

Nota vastgoedbeleid 2020

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juli 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 29 september 2020;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;
heeft op 6 oktober 2020 besloten:

1. de Nota Vastgoedbeleid 2020 vast te stellen, bestaande uit een algemeen gedeelte en zeven inhoudelijke beleidsthema's: verhuurbeleid, huurprijsbeleid, onderhoudsbeleid, duurzaamheidsbeleid, leegstandsbeleid, atelierbeleid en verkoopbeleid, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. het motto van het integrale vastgoedbeleid 2020 luidt "vastgoed als middel voor maatschappelijke impact";
 - b. het bezitten van vastgoed is primair een instrument dat moet bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen;
 - c. keuzes over gemeentelijke panden worden integraal gebaseerd op zowel financieel rendement als op maatschappelijke waarde;
 - d. de ambitie voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille is het vormen van een kernportefeuille, kleiner van omvang maar met een hoger financieel en maatschappelijk rendement, die als katalysator werkt voor ontmoeting en voor sociale, culturele en economische ontwikkelingen;
 - e. de ambitie voor de gemeentelijke vastgoedorganisatie ziet op een proactieve matchmaker tussen vraag en aanbod;
 - f. we zijn bezig met onderzoek om de weerbaarheid te versterken; het vastgoedbeheer levert een bijdrage aan het versterken van de weerbaarheid van de overheid en het bestrijden van ondermijning;
 - g. de belangrijkste regels bij de verhuur van vastgoed zijn:
 - i. vastgoed beschikbaar stellen is slechts één mogelijke oplossing voor een huisvestingsvraag;
 - ii. huisvestingsvragen worden integraal beoordeeld via de maatschappelijke vastgoedtafel;
 - iii. bij de verhuur van vastgoed wordt gebruik gemaakt van de modelhuurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ);
 - h. de belangrijkste regels bij de huurprijsbepaling zijn:
 - i. we creëren inzicht in de vastgoedkosten en -opbrengsten ter onderbouwing van bewuste keuzes om meer maatschappelijke waarde te scheppen;
 - ii. verschillende (huurprijs)regimes behoren bij de verschillende deelportefeuilles;
 - iii. fiscale huur geldt voor huurders met een structurele subsidierelatie;
 - i. de belangrijkste regels voor het vastgoedonderhoud zijn:
 - i. inspectie van de gebouwen en het opstellen van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) gaat volgens de methodiek NEN 2767;
 - ii. vierjaarlijks worden de panden door een onafhankelijk bureau geïnspecteerd;
 - iii. alle panden worden onderhouden op het basisniveau, tenzij...
 - iv. voor sommige panden is het basisniveau te hoog of juist te laag;
 - v. borging van alle relevante wet- en regelgeving (compliance) is integraal onderdeel van het MJOP;
 - j. de belangrijkste regels bij de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zijn:
 - i. vastgoed verduurzamen is noodzakelijk en vanzelfsprekend;
 - ii. verduurzamen doen we samen;
 - iii. verduurzamen is werken binnen schuivende panelen en dat brengt onzekerheden en onvolkomenheden met zich mee;
 - iv. we starten vanuit energie en verkennen andere vormen van verduurzaming;
 - k. de belangrijkste regels bij de beperking en het gebruik van leegstand zijn:
 - i. de gemeente werkt actief aan het opsporen en elimineren van leegstand;

- ii. tijdelijke leegstand wordt liefst ingevuld met een nieuwe huurder; als dat niet kan heeft maatschappelijk relevante bruikleen de voorkeur; antikraak is een laatste middel;
 - iii. leegstand mag in beginsel maximaal anderhalf jaar duren;
 - l. de belangrijkste regels voor gemeentelijk vastgoed vanuit atelierbeleid zijn:
 - i. realisatie van atelierbeleid door de structurele inzet van gemeentelijk vastgoed;
 - ii. de focus op de onderkant van de creatieve sector genereert een kweekvijver voor marktpartijen;
 - iii. de behoeften van de doelgroep (onderkant van de creatieve sector) geven richting aan het beleid;
 - iv. een beheerorganisatie (entiteit) zorgt voor het gebouwbeheer, de toewijzing en de doorstroming;
 - m. de belangrijkste regels bij de verkoop van vastgoed zijn:
 - i. het college besluit over verkoop van vastgoed;
 - ii. zowel financiële als maatschappelijke doelen kunnen bij een verkoop als criterium gelden;
 - iii. elke verkoopprocedure is maatwerk; deze wordt goed voorbereid en verloopt transparant en consequent;
 - iv. een verkoop verloopt in beginsel openbaar; hiervan kan worden afgeweken als een verhuurd pand aan de huurder wordt verkocht, of wanneer één-op-één verkoop zeer goed beargumenteerbaar is, of wanneer wordt verkocht aan een maatschappelijke partner van de gemeente.
2. Burgemeester en wethouders opdracht te geven de Nota Vastgoedbeleid uit te werken in nieuwe Spelregels Vastgoedbeleid, ter vervanging van het beleidsdocument Spelregels Vastgoedbeleid 2016.
3. Vast te stellen dat met de vaststelling van Nota Vastgoedbeleid 2020 dit beleidsdocument in de plaats treedt van:
- a. het raadsbesluit d.d. 7 november 2006 ten aanzien van fiscale huur (06.R1881.001);
 - b. het collegebesluit d.d. 6 februari 2007 ten aanzien van herziening handelswijze bij verkoop van gemeentelijke gebouwde eigendommen (07bst00177);
 - c. Nota Vastgoedbeleid 2016, bij raadsbesluit d.d. 20 december 2016 (16R7041);
 - d. Spelregels Vastgoedbeleid 2016 (collegebesluit 1 november 2016, 16bst1421), voor zover de inhoud daarvan strijdig is met Nota Vastgoedbeleid 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 oktober 2020.

J. Verbruggen, griffier

Nota Vastgoedbeleid 2020

Belangrijkste wijzigingen Nota Vastgoedbeleid 2020