueel mogelijk is.</i>



6.3 Buitensport

In het kader van de opstelling van onderhavige nota is de gemeente onderzoek gestart naar de Bergeijkse TUOB-systematiek. Dit naar aanleiding van het Initiatief voorstel Onderhoud buitensportaccommodaties van 29 maart 2016, dat het college verzocht een onderzoek te doen, waarin:

- a) De haalbaarheid wordt beoordeeld om het in Bergeijk functionerende systeem voor het onderhoud van sportaccommodaties zo snel als mogelijk in te passen in het beleid van de gemeente Oirschot
- b) De randvoorwaarden voor een succesvolle implementatie in beeld worden gebracht
- c) Beschreven wordt hoe het proces tot implementatie in nauwe samenwerking met de negen buitensportverenigingen wordt opgepakt: voetbal (4), tennis (2), atletiek (1), hockey (1), korfbal (1).

Het onderzoek is gestart en de eerste gesprekken met de Coöperatieve Vereniging Buitensport Oirschot (CVBO) hebben plaatsgevonden. Het haalbaarheidsonderzoek en het eventuele implementatieproces zijn in de tijd uitgezet. Zowel voor de verenigingen als voor de gemeente is een go/no go-moment voorzien in het tweede kwartaal van 2017 (zie bijlage 2).

De term TUOB is gewijzigd in OSMO, dat staat voor Oirschots Samenwerkingsmodel Onderhoud. In dit model voert de gemeente, ongeacht de eigendomssituatie, regie op het onderhoud, en worden de verenigingen gestimuleerd de uitvoering van het dagelijks en klein onderhoud zelf (en samen) te organiseren. Doel is het waarborgen van de duurzame instandhouding van kwalitatief goede en veilige (sport)accommodaties, voor een betaalbare prijs, voor alle betrokkenen. Nevendoelen zijn: komen tot optimale transparantie, realiseren uniformiteit in behandeling tussen de verenigingen, vergroten samenwerking tussen de verenigingen.

In de gesprekken met de CVBO worden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:

Uitgangspunten OSMO:

- OSMO staat voor:
 - a. transparant (eenduidige definities, objectieve normen, controleerbaar)
 - b. uniform (gelijke onderhoudsnormbedragen per onderdeel)
 - c. helder (glasheldere verantwoordelijkheidsverdeling m.b.v. onderhouds-abc: geen discussie mogelijk)
 - d. flexibel (maatwerk mogelijk)
- De gemeente voorziet in een volledig onderhoudsbudget (inclusief vervangingen) voor de basisvoorzieningen⁷, maar vraagt daar wel een tegenprestatie voor terug in de vorm van 'doorbelasting' en zelfwerkzaamheid
- De gemeente biedt maatwerk in de mate waarin verenigingen zelf verantwoordelijkheid willen dragen voor de uitvoering van het (dagelijks en klein) onderhoud aan de accommodatie (opstellen, velden, entourage)
- De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de uitvoering van het groot-onderhoud (inclusief renovaties/vervangingen)
- De OSMO-methodiek staat los van de formele eigendomssituatie; de kapitaallasten blijven voor rekening van de eigenaar, de genormeerde onderhoudslasten voor de basisvoorzieningen worden vergoed in het onderhoudsbudget, de genormeerde onderhoudslasten voor de overige voorzieningen (bijv. kantine, boventallige velden of kleedkamers) voor 100% doorbelast
- Na invoering van OSMO wordt afgezien van het incasseren van huurbedragen en uitbetalen van subsidies
- Alle bestaande, private overeenkomsten tussen de gemeente en de sportverenigingen vervallen
- OSMO is geen privatisering.

Randvoorwaarden OSMO:

- Voor de gemeente geschiedt de invoering van OSMO budgetneutraal (t.o.v. de onderhouds- en investeringskosten, zoals opgenomen in de huidige (meerjaren)begroting, en het saldo van huren en subsidies)
- Voor de verenigingen is de mate van zelfwerkzaamheid realistisch, zowel praktisch als in financiële zin
- Invoering van OSMO vindt alleen plaats als alle (9) buitensportverenigingen meedoen.

De verenigingen krijgen de beschikking over het budget voor dagelijks (en klein) onderhoud. De factor zelfwerkzaamheid zal niet voor elke vereniging dezelfde zijn. De verwachting is dat de verenigingen

7) Een overzicht van de basisvoorzieningen is opgenomen in bijlage 1 van de Nota Accommodatie- en tarievenbeleid, vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 maart 2009.



meer samenwerking zullen zoeken om onderhoudswerkzaamheden zo efficiënt mogelijk uit te voeren, maar mogelijk ook voor het verrichten van sportieve, maatschappelijke activiteiten.

Als het OSMO-beleid voor de buitensportverenigingen niet haalbaar blijkt, werken we op basis van het verhuurbeleid in deze nota aan meer uniforme, realistische huurprijzen.

	Uitgangspunt
6.3	<p>Onderzoeken haalbaarheid OSMO-beleid met de buitensportverenigingen, eventueel gevolgd door implementatie.</p> <p><i>Dit betreft het verder onderzoeken van de haalbaarheid van invoering van het OSMO-beleid voor de buitensportverenigingen, en na positieve besluitvorming budgetneutraal implementeren van de methodiek.</i></p>

6.4 Aankoop, aanhuur en verkoop

Aankoop

Aankoop (en ook aanhuur t.b.v. derden) zal slechts in uitzonderlijke situaties plaatsvinden, alleen met een goede onderbouwing, en zo mogelijk voor een afzienbare periode.

Bij aankoop van vastgoed laten we de marktwaarde van het object bepalen door een gecertificeerd taxateur.

Verkoop

Als behoud van eigendom niet van strategisch belang is, faciliteert de gemeente overdracht van het vastgoed aan de betreffende gebruiker, eventueel in de vorm van de vestiging van een zakelijk recht van opstal.

Afstoten van vastgoed aan derden geschiedt tegen marktwaarde, waarbij we de marktwaarde van het object laten bepalen door een gecertificeerd taxateur.

Aan- en verkopen geschieden onder verantwoordelijkheid van de manager Omgeving. We zetten daarbij externe kennis in (makelaardij, jurist/notaris) met betrekking tot het formele juridische en bestuurlijke traject.

6.5 Aanbesteden

Bij het aanbesteden van werken, diensten en leveringen wordt gewerkt conform de Europese en nationale en gemeentelijke aanbestedingsregels. Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid is vastgelegd in de nota 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid'.

6.6 Duurzaamheid

In Kempenverband is de Klimaatvisie Kempengemeenten opgesteld. Het doel van de Kempengemeenten, waaronder de gemeente Oirschot, is om in 2025 energieneutraal te zijn. Specifiek over de gemeentelijke gebouwen staan de volgende doelstellingen beschreven:

- Nieuwbouw: realiseren met een 50% verscherpte EPC
- Bestaand: energiebesparing 3% per jaar, 70% opwekking en/of inkoop duurzame energie.

Om bovenstaande ambitie te bereiken, is een intensivering van het duurzaamheidsbeleid nodig. In het kader van de voorbeeldrol zullen we het structureel in bezit zijnde gemeentelijk vastgoed zoveel mogelijk energieneutraal maken. Voorjaar 2017 volgt een Raadsvoorstel met intensiveringsvoorstellen.

Uitgangspunt is dat we op het moment van realisatie, bij grootschalige renovatie, maar ook bij reguliere (groot-)onderhoudswerkzaamheden relevante duurzaamheidsmaatregelen toepassen, zodat we voldoen aan de vastgestelde normen uit het klimaatbeleid. Duurzaamheidsmaatregelen kunnen betrekking hebben op materiaalgebruik, de herkomst van materialen, gebruik van duurzame energie en energiebesparing.

In samenwerking met de sportverenigingen bezien we hoe we voordelen kunnen behalen met het verduurzamen van de sportaccommodaties, en we kijken naar de mogelijkheden die in dit verband voortvloeien uit de algemeen aangenomen motie 'Samen aan de bal voor een sportief en duurzaam Brabant' in Provinciale Staten van 13 mei 2016.

	Uitgangspunt
6.6	<p>Implementeren duurzaamheidsdoelstellingen bij onderhoud gemeentelijk vastgoed. <i>Dit betreft het formuleren van concrete duurzaamheidsdoelstellingen, gevolgd door het implementeren ervan bij het structureel in bezit blijvend gemeentelijk vastgoed.</i></p>



7. Doelstelling 4: Doelmatig en rechtmatig (financieel) beheer

7.1 Organisatie van het vastgoedbeleid en -beheer

In deze paragraaf gaan we kort in op de huidige organisatie van het vastgoedbeleid en -beheer, en vergelijken we die met de regiogemeenten. Daarna zoomen we in op de gevolgen van het voorgestane vastgoedbeleid voor de organisatie en daarbuiten.

Op meerdere plekken binnen het ambtelijke organisatie wordt aan vastgoedbeleid en -beheer gedaan:

- Strategie: grondbeleid, sectoraal beleid (sport, onderwijs, etc.)
- Omgeving: o.a. groenbeheer/cultuurtechniek, beheer sportaccommodaties, gebouwenbeheer, vastgoed/grondzaken, grondexploitaties/financiën, wonen.

Het streven is de komende periode scherp onderscheid te maken tussen beleid (Strategie) en uitvoering (Omgeving), waardoor vastgoedgerelateerde uitvoeringsactiviteiten (o.a. sport, onderwijs) overgaan naar Omgeving (vastgoed/grondzaken).

Bij het onderdeel vastgoed/grondzaken (0,5 fte) is sprake van een structureel capaciteitstekort. Dit tekort is langdurig gedeeltelijk (0,5 fte) opgevuld door externe inhuur. Ondanks dat is sprake van achterstanden. Daarnaast is de registratie en het contractbeheer van het gemeentelijk vastgoed niet op orde. De intensivering op grond van de voorliggende nota vergen eveneens capaciteit bij vastgoed/grondzaken.

Op basis van bovenstaande bevindingen en een regionale vergelijking is de conclusie dat de structurele capaciteit bij Vastgoed/grondzaken minimaal op 1,5 fte gebracht moet worden. Gezien de vereiste specifieke kennis (senior) is de gemeente naar verwachting aangewezen op externe werving. Om de achterstand op het punt van registratie en contractbeheer weg te werken, is op korte termijn (tijdelijk) extra capaciteit nodig.

Gevolgen OSMO

De eventuele invoering van het OSMO-beleid vraagt om een meer integrale benadering van het gebouwenbeheer en groenbeheer/cultuurtechniek (onderhoud), in elk geval ten aanzien van de buitensportaccommodaties. Het OSMO-beleid vraagt naar verwachting uiteindelijk niet meer uren voor het gebouwenbeheer. Bij het groenbeheer/cultuurtechniek betekent de overstap naar wijkgericht werken dat één medewerker specifiek verantwoordelijk wordt voor (o.a.) alle sportaccommodaties. Het OSMO-beleid zal leiden tot minder door de gemeente uit te besteden uren bij de WSD in verband met de toenemende zelfwerkzaamheid bij de sportverenigingen. Dit heeft werkgelegenheidseffecten. Anderzijds zullen de sportverenigingen zelf ook onderdelen gaan uitbesteden.

	Uitgangspunt
7.1	Verbeteren organisatie vastgoedbeleid en -beheer. <i>Dit betreft deels het tijdelijk voorzien in extra capaciteit, deels het structureel voorzien in voldoende capaciteit bij Vastgoed/grondzaken.</i>

7.2 Regionale samenwerking

In het kader van vastgoedbeleid, maar met name in relatie tot doelmatig beheer van het vastgoed (bijv. wegen, groenbeheer) ligt het voor de hand te zoeken naar samenwerking met andere gemeenten. In navolging van de samenwerking op het terrein van vergunningverlening, toezicht en handhaving (per 1 april 2016) is in de Kadernota 2017-2021 het streven opgenomen om het taakveld ruimtelijk beheer in regionaal verband te organiseren met ingang van 2019.

	Uitgangspunt
7.2	Onderzoeken haalbaarheid regionale uitvoeringsorganisatie ruimtelijk beheer. <i>Dit betreft het onderzoeken van de haalbaarheid van het in regionaal (Kempen)verband organiseren van het beheer van de openbare ruimte, eventueel gevolgd door implementatie.</i>

7.3 Financiële uitvoeringskaders

Met het gemeentelijk vastgoed zijn veel en grote financiële stromen en belangen gemoeid. Doelmatig en rechtmatig beheer zijn hierbij van groot belang.

Alle financiële gegevens van het gemeentelijk vastgoed zijn opgenomen in het gemeente breed in gebruik zijnde financieel systeem, zodat eenduidige en betrouwbare financiële informatie bij navraag beschikbaar



is. Daartoe is het noodzakelijk dat alle financiële verplichtingen (zowel inkomsten als uitgaven) zijn vastgelegd om een goed beeld te hebben van de uitputting van de beschikbare budgetten.

Algemene financiële uitvoeringskaders zijn van toepassing, zoals bijvoorbeeld omtrent:

- afwaardering gemeentelijk vastgoed
- exploitatiebegroting
- investeringen
- afschrijvingsbeleid en waarderingsgrondslag
- boekwaarde en leningen
- reserves
- risicomanagement.

Financiële uitvoeringskaders zijn opgenomen in onder andere:

- Financiële verordening 2016 gemeente Oirschot (vastgesteld in de raadsvergadering van 26 april 2016)
- Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten (BBV).

8. Uitvoeringsprogramma

8.1 Uitvoeringsprogramma

Tabel 4: Uitvoeringsprogramma

Acties	Gereed	Toelichting
1. Professionaliseren vastgoedregistratie, data- en contractbeheer	2018	Eventueel externe inhuur
2. Verkopen niet-strategisch vastgoed	Doorlopend	
3. Opstellen Voorzieningenkaart in samenwerking met inwoners en partijen	2018	Intern: projectleiding/-ondersteuning Omgeving Eventueel externe inhuur
4. Stimuleren eigendom of zelfbeheer snippergroen door (groepen) burgers	2017	Intern: inventarisatie Omgeving, inzet uitvoering n.t.b. Eventueel externe inhuur
Inperken gebruik gemeentegrond zonder toestemming, en voorkomen verjaring	2020, daarna doorlopend	Externe inhuur: inventarisatie en uitvoering, eventueel no cure no pay
5. Uniformeren huurprijzen	Doorlopend	Is mede afhankelijk van looptijd lopende overeenkomsten
6. Implementeren toepassing modelovereenkomsten voor verhuur, (erf)pacht en gebruik	2017	Is mede afhankelijk van looptijd lopende overeenkomsten
7. Onderzoeken haalbaarheid OSMO- beleid met buitensportverenigingen, eventueel gevolgd door implementatie	2017	Invoering beoogd per 1-1-2018 Eventueel externe inhuur (advies/ implementatie)
8. Implementeren duurzaamheids- doelstellingen bij onderhoud gemeentelijk vastgoed	Doorlopend	Geen kosten
9. Verbeteren organisatie vastgoedbeleid en -beheer	2017	Structureel behoefte aan 1,5 fte (nu 0,5 fte) bij Vastgoed/grondzaken Opleidingskosten (eventueel)
10. Onderzoeken haalbaarheid regionale uitvoeringsorganisatie ruimtelijk beheer	2017	Eventueel externe inhuur (advies/ implementatie) Tijdspad implementatie nader te bezien

8.2 Evaluatie

Tweejaarlijks evalueren we de voortgang van het vastgoedbeleid.



Bijlage 1: Gemeentelijke vastgoedportefeuille

	Overheidsvastgoed	Beleidsveld	Profiel
1	Gemeentehuis	publiek	strategisch
2	Kantongerecht	(leeg)	niet-strategisch
3	Gemeentewerf	publiek	niet-strategisch
4	Milieustraat	publiek	niet-strategisch
5	Brandweerkazerne Oirschot, incl. politiebureau	publiek	niet-strategisch
6	Brandweerkazerne Middelbeers	publiek	niet-strategisch
7	Ruimte WSD (MFC de Klep)	publiek	niet-strategisch
	Maatschappelijk vastgoed		
8	De Pullen, buurthuis	welzijn	niet-strategisch
9	Den Deel, buurthuis (Dorpshuis Spoordonk)	welzijn	niet-strategisch
10	De Notel, buurthuis de Korenaar	welzijn	niet-strategisch
11	St. Open Jongerenwerk (Barcelona, O.)	welzijn	niet-strategisch
12a	MFC de Klep (sporthal)	sport	strategisch
12b	MFC de Klep (sportcafé)	sport	strategisch
12c	MFC de Klep (ex-bibliotheekruimte)	(leeg)	niet-strategisch
12d	MFC de Klep (peuterspeelzaal)	onderwijs	niet-strategisch
13a	Sportpark de Klep (accommodatie tennis, excl. deel clubhuis)	sport	strategisch
13b	Sportpark de Klep (voetbalvelden)	sport	strategisch
14a	De Kemmer, sportcentrum (sporthallen, indoor tennisbanen, kantine)	sport	strategisch
14b	De Kemmer, sportcentrum (tennisbanen)	sport	strategisch
14c	De Kemmer, sportcentrum (atletiekbaan/honden-club) en bos (EHS)	sport	strategisch
14d	De Kemmer, sportcentrum (ondergrond zwembad)	sport	strategisch
15	Gymzaal De Halm	sport	strategisch
16	Gymzaal Spoordonk	sport	strategisch
17	Park Sonnevand (accommodatie tennis)	sport	strategisch
18	Sportpark Moorland (vml. locatie WSD)	welzijn	niet-strategisch
19a	Sportpark Moorland (voetbalvelden)	sport	strategisch
19b	Sportpark Moorland (accommodatie hockey)	sport	strategisch
20a	Sportpark 't Horstje (accommodatie voetbal)	sport	strategisch
20b	Sportpark 't Horstje (accommodatie korfbal)	sport	strategisch
20c	Sportpark 't Horstje (midgetgolf)	sport	strategisch
21	Jeu de boulesbaan (Oirschot)	sport	niet-strategisch
22	Jeu de boulesbaan (de Knusse Boules)	sport	niet-strategisch
23	Duivensportvereniging	sport	niet-strategisch
24	Menvereniging	sport	niet-strategisch
25	Beerse Ruiters	sport	niet-strategisch
26	Rijvereniging	sport	niet-strategisch
27	Manege inclusief speelweide	sport	niet-strategisch
28	Petanqueclub Le Moulin	sport	niet-strategisch



29	Handboogvereniging De Zwartmikkers	sport	niet-strategisch
30	Visvijver (Proosbroekweg, O.)	sport	niet-strategisch
31	Visvijver (Kattenbergseweg, M.)	sport	niet-strategisch
32	De Enck (vleugel)	welzijn	niet-strategisch
33	De Linde (<i>nog niet overgedragen</i>)	onderwijs	strategisch
	Commercieel vastgoed		
34	MFC de Klep, kinderdagverblijf	overig	niet-strategisch
	Overig vastgoed		
35	Gildeterrein St. Joris	overig	niet-strategisch
36	Gildeterrein Sancta Barbara	overig	niet-strategisch
37	Gildeterrein OLV Broederschap	overig	niet-strategisch
38	Oude vuilstort (Bijenclub de Beerzen)	overig	niet-strategisch
39	Scouting St. Odulphus	overig	niet-strategisch
40	Brandweerkazerne (Toneelvereniging Keskenoate)	overig	niet-strategisch
41	Passantenhaven	overig	niet-strategisch
42	Ondergrond De Enck	overig	niet-strategisch
43	Evenemententerrein (Oude Grintweg, O.)	overig	niet-strategisch
44	Speeltuin (Van Beeckstraat, O.)	overig	niet-strategisch
45	Speelterrein Beerseveld	overig	niet-strategisch
46	Pand KBO	overig	niet-strategisch
47	Grond onder KPN-zendmast (Schutsboom, O.)	overig	strategisch
48	Grond onder Telfort-zendmast (Steenakerstraat, O.)	overig	strategisch
49	Trafo/rioolgebouw (Kortenaarlaan, O.)	overig	strategisch
50	Trafo/rioolgebouw (Pandgat, O.)	overig	strategisch
51	Trafo (Bellefleur, O.)	overig	strategisch
	Bijzonder vastgoed		
52	Oude raadhuis	overig	niet-strategisch
53	Kasteel Bijstervelt	(leeg)	niet-strategisch
54	Uitkijktoren en/of opslagloods	overig	niet-strategisch
55	(Ondergrond) Beeld (Odulphuskapel, O.)	overig	niet-strategisch
	Onderwijsvastgoed*		
56	<i>Basisschool de Korenbloem</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
57	<i>De Plataan (school)</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
58	<i>De Plataan (Korein-kinderopvang/bsv)</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
59	<i>De Plataan (bestuurskantoor SKOBOS)</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
60	<i>Antoniuschool</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
61	<i>Basisschool De Beerzen (vestiging Oostelbeers)</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
62	<i>Basisschool De Beerzen (vestiging Middelbeers)</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
63	<i>Basisschool De Fonkeling</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>
64	<i>Kempenhorst College</i>	<i>onderwijs</i>	<i>strategisch</i>



	<i>* kinderdagverblijf in schoolgebouw niet-strategisch</i>		
--	---	--	--



Bijlage 2: Proces haalbaarheid en implementatie OSMO

1	Opdracht Kadernota Vastgoedbeleid	mei 2016
2	Eerste uitwerking OSMO (uitgangspunten, methodiek, maatwerk)	juni
3	Themabijeenkomst vastgoed (richting kiezen)	28 juni
4	In gesprek met CVBO over inhoud OSMO en een eerste globaal financieel inzicht	1 juli
5	Informatiebijeenkomst met CVBO-verenigingen (inhoud en proces)	18 juli
6	1 ^e Concept Collegevoorstel OSMO (onderdeel Kadernota Vastgoedbeleid)	26 juli
7	2 ^e Concept Collegevoorstel OSMO (onderdeel Kadernota Vastgoedbeleid)	30 augustus
8	3 ^e Concept Collegevoorstel OSMO (onderdeel Kadernota Vastgoedbeleid)	13 september
9	Bespreking concept Kadernota Vastgoedbeleid in raad (opiniërend), interactief	4 oktober
10	4 ^e Concept Collegevoorstel OSMO (onderdeel Kadernota Vastgoedbeleid)	25 oktober
11	Bijeenkomst met CVBO/verenigingen (financieel/onderhoud-ABC/proces): voorlopig besluit nader onderzoek haalbaarheid	november
12	Ondertekening intentieovereenkomst uitwerking OSMO	november
13	Besluitvorming Kadernota Vastgoedbeleid in raad	29 november
	Bij akkoord Gemeenteraad:	
14	Uitwerking voorstel OSMO	dec-2016-jun 2017
15	Nulmeting kwaliteit	januari 2017
16	Opstellen/doorrekening MJOP	februari 2017
17	Opstellen bedragen doorbelasting/factor zelfwerkzaamheid	maart 2017
18	Besluitvorming CVBO/verenigingen én gemeente: go/no go	Q2 2017
19	Indien go: opstellen/bespreken concept-overeenkomsten	Q3 2017
20	Ondertekenen overeenkomsten	Q3 2017
21	Praktische afspraken	Q4 2017
22	Start OSMO	1 januari 2018



Bijlage 3: Onderwijsvastgoed

De gemeente heeft de zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Sinds 1997 heeft de gemeente verantwoordelijkheid voor de financiering van het vastgoed voor het primair en voortgezet onderwijs. Maar de gemeente heeft op basis van de wetgeving niet standaard het (juridisch) eigendom. Het juridisch eigendom van de opstallen ligt meestal bij de schoolbesturen, maar een schoolbestuur heeft niet het recht om het eigendom te verkopen. Zodra de onderwijsfunctie verval, wordt het gebouw eigendom van de gemeente (economisch claimrecht). De gemeente kan in overleg met het schoolbestuur overeenkomen dat de gemeente eigenaar wordt/blijft van een schoolgebouw en het in gebruik geeft aan het schoolbestuur. Voor het onderhoud ontvangt de gemeente geld van het rijk, dat wordt overgeheveld naar de schoolbesturen.

Tabel 5: Rolverdeling huisvesting onderwijs

	Nieuwbouw	Buitenonderhoud	Binnen
	Uitbreiding	en aanpassing	
	Renovatie		
Primair en speciaal onderwijs	Gemeente (financier), School (bouwheer)	School	School
Voortgezet onderwijs	Gemeente (financier), School (bouwheer)	School	School
Middelbaar beroeps- en hoger onderwijs	School	School	School
Peuterspeelzaal	Huur	Huur	
Kinderopvang	Huur/eigendom	Huur/eigendom	



Bijlage 4: Definities

Gemeentelijk vastgoed

Het gemeentelijk vastgoed betreft alle gebouwen en gronden die eigendom zijn van de gemeentelijke overheid. Het gaat dan om een zeer diverse vastgoedvoorraad, waaronder het gemeentehuis, gemeenschapshuizen, sportaccommodaties, woonhuizen, pachtgronden en vele andere objecten.

Maatschappelijk vastgoed

Onder maatschappelijk vastgoed wordt verstaan die gebouwen waarvan het gebruik past binnen een erkend maatschappelijk belang. In de regel gaat het hierbij om diverse gebouwen voor sociale en culturele voorzieningen, voor sportbeoefening e.d. Deze opsomming is niet limitatief.

Commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed is vastgoed met een commerciële functie. Onder een commerciële functie wordt verstaan dat er, conform (Europese) wet- en regelgeving, sprake is van handelsverkeer. Ook bijvoorbeeld kinderdagverblijven behoren tot deze groep.

Bijzonder vastgoed

Deze portefeuille omvat tijdelijk vastgoed en bijzondere objecten, zoals een molen, woonhuizen en kunstobjecten.

Beheer

Beheer is de organisatie van (en het toezicht op) het gebruik en het gebruiksgeschikt houden van de accommodatie voor de gebruikers. Beheer omvat werkzaamheden op de gebieden huisvesting, diensten en middelen.

Exploitatie

Exploitatie is de verantwoordelijkheid voor het dragen van kosten, het genereren van inkomsten en het dragen van risico's. Exploitatie kan worden uitgesplitst in drie soorten: de grondexploitatie, de gebouwexploitatie en de gebruikersexploitatie.

Exploitatielasten

De exploitatielasten kunnen in drie categorieën worden uitgesplitst. De grondexploitatie bestaat onder andere uit de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, voorzieningen in de omgeving aanbrengen, etc. De gebouwexploitatie (o.a. kapitaallasten, onderhoud buitenzijde, verzekering en OZB eigenaarsdeel) wordt bij een kostendekkende huur vertaald in de huurprijs en de gebruikersexploitatie (o.a. nutsvoorzieningen, schoonmaak) in beheer- en servicekosten.

Marktconforme huur

Hiermee wordt een huurprijs bedoeld die gebruikelijk is in vergelijkbare situaties bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed en vastgoed – met een soortgelijke functie- dat door bijvoorbeeld corporaties of marktpartijen wordt verhuurd. De huurprijs wordt bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke, externe partij waarbij de functie van een gebouw wordt meegenomen. Een marktconforme huur kan hoger of lager dan een kostendekkende huur zijn. Alternatieve term: commerciële huur.

Commerciële huur

Zie 'marktconforme huur'.

Kostendekkende huur

Een huurprijs die de lasten van de vastgoedexploitatie dekt. Deze omvat: kapitaallasten, onderhoud, verzekering en OZB. Deze kan per gebouw of categorie van gebouwen worden berekend.

Brede school

Een brede school is een samenhangend netwerk van toegankelijke en goede voorzieningen voor kinderen, ouders en buurt, met één of meerdere onderwijsinstelling(en) als middelpunt.

Basisvoorziening

Een (deel van een) accommodatie die op basis van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen 'noodzakelijk' is. Bijvoorbeeld de kleedlokalen in een sportaccommodatie. Vaak worden nationale normen (bijv. NOC*NSF) als basis gebruikt.

Niet-basisvoorziening

Een (deel van een) accommodatie die op basis van de beleidsdoelstellingen niet 'noodzakelijk' is, maar door de gebruikers wordt gewenst. Bijvoorbeeld een bestuursruimte in een sportaccommodatie.

**Paracommercialisme**

Een vanuit het oogpunt van ordelijk economisch verkeer ongewenste mededinging bij het verstrekken van alcoholhoudende drank door rechtspersonen, niet zijnde naamloze vennootschappen of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, die zich richten op activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Bijvoorbeeld het organiseren van een bruiloffeest in een gemeenschapshuis.

Multifunctionele accommodatie (MFA)

Een multifunctionele accommodatie is één gebouw waarbij tenminste twee functies fysiek geïntegreerd zijn en synergie plaatsvindt tussen functies onderling.

Strategische locaties

Locaties die om een bepaalde reden een meerwaarde hebben boven andere locaties. Er is geen opsomming te geven van deze locaties, of het een strategische locatie betreft, hangt af van de situatie op dat moment. Over het algemeen kan gesteld worden dat de dorpskernen strategische locaties zijn. De randen van bebouwing kunnen strategische locaties zijn in tijden van uitbreiding, maar zijn geen strategische locaties in tijden van krimp.

(Operationeel) beheer

Overkoepelende term voor technisch, facilitair en programmabeheer.

Facilitair beheer

De dagelijkse 'zorg' voor het gebouw. Hieronder vallen onder andere: sleutelbeheer, gas/water/elektra, schoonmaak, klein dagelijks onderhoud, etc. Dit is een taak die meestal door de gebruiker(s) wordt uitgevoerd.

Technisch beheer

Al het gepland en ongepland (groot) onderhoud. Dit is een taak die meestal door de eigenaar wordt uitgevoerd.

Programmabeheer

Het programmabeheer betreft de inhoudelijke component van de (gezamenlijke) huisvesting, bijvoorbeeld het opstellen en beheren van het activiteitenprogramma en het opstellen en bewaken van het inhoudelijk concept en/of de samenwerkingsvisie.