

Gemeente Uithoorn Nota vastgoed 2024-2028

Maatschappelijke impact met vastgoed

Voorwoord

In 2015 presenteerden we de eerste nota vastgoed. Daarmee werd een belangrijke eerste stap gezet naar een integraal vastgoedbeleid. Een grote stap naar professionalisering, want de vastgoedportefeuille was destijds over de gehele organisatie verspreid.

We zien dat het maatschappelijk vastgoed de beleidsdoelstellingen van de organisatie ondersteunt. Vastgoed hebben is dan ook geen doelstelling op zich. We hebben de afgelopen jaren vastgoed afge-stoten, zoals de gebouwen De Hoeksteen en De Bovenboog. Bij de verkoop hiervan is goed gekeken naar de herbestemming om maatschappelijke meerwaarde te creëren. De gemeente heeft vanuit het verleden ook een aantal woningen in haar bezit. Enkele hiervan zijn inmiddels verkocht.

De laatste jaren komen er nieuwe maatschappelijke vraagstukken op ons af waarvoor we ons vastgoed inzetten. Denk hierbij aan economisch daklozen en opvang van vluchtelingen. We vinden het dan ook van groot belang dat we bij het vrijkomen van vastgoed een goede afweging maken tussen behouden of verkopen.

We zijn trots op de onlangs opgeleverde multifunctionele gebouwen De Kuyper en De Scheg. Met deze nieuwe gebouwen hebben we meerdere huurders en gebruikers samengebracht. Centrale ontmoetings-plekken in de wijken bevorderen het contact tussen inwoners onderling en met de gemeente. Daarbij kunnen multifunctionele accommodaties efficiënter beheerd worden dan separate gebouwen verspreid in de wijken. Bijkomend voordeel is dat door het samenvoegen van functies in een multifunctionele accommodatie, locaties vrij kunnen komen voor nieuwe ontwikkelingen.

De professionalisering van het vastgoed laat zich ook zien in de mogelijkheid om digitaal een ruimte te huren. De huurders kunnen een ruimte boeken voor bijvoorbeeld een uur sporten of om te dansen. Contact met de huurders vinden we belangrijk. Evaluaties vinden dan ook regelmatig plaats.

De voorliggende Nota Vastgoed 2024-2028 bestaat uit een beleidsdeel en diverse beleidsthema's en kaders.

Nieuwe thema's ten opzichte van de vorige nota zijn de energietransitie en verkoop- en verhuurproce-dures op basis van het Didam-arrest.

Met ons vastgoed bereiken we meer maatschappelijke impact!

Ferry Hoekstra
Wethouder

Deel 1 Nota Vastgoed Uithoorn

Inleiding

In de nota vastgoed wordt aangegeven waar we met het vastgoed staan en waar we met het vastgoed naar toe willen. Ook gaan we met deze nota in op de vraag waarom we vastgoed hebben. En het hoe staat met het vastgoed in relatie tot de Strategische Visie 2030, de Omgevingsvisie, het Koersplan, het Collegeuitvoeringsprogramma en andere beleidskaders. We vinden kaders voor vastgoed niet alleen in ons eigen beleid, maar we zijn ook gebonden aan wettelijke kaders. Daarnaast zijn er trends en ont-wikkelingen die invloed hebben op de vastgoedportefeuille.

Van belang is een vastgoedorganisatie die kaders heeft om keuzes te maken en het bestuur kan adviseren, mede door de nota vastgoed. Wij adviseren de raad dan ook deze Nota Vastgoed 2024-2028 vast te stellen.

De gemeente Uithoorn is eigenaar, huurder, verhuurder en gebruiker van een vastgoedportefeuille die past bij een gemeente zo groot als Uithoorn. Deze portefeuille bestond per 1 januari 2023 onder meer uit 31 gebouwen met 47 adressen.

In dit aantal is huisvesting opgenomen voor onder andere maatschappelijke functies, gebouwen ten behoeve van de organisatie en voor schoolgebouwen. Als bijlage vindt u een overzicht van de vastgoed-portefeuille.

Het vastgoedbeleid heeft een belangrijke relatie met de maatschappelijke inhoudelijke beleidsprogramma's.

Dit alles wordt beïnvloed door externe trends en ontwikkelingen. Er zijn drie niveaus te onderscheiden: strategisch, tactisch en operationeel. In de onderstaande diagram 1 worden de drie niveaus weergegeven.

Het strategisch niveau bevat de visie voor het vastgoed en de belangrijkste ambities voor de gemeente in haar rol als vastgoedorganisatie. De raad is verantwoordelijk voor de vastgoedvisie, de beleidskaders en de financiële randvoorwaarden.

Binnen de randvoorwaarden die de raad meegeeft is het college verantwoordelijk voor de tactische en operationele niveaus van de vastgoedportefeuille. Denk hierbij aan beheer, verhuur, huurprijsbepaling, onderhoud en verduurzaming. Voor het onderhoud worden meerjarenplannen opgesteld en aan de raad wordt voorgesteld om de benodigde bedragen voor het onderhoud in de begroting op te nemen. Het totaal aan kosten en baten van de vastgoedportefeuille vormt de vastgoedexploitatie. De raad wordt tussentijds geïnformeerd over vastgoedprojecten en over de vastgoedportefeuille.

Niveaus vastgoed portefeuille

Niveau 1:
Visie en beleidskaders

Niveau 2:
Uitvoering beleid

Niveau 3: uitvoering
door externe partijen



De raad is verantwoordelijk
voor vaststellen visie en
financiële middelen

Het college is verantwoordelijk
voor uitvoering beleid

Het college is verantwoordelijk
voor uitvoering en dagelijks
beheer

Diagram 1

Visie op vastgoed

In dit onderdeel komt de visie op het vastgoed aan de orde, kijkend naar de wereld van nu en de kansen in de toekomst. De visie op vastgoed geeft de ambitie en de handvatten om de werkzaamheden rondom vastgoed uit te voeren voor het college en de ambtelijke organisatie.

De visie start met het bestaande beleid, zoals wat de strategische visie, de omgevingsvisie, het college-uitvoeringsprogramma en het koersplan Sociaal Domein betekenen voor het gemeentelijke vastgoed.

Waar staat Uithoorn voor?

Logischerwijs willen we de Nota Vastgoed laten aansluiten op bestaande beleidsafspraken. Een aantal citaten geeft aan waar Uithoorn voor staat. Beleid en visies zoals weergegeven in de strategische Visie, omgevingsvisie, het college-uitvoeringsprogramma en het koersplan Sociaal Domein, vormen de basis voor de visie op vastgoed.

Strategische Visie Uithoorn 2030

De volgende passage komt uit de Strategische Visie Uithoorn 2030.

'De gemeente Uithoorn heeft de ambitie dat alle inwoners op eigen kracht kunnen deelnemen aan de samenleving, zoveel als mogelijk zelfredzaam zijn en zelfstandig kunnen wonen en leven, ongeacht hun leefsituatie, leeftijd of beperkingen in hun functioneren.' Daarbij wordt aangegeven dat: *'Ter versterking van participatie, sociale samenhang en leefbaarheid hebben inwoners toegang tot een passend pakket aan voorzieningen op het gebied van sport, recreatie, zorg, welzijn, onderwijs en cultuur. Voorzieningen zijn maximaal zelfredzaam, toegankelijkheid is geborgd. Multifunctionele benutting en regionale afstemming zijn uitgangspunt.'*

Het College-uitvoeringsprogramma 2022 - 2026 (CUP)

Het college-uitvoeringsprogramma (CUP) is een uitwerking van het coalitieakkoord en staat in het teken van 'verbinden'.

De volgende passages zijn geciteerd uit het CUP 2022-2026.

'Vergrijzing is een wereldwijd probleem en daarmee ook een uitdaging voor Uithoorn. Naast inzicht krijgen in de omvang van deze doelgroep, staat vooral het bestrijden van eenzaamheid op onze agenda. We kijken samen met ouderen welke wensen en behoeften er zijn en creëren mogelijkheden voor ontmoeting. Fijn wonen en hoge kwaliteit van leven zijn telkens ons streven.'

'Altijd met het oog op diversiteit, inclusie en kansengelijkheid: iedereen mag meedoen. Zodat ieder kind vrij kan leren, groeien, sporten en spelen. En mee kan doen aan culturele activiteiten. Op school, thuis en in de openbare ruimte van Uithoorn. Blijven(d) verbinden is ons uitgangspunt.'

Programma Leven Sociaal Domein

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de zelfredzaamheid van onze inwoners centraal staat. Wanneer dit (tijdelijk) niet lukt, is de gemeente er om hulp te bieden. Met het vaststellen en starten van het koersplan Sociaal Domein zijn er goede stappen gezet. Het college wil dan ook de ingeslagen weg voortzetten: regelluw, vanuit vertrouwen en met een focus op preventie, waarbij de inwoners centraal staan. Daarnaast zien we in dit kader de volgende aandachtspunten:

- o Het stimuleren van bewegen en een gezonde leefomgeving;
- o Het slim inzetten op de combinatie van diverse soorten zorg;
- o Het verbeteren van de sociale samenhang in buurten;
- o Het inzetten op versteviging van het gelijkheidsbeginsel;
- o Het ondersteunen van werkzoekenden richting werk.

Vastgoed moet ondersteunend zijn aan het bereiken van maatschappelijk impact
--

Conclusie beleidsafspraken

Vanuit de beleidsafspraken geredeneerd zijn er voorzieningen gewenst voor een gezonde leefomgeving en om meer te bewegen, maar ook voor een combinatie van diverse soorten zorg en voor het verstevigen van de sociale samenhang in buurten.

Het is hierbij niet noodzakelijk dat de gemeente zelf het vastgoed in haar bezit heeft, maar het kan wel helpen bij het behalen van deze doelstellingen.

Waarom heeft de gemeente vastgoed in eigendom?

Deze vraag hebben we ook in de vorige nota vastgoed gesteld. De uitkomst hiervan was dat Uithoorn een 'vastgoed-zuinige' gemeente wil zijn. In beginsel hoeft Uithoorn geen vastgoed te bezitten. Het bezit van vastgoed kost geld en vergt organisatie.

We hebben dan ook in het verleden vastgoed afgestoten, zoals het gebouw De Hoeksteen en enkele woningen. Maar de vraag vanuit het maatschappelijk domein is groot en de markt is beperkt. Het privatiseren van vastgoed geeft risico's voor de continuïteit van functies in het vastgoed die wettelijk verplicht of gewenst zijn in een gemeente. Voor de maatschappelijke impact is het hebben van maatschappelijk vastgoed in voorkomende situaties gewenst en soms noodzakelijk.

Het in eigendom hebben van vastgoed voor de gemeente is geen doel op zich. Wel heeft de gemeente een maatschappelijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor bepaalde doelgroepen, zoals in het koersplan is omschreven. Denk ook aan maatschappelijke partners die verplicht zijn om hun dienstverlening in Uithoorn te doen. Met vastgoed kunnen we ruimte bieden aan initiatieven van inwoners om samen redzaam te zijn en een sociale basis vanuit de omgeving te hebben. Vastgoed kan een rol spelen in het initiëren, ondersteunen en stimuleren van inwoners om naar elkaar om te kijken en zelf activiteiten of bijeenkomsten te organiseren.

Gemeentelijk vastgoed is een middel en instrument dat wordt ingezet om bij te dragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het type activiteiten dat moet plaatsvinden, bepaalt welk soort huisvesting gewenst is. De gemeente faciliteert met haar vastgoed een groot aantal activiteiten. Juist deze activiteiten, waar mensen samenkomen en elkaar ontmoeten, zorgen voor maatschappelijke impact.

De volgende 4 argumenten hanteren we als gemeente om vastgoed in eigendom te hebben:

1. Als wet- en regelgeving eigendom voorschrijft, zoals bij onderwijshuisvesting, waarvoor de gemeente de wettelijke plicht heeft om dit ter beschikking te stellen aan de instellingen;
2. Als de gemeente invloed en zeggenschap kan en wil krijgen of houden in ruimtelijke of sociaal-economische ontwikkelingen (strategisch belang) of om in een buurt een bepaalde maatschappelijke impact tot stand te brengen;
3. Als marktpartijen niet kunnen of willen voorzien in het benodigde vastgoed voor maatschappelijk relevante activiteiten;

4. Als huisvesting goedkoper is als de gemeente hier zelf voor zorgt, dan wanneer er van marktpartijen wordt gehuurd.

Mocht geen van deze argumenten van toepassing zijn, dan wordt voorgesteld de huisvesting af te stoten. De gemeenteraad zal bij verkoop van vastgoed of bij herontwikkeling van een locatie een voorstel van het college ontvangen.

De vastgoedorganisatie

De vastgoedorganisatie heeft de ambitie om het beheer, onderhoud en nieuwbouw van het gemeentelijk vastgoed professioneel te organiseren.

De gemeentelijke organisatie heeft baat bij het verder professionaliseren van het vastgoedbeheer. De vastgoedorganisatie beweegt mee met veranderend beleid en staat voor dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille.

Van een professionele vastgoedorganisatie wordt verwacht dat ze:

- o politiek sensitief is;
- o een zichtbaar aanspreekpunt heeft met duidelijke antwoorden voor huurders of gebruikers;
- o integraal samenwerkt met het sociaal domein, zowel het bestaande als nieuw te realiseren vastgoed;
- o het beheer en de exploitatie op orde heeft, waar vanzelfsprekend aan de basiseisen, zoals veiligheidseisen, wordt voldaan;
- o het vastgoed voorziet in wensen van gebruikers, waarmee het bereiken van maatschappelijke effecten gefaciliteerd wordt;
- o de vastgoedportefeuille dynamisch beheert en op orde houdt. Er wordt meebewogen met veranderend beleid en er wordt proactief ingespeeld op kansen en bedreigingen.

Bij het bezitten van vastgoed komen veel zaken kijken, en dat vraagt veel van de vastgoedorganisatie. De basis op orde houden, integraal contractmanagement, relatiemanagement, accounthouderschap met intensieve en heldere communicatie, een realistische en anticiperende begroting, informatiemanagement, het verkrijgen van subsidies en benchmarking. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van zaken die de organisatie moet beheersen om zichzelf professioneel te noemen.

Een flexibel in te delen gebouw is voorbereid op de toekomst
--

Voor vastgoed gelden onvermijdelijke randvoorwaarden. Dit zijn geen keuzes, maar horen bij de verantwoordelijkheid van een vastgoedeigenaar. Zo moeten we in staat zijn om in het beheer van onze gebouwen te voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Denk daarbij op technisch vlak onder meer aan eisen omtrent brandveiligheid, legionella, asbest en valbeveiliging. Waar het gaat om financiële verantwoording, moeten we voldoen aan landelijke eisen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en, in onze rol als vastgoedeigenaar die handelt in het economisch verkeer, de regels van de Wet Markt en Overheid.

De vastgoedorganisatie staat midden in de maatschappij. Zij is het eerste aanspreekpunt voor mensen die een ruimte zoeken. Om zichtbaar te zijn is er een website waar beschikbare ruimtes op staan. Deze heet 'Boek je ruimte'. De vastgoedorganisatie is vaak ook het eerste aanspreekpunt tijdens het gebruik van ruimtes.

Daarnaast moeten de gebouwen beheerd en onderhouden worden. Voor het meerjarige onderhoudsprogramma is in 2023 een applicatie aangeschaft. We willen op het gebied van het onderhoud van het vastgoed beter *in control* komen. In deze applicatie wordt opgenomen op welk niveau onderhoud gepleegd wordt, wanneer het onderhoud gepleegd wordt en welke kosten hiermee gepaard gaan. De applicatie zorgt voor een beter zicht op waar we staan met het vastgoed wat betreft onderhoud en de bijbehorende financiën.

Visie op flexibel bouwen

Vastgoed kan gedurende de levensloop van het gebouw van functie veranderen. Dit heeft invloed op het gebouw. Een nieuwe functie, met een nieuwe huurder of gebruiker, zal veelal een andere indeling van het gebouw vragen.

Voor nieuwbouw voor bijvoorbeeld onderwijs, buurthuis, sport of cultuur wordt een programma van eisen opgesteld. In deze fase kan onderzocht worden in hoeverre een flexibel in te delen gebouw gewenst is.

Onze ervaringen met scholencomplexen zoals De Meerwijk en De Brede School laten zien dat een flexibel in te delen schoolgebouw prettig is. Wanneer het aantal leerlingen per school wisselt gedurende een periode, kan in een flexibel in te delen gebouw de krimp van de ene school en de groei van een andere school opgevangen worden. Ook bij ruimteoverschotten in een school vinden functiewijzigingen plaats. Zo kunnen maatschappelijke instanties een plek in het schoolgebouw krijgen.

Bouwkundig gezien wordt bij een flexibel in te delen gebouw gekozen voor een ontwerp met een kolomstructuur en geen massieve binnenmuren. Ook kan ervoor gekozen worden om een verdieping of vleugel te voorzien van een eigen entree die de separate verhuurbaarheid vergroot. Zo kan steeds verder worden gegaan in het flexibel maken van een gebouw. Circulair bouwen kan ook helpen bij het flexibel maken van een ontwerp, zeker wanneer de eis wordt gesteld dat een gebouw relatief eenvoudig demontabel moet zijn. Per project zal onderzocht worden in hoeverre een flexibel in te delen gebouw gewenst en haalbaar is.

Ver in de toekomst kijken is niet eenvoudig, zo niet onmogelijk, aangezien een nieuwe huurder eigen wensen heeft die vooraf niet volledig te voorzien zijn. Onze ervaring leert dat functiewijzigingen meestal leiden tot verbouwingen en de daarvoor benodigde investeringen.

Gezien de ervaringen is het wenselijk een gebouw zo te ontwerpen dat de indeling in de toekomst in de basis gewijzigd kan worden, waarbij het nut en de financiële haalbaarheid niet uit het oog wordt verloren.

Kosten en opbrengsten

Het gemeentelijke vastgoed kent kosten op het gebied van exploitatie, beheer, onderhoud, kapitaallasten, verzekeringen en ambtelijke capaciteit. Daartegenover staan huurinkomsten en soms subsidies. Kansen worden benut om mede met subsidies nieuwbouwprojecten te realiseren.

De huidige vastgoedportefeuille heeft de volgende omvang: 31 gebouwen, met 47 adressen, waarvan 10 voor onderwijshuisvesting.

Ter indicatie van de financiële omvang, de huuropbrengsten in 2022 bedroegen €1.230.000,-. Onderwijshuisvesting is buiten beschouwing gelaten, want dit is een wettelijke taak en schoolbesturen betalen geen huur.

De exploitatielasten verschillen per jaar. Voor 2022 was dit circa € 1.000.000,-

Het uitgangspunt voor maatschappelijk vastgoed is om een kostprijsdekkende huur te berekenen op basis van de Wet Markt en Overheid. Aan commerciële bedrijven wordt een hogere huur gevraagd. Deze is marktconform.

Daarbij moet voor elk gebouw regelmatig de vraag worden gesteld waar het optimum ligt tussen kosten (financieel rendement) en opbrengsten (inkomsten en maatschappelijke waarde). Proactief nieuwe kansen creëren vraagt dan ook om handelen richting het gewenste effect. Bij veel vraag naar het huren van ruimtes of gebouwen is er spanning ten opzichte van de beschikbaarheid. Daarentegen willen we ook niet dat vastgoed onnodig leeg staat. Leegstand kost namelijk geld. Voordat vastgoed afgestoten wordt, zal er altijd eerst een integrale afweging gemaakt moeten worden of het vastgoed in de toekomst nodig is voor het bereiken van maatschappelijke doelstellingen. Dit met de wetenschap dat later investeren, door vastgoed aan te kopen of door het realiseren van nieuwbouw, veelal duurder is dan bestaand vastgoed te behouden en een nieuwe functie te geven.

Wel of niet behouden

De vastgoedportefeuille van Uithoorn is redelijk overzichtelijk. De doelstelling is dat het maatschappelijk vastgoed de maatschappelijke doelstellingen helpt te bereiken. De afgelopen jaren is de vastgoedportefeuille iets afgenomen; panden zoals De Hoeksteen en diverse woningen zijn verkocht. Het uitgangspunt hierbij is dat vastgoed dat weinig of geen maatschappelijk rendement heeft, verkocht wordt.

Voorbeelden van vastgoed wel of niet behouden:

Om het gebouw De Hoeksteen in stand te houden, waren grote investeringen nodig. Ook wilde de bibliotheek weg uit het gebouw omdat het te groot en in de zomer te warm was.

De gemeente heeft met Stichting Dorpshuis de Kwakel veel gesprekken gehad over de vraag of de Stichting het dorpshuis zou kunnen verwerven. De Stichting en de gemeente zijn tot de conclusie gekomen dat het beheer wordt ondergebracht bij de Stichting en de gemeente het casco verhuurt. Hiermee wordt de zelfstandigheid van de Stichting vergroot. Stichting Leefomgeving Schiphol, Stichting

Dorpshuis de Kwakel en de gemeente gaan investeren in het dorpshuis. Stichting Dorpshuis de Kwakel en gemeente hebben afgesproken dat verkoop van de baan is.

Voor de gebruikers van het sterk verouderde gebouw De Bovenboog is op een andere locatie de multifunctionele accommodatie (MFA) De Kuyper gerealiseerd. Het gebouw De Bovenboog is getransformeerd tot (klus)woningen.

Op de locatie van sporthal De Scheg is een multifunctionele accommodatie gekomen. Aan de Arthur van Schendelaan staan nog drie andere gebouwen: 't Buurnest, MOC Kabouterhuis en basisschool De Vuurvogel. Deze gebouwen zijn in gebruik, maar gezien de verouderde staat wordt nieuwbouw onderzocht. Mogelijk blijft er ruimte over voor woningbouwontwikkeling.

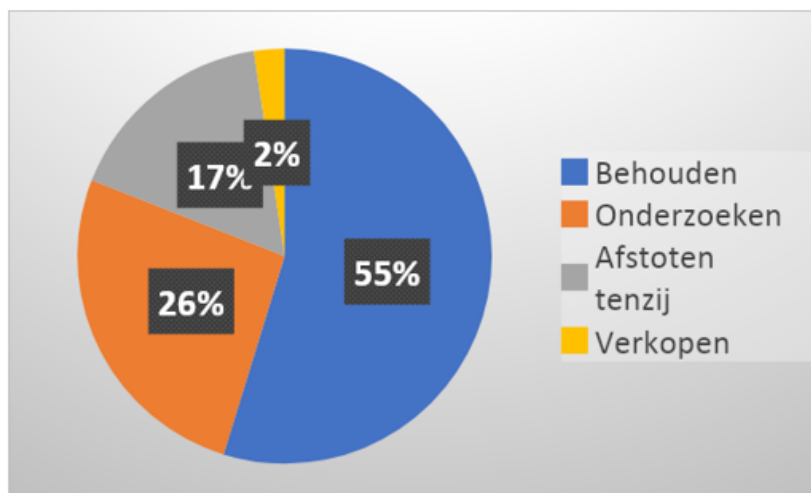
De gemeente heeft bij opzegging van de huur een tweetal woningen verkocht. In overleg met de regio wordt één woning behouden en ingezet voor economisch daklozen die tijdelijk een plek kunnen huren. Beleid is dat als er een woning leegkomt, er een afweging plaatsvindt of de woning behouden of verkocht wordt.

Vastgoed als middel voor bereiken van het maatschappelijk effect

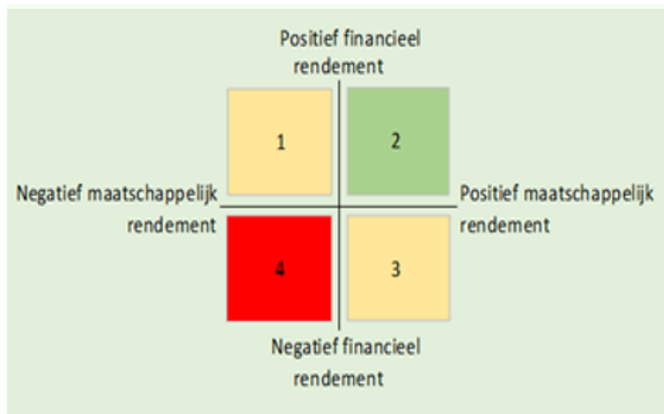
Een trend die we al langer zien is het samenvoegen van functies in één gebouw. In het verleden zijn De Brede School en Het Duet gerealiseerd en onlangs zijn De Kuyper en MFA De Scheg opgeleverd. Voor de nieuwbouw van basisschool De Vuurvogel wordt ook gedacht om naast onderwijs andere functies toe te voegen. Multifunctionele gebouwen hebben het voordeel dat partijen meer samenwerken. Ook voor de exploitatie heeft het voordelen. Het beheer is namelijk overzichtelijker en de exploitatiekosten zijn lager. Nadeel kan zijn dat meerdere partijen rekening met elkaar moeten houden en partijen afspraken met elkaar moeten maken. Met andere woorden, de huurders/gebruikers moeten met elkaar door één deur kunnen. Bij multifunctionele accommodaties is het daarom van belang dat er een gedragen plan wordt gerealiseerd.

Er zijn situaties waarbij het beter is om vastgoed te huren in plaats van het in eigen bezit te hebben. Uithoorn wil de bibliotheek om inhoudelijke redenen in het dorpscentrum hebben. De locatie van de bibliotheek is gecombineerd met woningen. Voor de gemeente is het geen optie om een geheel pand voor de bibliotheek met woningen in haar bezit te hebben. Dit zou financieel een te groot risico zijn. Daarnaast weten we niet hoe de toekomst van de bibliotheek eruit ziet. Daarom is huren in deze situatie een betere optie dan het in eigendom hebben van het vastgoed.

Een nadeel van het overlaten aan de markt is dat de markt hogere huurprijzen vraagt, omdat ze een financieel rendement wil behalen en risico's wil afdekken. De markt is dus niet geneigd om maatschappelijke organisaties tegen een relatief laag tarief te huisvesten. In de bijlage vindt u het overzicht van de vastgoedportefeuille met daarin per gebouw de status: behouden, onderzoeken, afstoten, of verkopen. In figuur 2 is dit procentueel weergegeven.



Het theoretisch afwegingskader om te bepalen voor behoud of verkoop van vastgoed, zoals schematisch weergegeven in figuur 3, is als volgt:



Figuur 3 Afwegingskader schematisch weergegeven

1. Een positief maatschappelijk rendement - of een impact - en een positief financieel rendement betekent: behouden (groen 2);
2. Een positief maatschappelijk rendement en een negatief financieel rendement betekent: behouden (geel 3);
3. Een negatief maatschappelijk rendement en een positief financieel rendement betekent: onderzoeken of de maatschappelijke impact vergroot kan worden. Indien niet mogelijk: verkopen (geel 1);
4. Een negatief maatschappelijk rendement en een negatief financieel rendement betekent: onderzoeken of de maatschappelijke impact vergroot kan worden en financiële verbetering behaald kan worden. Indien niet mogelijk: verkopen (rood 4).

Let op, denk bij financieel rendement aan huurinkomsten en lasten zoals kapitaallasten, beheer en onderhoudskosten.

We kunnen concluderen dat de vastgoedportefeuille in Uithoorn de afgelopen jaren in balans is gebleven. De gemeente is ondernemend geweest in het realiseren van kwalitatieve hoogwaardige multifunctionele accommodaties. De gemeente bepaalt integraal of een gebouw behouden moet blijven of afgestoten dient te worden.

Bij verkoop wordt gekeken of er een herontwikkeling kan plaatsvinden waarbij de gemeente stuurt op behoefte en kwaliteit vanuit beleid zoals Omgevingsvisie, Woonvisie en het Koersplan Sociaal Domein. De ervaring leert dat dit maatwerk is en dat dit afhankelijk is van de maatschappelijke doelstelling, de functie en de mensen die er gebruik van maken.

Trends en ontwikkelingen

De wereld gaat steeds sneller en trends en ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Ook de vastgoedportefeuille heeft met trends en ontwikkelingen te maken.

In deze paragraaf wordt een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen genoemd. Kort samengevat leiden deze trends tot de conclusie dat het gemeentelijke vastgoed in toenemende mate duurzaam, flexibel, efficiënt, courant, beschikbaar en toegankelijk moet zijn. Er ligt dan ook een grote opgave voor de gemeentelijke vastgoedorganisatie om te blijven werken aan de best mogelijke aansluiting tussen de vraag naar en het aanbod van maatschappelijk vastgoed.

Trends:

- o Een recente trend die zijn intrede heeft gedaan is Artificial Intelligence (AI). Dit is een geautomatiseerd systeem dat taken uitvoert waar vroeger menselijke intelligentie voor nodig was. Het kan bijna niet anders dan dat bepaalde werkwijzen en processen zullen veranderen binnen vastgoed. Hoe en wat is momenteel nog niet duidelijk.
- o Gezien de klimaatdoelstellingen en de oorlog in Oekraïne, is het van belang dat onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen steeds minder wordt. Het is daarom van belang dat we op den duur stoppen met het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat we het vastgoed moeten verduurzamen.

- o De wereld heeft steeds meer te maken met de gevolgen van klimaatveranderingen. Het weer kent vaker extremen. Gebouwen en de omliggende omgeving worden steeds vaker hierop voorbereid. Klimaatadaptief bouwen zal normaal gaan worden. Bij heftige regen willen we namelijk niet dat ons vastgoed onderloopt en bij droogte is het goed om watervoorraden te hebben.
- o Doordat grondstoffen uitgeput raken zullen we steeds vaker gebruik moeten maken van herbruikbare grondstoffen. Circulair bouwen staat nog in de kinderschoenen, maar heeft een toekomst.
- o Het toegankelijk en betaalbaar houden van de accommodaties betekent onder andere dat we huurprijzen op moeten kunnen brengen. Met continu stijgende prijzen is dit een behoorlijke uitdaging.
- o Er is een sterke prijsstijging in het vastgoed op gebied van zowel aankoop, realisatie als onderhoud, alsmede het energieverbruik. Of dit langer aanhoudt of inmiddels stabiel is, zal de toekomst ons moeten leren.
- o De samenleving heeft steeds meer behoefte aan plekken waar men elkaar kan ontmoeten. Eenzaamheid is in onze individualistische maatschappij een probleem dat we met elkaar kunnen bestrijden. Maatschappelijk vastgoed kan hierbij ondersteunen; denk aan de buurtkamers die zijn gerealiseerd.
- o Kansengelijkheid en inclusie zijn thema's waarvan ons gevraagd wordt om over na te denken. In de maatschappelijke - vaak multifunctionele - gebouwen, is respect voor elkaar hebben van groot belang.
- o De werkzaamheden van de gemeente zijn steeds complexer en veelzijdiger geworden, terwijl de arbeidsmarkt steeds krappere is geworden. De gemeente heeft op het gebied van vastgoed regelmatig meerdere projecten tegelijk. Dit betekent dat personeel steeds vaker ingehuurd moet worden en dat de werkdruk stijgt.
- o Er is sprake van veranderende regelgeving; denk bijvoorbeeld aan het Didam-arrest. De Hoge Raad heeft uitgesproken dat gemeenten openbare selectieprocedures moeten voeren bij de verkoop van grond, woningen en panden. Deze uitspraak is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel. Dit betekent dat ook bij de verhuur van objecten een openbare procedure van toepassing is. Dit kost de organisatie extra personele capaciteit en processen duren hierdoor langer.
- o Er is in Nederland steeds meer aandacht voor het risico op het onbewust faciliteren van ongewenste, criminele of antidemocratische activiteiten door middel van vastgoed.

Algemene conclusie

Vastgoedvraagstukken reiken verder dan het onderhoud van 'stenen' of het financiële resultaat. De centrale vraag gaat steeds meer over waar en hoe op een flexibele manier maatschappelijke impact kan worden gerealiseerd. De vastgoedportefeuille ondersteunt de maatschappelijke behoeften, met als doelstelling dat de mens centraal staat. Het bezitten van gemeentelijk vastgoed is daarom primair een middel, een instrument, dat wordt ingezet om bij te dragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Deel 2 Beleidsthema's en kaders

Inleiding

Voor de uitvoering van de vastgoedtaken zijn kaders nodig. Deze kaders zijn voor een deel wettelijk en hebben vooral een zakelijke benadering, waarbij het maatschappelijk belang in acht genomen wordt. Want met gemeentelijk vastgoed is veel geld gemoeid. Het vastgoed kent een financiële waarde en heeft een exploitatie met opbrengsten en lasten. Het is van financieel belang dat de exploitatieopbrengsten en -lasten in evenwicht zijn. Voor een gezonde financiële huishouding is het onontbeerlijk om het financiële resultaat van de gebouwen inzichtelijk te hebben. Met een inzichtelijke exploitatie kan er gestuurd worden op het financieel resultaat. Door proactief te beheren kan efficiënter gebruik van het vastgoed worden bereikt. Daarvoor is het van belang inzicht te hebben in de vastgoedportefeuille en de financiën die daarbij behoren. Waar gebouwen (gedeeltelijke) leegstand kennen, wordt ingezet op het verhogen van de bezettingsgraad. Uithoorn heeft hiervoor een website waarop mensen ruimtes kunnen boeken.

Onderwijs

De wettelijke kaders voor het onderwijs zijn vastgelegd in de verschillende onderwijswetten, zoals de Wet op de expertisecentra (WEC), de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) en de daaruit voortkomende Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Deze Verordening wordt naar verwachting in 2024 herzien

De gemeente heeft binnen dit wettelijk kader de plicht om te voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting binnen haar eigen gemeentegrenzen. Dit wordt ook wel de wettelijke zorgplicht genoemd.

Het is wettelijk bepaald dat voor schoolgebouwen het 'juridisch' eigendom bij het bevoegd gezag (de schoolbesturen) ligt en het 'economisch' eigendom bij de gemeente. Dit betekent dat als de onderwijsbestemming aan het gebouw onttrokken wordt, het juridische eigendom wettelijk 'om niet' aan de gemeente toekomt.

De wettelijke kaders hiervoor zijn als volgt:

- Voor nieuwbouw en uitbreidingen van onderwijshuisvesting ligt de financiële verantwoordelijkheid bij de gemeenten.
- Het onderhoud van de onderwijshuisvesting, inclusief de buitenruimte, ligt wettelijk bij de schoolbesturen.*
- Gemeenten hebben de wettelijke verplichting om de huisvesting voor gymnastiekonderwijs te verzorgen. De kosten van nieuwbouw, renovaties, beheer en exploitatie zijn voor de gemeente.

OCW bereidt een wetswijziging onderwijshuisvesting voor. Als het wetsvoorstel doorgang vindt, zijn dit de belangrijkste wijzigingen:

- Gemeenten zijn verplicht om een integraal huisvestingsplan (IHP) vast te stellen voor 4 jaar met een doorkijk van nog 12 jaar en schoolbesturen worden verplicht een meerjarenonderhoudsplan vast te stellen.
- Het begrip 'renovatie' is toegevoegd aan de huisvestingsvoorzieningen waar de gemeente voor verantwoordelijk is.
- Het investeringsverbod voor schoolbesturen in het primair onderwijs is opgeheven.
- De zorg voor een gezond binnenklimaat na nieuwbouw of renovatie van een schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur.*

* Tenzij partijen anders afspreken zoals bij De Brede School is gebeurd.

Huurprijs

De Wet Markt en Overheid is sinds 1 juli 2014 integraal van kracht. Deze wet is samen te vatten in vier gedragsregels die het gelijke speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren;

- De integrale kostendoorberekening: overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- Het bevoordelingsverbod: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- Het gegevensgebruik: overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over die gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding: als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld, een toetsende) bevoegdheid heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij zowel de uitoefening van de bestuurlijke bevoegdheid als bij het verrichten van de economische activiteiten van de overheidsorganisatie. De wet houdt derhalve in dat gemeenten die economische activiteiten verrichten, daarvoor minimaal de integrale kostprijs moeten doorberekenen. Hierbij kan worden gedacht aan verhuur van ruimten en grond door de gemeente aan bijvoorbeeld welzijnsinstellingen, bibliotheken, sociaal-culturele verenigingen of aan de exploitatie van een sportaccommodatie. Daarnaast biedt de Wet een 'escape' door middel van een door de raad te nemen zogenaamd 'algemeen-belang-besluit'. Hierdoor kan de gemeente onder de integrale kostprijs verhuren aan bijvoorbeeld maatschappelijke instellingen. Aan het algemeen-belang-besluit moet echter wel een marktanalyse ten grondslag liggen. Daaruit moet dan blijken dat geen enkele andere partij in de markt deze accommodatie zou willen exploiteren. Daaruit volgt idealiter dat de prijselasticiteit van de dienst zeer hoog is. Bijvoorbeeld alle leden van de sportvereniging haken af als de sportvereniging de hogere huurprijs doorberekent in de contributies. Daarnaast zijn in de wet enkele economische activiteiten expliciet uitgezonderd, zoals onderwijs. De gemeenteraad heeft bij besluit d.d. 29 januari 2015, nr. S2.2, door middel van een 'algemeen belang besluit' besloten dat in een aantal situaties afgeweken kan worden van het hanteren van een kostprijsdekkende huur.

Kostprijsdekkende huren

Voor doelgroepen zoals de eigen gemeentelijke organisatie en maatschappelijke organisaties worden kostprijsdekkende huren in rekening gebracht. Dit zijn geen commerciële, maar maatschappelijke huurprijzen. Met het vragen van kostprijsdekkende huren wordt de exploitatie van een gebouw rendabel. Door de exploitatie van gebouwen transparant te maken, kunnen weloverwogen vastgoedbeslissingen gemaakt worden. Andere huurprijsniveaus waarbij subsidies in de huur verweven zijn, leiden tot een scheve vastgoedexploitatie.

Daarbij is onder de kostprijs verhuren niet toegestaan volgens de Wet Markt en Overheid, omdat dit leidt tot oneerlijke concurrentie. Het eventueel verstrekken van een subsidie aan een organisatie gebeurt via de afdeling Samenleving en niet vanuit de vastgoedorganisatie.

Huurders die niet in de doelgroep maatschappelijk vallen, betalen commerciële huur. Commerciële huur wordt bepaald door benchmarking. Commercieel vastgoed is niet noodzakelijk om in bezit te

hebben en zal in principe worden afgestoten. Als commerciële verhuur ondersteunend of ondergeschikt is aan een maatschappelijke voorziening of als het van strategische aard is, kan hiervan worden afge-
weken.

Een kinderdagverblijf is in principe een commerciële instelling, maar heeft een grote relatie met onderwijs en is belangrijk voor de ontwikkeling van het kind. Het is daarom waar mogelijk gewenst om basison-
derwijs en kinderopvang samen in een gebouw te huisvesten.

Een alternatief is om aan maatschappelijke organisaties, net zoals aan commerciële partijen, een
commerciële en marktconforme huurprijs te vragen. Dit houdt in dat de maatschappelijke organisaties
meer subsidie moeten aanvragen bij de gemeente. Hoewel deze huurprijs een juister beeld geeft ten
opzichte van de marktprijzen, is dit voornamelijk ongewenst omdat het leidt tot het onnodig 'rondpompen'
van geld. Maatschappelijk vastgoed is er juist om het bereiken van maatschappelijke doelstellingen te
faciliteren, waarbij het niet past dat je (als gemeente) winst maakt.

De vastgoedorganisatie zal in principe geen vastgoed in beheer (en exploitatie) nemen waarvoor geen
afdoende dekking is in termen van huurinkomsten, gebruikersvergoedingen en/of subsidies. Dit betekent
dat wanneer er door de toekomstige huurders of gebruikers onvoldoende inkomsten binnenkomen, er
voor de dekking van de exploitatiekosten extra budget uit de inhoudelijke programma's beschikbaar
gesteld moet worden. Anders moet dat het tekort gecompenseerd worden uit winstgevend vastgoed.

Voor nieuw af te sluiten huurcontracten wordt een kostprijsdekkende huurberekening (KDH) gemaakt.
De KDH-systematiek kan bij oudere overeenkomsten verlaging of verhoging van de huur per object
betekenen. Dit kan betekenen dat er huurders zijn die bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst
meer huur moeten betalen dan voorheen. Het is aan de beleidsafdeling om het bestuur te adviseren
of de betreffende huurder in aanmerking komt voor subsidie of een exploitatiebijdrage. Naast de kost-
prijsdekkende huurberekening wordt tevens een vergelijking gemaakt met marktconforme huurprijzen.
Deze kan zowel naar boven als naar beneden afwijken van de kostprijsdekkende huurberekening. Als
een kostprijsdekkende huurberekening hoger uitkomt dan de marktconforme huurprijzen, kan dit leiden
tot leegstand en kan overwogen worden een marktconforme huurprijs aan te houden.

Om de kostprijs te berekenen is een transparante financiële administratie nodig. Voorkomen moet
worden dat de huurinkomsten geboekt worden op de posten waar ook maatschappelijke activiteiten
uit worden betaald. Gemeentebreed is het resultaat op termijn gemiddeld budgetneutraal, omdat de
vastgoedorganisatie minder aanspraak zal gaan maken op de Algemene Middelen, vanwege het vragen
van kostprijsdekkende huur. Daarbij wordt met het hanteren van een kostprijsdekkende huur voldaan
aan de Wet Markt en Overheid.

Financiële administratie en belasting

In de financiële administratie heeft elk object een eigen grootboeknummer gekregen. Nagenoeg alle
opbrengsten en uitgaven van het betreffende pand worden hierop geadmistreerd. Multifunctionele
accommodaties met verschillende huurders kunnen door belastingregels met betrekking tot de BTW
meerdere grootboeknummers hebben. Desalniettemin is er per object een financieel overzicht te gene-
ren.

Vennootschapsbelasting

Sinds 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting
(Vpb). De Wet Modernisering Vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen beoogt de Vpb
zodanig aan te passen dat overheidsondernemingen die economische activiteiten ontplooiën op een
markt waarop ook niet-overheidsondernemingen (private ondernemingen) actief zijn, op dezelfde wijze
aan de heffing van vpb worden onderworpen als die private ondernemingen. Echter, jurisprudentie
toont aan dat bij 'gewone' verhuur geen sprake is van een ondernemingsactiviteit, maar van een meer
dan normaal vermogensbeheer. Dit geldt naar alle waarschijnlijkheid niet voor verhuur met aanvullende
dienstverlening (verhuur-plus) of voor tijdelijke verhuur van vastgoed dat bestemd is voor ontwikkeling
in een grondexploitatie. In die situaties is namelijk sprake van een sterkere verwevenheid met de on-
dernemingsactiviteit, waardoor een beroep op normaal vermogensbeheer of beleggingsactiviteit niet
zomaar zal opgaan. In deze gevallen zal dus rekening moeten worden gehouden met de kosten van
vennootschapsbelasting.

Specifieke uitkering stimulering sport (Spuk)

De Spuk-regeling is in het leven geroepen ter compensatie van de vervallen teruggave van btw en ter
stimulering van sporten.

De regeling subsidieert maximaal 17,5% van de bestedingen, inclusief btw. Voor 2023 is landelijk in
totaal 184 miljoen euro beschikbaar.

De gemeente doet jaarlijks een aanvraag voor de Spuk-regeling. Deze aanvraag gebeurt voor exploitatie en voor nieuwbouwprojecten met een sportaccommodatie.

Het ministerie van VWS werkt samen met een aantal specialisten aan de voortzetting van de regeling vanaf 2024. Daarvoor wordt de bestaande regeling geëvalueerd.

Omzetbelasting (btw)

Wanneer de gemeente verhuurt aan een ondernemer is het onder voorwaarden mogelijk om te kiezen voor btw belaste verhuur. Bij btw-belaste verhuur is het mogelijk de btw op de kosten te verrekenen. Dit komt nauwelijks voor.

Afschrijvingsbeleid

We hanteren het afschrijvingsbeleid dat door de raad op d.d. 19 december 2019 is vastgesteld.

Voor nieuwbouw worden de afschrijvingslasten berekend over maximaal 40 jaar en voor installaties over 15 jaar. Dit gebeurt op basis van de componentenmethode.

Bij nieuwbouw van schoolgebouwen is dit niet van toepassing. De gemeente financiert weliswaar de nieuwbouw, maar schoolbesturen ontvangen zelf de middelen voor (vervangings-)onderhoud. Vervanging van onderdelen door de gemeente is daardoor niet aan de orde, waardoor de gemeente de componentenmethode niet hoeft te hanteren en voor alle componenten die onderdeel uitmaken van de nieuwbouwkosten de afschrijftermijn van 40 jaar kan hanteren. Dit is niet als zodanig vastgelegd in een gemeentelijke beleidsnota, waardoor het noodzakelijk is dit expliciet te laten besluiten door de gemeenteraad als zo'n situatie zich voordoet. De Brede School is hierop een uitzondering omdat de gemeente hiervoor het beheer en het onderhoud uitvoert. De schoolbesturen van De Brede School dragen de materiële instandhoudingsvergoeding, die ze van het rijk ontvangen voor het onderhoud van het gebouw, over aan de gemeente.

Onderhoud

De gemeente stelt meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) op voor de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Onderdelen van de MJOP's zijn planmatig onderhoud, contractonderhoud, dagelijks/correctief onderhoud en overig onderhoud. Door het hanteren van MJOP's voor gebouwen hebben we inzicht in toekomstige onderhoudskosten. Ook worden onverwachte kosten als gevolg van achterstallig onderhoud zoveel mogelijk voorkomen. De MJOP's vormen de basis van de begroting.

De MJOP's worden voor de gebouwen elke 4 jaar opgesteld. De inspectie wordt uitgevoerd aan de hand van de NEN 2767-2 Inspectiemethodiek. De MJOP's worden kritisch bekeken door de vastgoedorganisatie en waar nodig aangepast.

Bij toepassing van de NEN 2767 brengen we naast de conditiescores van de bouwelementen ook de risicoaspecten van gebreken in kaart. Hiermee worden de mogelijke gevolgen van het eventueel niet oplossen van het gebrek aangegeven. Afhankelijk van het toekomstig doel en de positie in de kern-, rand- en restportefeuille vormen de conditiescores en de risico's tezamen de basis voor het bepalen van het gewenste onderhoudsregime.

Met de conditiescores en de (eventuele) risicoaspecten per bouwdelen in beeld, kan een MJOP voor het gebouw worden opgesteld of geactualiseerd. De onderhoudsactiviteiten aan het gebouw worden zo gepland dat het gebouw blijft voldoen aan het vooraf bepaalde onderhoudsniveau. Deze niveaus worden bepaald op basis wat de plannen zijn met de gebouwen (behouden, onderzoeken of verkopen).

In lijn met de rijksoverheid stellen wij u voor om bij de volgende actualisatie het duurzaamheidsaspect mee te nemen, namelijk 'duurzaam MJOP'. Ten opzichte van een traditioneel MJOP bevat een duurzaam MJOP ook verbetermaatregelen ten aanzien van de energieprestatie, de energietransitie en het materiaalgebruik. De verduurzamingsmaatregelen worden na realisatie een integraal onderdeel van het MJOP.

Het voorbehouden onderhoudsniveau is:

- o Voor gebouwen die worden behouden: niveau 3;
- o Voor gebouwen die onderzocht worden: niveau 3 tot 4;
- o Voor gebouwen die afgestoten of gesloopt worden: niveau 4 tot 5.

Gebouwen die in gebruik zijn maar (mogelijk) worden afgestoten zullen aan de veiligheidseisen en wet- en regelgeving moeten blijven voldoen. Ook voor gebouwen die leeg komen te staan is beperkt onderhoud en beheer nodig.

Energietransitie en verduurzaming

Het rijk stelt dat gemeenten een voorbeeldfunctie in de energietransitie hebben. De verduurzaming van het eigen gemeentelijk vastgoed moet haalbaar, betaalbaar en financieerbaar zijn. De ambitie in het Klimaatakkoord van het Rijk is dat het maatschappelijk vastgoed in 2050 CO₂-arm is. De sectorale routekaart voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed beschrijft hoe gemeenten het streef- en einddoel voor CO₂-reductie in 2030 (49%) en 2050 (95%) kunnen halen.

Gemeenten moeten elke 4 jaar aangeven hoe zij binnen de eigen vastgoedportefeuille de energietransitie aanpakken. Dit kan gedaan worden met een portefeuilleroutekaart of met een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

Wij stellen voor om het DMJOP voor het gemeentelijk vastgoed te volgen. Ook voor onderwijsgebouwen is er een routekaart verduurzaming onderwijsgebouwen.

Energielabels

Voor alle utiliteitsgebouwen geldt een energielabelplicht bij oplevering, verkoop en verhuur. Bij publiek toegankelijke overheidsgebouwen met een minimale grootte van 250 m² is een zichtbaar energielabel verplicht.

Kantoren met een oppervlakte van meer dan 100 m² en gebouwen waarvan meer dan 50% van het gebouw de functie 'kantoor' heeft, dienen te voldoen aan energielabel C.

Voor bedrijven die op hun bedrijfslocatie jaarlijks meer dan 50.000 kWh elektriciteit, 25.000 m³ gas of een equivalent daarvan verbruiken, is het een verplichting om het energieverbruik te monitoren. Hiervoor heeft de gemeente een applicatie aangeschaft waarmee de grotere gebouwen gemonitord worden. Onlangs is de gemeente met een pilot gestart om eveneens het verbruik van water te monitoren. Bijkomend voordeel hiervan is dat eventuele lekkages gesignaleerd kunnen worden.

De doelstelling uit de GOVI is dat alle benodigde energie in 2040 duurzaam wordt opgewekt en dat gemeente Uithoorn in 2050 aardgasvrij is.

Energieneutraal betekent dat we het maatschappelijk vastgoed moeten verbeteren op het gebied van isolatiewaarde en warmtepompen of zonnepanelen moeten plaatsen. Daarnaast staan we voor een grote opgave om van het aardgas af te gaan. Gebouwen zullen op een duurzame wijze verwarmd moeten worden, bijvoorbeeld via warmtepompen, elektra of een warmtebron. Bij een aantal maatschappelijke gebouwen is dit al gebeurd. Wanneer een wijk in de toekomst een warmtenet krijgt, kan worden onderzocht of het mogelijk is om hierop aan te sluiten. Nieuwe technieken worden gevolgd en toegepast bij goede resultaten.

Uitgangspunt is om zo veel mogelijk op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld wanneer een pand gerenoveerd moet worden of de cv-installatie aan vervanging toe is, maatregelen te treffen. Vanaf 2026 wordt het verplicht om minimaal hybride warmtepompen te plaatsen. Als voorwaarde geldt wel dat het gebouw niet op korte termijn in aanmerking komt voor afstoting. De ervaring leert dat een nieuwe eigenaar makkelijker rekening kan houden met tijdens de aanpassing voor de nieuwe functie. Dit voorkomt mogelijke kapitaalvernietiging.

Voorbeelden van gebouwen waar al ingrijpende duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen, zijn het gemeentehuis (aardgasvrij) en De Brede School (nagenoeg aardgasvrij).

Een renovatie vindt gemiddeld na 20 jaar plaats en voor het vervangen van een verwarmingsinstallatie geldt een afschrijvingsperiode van 15 jaar.

De doelstelling om het maatschappelijk vastgoed aardgasvrij te maken kan rond 2038 gehaald worden. Dit is gebaseerd op het feit dat binnen 15 jaar alle cv-ketels op aardgas vervangen worden door aardgasvrije oplossingen. Dit is exclusief onderwijsgebouwen waar de schoolbesturen zelf verantwoordelijk voor zijn. Uitzondering is De Brede School, waar de gemeente het beheer en de exploitatie uitvoert.

De huidige stand van de energietransitie waarbij aardgas ingeruild wordt voor duurzame alternatieven is gesplitst in 3 onderdelen.

Namelijk vastgoed dat we hoe dan ook behouden, vastgoed dat we hebben onderzocht of vastgoed dat we in principe afstoten als het leegkomt, tenzij het strategisch of maatschappelijk van belang is. Hieronder volgt de stand met betrekking tot de verwarming.

Voor nieuwbouw geldt het uitgangspunt om minimaal energieneutraal te zijn. De volgende gebouwen zijn de afgelopen periode al energieneutraal gemaakt: MFA De Kuyper en MFA De Scheg. Voor nieuwe onderwijsgebouwen is het redelijk om een financiële bijdrage te vragen aan de schoolbesturen. Het schoolbestuur heeft namelijk zelf het meeste profijt van een lagere energierekening.

Omdat veel grondstoffen voor materialen opraken, zullen we steeds meer overgaan naar circulair bouwen. Materialen zullen in de toekomst na de levensduur van een gebouw hergebruikt worden. Met het beleidsprogramma circulariteit zal dit onderwerp verder worden uitgewerkt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een materialenpaspoort voor de maatschappelijke gebouwen. Wanneer je weet welke materialen zich in de gebouwen bevinden, is het eenvoudiger om bij het einde van de levensduur van het gebouw de materialen te hergebruiken.

Financieel zijn de energietransitie en de verduurzaming van het vastgoed niet in de vigerende MJOP's en de begroting opgenomen. Dit betekent dat voor de extra maatregelen voor bestaand vastgoed een separaat budget aan de raad moet worden gevraagd. Door te gaan werken met DMJOP's kan het budget wel onderdeel van de begroting worden. Als bijlagen vindt u een overzicht van gebouwen waarbij de energielabels van het vastgoed zijn aangegeven. Tevens vindt u in het overzicht per gebouw waar we staan m.b.t. de energietransitie.



Fig 4 per categorie percentage gas, elektra/hybride

Verhuur- en verkoopprocedures

De Hoge Raad heeft uitgesproken dat gemeenten in beginsel verplicht zijn een selectieprocedure te houden bij verkoop en verhuur van grond, woningen of andere onroerende zaken. Deze uitspraak wordt ook wel het 'Didam-arrest' genoemd. Deze uitspraak is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel. Maar als het aannemelijk is dat er maar één gegadigde is, dan kan alsnog een-op-een een overeenkomst worden aangegaan. In de praktijk betekent het dat de gemeente bij verkoop of verhuur van vastgoed eerst op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria moet onderzoeken of er sprake is van meerdere gegadigden. Is dit het geval, dan zal een selectieprocedure moeten worden gehouden. Bij de selectie zullen de geformuleerde criteria worden gebruikt om een geschikte partij te kiezen.

Is het op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aannemelijk dat er slechts één serieuze gegadigde is, dan kan de gemeente besluiten om een-op-een een overeenkomst aan te gaan. Om er zeker van te zijn dat er slechts sprake is van één gegadigde, moet de gemeente een aankondiging plaatsen op een daarvoor passende plek, waarin staat dat de gemeente voornemens is aan een bepaalde partij te verkopen of (meerjarig) te verhuren met een oproep of er meer gegadigden zijn. Als er geen nieuwe gegadigden zich aanmelden, kan een-op-een een overeenkomst worden aangegaan. Wanneer er wel meerdere gegadigden zijn, volgt alsnog een selectieprocedure.

Bijlage nota vastgoed 2024-2028

Categorie	Naam	Adres	Toelichting	Energielabel	Verwarming
Onderzoeken, herontwikkeling of verkopen				afhankelijk toekomstige ontwikkeling	
	Winkel met woonruimte huurder	Dorpsstraat 20 1421AT Uithoorn		volgt nog	Gas
	The Mix (Free Run org.)	J.A. van Seumerenlaan 1 1422XS Uithoorn	Raad heeft eerder besloten te verkopen, wordt nu verhuurd aan Free Run, onderz. Amstelzone afwachten.	volgt nog	Gas
	Kinderopvang Solidoe	Herman Gorterhof 1 1422JP Uithoorn		volgt nog	Gas
	Kinderopvang Solidoe	Herman Gorterhof 1 (B) 1422JP Uithoorn		volgt nog	Gas
	Kinderopvang Solidoe	Herman Gorterhof 1 (A) 1422JP Uithoorn		volgt nog	Gas
	Basisschool De Vuurvogel	Arthur van Schendellaan 53 1422LB Uithoorn	Planvorming nieuwbouw	volgt nog	Gas wordt met nieuwbouw elektr
	Kinderopvang MOC Kabouterhuis	Arthur van Schendellaan 51 a 1422LB Uithoorn	Onderdeel van planvorming De Vuurvogel	volgt nog	Gas
	Kinderopvang MOC Kabouterhuis	Arthur van Schendellaan 51 1422LB Uithoorn	Onderdeel van planvorming De Vuurvogel	volgt nog	Gas
	Afgebrand/ units geplaatst t.b.v. vluchtelingen	Arthur van Schendellaan 55 1422LB Uithoorn	Onderdeel van planvorming De Vuurvogel	volgt nog	n.v.t.
	afgebrand/ units geplaatst vluchtelingen	Arthur van Schendellaan 57 1422LB Uithoorn	Onderdeel van planvorming De Vuurvogel	volgt nog	n.v.t.
	Buurtnest	Arthur van Schendellaan 59 1422LB Uithoorn	Onderdeel van planvorming De Vuurvogel	volgt nog	Gas
	Voortgezet onderwijs Vakcollege Thamen	Den Uyllaan 4, 1421NK Uithoorn	herontwikkeling onderwijs en woningen	volgt nog	Gas wordt met nieuwbouw elektr
	Scouting Admiralen groep	J.A. van Seumerenlaan 3 1422XS Uithoorn	Grond is van de gemeente, verhuizen/nieuwbouw	volgt nog	Gas
Afstoten tenzij					

	Woning	Arthur van Schendellaan 3 1422LA Uithoorn		volgt nog	Gas
	Woning /voormalige boerderij	Drechtdijk 81 1424RC De Kwakel	woning op groot perceel	volgt nog	Gas
	Woning	Thamerweg 60 1422XL Uithoorn		volgt nog	Gas
	Woning/ kattenopvang	Thamerweg 61 1422XL Uithoorn		volgt nog	Gas
	Woning t.b.v. economische daklozen	Thamerweg 64 1422XL Uithoorn	uitgangspunt periode 5 jaar behouden	volgt nog	Hybride
Verko-					
pen					
Woning	opvang vluchtelingen	Raadhuisstraat 18 1421AZ Uithoorn	Na periode opvang vluchtelingen wordt de woning verkocht	volgt nog	Gas
opgemerkt: naast het bovenstaande vastgoed huurt de gemeente ruimte t.b.v. de bibliotheek.					

Categorie	Naam	Adres	Energielabel	Verwarming
Behou-				
den				
	Kinderboerderij de Olievaar	Joh. Enschedeweg 600 1422DR Uithoorn	volgt nog	Elektra
	Ceres st (Kringloopwinkel)	Industrieweg 33 1422AH Uithoorn		Gas
	Gemeentehuis	Laan van Meerwijk 16 1423AJ Uithoorn	C (in 2024 nieuw label)	Elektra
	MFA De Scheg	Arthur van Schendellaan 100 a 1422LE Uithoorn	volgt nog	Elektra
	Gemeentewerf	Industrieweg 25 1422AH Uithoorn	volgt nog	Gas
	Stichting Dorpshuis De Kwakel	Kerklaan 16 1424BK De Kwakel	B	Gas wordt hybride
	Begraafplaats	Noorddammerweg	D	Gas
Behou-				
den onder-				
wijs (wette-				
lijke taak)				
	Gymzaal	Eendracht 4 1423ET Uithoorn	G	Gas
	"Speel Inn" De Kwakel (onderdeel van scholencomplex de Zon)	Anjerlaan 3 (Kinderdagverblijf "Speel Inn de Kwakel") 1424AM De Kwakel	A	Gas
	MFA met gymzaal	Kuyperlaan 50	volgt nog	Elektra
	Brede School Kinderopvang Solidoe	Randhoornweg 37 1422WX Uithoorn	A	Hybride (bij koude piek gas anders E.)
	Brede School o.a. gymzalen	Randhoornweg 39 1422WX Uithoorn	A	Hybride

	Brede School Openbare Basisschool Toermalijn	Randhoornweg 35 1422WX Uithoorn	A	Hybride
	Brede School Basisschool De Kwikstaart	Randhoornweg 33 1422WX Uithoorn	A	Hybride
	Brede School De Dolfijn/St. Aloysius	Randhoornweg 31 1422WX Uithoorn	A	Hybride
	het Duet St.voor Interconf. Basisonderwijs Uithoorn en kinderopvang	Prinses Christinalaan 120 1421BN Uithoorn	A	Gas
	Basisonderwijs, De Spring-schans	Eendracht 6 en 8 1423ET Uithoorn	aan schoolbestuur	Gas
	Basisonderwijs, De Kajuit Stg. Openbaar Primair Onderwijs	Eendracht 2 1423ET Uithoorn	aan schoolbestuur	Gas
	Basisonderwijs De Zon	Anjerlaan 1 1424AM De Kwakel	aan schoolbestuur	Gas
	Kinderopvang Speelinn	Anjerlaan 3 A 1424AM De Kwakel	volgt nog	Gas
	Basisschool 't Startnest Stichting Jenaplan Onderwijs Uithoorn	Arthur van Schendellaan 100 e 1422LE Uithoorn	aan schoolbestuur	Gas
	Voortgezet onderwijs Praktijkschool Uithoorn	Legmeerplein 55 1422RG Uithoorn	aan schoolbestuur	Gas
	Voortgezet onderwijs Het Alkwin college	Weegebree	aan schoolbestuur	Gas
	Opslagruimte	Antoon Coolenlaan 29 m 1422GM Uithoorn	nvt	nvt
	Opslagruimte	Alfons Ariënslaan 17 1422BP Uithoorn	nvt	nvt