

Nota Vastgoed 2023

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22-08-2023, met het onderwerp Nota Vastgoed 2023;

overwegende dat

- met het vaststellen van de nota vastgoed 2023 worden de kaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet bekrachtigd;
- met het vaststellen van de nota vastgoed 2023 het gemeentelijk vastgoed op een eenduidige wijze en rechtmatig wordt ingezet;
- met onderhoudsscore 3 de meeste ideale conditiescore voor het onderhouden van gemeentelijk vastgoed wordt gekozen;

gelet op

het bepaalde in de artikelen 108, lid 1 en 147, lid 2 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. Bijgaande nota Vastgoed 2023 vast te stellen
2. Te kiezen voor onderhoudsniveau 3 voor het onderhouden van gemeentelijk vastgoed

Samenvatting

Om te komen tot professioneel vastgoedbeheer en – exploitatie, is het belangrijk om de spelregels concreter en uitgebreider te formuleren in een nota Vastgoed. Dit om te zorgen dat we rechtmatig en doelmatig met ons vastgoed omgaan.

Gemeentelijk vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van wettelijke taken en maatschappelijke doelen. Hierbij valt te denken aan het creëren van maatschappelijke en sociale cohesie, een levendige en actieve gemeenschap en een plezierige, gezonde en veilige leefomgeving.

Door zorgvuldig om te gaan met het gemeentelijk vastgoed kan een maatschappelijke meerwaarde worden gerealiseerd. Denk hierbij aan het multifunctioneel inzetten van vastgoed waardoor meer maatschappelijke partijen gebruik kunnen maken van gemeentelijk vastgoed. De doelstelling van deze nota is het optimaliseren en uniformeren van het beheer en exploitatie van gemeentelijk vastgoed. Dit betekent meer transparantie, uniformiteit, efficiency en rechtmatigheid voor de gemeente en voor de maatschappelijke gebruikers meer inzicht, gelijkheid en flexibiliteit.

In deze nota worden regels met betrekking tot zowel beheer als exploitatie van het vastgoed aangegeven.

Beheer

Het gemeentelijk vastgoed wordt op een planmatige wijze onderhouden. Het onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed is erop gericht de gebouwen in de gewenste conditie te brengen en te behouden, achterstallig onderhoud te voorkomen en vroegtijdig inzicht te hebben in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode. Bij het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt gestreefd naar de handhaving van een sober en doelmatig kwaliteitsniveau. Het minimaal gewenst onderhoudsniveau komt overeen met conditiescore 3 van de Nederlandse norm 'Condiëtiemeting gebouwde omgeving' (NEN 2767).

We dragen met het beheren van gemeentelijk vastgoed bij aan het programma duurzaamheid. Verduurzamen, klimaatadaptie en circulariteit zijn belangrijke thema's uit dit programma.

Exploitatie

Bij de exploitatie van vastgoed gelden een aantal spelregels:

SPELREGEL 1: Vastgoed is een instrument om gemeentelijke beleidsdoelstellingen mee te realiseren. De vraag is leidend, niet het aanbod.

SPELREGEL 2: De vraag naar vastgoed wordt bepaald door de beleidsvormende opdrachtgevers (bijvoorbeeld Team sport, cultuur, welzijn etc).

SPELREGEL 3: De beleidsvormende opdrachtgever is verantwoordelijk voor de budgetverwerving.

SPELREGEL 4: Gebruik van gemeentelijk vastgoed gebeurt op basis van een huurovereenkomst. Slechts in uitzonderlijke gevallen en na goedkeuring van het college van B&W kan er sprake zijn van bruikleen (gebruik om niet). Dit moet op basis van de geldende wet- en regelgeving wel mogelijk zijn.

SPELREGEL 5: Er worden standaard huur- of bruikleenovereenkomsten volgens het model van de raad van onroerende zaken gehanteerd.

SPELREGEL 6: Het gebouw wordt pas in gebruik genomen, nadat de huur- of bruikleenovereenkomst is ondertekend.

SPELREGEL 7: Verhuur aan marktpartijen gebeurt tegen een marktconforme huur. Aan andere partijen vindt verhuur tegen minimaal kostprijsdekkende huur plaats.

SPELREGEL 8: Eventuele subsidie aan de huurder vindt alleen plaats door directe subsidie en niet door deze te verdisconteren in de huurprijs.

SPELREGEL 9: vastgoed wat wordt afgestoten wordt volgens de geldende regelgeving verkocht via een openbaar platvorm.

1.1 Inleiding

Gemeente De Bilt heeft op dit moment geen aparte nota vastgoed. Een deel van de spelregels hoe om te gaan met vastgoed, staat momenteel nog vermeld in de nota Grondbeleid. Om te komen tot professioneel vastgoedbeheer en – exploitatie, is het belangrijk om de spelregels concreter en uitgebreider te formuleren. Dit om te zorgen dat we rechtmatig en doelmatig met ons vastgoed omgaan.

1.2 Doel

Gemeentelijk vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van wettelijke taken en maatschappelijke doelen. Hierbij valt te denken aan het creëren van maatschappelijke en sociale cohesie, een levendige en actieve gemeenschap en een plezierige, gezonde en veilige leefomgeving.

Door zorgvuldig om te gaan met het gemeentelijk vastgoed kan een maatschappelijke meerwaarde worden gerealiseerd. De doelstelling van deze nota is het optimaliseren en uniformeren van het beheer en exploitatie van gemeentelijk vastgoed. Dit betekent meer transparantie, uniformiteit en rechtmatigheid voor de gemeente en voor de maatschappelijke gebruikers meer inzicht, gelijkheid en flexibiliteit.

1.3 Afbakening

De uitgangspunten in de nota betreffen het gemeentelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente De Bilt. In bijlage 1 is een lijst met gemeentelijk vastgoed opgenomen dat volledig in eigendom is van de gemeente De Bilt

De lijst gemeentelijk vastgoed (bijlage 1) is dynamisch en kan door verkoop of aankoop, het aangaan van opstalrechten of erfpachtrechten wijzigen. Belangrijk is dat de kadastrale registers het uitgangspunt zijn bij het bepalen of het vastgoed eigendom is van de gemeente De Bilt of niet. Het betreft dan ook strategisch en niet-strategisch vastgoed.

Onder vastgoed worden in dit kader geen ongebouwde gronden verstaan. Grondexploitaties en pachtgronden vallen niet onder deze nota maar onder de nota grondbeleid. Ook onroerende zaken in de openbare buitenruimte, zoals bijvoorbeeld civieltechnische kunstwerken of trafo's vallen niet onder deze nota, evenals gebouwen/opstallen die door derden op gronden van de gemeente zijn gebouwd en waarvoor een opstalrecht is gevestigd. De huisvesting van scholen, en buitensportaccommodaties vallen eveneens buiten de reikwijdte van deze nota.

Vastgoed is ondersteunend aan de inhoudelijke beleidsafdelingen. Het omgaan met vastgoed op zichzelf is privaatrechtelijk van aard. De gemeente is immers eigenaar van het vastgoed en moet zich conform de wet als eigenaar gedragen. De gemeente heeft wel de beleidsvrijheid om over een aantal zaken zelf keuzes te maken. Uitgangspunt is dat vastgoed de inhoudelijke beleidskeuzes volgt. Ofwel, deze beleidsnota geeft de spelregels "hoe om te gaan met vastgoed", maar maakt niet de inhoudelijke keuze voor welk doel welke partijen gebruik gaan maken van het vastgoed. Dat valt onder de beleidsinhoudelijke afweging van de inhoudelijke beleidsteam (sport, welzijn, cultuur etc).

1.4 Leeswijzer

De nota start met een inhoudsopgave en samenvatting. In hoofdstuk 1 worden doel en afbakening van de nota benoemd. In hoofdstuk 2 worden de beleidsuitgangspunten van het gedeelte beheer van

vastgoed aangegeven. Hier worden ook de thema's duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptie benoemd. In hoofdstuk 3 worden de spelregels met betrekking tot exploitatie weergegeven. De bijlagen bestaan uit een lijst met alle gemeentelijke gebouwen die eigendom zijn van de gemeente De Bilt en een uitleg over het Didam-arrest.

2. Beheer

2.1 Algemeen

Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich. Het exploiteren van vastgoed is immers geen kerntaak van de gemeente. Inhoudelijke doelstellingen kunnen vaak ook bereikt worden door de inzet van vastgoed dat niet in eigendom is van de gemeente, bijvoorbeeld vastgoed in eigendom van particulieren of van de eindgebruiker zelf. De behoefte aan maatschappelijk vastgoed zal primair blijken uit een actualisatie van het integraal accommodatieplan uit 2011. Op basis daarvan kunnen conclusies worden getrokken over toevoegen of afstoten van maatschappelijk vastgoed. Hierbij wordt de door de raad vastgestelde op 22 februari 2018 notitie grondbeleid en vastgoedbeleid meegenomen. De huidige vastgoedportefeuille is het uitgangspunt. Die bestaat momenteel uit 37 gebouwen (meer details zie bijlage 1). Dit zijn onder andere binnensportaccommodaties, buurt- en wijkcentra, culturele gebouwen en gebouwen voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Deze gebouwen zijn in eigendom van de gemeente.

2.2 Groot en klein onderhoud

Het gemeentelijk vastgoed wordt op een planmatige wijze onderhouden. Het onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed is erop gericht de gebouwen in de gewenste conditie te brengen en te behouden, achterstallig onderhoud te voorkomen en vroegtijdig inzicht te hebben in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode. Hierdoor wordt de kans op storingen beperkt en kunnen tijdig maatregelen worden genomen om in de financiering te voorzien.

Geambieerd onderhoudsniveau

Bij het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt gestreefd naar de handhaving van een sober en doelmatig kwaliteitsniveau. Het minimaal gewenst onderhoudsniveau komt overeen met conditiescore 3 van de Nederlandse norm 'Conditiemeting gebouwde omgeving' (NEN 2767). Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen gebouwen. Zo is het gestreefte kwaliteitsniveau van bijvoorbeeld een gemeentehuis gelijk aan een wijkgebouw of binnensportaccommodatie.

Conditie score 3 houdt in: Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwerking e.d., kunnen regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuil-aanslag vertonen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

Voor de gebouwen die op de nominatie staan om op korte termijn te worden afgestoten en/of gesloopt, geldt dat deze in afwachting daarvan alleen met de hoogst noodzakelijke maatregelen in stand worden gehouden. Bij deze gebouwen wordt op minimale wijze (alleen bij calamiteiten) aan onderhoud gedaan. Het onderhoud aan deze gebouwen is voornamelijk gericht op repareren in plaats van vervangen en wordt veelal op ad-hoc wijze uitgevoerd.

Meerjaren onderhoudsplannen

Het onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd op basis van meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's). Het MJOP is een vertaling van de gewenste kwaliteit naar noodzakelijke onderhoudsactiviteiten en daarvoor benodigde budgetten, ingepland over meerdere jaren. De planhorizon van de meerjaren onderhoudsprognose bedraagt 10 jaar. De MJOP's worden met een cyclus van 4 jaar, aan de hand van onderhoudsinspecties/genormeerde conditiemetingen conform NEN 2767, geactualiseerd.

Groot onderhoud

Definitie van groot: Uitvoering van correctieve maatregelen, als gevolg van slijtage na een langere periode van gebruik, om een object in goede staat (op een vooraf bepaald kwaliteitsniveau) te houden of te brengen. Groot onderhoud dient zich in de regel aan, is daarom vaak gepland, is veelal ingrijpend van aard en betreft een groot of belangrijk deel van het object. Waar mogelijk worden groot onderhoudswerkzaamheden geclusterd.

De kosten voor het groot onderhoud van de gebouwen fluctueren jaarlijks aanzienlijk. Om deze schommelingen in de jaarlijkse kosten in de exploitatie te voorkomen, wordt gebruik gemaakt van een voorziening 'onderhoud gebouwen'. De kosten voor het groot onderhoud worden gedekt uit deze voorziening. Ieder jaar wordt er een gelijk bedrag (gemiddelde) in de voorziening gestort (gebaseerd op een scope van 10 jaar). Hierdoor worden de lasten van groot onderhoud in de exploitatie jaarlijks gelijkmatig verdeeld. Conform de nota 'reserves en voorzieningen' en artikel 44 van de BBV, de verslaggevingsregels voor gemeenten, is voor het instellen van deze voorziening een actueel meerjarenonderhoudsplan noodzakelijk. Het meerjarenonderhoudsplan moet daarom iedere 4 jaar opnieuw worden vastgesteld.

Klein onderhoud

Definitie van klein onderhoud: Preventieve maatregelen en dagelijkse reparaties die noodzakelijk zijn om het object in goede werkende en veilige staat te houden tegen een van te voren vastgesteld kwaliteitsniveau. Hierbij moet worden gedacht aan maatregelen die noodzakelijk zijn om het object blijvend naar behoren te laten functioneren of haar representativiteit te laten behouden. Klein onderhoud is het onderhoud dat vanaf het eerste of het lopende planjaar op een klein gedeelte van het object wordt uitgevoerd.

Onder klein onderhoud valt het serviceonderhoud (veelal op basis van onderhoudscontracten) en niet-gepland onderhoud dat voortkomt uit storingen, klachten en inspecties. Het niet-gepland onderhoud betreft regelmatig voorkomende (veelal kleine en eenvoudige) onderhouds-, reparatie- of vervangingswerkzaamheden die vaak onmiddellijk moeten worden uitgevoerd. Dit onderhoud heeft een minder voorspelbaar (en vaak dwingend) karakter.

Bij klein onderhoud wordt ook rekening gehouden met een bedrag voor klachtenonderhoud. De kosten klein onderhoud komen ten laste van de exploitatie.

Verantwoordelijkheden onderhoud huurder en verhuurder

Door het aangaan van actuele huurovereenkomsten waarin afspraken over onderhoud worden gemaakt, krijgen gebruikers van gemeentelijk vastgoed meer duidelijkheid over hun eigen verantwoordelijkheden. De gemeente zal nadrukkelijk in haar eigenaarsrol staan en de daarbij behorende verantwoordelijkheden professioneel en adequaat uitvoeren. Over de vorm van de huurcontracten zal in hoofdstuk 3.4 verder worden ingegaan.

Onderhoudscontracten

Voor veel gebouwen zijn onderhoudscontracten afgesloten, bijvoorbeeld voor jaarlijks onderhoud van cv-installaties en onderhoud en keuring van brandblusmiddelen. Gemeente De Bilt streeft er naar om voor installatie- en bouwdeel met een hoge risicofactor een onderhoudscontract af te sluiten. Dit geeft een vorm van dekking in aansprakelijkheid en biedt een zekere garantie op het blijvend functioneren van het installatie- of bouwdeel.

2.3 Nieuwbouw en renovatie

Een ruimtevraag kan leiden tot uitbreiding van de portefeuille door nieuwbouw. Gewenste functionele aanpassingen van een bestaand gebouw in de portefeuille kunnen leiden tot de renovatie van het gebouw. Bij zowel nieuwbouw als renovatie van een gebouw worden de wettelijke vereisten gehanteerd. Daarnaast spelen afwegingen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptie daarbij een belangrijke rol en worden de vastgestelde beleidskaders gevolgd.

2.4 Leegstandsbeheer

Regelmatig komt het voor dat gemeentelijk vastgoed leeg staat in afwachting van sloop, uitvoering van ontwikkelingen of verandering van beleidskeuzes. Om te voorkomen dat gebouwen in verval raken, worden gekraakt of anderszins vergaan (brand, vernieling etc.) zal bij leegstand langer dan 2 weken worden gekozen om een anti-kraakorganisatie het vastgoed te laten beheren. Per situatie zal worden onderzocht welke organisatie hiervoor geschikt is en wordt het inkoopbeleid van de gemeente gevolgd. Ook het organiseren van broedplaatsen via een leegstandsbeheerder is een mogelijkheid.

2.5 Duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptie

We dragen met het beheren van gemeentelijk vastgoed bij aan het programma duurzaamheid. Verduurzamen, klimaatadaptie en circulariteit zijn belangrijke thema's uit dit programma. We volgen hierbij het landelijk klimaatakkoord.

Een van de doelstelling in het collegeprogramma is om in 2030 voor minimaal 55% te voorzien in onze energiebehoefte door in de gemeente opgewekte duurzame bronnen. Naast het optimaal benutten van

natuurlijke momenten voor vergaande verduurzaming van gemeentelijke vastgoed, zijn voor het realiseren van de ambities aanvullende maatregelen nodig voor gebouwen die nog niet toe zijn aan vervanging of renovatie. Dit gaat verder dan de instandhouding van het vastgoed en betekent een versnelling en extra investeringen. De aanpak voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is maatwerk op gebouwniveau maar vraagt een integrale aanpak op portefeuille niveau. Niet alle gebouwen kunnen of mogen naar het gewenste niveau worden getild. Denk hierbij bijvoorbeeld aan monumenten. Om toch te zorgen voor het gewenste eindresultaat van de portefeuille kan het dus zo zijn dat er aan bepaalde gebouwen meer moet worden gedaan zodat dit compenserend kan werken binnen het geheel.

Voor wat betreft circulariteit is de doelstelling van de rijksoverheid om in 2050 100% circulair te zijn. Bij onderhoud of renovatie van gemeentelijk vastgoed wordt het gemeentelijk en rijksbeleid gevolgd.

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is de ambitie vastgelegd om Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te hebben ingericht. In het DPRA staat geformuleerd hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk aan deze ambitie invulling moeten gaan geven.

In de Klimaatadaptatievisie 2050 heeft gemeente De Bilt haar ambities en doelstellingen vastgelegd om veerkrachtig en toekomstbestendig te worden. In dit stuk wordt de rol van klimaatadaptatie voor de gemeente De Bilt besproken, waarbij de focus ligt op het integreren van de Klimaatadaptatievisie 2050 in het vastgoedbeleid.

Duurzaam vastgoed speelt een cruciale rol in het kader van klimaatadaptatie. Het renoveren en verduurzamen van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld door isolatie, energiezuinige installaties en groene daken te implementeren, draagt bij aan de veerkracht van de gemeente en vermindert haar ecologische voetafdruk.

3. Exploitatie

3.1. Algemeen

Het in eigendom hebben en beschikbaar stellen van gemeentelijk vastgoed c.q. gebouwen is één van de instrumenten, die een gemeente heeft om haar taken te vervullen en haar doelstellingen te realiseren. Dit naast het verstrekken van gelden, regulering en het inzetten van mensen. Het hebben van vastgoed is geen doel op zich, maar altijd een middel bij de realisatie van maatschappelijke doelen en het realiseren van maatschappelijk gewenste effecten.

Er is bijna geen wetgeving, waarin wordt bepaald dat de gemeente vastgoed zelf in eigendom moet hebben. De belangrijkste uitzondering is de taak van de gemeente om te zorgen voor huisvesting van de basisscholen en die voor voortgezet onderwijs. Echter, onderwijshuisvesting, vormt geen onderdeel van deze nota vastgoed. Onderwijshuisvesting is geregeld in de nota onderwijshuisvesting Gemeente De Bilt 2023.

Hoe we vastgoed exploiteren is een belangrijk onderdeel van deze nota. Het is belangrijk daarvoor een aantal spelregels te bepalen.

3.2. Spelregels

De belangrijkste spelregels bij het exploiteren van vastgoed zijn:

SPELREGEL 1: *Vastgoed is een instrument om gemeentelijke beleidsdoelstellingen mee te realiseren. De vraag is leidend, niet het aanbod.*

SPELREGEL 2: *De vraag naar vastgoed wordt bepaald door de beleidsvormende opdrachtgevers (bijvoorbeeld Team sport, cultuur, welzijn etc).*

SPELREGEL 3: *De beleidsvormende opdrachtgever is verantwoordelijk voor de budgetverwerving.*

SPELREGEL 4: *Gebruik van gemeentelijk vastgoed gebeurt op basis van een huurovereenkomst. Slechts in uitzonderlijke gevallen en na goedkeuring van het college van B&W kan er sprake zijn van bruikleen (gebruik om niet). Dit moet op basis van de geldende wet- en regelgeving wel mogelijk zijn.*

SPELREGEL 5: *Er worden standaard huur- of bruikleenovereenkomsten volgens het model van de raad van onroerende zaken gehanteerd.*

SPELREGEL 6: *Het gebouw wordt pas in gebruik genomen, nadat de huur- of bruikleenovereenkomst is ondertekend.*

SPELREGEL 7: Verhuur aan marktpartijen gebeurt tegen een marktconforme huur. Aan andere partijen vindt verhuur tegen minimaal kostprijsdekkende huur plaats met uitzondering van vastgoed dat is opgenomen in het door de raad vastgestelde besluit van algemeen belang.

SPELREGEL 8: Eventuele subsidie aan de huurder vindt alleen plaats door directe subsidie en niet door deze te verdisconteren in de huurprijs.

SPELREGEL 9: vastgoed wat wordt afgestoten wordt volgens de geldende regelgeving verkocht via een openbaar platform.

3.2 Vastgoed als instrument (spelregel 1)

SPELREGEL 1: Vastgoed is een instrument om gemeentelijke beleidsdoelstellingen mee te realiseren. De vraag is leidend, niet het aanbod.

Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente De Bilt en cruciaal voor het functioneren van de gemeente en het realiseren van maatschappelijk gewenste effecten. De gemeente De Bilt heeft eigen vastgoed in bezit of ontwikkelt vastgoed, daar waar het als instrument een effectieve en efficiënte aanvulling is op de overige middelen en instrumenten die worden gebruikt om de door de gemeente vastgestelde doelstellingen op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en eigen bedrijfsvoering te realiseren. Het bezit van vastgoed is dan ook geen doel op zich.

Het vastgoedbeleid van De Bilt is gericht op een bijdrage op de leefbaarheid van inwoners, maatschappelijke organisatie, bezoekers en bedrijven. De gemeente stuurt bij het uitvoeren van het vastgoedbeleid op maatschappelijk rendement, vanuit de drijfveer om maatschappelijke en publieke doelstellingen te realiseren. De gemeente voert ten aanzien van het vastgoedbeheer een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij de kosten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed transparant zijn.

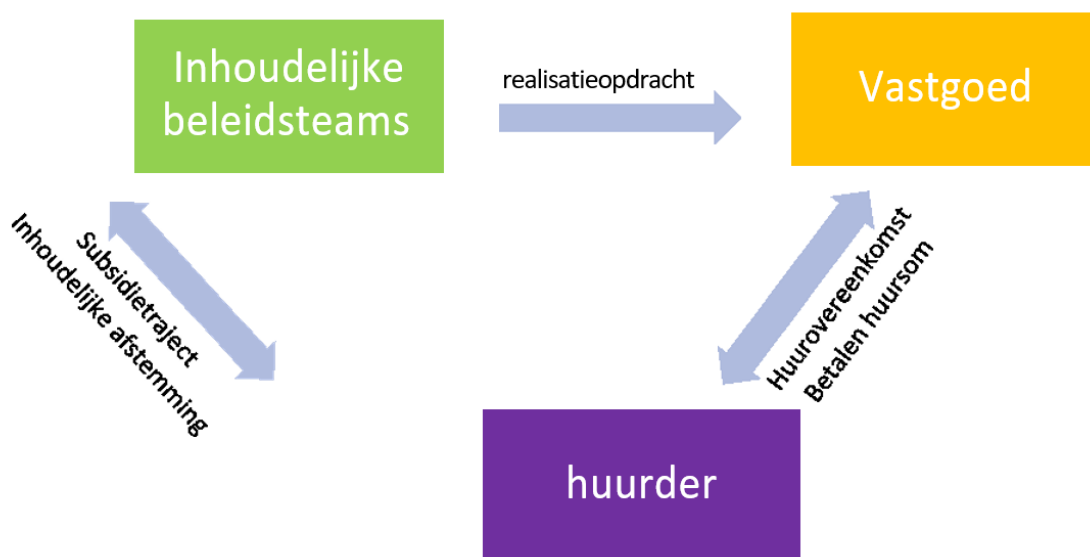
3.3 Rollen (spelregel 2 en 3)

SPELREGEL 2: De vraag naar vastgoed wordt bepaald door de beleidsvormende opdrachtgevers.

SPELREGEL 3: De beleidsvormende opdrachtgever is verantwoordelijk voor de budgetverwerving.

Bij verhuur van vastgoed door een gemeente spelen naast de huurder van het vastgoed, ook verschillende inhoudelijke betrokken afdelingen een rol. Het beleidsteam stelt de beleidsdoelstellingen vast en verstrekt waar nodig subsidie. Team grondzaken en vastgoed zorgt voor een geschikt gebouw eventueel met tussenkomst van Team projecten. De huurder bereikt met een activiteit een bepaald maatschappelijk doel. De verschillende rollen die de gemeente vervult naar de huurder/subsidieontvanger zijn gescheiden. Zo ontstaan transparante en zakelijke verhoudingen. In onderstaande figuur worden de relaties weergegeven.

Figuur 1.



3.4 Overeenkomst (spelregel 4, 5, en 6)

SPELREGEL 4: Gebruik van gemeentelijk vastgoed gebeurt op basis van een huurovereenkomst. Slechts in uitzonderlijke gevallen en na goedkeuring van het college van B&W kan er sprake zijn van bruikleen (gebruik om niet). Dit moet op basis van de geldende wet- en regelgeving wel mogelijk zijn.

SPELREGEL 5: Er worden standaard huur- of bruikleenovereenkomsten volgens het model van de raad van onroerende zaken gehanteerd.

SPELREGEL 6: Het gebouw wordt pas in gebruik genomen, nadat de huur- of bruikleenovereenkomst is ondertekend.

Een huurder huurt vastgoed van de gemeente op basis van standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst. Bij de keuze voor een model moet oog zijn voor het huurregime (het soort huur conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek) dat van toepassing is. Per huurregime verschilt de huurbescherming en het is dus belangrijk per situatie het juiste huurregime te kiezen.

Soms is de huurder niet de eindgebruiker. Er zijn situaties waarin een overkoepelende organisatie huurt, maar die op hun beurt het vastgoed weer in gebruik geven of onderverhuren aan de eindgebruikers. Alleen na expliciete toestemming van de gemeente is dit toegestaan.

Naast huur vindt er, in uitzonderlijke gevallen, ook gebruik om niet plaats (bruikleen). Voor gebruik om niet via een bruikleenovereenkomst is altijd een collegebesluit nodig. In dit collegebesluit wordt duidelijk wat de financiële consequenties zijn en waarom er voor bruikleen gekozen moet worden. Voor dit gebruik wordt altijd een bruikleenovereenkomst gesloten. De gebruiker die een gebouw in bruikleen heeft gekregen, heeft uiteraard wel een aantal verplichtingen.

Pas als de huur- of bruikleenovereenkomst door beide partijen is ondertekend, kan het pand in gebruik worden genomen. Dit voorkomt dat een huurder of bruikleener de overeenkomst niet meer wil ondertekenen maar inmiddels wel het pand in gebruik heeft genomen. Ook zorgt dit ervoor dat het huur/bruikleen rechtmatig is.

3.5 Huurbeleid (spelregel 7 en 8)

SPELREGEL 7: Verhuur aan marktpartijen gebeurt tegen een marktconforme huur. Aan andere partijen vindt verhuur tegen minimaal kostprijsdekkende huur plaats met uitzondering van vastgoed dat is opgenomen in het door de raad vastgestelde besluit van algemeen belang.

SPELREGEL 8: Eventuele subsidie aan de huurder vindt alleen plaats door directe subsidie en niet door deze te verdisconteren in de huurprijs.

3.5.1 Algemeen

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is:

- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- een marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed.

De gemeente is gehouden aan verschillende wetgeving om bijvoorbeeld ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Daarnaast is er sinds 2015 de Wet Markt en Overheid die oneerlijke concurrentie tussen overheden en het bedrijfsleven tegengaat. Alleen in het kader van het algemeen belang mag een gemeente nog afwijken van de Wet Markt en Overheid. Dit betekent dat de gemeente geen vastgoed onder de kostprijs mag verhuren als het algemeen belang hierbij niet gebaat is. De gemeenteraad heeft bij de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid een lijst vastgesteld van activiteiten die onder het algemeen belang vallen en waarvoor afgeweken mag worden van het bepaalde in de wet.

De kostprijsdekkende huur voor nieuw en bestaand vastgoed is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed. Het vertrekpunt bij huren van maatschappelijk vastgoed is dat minimaal een kostprijsdekkende huur moet worden betaald. Uitzondering hierop zijn de wijkgebouwen. Hiervoor zal een nieuw besluit van algemeen belang worden voorgelegd aan de raad.

3.5.2 Werkwijze verhuur maatschappelijk vastgoed bij bestaande huurrelaties

Bij sommige bestaande huurrelaties is de bestaande huur lager dan de kostprijsdekkende huur. Bij deze gevallen is er sprake van een indirecte subsidie. Deze situaties zijn in het verleden zo ontstaan, omdat er nog geen beleid voor was.

De verschillen tussen de bestaande huur en de kostprijsdekkende huur zullen per huurrelatie in beeld gebracht gaan worden. Uit deze verschillenanalyse komt een bedrag dat te veel of te weinig wordt betaald door de huurder. De verantwoordelijke beleidsafdeling zal zorgen voor de benodigde aanpassing. Als dit mogelijk is doen we dat met een neutrale verschuiving van budgetten.

3.5.3 Subsidiëring bij nieuwe huurrelaties

Als de huurder de kostprijsdekkende huur niet kan betalen, kan (mits dit past binnen de vastgestelde maatschappelijk doelstellingen) de huurder worden gesubsidieerd vanuit de verantwoordelijke beleidsafdeling. Er vindt geen indirecte subsidiëring via lagere huurprijzen plaats. Er wordt daarom altijd een kostprijsdekkende huur berekend bij de verhuur van maatschappelijk vastgoed. De betrokken beleidsafdeling bepaalt vervolgens de werkelijke huur die de huurder moet gaan betalen. Het verschil tussen de kostprijs dekkende huur en de werkelijke huur is het subsidiebedrag. Deze subsidie wordt verstrekt door de beleidsafdeling. Het is nu zo dat sommige partijen een lagere huur dan de kostprijs dekkende huur betalen. De subsidie is daar al in verwerkt en niet meer zichtbaar.

Er wordt een huurovereenkomst afgesloten tussen het cluster Vastgoed en de huurder en op basis hiervan worden huurnota's verzonden en geeft de beleidsafdeling een subsidiebeschikking af (aan een subsidiebeschikking ligt altijd een subsidieaanvraag ten grondslag). Op deze manier worden zowel de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke aspecten formeel geregeld.

3.5.4 Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed

Bij commercieel vastgoed wordt een marktconforme huur gehanteerd. De gemeente gedraagt zich als marktpartij en richt zich daarbij naar de vraag en het aanbod in de markt. Dit is volgens de regels van eerlijke concurrentie en voorkoming van staatssteun. Daarbij moet aandacht zijn voor de situatie dat een marktconforme huur lager is dan kostprijsdekkende huur. In dat geval zal tegen een kostprijsdekkende huur worden verhuurd.

De marktconforme huur is die huur die in de markt behaald kan worden. Daarbij wordt gelet op de aard en ligging van het gebouw, de bepalingen en de lengte van het huurcontract etc. Het cluster Vastgoed laat zich bij het bepalen van de marktconforme huur adviseren door een onafhankelijke makelaar of taxateur. In de marktconforme huur worden opslagen voor risico's zoals leegstand verdisconteerd. Indien er grote afwijkingen zijn tussen de werkelijke huur (die bijvoorbeeld vanuit de historie zo ontstaan is bij overig vastgoed) en de marktconforme huur, zal de gemeente per gebouw en contract bezien welke sturing daar op mogelijk is.

3.6 Vastgoed afstoten conform wet- en regelgeving

SPELREGEL 9: Vastgoed wat wordt afgestoten wordt volgens de geldende regelgeving verkocht via een openbaar platvorm.

Als sprake is van overtollig vastgoed, is het niet meer nodig voor de uitvoering van de wettelijke en/of inhoudelijke beleidstaken. Uiteraard wordt dat gecheckt bij de (beleids)teams voordat die conclusie wordt getrokken. Daarvoor is een intern processchema opgesteld. Als uiteindelijk duidelijk is dat tot verkoop kan worden overgegaan, zijn er de hiervoor vermelde drie keuzes.

Bij de eerste keus (a) is het uitgangspunt dat in principe het vastgoed in de markt wordt aangeboden (regel) tenzij er, in het kader van het maatschappelijk belang reden is om het pand aan één gegadigde aan te bieden (uitzondering). Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer die externe derde een publiek belang behartigt. Maar ook een externe (private) partner die betrokken is bij de realisatie van een gemeentelijke doelstelling (zeker als die niet of niet snel door de markt zelf zal worden opgepakt) hoeft niet op voorhand te worden uitgesloten.

In alle gevallen kan verkoop alleen plaatsvinden als de koopsom ten minste gelijk is aan, of hoger is dan de (laagst) getaxeerde waarde in het economisch verkeer. Taxatie vindt plaats door een ter zake deskundige makelaar/taxateur.

4. Didam-arrest

Als er meerdere gegadigden zijn of te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn bij aankoop, huur, pacht of erfpacht, moet de gemeente de gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de aankoop, huur, erfpacht of pacht. Deze verplichting vloeit volgens de Hoge Raad voort uit het gelijkheidsbeginsel en houdt volgens de Hoge Raad in dat de gemeente de gegadigde moet selecteren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Om deze gelijkheid te waarborgen, moet de gemeente bovendien een gepaste mate van transparantie garanderen met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toegepaste selectiecriteria. De informatie over deze selectieprocedure moet bovendien tijdig bekend worden gemaakt op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Het opstellen van selectiecriteria en geschiktheidseisen is een specifiek proces dat wordt uitgevoerd op basis van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Het bieden van bovengenoemde selectieprocedure is niet vereist indien vooraf vaststaat of te verwachten is dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dat moet toetsbaar zijn op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In dat geval dient de gemeente het voornemen tot verkoop, verhuur, pacht of erfpacht bekend te maken op dusdanige wijze dat eenieder daarvan kennis kan nemen inclusief een onderbouwing waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één serieuze gegadigde is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28-09-2023,

de raad voornoemd,

de griffier,

drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,

mr. S.C.M. Potters

Bijlage 1: lijst gemeentelijk vastgoed

Strategisch vastgoed		
naam	adres	plaats
Jagtlust	Soestdijkseweg Zuid 173	Bilthoven
Gemeentehuis	Soestdijkseweg Zuid 174	Bilthoven
Brandweerpost Bilthoven	Leyenseweg 40 en 41	Bilthoven
Kees Boekahal	Kees Boekelaan 18	Bilthoven
K.boerderij Schaapskooi/Melkweg	Melkweg 1A	Bilthoven
Aula begraafplaats Brandenburg	1e Brandenburgerweg 38	Bilthoven
zwembad Brandenburg	Leyenseweg 129	Bilthoven
Oekraïne opvang	Prof Bronckhorstlaan 4	Bilthoven
voormalige AERES mavo	Overboslaan 15	Bilthoven
Gemeentewerf	Weltevreden 22	de Bilt
Brandweerpost De Bilt	Henri Dunantplein 4C	De Bilt
Jeugdsoos Weltevreden	Weltevreden 4	de Bilt
Sporthal HF Witte	Henri Dunantplein 4	De Bilt
Marie Curie Hal	Marie Curieweg 1	De Bilt
Woonwagen standplaatsen WeltevredenWeltevreden	10	De Bilt
gebouwen ijsbaan	Biltsche Meertje 1	De Bilt
gemeentewinkel	Julianalaan 1	De Bilt
diverse (o.a.harmonie)	Jasmijnstraat 6	De Bilt
Duifhuis	Kerklaan 40	De Bilt
Kerk	Dorpstraat 70	De Bilt
Brandweerpost Groenekan	Kon. Wilhelminaweg 439	Groenekan
dorpshuis Groene Daan	Grothelaan 3	Groenekan
dorpshuis Holl.Rading	Dennenlaan 57	Holl.Rading
Brandweerpost Maartensdijk	Kon. Wilhelminaweg 9	Maartensdijk
Peuterspeelzaal Topkids	Nachtegaallaan 32	Maartensdijk
De Vierstee	Nachtegaallaan 30	Maartensdijk
K.boerderij Dierenweide	Dierenweide	Maartensdijk
Woonwagen standplaats Prinsenlaan	Prinsenlaan 6	Maartensdijk
Voormalig raadhuis Maartensdijk	Tolakkerweg 219	Maartensdijk
huurwoning	Dorpsweg 127	Maartensdijk
Kerk	Dorpsweg 38	Maartensdijk
Dierenweide Maartensdijk		Maartensdijk
Brandweerpost Westbroek	dr. Welfferweg 36/38	Westbroek
dorpshuis Westbroek	Pr.Christinastraat 2	Westbroek
Begraafplaats Westbroek	Kerkdijk 2	Westbroek
Kerk	Kerkdijk 12	Westbroek
Brandweerpost Westbroek/Tienhoven (nieuwbouw)		Westbroek