

Kadernota vastgoed

De Raad van Alphen aan den Rijn,

Gezien het collegevoorstel voor de kadernota vastgoed,

Besluit:

1. De nota vastgoed als kader voor het in de komende jaren te voeren vastgoedbeleid vast te stellen.
2. Dat vastgoedbeleid ondersteunend is aan (maatschappelijke) beleidsdoelstellingen.
3. Uitsluitend vastgoed in eigendom houden dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed af te stoten tegen marktconforme prijs.
4. Een marktconforme, minimaal kostprijsdekkende, huur te hanteren voor gebruik van gemeentelijk vastgoed.
5. Een functiescheiding te hanteren tussen centraal vastgoedmanagement (inclusief kosten en inkomsten) en beleid waar de vastgoedvraag en huisvestingssubsidie bepaald worden.
6. Onderhoud van gemeentelijke panden die langjarig in eigendom zullen zijn van de gemeente te borgen in een meerjarenonderhoudsplanning en hiervoor één voorziening te creëren.
7. Aan inwoners en organisaties het 'right to challenge' te geven om maatschappelijk vastgoed (inclusief doelstellingen) over te nemen van de gemeente.
8. De bezettingsgraden van vastgoed op optimaal niveau te brengen door portefeuillemanagement en bundelen van activiteiten op passende locaties.
9. Exploitatielasten te optimaliseren door schaalvoordelen op portefeuilleniveau te gebruiken.
10. Vastgoedbeleid draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.
11. De gemeenteraad jaarlijks te informeren over de uitvoering van het gemeentelijke vastgoedbeleid in de paragraaf kapitaalgoederen van de programmabegroting.

Inleiding

Het vastgoed dat de gemeente Alphen aan den Rijn in eigendom heeft is van en voor onze samenleving. Door de jaren heen hebben de verschillende gemeenten vastgoed ontwikkeld en aangekocht voor tal van maatschappelijke en strategische doelstellingen. Als gemeentebestuur en gemeentelijke organisatie hebben wij de plicht om hier zorgvuldig en zuinig mee om te gaan. Met deze nota vastgoed kiezen we als gemeente hoe wij in de toekomst omgaan met het vastgoed dat in ons eigendom is. Na een periode van inventarisatie is het nu tijd om te kiezen. De belangrijkste keuzes die wij maken zijn:

- De gemeente heeft alleen vastgoed in eigendom voor gemeentelijke beleidsdoelstellingen.
- De kosten van vastgoed worden transparant verwerkt in huurprijzen, wanneer deze te hoog zijn voor organisaties kan vanuit beleid subsidie worden verstrekt.
- De inwoners krijgen het 'right to challenge' om de gemeente uit te dagen om maatschappelijk vastgoed over te nemen wanneer zij dit beter kunnen.
- Bezettingsgraden verhogen en schaalniveau gebruiken om de kosten te verlagen.
- De gemeente kiest voor de toekomst door duurzaamheidsmaatregelen en meerjarenonderhoud uit te voeren.

Deze nota start in hoofdstuk 1 met een overzicht op hoofdlijnen van het gemeentelijk vastgoed, in hoofdstuk 2 wordt beschreven wat de verschillende rollen zijn in vastgoedbeheer, hoofdstuk 3 beschrijft de opbouw van vastgoedbeheer met onderwerpen als vastgoedregistratie en contractbeheer en in hoofdstuk 4 wordt een toekomstbeeld voor de komende jaren weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt kort aangegeven hoe deze kaders voor vastgoed tot uitvoering worden gebracht.

1. Ons vastgoed

1.1 Gemeentelijk vastgoed Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft ruim 2.200 objecten in eigendom. De waarde van dit bezit ligt rond de 300 miljoen euro. Het gaat hierbij om verschillende soorten van vastgoed: percelen grond en panden. De gemeente heeft zwembaden, sporthallen, woningen, buurthuizen, kerktorens, woonwagendstandplaatsen en winkels. Elk eigendom heeft een eigen geschiedenis in één van de voormalig gemeenten of eerdere voorgangers. Hierdoor zijn er verschillende beheervormen van vastgoed. Omdat ook binnen de gemeenten het beheer van vastgoed bij verschillende afdelingen was ondergebracht is er tot nog toe sprake geweest van een versnippering in vastgoedbeleid. Deze nota vastgoed gaat in op de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente waarmee heldere uitgangspunten voor het vastgoedbeleid worden geformuleerd.

Uitgangspunt 1: De nota vastgoed is het kader voor het in de komende jaren te voeren vastgoedbeleid.

1.2 Waarom gemeentelijk vastgoedbezit?

Voor Alphen aan den Rijn is vastgoed instrumenteel en geen doel op zich. Wij bezitten vastgoed alleen om maatschappelijke doelstellingen mogelijk te maken. Doelstellingen van vastgoedbezit kan per categorie vastgoed worden onderscheiden:

1. Maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente om beleidsmatig gewenste *activiteiten* te huisvesten.
2. Strategisch vastgoed is aangekocht om *gebiedsontwikkelingen* in de toekomst mogelijk te maken.
3. Dienstgebouwen zijn in bezit om de *ambtelijke organisatie* te huisvesten.
4. Overig vastgoed in bezit van de gemeente heeft *geen beleidsmatig doel* (meer) en wordt afgestoten.
5. Ook heeft de gemeente bezittingen (gronden, objecten etcetera) ten behoeve van de *openbare ruimte*.

Uitgangspunt 2: Vastgoedbeleid is ondersteunend aan (maatschappelijke) beleidsdoelstellingen.

Uitgangspunt 3: Uitsluitend vastgoed in eigendom te houden dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed af te stoten tegen marktconforme prijs.

1.3 Omvang

De omvang van het vastgoed van de gemeente is in beweging. Op de Lage Zijde wordt dat zichtbaar door de sloop van verschillende panden die de gemeente tijdelijk in bezit had tot de ontwikkelingsfase. De gemeentehuizen van voormalige gemeenten zijn in verkoop en ook uitvoering van de onderwijshuisvestingplannen zorgen voor veranderingen in de vastgoedportefeuille. Op basis van contracten, WOZ-administratie en het kadaster is een beeld van het vastgoedbezit van de gemeente gemaakt. De vastgoedregistratie wordt verankerd in een vastgoedregistratiesysteem.

Categorie	Voorbeelden	Omvang (oktober 2014)
Maatschappelijk vastgoed	Scholen, theater, welzijnsaccommodaties, sportaccommodaties	200 panden (waaronder 100 onderwijspan-den)
Strategisch vastgoed	Woningen, winkels (bijvoorbeeld Lage Zijde)	218 panden (zonder NIEG's/ niet in exploitatie genomen gronden). Panden Lage Zijde zijn nog meegenomen. De komende jaren neemt omvang fors af
Dienstgebouwen	Gemeentehuis, gemeentewerf, afval-brengstation	3 locaties
Overig vastgoed	Woningen, woonwagenplaatsen, erfpachten, opstalrechten, commercieel; vastgoed	1.800 objecten (op basis kadaster/WOZ-waarde)
Openbare ruimte	Gronden om niet in beheer gegeven, kerktorens, kunstwerken, parkeergarages	

2. Vastgoedrollen

2.1 Gemeente en vastgoed

De gemeente heeft als vastgoedeigenaar te maken met een aantal kaders. Naast het privaatrecht waar alle vastgoedeigenaren mee te maken hebben, heeft de gemeente als overheidsorgaan te maken met publiekrecht.

Aanbestedingsrecht: wanneer er opdrachten worden uitgegeven voor ontwikkeling, beheer en onderhoud moet worden voldaan aan de geldende aanbestedingsregels. Hierbij geldt ook het eigen inkoopbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn.

De wet markt en overheid: wanneer de gemeente diensten aanbiedt aan derden mogen deze niet aangeboden worden onder de kostprijs. Hierdoor ontstaat concurrentievervalsing. De integrale kosten moeten worden doorgerekend in de tarieven en er moet een functiescheiding zijn tussen publieke bevoegdheden en contractvorming. Wanneer gebruik gemaakt wordt van overheidsbedrijven 'buiten de deur' kunnen deze worden aangewezen als dienstverlener van algemeen economisch belang (DAEB) wanneer de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden heeft. Onderwijs en uitvoering van publieke taken vallen niet onder de wet.

Staatsteun:

Wanneer een decentrale overheid een grondtransactie aangaat met een onderneming voor een prijs die afwijkt van de marktprijs, is er al gauw sprake van staatssteun.

Voorbeelden van grondtransacties zijn verkoop, aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur van gronden en gebouwen. De voorwaarden waaronder grondtransacties als marktconform worden gezien, worden uitgelegd in de Mededeling staatssteun en grondtransacties.

Reikwijdte Mededeling

De Mededeling is van toepassing op de verkoop van grond en gebouwen in eigendom van de overheid aan ondernemingen. In de praktijk wordt de Mededeling ook toegepast op de aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur van gronden en gebouwen.

Geen staatssteun

Verloopt de verkoop van de overheidsgrond via één van de volgende verkoopprocedures, dan gaat de Europese Commissie er vanuit dat er geen sprake is van staatssteun:

- De overheidsgrond wordt via een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure, verkocht aan de hoogsteieder.
- De marktwaarde van de overheidsgrond wordt vóór de verkoop door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Volgens deze marktwaarde wordt de overheidsgrond verkocht.

Bij deze verkoopprocedures, hoeft er geen melding gemaakt te worden bij de Commissie.

Wel staatssteun

Zijn de bovengenoemde procedures niet gevolgd, en het voordeel uit de grondtransactie komt boven de de minimisdrempel uit (dit betekent dat decentrale overheden ondernemingen meer dan 200.000 euro aan steun verlenen) dan moet de gemeente de transactie melden aan de Europese Commissie. De Commissie kan vaststellen of er sprake is van staatssteun en de transactie al dan niet goedkeuren. Alleen wanneer wel goedkeuring wordt gegeven, is de steun verenigbaar met de Europese Markt. In zijn algemeenheid geldt wel dat als een transactie met een onderneming aantoonbaar marktconform is, dit geen voordeel voor de onderneming oplevert en er dus geen sprake is van staatssteun.

Vennootschapsbelasting

In de toekomst (2016) gaan regels gelden over afdracht vennootschapsbelasting door overheden, dit zal gevolgen hebben voor het gemeentelijk vastgoed.

Marktconforme huur- en koopprijs

Door te rekenen met een marktconforme huur voldoen we aan de wettelijke kaders en ook aan de wens tot transparantie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wettelijk zijn er mogelijkheden voor uitzonderingen voor vastgoed dat de gemeente verplicht in bezit heeft voor onderwijs, huisvesting diensten en openbare ruimte. Voor deze uitzonderingen kan wanneer dit nodig is een besluit worden genomen. Een andere uitzondering is strategisch vastgoed waarvan kosten gedekt zijn in en doorgerekend aan grondexploitaties. Dit vastgoed is tijdelijk van aard en krijgt een tijdelijke invulling waarbij flexibiliteit en opbrengst in overeenstemming zijn (bijvoorbeeld anti-kraak). Voor tijdelijk vastgoed geldt dus wel een marktconforme maar niet noodzakelijkerwijs kostendekkende huurprijs.

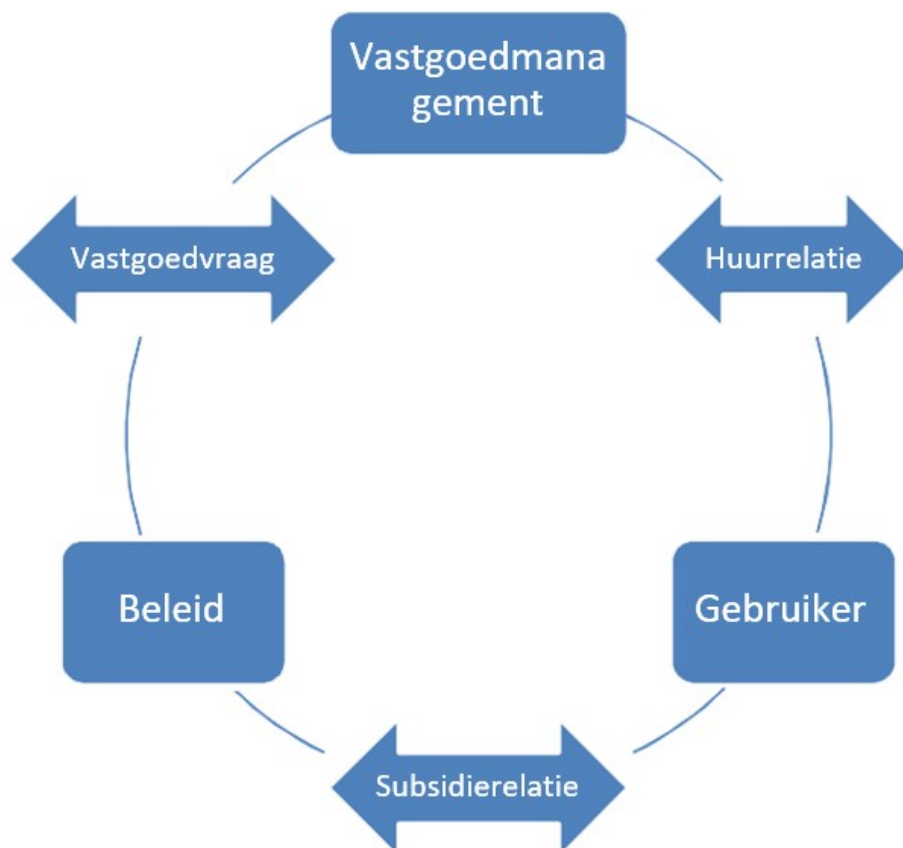
Alhoewel het mogelijk is om voor DAEB-organisaties uitzonderingen te maken doet de gemeente Alphen aan den Rijn dit niet bij voorbaat voor de al aangewezen organisaties, waarmee we kiezen voor een heldere en eenduidig uitgangspunt. Er zijn situaties waarin een marktconforme huur niet de kosten dekt. In dat geval geldt dat minimaal een kostprijsdekkende huur wordt gevraagd. Ook voor verkoop van gemeentelijk vastgoed geldt dat hiervoor een marktconforme prijs geldt.

Uitgangspunt 4: Een marktconforme, minimaal kostprijsdekkende, huur te hanteren voor gebruik van gemeentelijk vastgoed.

2.2 Vastgoed binnen de gemeente

Rollen

Het eigendom en beheer van gemeentelijk vastgoed is ondersteunend aan beleid. Vanuit beleid wordt de vastgoedvraag opgesteld en als opdracht meegegeven aan vastgoedmanagement. Vastgoedmanagement maakt een voorstel hoe deze vraag wordt ingevuld en rekent hiervoor een marktconforme huur aan de gebruiker (met uitzondering van onderwijshuisvesting, dienstgebouwen en openbare ruimte). Wanneer deze huur voor gebruiker niet haalbaar is kan vanuit beleid een financiële ondersteuning worden gegeven of de vastgoedvraag worden aangepast. De verschillende rollen worden gescheiden om transparantie te versterken.



Organisatie

In de netwerkorganisatie van de gemeente Alphen aan den Rijn is gekozen om vastgoedmanagement de komende jaren, gedurende de professionalisering, te organiseren als programma met personele invulling vanuit de verschillende afdelingen. Ambtelijk wordt hiermee invulling gegeven aan de gewenste functiescheiding, bestuurlijk is vastgoed ondergebracht bij één portefeuillehouder. Aan het einde van de professionaliseringsslag (deze collegeperiode) wordt de uiteindelijke organisatorische vorm bepaald ('vorm volgt inhoud').

Besluitvorming

De gemeenteraad stelt met de nota vastgoed de kaders voor vastgoedmanagement, evenals er voor andere terreinen kaders zijn gesteld. (Beleids-)portefeuillehouders zijn op hun beleidsterrein verantwoordelijk voor het formuleren van de vastgoedvraag. Hierbij wordt, in overleg met vastgoedmanagement als adviseur, het programma van eisen opgesteld met daarbij een financiële dekking. De beheerportefeuillehouder vastgoed komt met een voorstel hoe aan de wens kan worden voldaan. De integrale afweging wordt gedaan in het college van burgemeester en wethouders. Ook kunnen vanuit de beheerportefeuille voorstellen worden gedaan voor een efficiënter gebruik van vastgoed.

Planning & control

In programmabegroting 2015-2018 is het programma vastgoed beleidsmatig ondergebracht onder programma Schoon, heel en veilig. Om te komen tot een transparante begroting en duidelijke functiescheiding tussen beleid en vastgoed worden de vastgoedbudgetten gecentraliseerd.

Uitgangspunt 5: Er is een scheiding van functies tussen centraal vastgoedmanagement (inclusief kosten en inkomsten) en beleid waar vastgoedvraag en huisvestingssubsidie bepaald worden.

2.3 Vastgoedmanagement

Programma vastgoed

Het programma professionaliseren vastgoedmanagement (gedurende deze collegeperiode) heeft als doelstelling efficiënter en effectiever met gemeentelijk vastgoed om te gaan. Dit betreft de gehele vastgoedketen: van planvorming en ontwikkeling tot afstoting van gemeentelijk vastgoed. We kunnen de taken verdelen in drie gebieden: (1) beheer van het eigendom, (2) ontwikkeling nieuw vastgoed en (3) makelaar/adviseur.

Beheer

Als eigenaar zorgt de gemeente voor het vastgoedbezit binnen de beleidsmatige en budgettaire kaders.

- Portefeuillemanagement: inzichtelijk maken van dwarsverbanden, sturen op bezettingsgraden, afstemmen vastgoedvraag en gemeentelijk vastgoedaanbod.
- Vastgoedregistratie
- Vastgoedexploitatie: opstellen meerjarige exploitatiebegroting waarin inkomsten en lasten inzichtelijk worden gebracht.
- Verhuur: huurprijsbeleid, vraag en aanbod samenbrengen,
- Onderhoud: meerjarenonderhoud (dagelijks onderhoud is in principe voor de gebruiker, wat betreft dienstgebouwen facilitaire zaken)
- Contractbeheer: contractvorming en registratie
- Financieel beheer: crediteuren en debiteuren, planning en controlcyclus

Ontwikkeling

- Bij ontwikkeling van nieuw gemeentelijk vastgoed is vastgoedmanagement met de kaders van de vastgestelde vastgoedvraag verantwoordelijk voor ontwikkeling en beheer. Projectmanagement is hierbij opdrachtnemer.

Makelaar/adviseur

- Afstoting van overtalig vastgoed
- Huur bij derden voor de gemeenten
- Adviseur op vastgoedterrein

3. De basis op orde

3.1 Vastgoedregistratie

Vastgoed registreert alle vastgoedobjecten van de gemeente. Hierbij gaat het onder andere om contractinformatie, objectgegevens, exploitatiekosten, onderhoudsplanningen en waardering (boek-, verzekerings-, en WOZ-waarde). Deze gegevens worden in een vastgoedinformatiesysteem (VIS) ondergebracht. Op 30 oktober 2014 heeft de gemeenteraad bij de najaarsrapportage ingestemd met de inzet van de reserve professionalisering vastgoed voor daadwerkelijke aanschaf van het VIS. In september 2015 wordt het VIS gevuld opgeleverd en kan er gebruik van worden gemaakt, tot in 2016 wordt het VIS met verschillende modules uitgebreid.

Het vastgoedregistratiesysteem biedt enerzijds een sturingsinstrument en anderzijds planningsondersteuning. Met behulp van sturingsinformatie kunnen vastgoedbeslissingen goed onderbouwd worden genomen door berekeningen van kosten en opbrengsten en inzicht in beschikbare ruimtes. Door planningsinformatie te bieden helpt het VIS met het zaken als het innen van huren, tijdig verwerken van huurverhogingen, wijzigen van contracten en het op orde houden van alle wettelijke vereisten.

Gedurende het opleveren van het VIS zal er extra inzet gepleegd moeten worden om de vastgoedregistratie op orde te brengen. Informatie die, per object, in het VIS wordt ingebracht moet eenduidig en actueel zijn. Aangezien de informatie uit een diversiteit aan bronbestanden komt kost het eenduidig maken van informatie tijd. De actualisatieslag kan naar verwachting werk opleveren door achterstallig onderhoud. Na 2016 zal er voor het VIS minder inzet gepleegd worden.

3.2 Contractbeheer

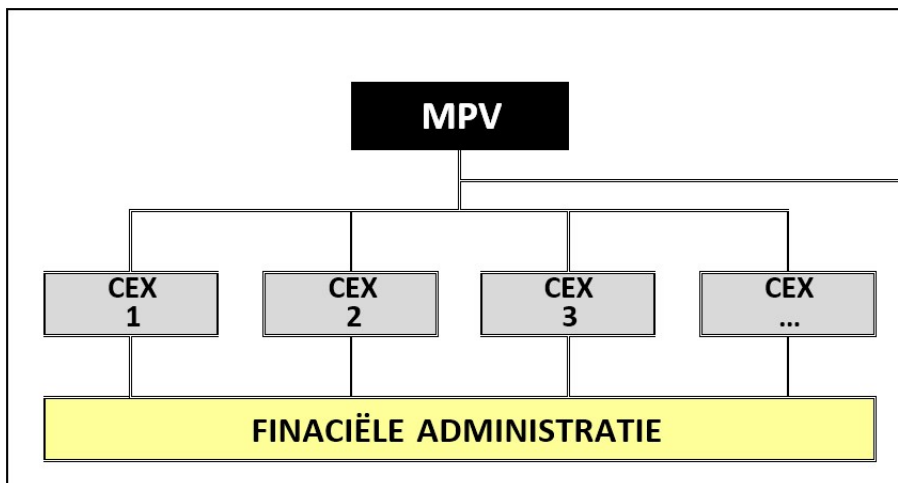
De gemeente heeft veel juridische verplichtingen rondom vastgoed. Het gaat hierbij om notariële aktes rondom aan- en verkoop, huurcontracten, gebruiksovereenkomsten, opdrachtverleningen, aanbestedingen, energie- en verzekeringscontracten en tal van andere juridisch geldende documenten. Deze contracten moeten goed onderhouden worden om juridische en financiële risico's te verkleinen en overbodige kosten te voorkomen.

Door het VIS wordt voor medewerkers bijgehouden wanneer actie, bijvoorbeeld voor opzegtermijnen of huurverhogingen, nodig is. Bij het invoeren van de contracten in het VIS zal een inventarisatie gemaakt worden voor welke contracten nader onderhoud nodig is. Net als voor vastgoedregistratie geldt dat voor contractbeheer tijdelijk extra werk wordt verzet waarna minder inzet nodig is. Hiermee wordt 'achterstallig werk' ingehaald. Als de basis op orde is, is deze extra inspanning dus niet meer nodig.

3.3 Exploitatiemodel

Financieel inzicht op object- en portefeuilleniveau is een voorwaarde voor professioneel vastgoedmanagement. Bij het raadsvoorstel voor het professionaliseringstraject gemeentelijk vastgoed dat in Alphen aan den Rijn in 2012 is dan ook bepaald dat er uitgangspunten voor een exploitatiemodel (en huurprijs-systematiek) worden geformuleerd. Deze zijn in het najaar van 2013 opgeleverd.

Het exploitatiemodel bestaat uit afzonderlijke complexberekeningen (CEX), ook wel vastgoedexploitaties genoemd, die gekoppeld zijn aan de financiële administratie. De gezamenlijke complexberekeningen vormen het meerjarenperspectief vastgoed (MPV) waardoor totaalinzicht wordt gegeven. Dit wordt in het VIS ingebracht.



In de separate complexberekeningen worden verschillende financiële indicatoren zichtbaar gemaakt:

- Waarden (boekwaarde, marktwaarde, WOZ-waarde, bedrijfswaarde)
- Totale opbrengsten (huur / aandeel subsidie)
- Totale kosten
- Kasstromen
- Rendementen (IRR, etc.)
- Bruto / netto huur
- Contracthuur, markthuur/ kostprijsdekkende huur

Hiermee ontstaat zowel inzicht in de bedrijfsexploitatie als in de waardering van de investering voor de langere termijn. Ook deze gegevens worden in het VIS ingebracht zodat veranderingen in contracten, investeringen en andere leegstand in de complexexploitatie (en daarmee in het MPV) worden doorge-rekend.

In de kostprijsdekkende huur worden zowel exploitatielasten (energie, onderhoud, beheerkosten, verzekeringen, etcetera,) als investeringslasten (afschrijving) en risico-opslag doorgerekend.

3.4 Onderhoud

Er wordt gezorgd voor meerjarenonderhoudsplannen voor alle panden die langdurig in gemeentelijk bezit zijn. De gemeente voldoet aan de verplichtingen die de gemeente als eigenaar heeft voor onderhoud van gebouwen. Gebouwgebonden onderhoud (bouwkundig, installatietechnisch en elektrotechnisch onderhoud wordt over langere tijd voor de gehele gemeente op orde gehouden. Voor het meerjaren-onderhoud wordt één voorziening voor alle gebouwen aangehouden om zo de kosten over de jaren te egaliseren. Dagelijks onderhoud is in principe voor de gebruiker. Hiervan kan afgeweken worden om schaalvoordelen te behalen waarbij kosten worden verrekend.

Uitgangspunt 6: Onderhoud van gemeentelijke panden die langjarig in eigendom zullen zijn van de gemeente te borgen in een meerjarenonderhoudsplanning en hiervoor één voorziening te creëren.

3.5 Tijdelijk beheer

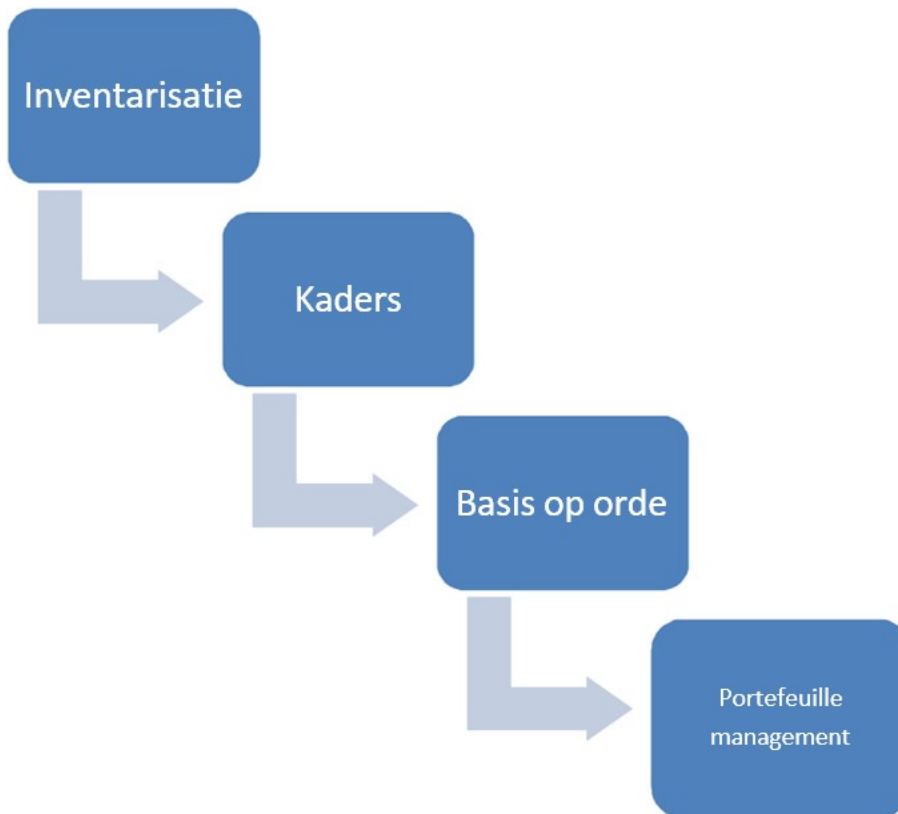
Een deel van het vastgoed is tijdelijk in eigendom bij de gemeente zoals strategisch vastgoed en af te stoten vastgoed. Hiervoor wordt tijdelijk beheer georganiseerd waarmee leegstand wordt voorkomen en opbrengsten worden gegenereerd. Belangrijk hierbij is dat tijdelijk gebruik afgebroken kan worden op het moment dat de plek nodig is voor ontwikkeling of verkoop.

4. Duurzaam vastgoed

4.1 Kiezen voor de toekomst

Gemeentelijk vastgoed is van en voor de samenleving. Dat wordt het meest duidelijk in de keuzes voor de toekomst. Heldere rollen en de basis op orde zijn noodzakelijk om de gehele vastgoedportefeuille

te kunnen sturen. Deze sturing wordt gebruikt om gemeentelijk vastgoed ten dienste te laten staan van de samenleving.



Het gemeentebestuur heeft richting gekozen voor de gemeente in de komende jaren. Voor vastgoed zijn een aantal uitgangspunten van belang:

- De faciliterende gemeente waarbij maatschappelijke initiatieven en kracht voorop staat.
- De duurzame gemeente die de ambitie heeft om in 2050 energieneutraal te zijn, waarbij de gemeente vooroploopt en het vastgoed in 2025 energieneutraal wil hebben.
- Gemeente die financieel op orde is, waarbij voor vastgoed een taakstelling van in totaal (Alphen in Balans/tegenvallende inkomsten/strategische heroriëntatie) 950.000 euro geldt.

Deze uitgangspunten leiden tot een aantal keuzes voor het portefeuillemanagement die de komende jaren zichtbaar worden.

4.2 Right to challenge

Bewonersinitiatieven krijgen het recht om maatschappelijk vastgoed over te nemen. Het right to challenge past bij de faciliterend gemeente die Alphen aan den Rijn wil zijn. Voor vastgoed is dit een gelijkwaardig alternatief voor gemeentelijk beheer. Wanneer men een object wil kopen wordt de marktconforme prijs betaald (eventueel met een beleidssubsidie), nemen bewonersinitiatieven de verantwoordelijkheid voor kosten, exploitatie en voor verankering van het maatschappelijke doel over. Onderwijs-huisvesting is hiervan uitgezonderd.

Naast overname van vastgoed kunnen burgers ook beheer van maatschappelijk vastgoed overnemen. Sleutelbeheer, schoonmaken en een periodieke schilderbeurt door verenigingen en vrijwilligers zelf kunnen de doorgerekende huurprijs aan verenigingen verlagen. Gebouw gebonden onderhoud aan installaties en bouwkundige elementen wordt in het algemeen door professionals uitgevoerd en is in het belang van de gemeente om gebouwen duurzaam op waarde te houden. In principe wordt dagelijks onderhoud door gebruikers gedaan en het meerjarenonderhoud door de gemeente als eigenaar van vastgoed. Verzekeringen en energie kunnen vaak door gemeenten op goedkopere wijze worden geleverd. Vanuit de portefeuille wijken en kernen wordt het gebruik van het right to challenge gestimuleerd.

Uitgangspunt 7: Aan inwoners en organisaties het 'right to challenge' te geven om maatschappelijk vastgoed (inclusief doelstellingen) over te nemen van de gemeente.

4.3 Minder vastgoed

De gemeente wil niet een marktpartij op de vastgoedmarkt zijn. De gemeente stoot vastgoed zonder beleidsmatig doel af. Bij de invoer van het VIS en het onderhoud aan contracten zal steeds scherper worden welke vastgoedobjecten wel of geen beleidsmatige doelen hebben. Afstoten zal gaan tegen marktconforme condities.

De afstoting van vastgoedobjecten levert incidentele opbrengsten op. Deze moeten in eerste instantie worden gebruikt om de boekwaarde af te boeken. De overige opbrengsten worden gestort in de reserve professionalisering vastgoed om incidentele kosten van vastgoedprofessionalisering te dekken. Naast de incidentele opbrengsten zorgt afstoting voor vermindering van zowel kosten als opbrengsten. Per object zal dit verschillend zijn. Een inschatting hiervan kan worden gemaakt als voor alle complexen een complexexploitatie is gemaakt.

Uitgangspunt 3: Uitsluitend vast goed aan te houden dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed af te stoten tegen een marktconforme prijs.

4.4 Beter gebruik vastgoed

Door inzicht in de vastgoedportefeuille met behulp van het VIS wordt duidelijk in welke mate het vastgoed gebruikt wordt. Doelstelling is om leegstand te voorkomen, bezettingsgraden te verhogen en kosten te verminderen. Per soort vastgoed kan de optimale bezettingsgraad verschillen door eigenschappen van gebouw of activiteit. Half gebruikte panden hebben nog steeds volledige vaste lasten en ook flexibele lasten (bijvoorbeeld energie) zijn relatief hoog. Om dit te bereiken zullen na analyse de volgende actielijnen in gang te zetten:

- Bij lage bezettingsgraden worden alternatieve locaties en/of tijdstippen voor de activiteiten gezocht. (Activiteiten stopzetten is geen vastgoed- maar een beleidsbeslissing).
- Bij gemeentelijke aanbestedingen en opdrachten wordt gebruik gemaakt van gemeentelijk vastgoed behalve wanneer niet aan functionele eisen wordt voldaan.
- Tijdelijk gebruik versterken. Leegstand wordt voorkomen met voorkeur voor activiteiten die inkomsten opleveren. Ook initiatieven als stadslandbouw en tijdelijke speeltuinen kunnen worden gefaciliteerd met als voorwaarde dat panden/terreinen worden opgeleverd zodra deze voor de bedoelde functie nodig zijn. Wanneer tijdelijk gebruik meerkosten heeft of opbrengsten verlaagd kan dit vanuit beleid worden bekostigd.

Uitgangspunt 8: De bezettingsgraden van vastgoed op optimaal niveau te brengen door portefeuillemanagement en bundelen van activiteiten op passende locaties.

4.5 Exploitatieverbetering

Vanuit inzicht in de complexexploitaties worden voorstellen gedaan voor verbetering van de exploitaties. Door kostensoorten voor de gehele portefeuille als geheel in aanbesteding te doen voor opdrachten kunnen schaalvoordelen worden gehaald bij:

- Energie
- Verzekeringen
- Meerjarenonderhoud

Andere verbeteringen van de exploitatie kunnen ontstaan door bij aflopende contracten te actualiseren (huren op niveau brengen, nieuwe aanbestedingen voor kosten, etcetera)

Uitgangspunt 9: Exploitatielasten worden geoptimaliseerd door behalen van schaalvoordelen op portefeuilleniveau.

4.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de tien ambities uit het collegeprogramma. Toekomstige generaties moeten in hun eigen behoeften kunnen voorzien. De gemeente Alphen aan den Rijn wil hiervoor een energie-neutrale gemeente worden in 2050, voor het gemeentelijk vastgoed hebben we ook de ambitie om energieneutraal te zijn. Investeringskosten kunnen voor een deel bekostigd worden door verrekening in huren, die overigens zullen leiden tot een verlaging van de energiekosten. Voor een versnelling van de investeringen in duurzaam vastgoed zal extra investeringscapaciteit nodig zijn. In het eerste kwartaal wordt een voorstel aangeboden over duurzaamheid van gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspunt 10: Vastgoed draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

5. Uitvoering

5.1 Uitvoeringsplannen

Na vaststelling van de kaders worden jaarlijkse uitvoeringsplannen opgesteld waarin de jaarlijks uit te voeren activiteiten worden ingepland.

Uivoering 2015

Voor 2015 zijn de belangrijkste acties:

- Beleid duurzaamheid gemeentelijk vastgoed (beantwoording motie kadernota 2014).
- Vullen en in gebruik nemen vastgoedregistratiesysteem.
- Afstoting panden dispositielijst.
- Centraliseren vastgoedfunctie en budget.

Huur

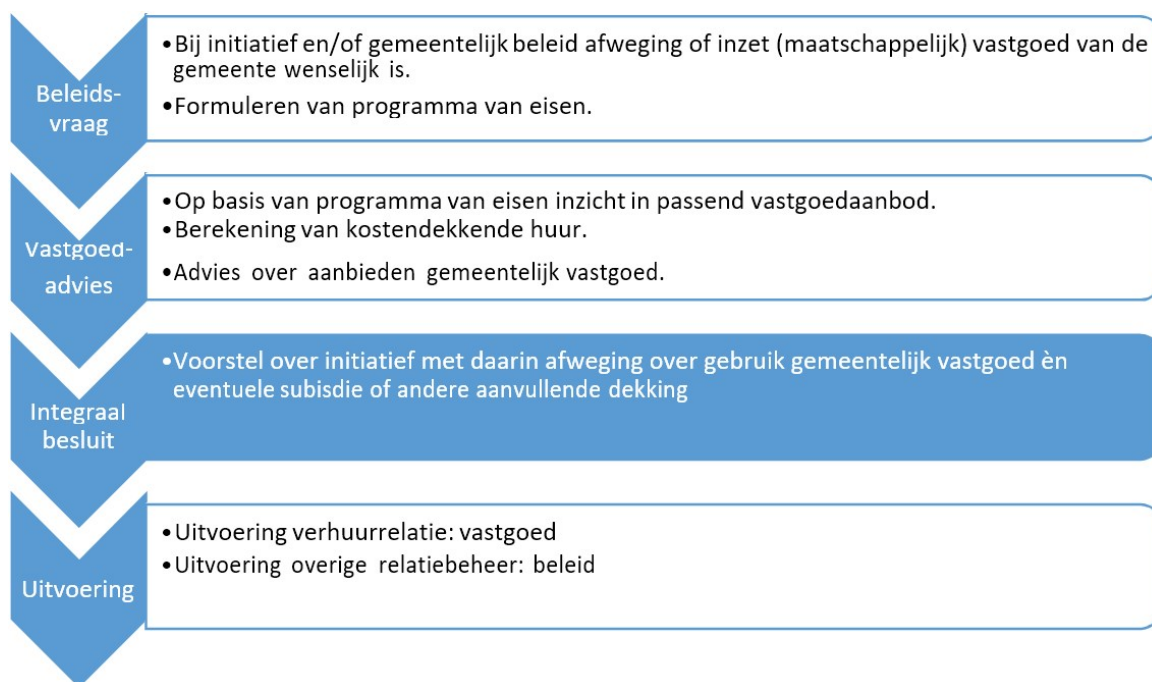
Doorvoering van marktconforme en kostprijsdekkende huur wordt gestart bij nieuwe en aflopende huurcontracten en andere momenten die privaatrechtelijk mogelijk zijn. Ook is het nodig dat eerst de kostprijs bepaald is.

Bundelen activiteiten/verhogen bezettingsgraad

Om bezettingsgraad te verhogen door bundelen van activiteiten is het nodig om enerzijds beschikbare gebouwen inzichtelijk te hebben en anderzijds de functionele eisen te kennen. In 2015 worden beide meer inzichtelijk (VIS en uitvoeringsprogramma sociaal domein) waarna hiermee een start gemaakt kan worden.

Werkproces

Bij het beantwoorden van vastgoedvragen vanuit beleidsafdelingen wordt het volgende processchema gebruikt waarbij beleid leidend is voor het formuleren van vraag en programma van eisen, vastgoed hierover adviseert en er een integraal besluit wordt genomen.



5.2 Taakstelling

Vastgoed heeft te maken met (structurele) financiële taakstellingen die ingevuld worden:

- Verminderde huuropbrengsten 150.000 euro
- Restant Alphen in Balans 300.000 euro
- Strategische heroriëntatie 500.000 euro (en 1,4 mln incidenteel)

(in euro's)	2015	2016	2017	2018
Verminderde huuropbrengsten	150.000	150.000	150.000	150.000
Alphen in Balans	300.000	300.000	300.000	300.000

Strategische heroriëntatie	110.000	110.000	500.000	500.000
Totaal	560.000	560.000	900.000	950.000

5.3 Relatie overige beleidsterreinen/afdelingen

- Sociale agenda: binnen dit programma is maatschappelijk vastgoed ondergebracht. Met deze nota komen de vastgoedelementen naar vastgoed. Vanuit de sociale agenda wordt bepaald welke maatschappelijke activiteiten huisvesting moeten krijgen (vastgoedvraag) en of hier subsidie op gegeven wordt. Met het uitvoeringsplan sociaal domein zal de vastgoedvraag kunnen veranderen.
- Wijken en kernen: vanuit leefbaarheid kan het gewenst zijn om vastgoed aan te bieden aan initiatieven. Ook hierbij geldt dat vastgoedvraag en subsidie vanuit beleid worden bepaald. Wijken en kernen stimuleert in het bijzonder het gebruik van het right to challenge.
- Facilitaire zaken: gemeentelijke gebruiker van vastgoed.
- Ruimte: bepaling van strategisch vastgoed.
- Projectmanagent: opdrachtnemer bij ontwikkelingsprojecten.

5.4 Rapportage

De informatievoorziening aan de raad verloopt via de planning en controlcyclus in de paragraaf kapitaalgoederen.

Uitgangspunt 11: De gemeenteraad jaarlijks te informeren over de uitvoering van het gemeentelijke vastgoedbeleid in de paragraaf kapitaalgoederen van de programmabegroting.