gemeente Zoetermeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zoetermeer

Nr. 495236

29 oktober 2026

Vastgoed nota 2025-2029

Aanleiding
De gemeente Zoetermeer heeft diverse panden in eigendom. Deze panden zijn nodig om maatschappelijke en publieke functies te huisvesten, variërend van onderwijs-, sport-, cultuur- tot welzijn- en overheidsorganisaties. In de loop der jaren is een diverse vastgoedportefeuille ontstaan verspreid over de stad. Op 1 januari 2025 bestond deze portefeuille uit 251 objecten. Deze vastgoednota beschrijft de basis van het vastgoedbeleid en de ambities op het gebied van dit maatschappelijk vastgoed. De huidige vastgoednota stamt uit 2013 en dient geactualiseerd te worden, omdat deze niet meer volledig aansluit bij ander (nieuw) beleid binnen de gemeente zoals onder andere: de visie Zoetermeer 2040, de cultuurvisie 2030 en nieuwe of nog te ontwikkelen integrale huisvestingsplannen (IHP's) voor onderwijs en sport.

Het vastgoedbeleid voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille is in de basis niet gewijzigd en is ondersteunend aan de beleidsdoelen van de gemeente. In deze nieuwe nota zijn ambities benoemd op de onderwerpen: dienstverlening, verduurzaming, toegankelijkheid en efficiënt en effectief vastgoedbeheer voor de jaren 2025-2029. In de nota zijn huidige en aankomende ontwikkelingen benoemd waar de komende jaren aan gewerkt wordt.

Het vastgoedbeheer is erop gericht om voor gemeentelijke objecten essentiële zaken, zoals onderhoud, verhuur en exploitatie op een goed niveau te houden. Daar hoort ook een adequate dienstverlening bij en advisering om nieuwe maatschappelijke voorzieningen te kunnen ontwikkelen binnen de stad. Het is belangrijk dat voorzieningen meegroeien met de groei van de inwoners de komende jaren richting 2040.

Leeswijzer
De nota begint met de beschrijving van de missie, visie en de ambities binnen het vastgoedbeleid. Vervolgens wordt de samenstelling van de vastgoedportefeuille beschreven en de basis voor vastgoed benoemd waarin wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met de vastgoedportefeuille. Ten slotte worden de vier kernambities op het gebied van dienstverlening, verduurzaming, toegankelijkheid en effectief en efficiënt vastgoedbeheer door gebruik van data toegelicht. Voor elk van deze ambities worden concrete ontwikkelingen voor de komende jaren genoemd.

Visie en ambities

Missie: waar staan we voor?
Missie: "Wij zorgen voor toekomstbestendig vastgoed, inclusief ambtelijke huisvesting, waarin maatschappelijke partners optimaal kunnen functioneren en van waarde kunnen zijn voor de samenleving".

Visie: waar gaan we voor?
Visie: "Zoetermeer is een stad waar iedereen de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen, samen te komen en te groeien. Daarom zorgen wij voor huisvesting die het mogelijk maakt om te leren, werken, sporten, cultuur te beleven en elkaar te ontmoeten, nu én in de toekomst".

Ambities voor de Vastgoedstrategie
De gemeente Zoetermeer heeft vier kernambities geformuleerd die richting geven aan het vastgoedbeleid:

1. **Hoogwaardige dienstverlening**
   De dienstverlening is hoogwaardig waarbij de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed centraal staan. De gemeente streeft naar een duurzame relatie met gebruikers en is goed bereikbaar. Onze communicatie is klantgericht, transparant en duidelijk. Meldingen en klachten worden effectief afgehandeld. Eén keer in de twee jaar wordt een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd, zodat gericht verbeteringen doorgevoerd kunnen worden op het gebied van beheer, onderhoud en communicatie.
2. **Verduurzamen gemeentelijke vastgoedportefeuille**
   Dit betekent dat gebouwen aardgasvrij worden gemaakt, energie-efficiënt functioneren en bijdragen aan de doelstellingen voor CO_2-reductie. De routekaart 'verduurzaming gemeentelijk vastgoed' geeft inzicht in specifieke verduurzamingsmaatregelen en de opbrengsten hiervan met als doel een CO_2 neutrale en aardgasvrije vastgoedportefeuille in 2040. Deze routekaart wordt in 2026 gepresenteerd met een stappenplan om de duurzaamheidsdoelen te behalen.
3. **Toegankelijk maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille**
   Bij nieuwbouwprojecten hanteren we de Integrale Toegankelijkheidsstandaard (ITS) en streven we naar ITS-certificering bij oplevering. Daarnaast passen we de hogere norm voor mindervalide

toiletten toe, bekend als de Zoetermeerse standaard. Voor bestaande gebouwen zetten we ons actief in om deze te laten voldoen aan de hoogst mogelijke toegankelijkheidsnormen. Ook richten we ons op het vergroten van bewustwording onder gebruikers en medewerkers om toegankelijkheid te borgen in het dagelijks gebruik. De gemeente streeft naar een inclusieve gemeenschap waarin iedereen, ongeacht fysieke beperkingen volwaardig kan deelnemen.

4. **Effectief en efficiënt vastgoedbeheer**
   Om het vastgoedbeheer te optimaliseren gebruiken we een data gedreven aanpak. Concreet betekent dit dat we de komende jaren beschikbare data voor vastgoed gaan bundelen, analyseren en verwerken in dashboards zodat we het verhuurbeleid en onderhoud efficiënter kunnen inrichten. Door deze (uniforme) werkwijze bereiken we een effectief beheer van vastgoed, besparen we kosten en realiseren we een beter inzicht in de behoeften van gebruikers.

1. De basis

Het vastgoedbeleid is gericht op het huisvesten van activiteiten die doorgaans niet door de markt worden opgepakt, maar essentieel zijn voor het behalen van maatschappelijke doelen. De focus ligt op het vergroten van maatschappelijke waarde, het bevorderen van inclusie door het realiseren van toegankelijk vastgoed en het ondersteunen van lokale gemeenschappen, terwijl de kosten beheersbaar blijven. De portefeuille moet flexibel genoeg zijn om in te spelen op maatschappelijke vraagstukken en beleidsdoelen die gesteld worden binnen de gemeente. Daarnaast is het doel om op een uniforme manier met het vastgoed om te gaan.

1. Structuur

In totaal bestaat de gemeentelijke vastgoedportefeuille uit 251 objecten. Deze objecten zijn grofweg te verdelen in vijf categorieën:

1.1 Sociaal-cultureel

Om sociaal-culturele doelen te realiseren, is het belangrijk om vastgoed te ontwikkelen dat ontmoetingen stimuleert en ondersteunt. Dit betreft (multifunctionele) gebouwen die ruimte bieden voor uiteenlopende activiteiten, zoals bijeenkomsten, workshops, tentoonstellingen, muziek- en dansoptredens. De gebouwen staan open voor jong en oud, waarbij toegankelijkheid en inclusie centraal staan. Het is belangrijk dat deze gebouwen goed bereikbaar zijn.

Voorbeelden hiervan zijn het Stadstheater, het culturele centrum CKC en de verschillende ontmoetingsruimten verspreid over de stad. Deze gebouwen spelen een belangrijke rol in het versterken van sociale verbindingen en het stimuleren van culturele activiteiten binnen Zoetermeer.
We zetten in op doelmatig gebruik en beter benutten van multifunctionele gebouwen. Daarbij versterken we de sociaal-culturele portefeuille en creëren we (samen met de afdeling Sociaal Domein) nieuwe ontmoetingsplekken waar die nu ontbreken.

1.2. Ambtelijke huisvesting

Gebouwen die gebruikt worden voor de eigen ambtelijke organisatie vallen onder ambtelijke huisvesting. Hierbij kan gedacht worden aan het Stadhuis, het zelf-breng-depot voor grofvuil aan de Argonstraat, het gebouw Brusselstaat 4 waar naast de Brandweer ook het team Handhaving gehuisvest is en het kantoorgebouw Welkom2 aan het Croesinckplein. Ook de kinderboerderijen en de speelboerderij vallen onder ambtelijke huisvesting.

Door het specifieke gebruik van deze gebouwen richt het beleid met betrekking tot het gebruik van deze gebouwen zich meer op de hoofdzaken zoals: het flexibel en efficiënt gebruik maken van de ruimtes, zoeken naar slimme kantoorconcepten en waar mogelijk multifunctioneel gebruik toepassen. Te denken valt daarbij aan het vergadercentrum in het Stadhuis, waar overdag de raadszaal en commissiekamer beschikbaar zijn als vergaderruimtes voor de ambtelijke organisatie.

1.3. Onderwijshuisvesting

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren en betalen van (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van scholen. Deze taak vult de gemeente in door IHP's op te stellen waarin het meerjarenperspectief voor alle schoolgebouwen binnen het primair-, voortgezet- en speciaal onderwijs is uitgewerkt en aangegeven is voor welke schoolgebouwen de komende jaren nieuwbouw of uitbreiding wordt gerealiseerd.

Een meerjarige visie op onderwijshuisvesting is in samenwerking met de schoolbesturen en kinderopvangpartners opgesteld en vastgelegd in een Kadernotitie voor het (speciaal)basisonderwijs en speciaal onderwijs en een Kadernotitie voor het voortgezet (speciaal)onderwijs. Beide Kadernotities zijn door de gemeenteraad vastgesteld en moeten in samenhang met de IHP's worden bezien.

Eigendomssituatie

Het eigendom van de schoolgebouwen is bij het opstellen van deze vastgoednota nog bij de gemeente. Het eigendom van de schoolgebouwen, met uitzondering van de gebouwen welk dienen voor tijdelijke huisvesting, zal aan de schoolbesturen worden overgedragen, waarbij de gemeente het economisch claimrecht houdt. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de onderwijswetgeving.

1.4. Sportaccommodaties
Sportaccommodaties zijn een belangrijk onderdeel van het sportbeleid binnen de gemeente.
Om over voldoende kwalitatieve en kwantitatieve sportvoorzieningen te beschikken in de stad heeft de gemeente een sportbeleid (Sportagenda Zoetermeer 2025 en verder) en een Investeringsagenda voor sportaccommodaties vastgesteld. De vastgoedportefeuille sport bestaat grofweg uit zwembaden, buitensport en binnensport. De sportaccommodaties voorzien ook in de behoefte om aan de wettelijke bewegingsnormen vanuit onderwijs te kunnen voldoen.

Investeringsagenda
Bij de actualisatie van het sportbeleid in 2025 is voor de korte en middellange termijn (2030) een investeringsagenda vastgesteld. Deze investeringsagenda heeft als doel eventuele knelpunten binnen de sportaccommodaties op te kunnen lossen. Verder is deze investeringsimpuls benodigd om de accommodaties kwalitatief te kunnen verbeteren en nieuwe accommodaties te kunnen ontwikkelen.

Integraal huisvestingsplan Sport (IHP Sport)
Er wordt binnen de portefeuille sport een IHP opgesteld voor de lange termijn (2040) waarin per pand een gedetailleerde analyse komt wat er benodigd is op onderwerpen als verduurzaming, toegankelijkheid, kwalitatieve verbeteringen zoals bijv. akoestiek en gebruik. Daarnaast wordt er op wijk- en stadsniveau geconcludeerd waar nieuwe ontwikkeling benodigd is met de groei van de stad, waar verouderde panden plaats maken voor nieuwe ontwikkeling en waar bestaande accommodaties blijven.

1.5. Overig
Een aantal vastgoedobjecten valt buiten de genoemde categorieën. Dit zijn bijv. fietsenstallingen en een beperkt aantal commerciële objecten, zoals bijvoorbeeld ruimten welke gebruikt worden door de kinderopvang. Voor de gebouwen uit deze categorie is geen algemeen beleid, maar wordt per pand gekeken naar de functie van het gebouw en of hiermee een maatschappelijk doel wordt gediend.

2. Objectstrategie

2.1 Bestaande vastgoedportefeuille
Voor elk vastgoedobject wordt een specifieke strategie bepaald, afgestemd op de eigenschappen en toekomstplannen van het pand. Dit resulteert in een gedetailleerde visie waarin aspecten zoals duurzaamheid, toegankelijkheid, conditie, multifunctioneel gebruik en verhuurbaarheid worden meegenomen. Deze objectstrategie wordt besproken met beleidsmakers en afgestemd op de ruimtelijke strategie, zodat het aanbod van maatschappelijk vastgoed goed aansluit bij de behoeften van Zoetermeer.
Deze objectstrategie leidt uiteindelijk tot een drietal keuzes voor het desbetreffende object:

- **Behouden**: Panden die behouden blijven, maken deel uit van de kernportefeuille. Deze panden hebben vaak een strategische ligging en voldoen aan de eisen en wensen van gebruikers. Er wordt actief geïnvesteerd in duurzaamheid en toegankelijkheid om de kwaliteit en functionaliteit op peil te houden.
- **Afstoten**: Panden die niet langer voldoen aan de kwaliteitseisen of slecht scoren op bruikbaarheid, duurzaamheid en/of toegankelijkheid worden afgestoten. Deze panden maken geen deel meer uit van de kernportefeuille en worden verkocht of anderszins afgestoten.
- **Studie en/of ontwikkeling**: Voor panden met potentie of onzekerheden wordt nader onderzoek gedaan. Hier wordt gekeken naar mogelijkheden voor herontwikkeling of alternatieve functies om de waarde en het gebruik ervan te maximaliseren.

2.2 Nieuwbouw
De ontwikkeling van vastgoed begint met het inventariseren van de behoefte, zowel voor vervangingsinvesteringen, als voor nieuwe ontwikkelingen. Het vastgoedbeleid volgt hierin de opgaven vanuit de strategische agenda, beleidsafdelingen en omgevingsprogramma's binnen de stad. Ontwikkelingen worden uitgewerkt volgens de Zoetermeerse werkwijze voor projectmatig werken.

3. Verhuurbeleid
Het verhuurbeleid richt zich op partijen die bijdragen aan de ruimtelijke strategie van Zoetermeer. Voor maatschappelijk vastgoed dragen huurders bij aan gemeentelijke beleidsdoelen. Selectie vindt plaats in samenspraak met beleidsafdelingen. Hierbij wordt een gestandaardiseerd verhuurproces gevolgd, waarbij rekening worden gehouden met het Didam-beleid en Bibob-beleid van Zoetermeer. Er zijn verschillende huurconstructies te onderscheiden:

- Vaste huur: Langlopende contracten met volledige kostendekking. Eventuele uitzonderingen hierop zijn vastgelegd in een Algemeen Belang Besluit.
- Uur huur: Kort gebruik tegen vastgestelde tarieven, gesubsidieerd voor maatschappelijke doelen of marktconform voor commerciële gebruikers.
- Interne huur: Doorbelasting aan gemeentelijke afdelingen met aangepaste contractvormen.

3.1 Uniformiteit
De gemeente maakt duidelijke afspraken met de huurders in contracten welke gebaseerd zijn op de standaardmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken. Deze modellen worden indien noodzakelijk aangevuld met specifieke voorwaarden afhankelijk van de aard van het vastgoed en het gebruiksdoel. Voor de uur huur zijn aparte algemene bepalingen opgesteld. De gemeente streeft naar een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed en een marktconforme huur voor commercieel vastgoed. Uitzonderingen hierop worden vastgelegd in een Algemeen Belang Besluit. Deze huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index.

3.2 Multifunctioneel gebruik
De gemeente stimuleert het optimale gebruik van gebouwen door functies te combineren, met als doel efficiënt ruimtegebruik en kostenbesparing. Jaarlijks worden voor het gebruik van de multifunctionele gebouwen zorgvuldig roosters opgesteld in overleg met scholen, verenigingen, sporters en andere gebruikers van het gemeentelijk vastgoed, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Deze multifunctionele gebouwen zijn flexibel om aan veranderende behoeften te voldoen. Dit bevordert een duurzaam en betaalbaar vastgoedbeheer dat aansluit bij de wensen van de stad.

4. Onderhoud
Het primaire doel van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed is het in stand houden van het object en voorkomen van overlast voor gebruikers, gevolgschade en risico's voor veiligheid en gezondheid. Hierbij is het van belang dat regulier- en meerjarenonderhoud tijdig worden uitgevoerd om de panden in goede conditie te houden en te voldoen aan wet- en regelgeving. Er is specifieke aandacht voor de technische installaties en dan met name als het gaat om brandveiligheid en legionellabeheersing.

4.1 Conditiescore
Binnen het beheer van de vastgoedportefeuille streeft de gemeente naar consistentie in het onderhoudsniveau van haar gebouwen. Dit wordt gewaarborgd door de toepassing van de NEN-2767-methodiek voor conditiemeting, welke de staat van een gebouw beoordeelt aan de hand van drie criteria: functionaliteit, veroudering en basiskwaliteit. Gebouwen worden geclassificeerd in een schaal van zes conditieniveaus, waarbij niveau 1 staat voor de hoogste kwaliteit en niveau 6 de laagste. Als basisgrens geldt een gemiddelde van conditieniveau 3 voor al het gemeentelijk vastgoed. Dit betekent dat er mogelijk incidentele gebreken voorkomen, maar deze hebben geen invloed op de functie van het gebouw. Nieuw ontwikkeld vastgoed scoort niveau 1 bij oplevering. Deze conditiescore staat los van verduurzaming.

4.2 Meerjarenonderhoudsplannen
Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) worden opgesteld volgens een gestandaardiseerde inspectieleidraad, afgeleid van een Programma van Eisen of de (gewenste) conditiescore en strategie/toekomstplannen van een pand. Dit zorgt ervoor dat MJOP's uniform en kwalitatief zijn, met als regel dat een MJOP niet ouder mag zijn dan vijf jaar. De MJOP's zien toe op gebouwen en op materialen zoals bijv. speelmaterialen en vaste inrichting van gebouwen. Bij de uitvoering van de benodigde werkzaamheden wordt twee jaar vooruitgekeken.

5. Risicobeheersing
Om de vastgoedportefeuille verantwoord te beheren, worden risico’s zorgvuldig geanalyseerd en beheerst. Hierbij wordt onder andere gekeken naar:

- Financiële Risico's
  - Kostenbeheersing door borging van kostprijs dekkende huur en tijdige huurbetalingen.
  - Risico-assessment door analyse van bedrijfsplannen van huurders om financiële risico’s te beperken.
  - Advisering en concrete aanbeveling aan huurders over financiële (vastgoed)risico’s.
  - Strategische planning om leegstand te voorkomen en de financiële risico’s van leegstaande panden inzichtelijk te maken.

- Veiligheid en Toezicht
  - Het waarborgen van de veiligheid van gemeentelijke panden door middel van camerabewaking en toezicht.
  - Specifieke aandacht voor veiligheid van locaties, zoals het stadhuis.

- Eventueel Bibob-onderzoek bij een nieuwe huurder.
- Het toepassen van leegstandsbeheer.
- Uitvoering van tijdige onderhoudsplannen zodat de constructieve veiligheid van het Vastgoed gewaarborgd blijft.
- Toezicht op vandalisme en brandveiligheid.
- Legionella beheer.

- Taxatie en Verzekering
  - Regelmatige taxatiecyclus van de portefeuille.
  - Up-to-date verzekeringen om risico's af te dekken.

2. Hoogwaardige dienstverlening

Uitstekende dienstverlening is essentieel om gebruikers en huurders tevreden te stellen met de beschikbare ruimtes, diensten en services in de accommodaties. Hiervoor is een klantgerichte, transparante en duidelijke communicatie van groot belang. Daarnaast moeten klantcontacten zorgvuldig worden onderhouden en ontwikkelingen actief worden gevolgd, zodat tijdig kan worden ingespeeld op toekomstige klantbehoeften. De gemeente zorgt ervoor dat klanten eenvoudig online, telefonisch of persoonlijk ondersteuning kunnen krijgen. Hiermee wordt snelle en effectieve hulp geboden.

2.1 Klanttevredenheid als prioriteit

Klanttevredenheid vormt de kern van continue verbetering. Om inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van klanten voert de gemeente één keer in de twee jaar een klanttevredenheidsonderzoek uit onder gebruikers en huurders. De resultaten hiervan worden geanalyseerd en aan de hand hiervan worden processen verbeterd. Deze verbeteringen worden transparant gecommuniceerd naar de klanten. Medewerkers die direct klantcontact hebben, worden getraind om hoogwaardige dienstverlening te garanderen. Door actief contact te onderhouden met klanten, wordt de service continue geoptimaliseerd, zodat diensten en faciliteiten op een toegankelijke en prettige manier worden aangeboden. Klanttevredenheid is een terugkerend bespreek onderwerp in het contact van medewerkers met huurders en gebruikers. Ook de snelheid van een eventuele klachtenafhandeling is van belang voor de klanttevredenheid. Het streven is dat meldingen en klachten binnen maximaal 48 uur worden opgevolgd. Via het gemeentelijk TOPdesk meldingsysteem kunnen meldingen continu door de melder gevolgd worden.

2.2 Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Het gemeentelijk vastgoed bestaat grotendeels uit maatschappelijk vastgoed, wat betekent dat er weinig tot geen directe concurrentie is. Inwoners, huurders en besturen zijn hierdoor vaak afhankelijk van de gemeente voor de kwaliteit van de geleverde diensten en faciliteiten. Om de dienstverlening te verbeteren, wordt er geïnvesteerd in het moderniseren en verduurzamen van accommodaties. Hierbij worden natuurlijke momenten, zoals groot onderhoud of renovaties, benut om efficiënte en toekomstbestendige aanpassingen door te voeren.

2.3 Ontwikkelingen

Naar aanleiding van het laatste klanttevredenheidsonderzoek uit 2023 worden interne processen op orde gebracht waardoor een verbeterslag gemaakt kan worden in de dienstverlening naar huurders en gebruikers toe. We gaan proactief communiceren naar gebruikers en huurders over geplande werkzaamheden die gaan plaatsvinden en die invloed hebben op de capaciteit of beschikbaarheid van de voorzieningen. We zorgen dat het aantal klachten over de kwaliteit van vastgoed wordt teruggedrongen.

3. Duurzaam Vastgoed

Het Klimaatakkoord, dat in 2019 door de Rijksoverheid is vastgesteld, bevat nationale ambities en concrete acties voor duurzaamheid. De uitstoot van CO_2 moet in de komende jaren verminderen om de opwarming te beperken tot maximaal 2°C. Voor de gebouwde omgeving gelden specifieke doelen: een CO_2-reductie van ten minste 55% in 2030 en 95% in 2050, ten opzichte van 1990. Om deze doelen te halen, zal vastgoed moeten verduurzamen. In 2026 wordt een separate routekaart voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed in Zoetermeer opgesteld. Hierin zal een stappenplan gepresenteerd worden om de duurzaamheidsdoelen te behalen.

3.1 Aardgasvrij

Zoetermeer zet zich actief in voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed, met als doel om in 2040 volledig aardgasvrij te zijn. Deze ambitie draagt aanzienlijk bij aan de reductie van CO_2-uitstoot, aangezien aardgas verantwoordelijk is voor ongeveer de helft van de uitstoot van gebouwen.

3.2 Nieuwbouw
Bij nieuwbouw, welke deels is vastgelegd in de IHP's, geldt dat deze gebouwen minimaal moeten voldoen aan de eisen voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'. In samenwerking met huurders, gebruikers en andere stakeholders wordt gekeken of gezamenlijke investeringen een extra stap naar een hoger duurzaamheidsniveau mogelijk maken: volledig Energie Neutrale Gebouwen. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan:
- Klimaatadaptatie: De 'Landelijke Maatlat voor een groene klimaat adaptieve gebouwde omgeving' uit 2023 fungeert als richtlijn voor zowel nieuwbouw als bestaande bouwprojecten.
- Biodiversiteit: Zoetermeer wil bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit in de bebouwde omgeving door leefomgevingen te creëren die flora en fauna ondersteunen.
- Circulariteit: In plaats van een lineaire cyclus van bouwen-gebruiken-slopen, streeft de gemeente naar een circulair model waarin materialen opnieuw in de bouwketen worden gebruikt

3.3 Bestaande bouw
Voor de verduurzaming van bestaande gebouwen gebruikt de gemeente een duurzaamheidsdashboard. Dit instrument biedt inzicht in de meest effectieve verduurzamingsmaatregelen per gebouw, waarbij rekening wordt gehouden met onder andere energie labels, MJOP's, energieverbruik en beschikbare budgetten. Het dashboard helpt om een strategische aanpak te ontwikkelen, zodat de verduurzamings-doelstellingen op een efficiënte en doelgerichte manier kunnen worden gerealiseerd. Gebouwen die niet langer voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen worden vernieuwd door middel van nieuwbouw of grondige renovatie.

3.4 Ontwikkelingen
De gemeente gaat de komende jaren intensief aan de slag met het verder uitwerken van maatregelen op het gebied van verduurzamen, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit voor bestaand vastgoed, hiervoor wordt in 2026 een projectteam opgericht. Vervolgens zal met oog op de beschikbare budgetten, de routekaart en de in december 2024 geconstateerde netcongestie gekeken worden welke maatregelen uitgevoerd kunnen worden. Hierbij is aandacht voor het vinden van een efficiënt moment door de verduurzamingswerkzaamheden te verwerken in de MJOP's, hierdoor ontstaan Duurzame Meerjaren-onderhoudsplannen (DMJOP's). Het doel is om binnen vijf jaar alle MJOP's te verduurzamen.

4. Toegankelijk Vastgoed

De gemeente streeft, in overeenstemming met internationale en nationale toegankelijkheidsrichtlijnen, naar een inclusieve gemeenschap waar iedereen, ongeacht fysieke beperkingen, volledig kan deelnemen aan het maatschappelijke leven. Er wordt momenteel vernieuwd beleid ontwikkeld om de toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed te verbeteren. Er wordt een Manifest Fysieke Toegankelijkheid opgesteld dat in de toekomst als leidraad gebruikt zal worden om de toegankelijkheid van vastgoed te verbeteren.

4.1 Nieuwbouw
In overeenstemming met het raadsbesluit van 18 maart 2019 'Normenkader hogere standaard voor toegankelijkheid' hanteert de gemeente bij de nieuwbouw van openbaar gemeentelijk vastgoed de ITS-standaard als leidraad voor toegankelijkheid, totdat de definitieve NEN-norm is vastgesteld. Elk project moet minimaal voorzien zijn van een mindervalide toilet dat voldoet aan de Zoetermeerse standaard die uitgaat van een hogere norm in ruimte. In elke projectdefinitie wordt expliciet opgenomen dat het gebouw moet voldoen aan de ITS-standaard en bij oplevering moet beschikken over een ITS-certificaat.

4.2 Bestaande bouw
Voor bestaande gebouwen wordt actief gewerkt om deze te laten voldoen aan de meest recente toe-gankelijkheidsnormen. Voor trappen, liften en entrees, evenals duidelijke en begrijpelijke bewegwijzering geldt dat deze moeten voldoen aan de ITS. Waar mogelijk worden mindervalide toiletten geïnstalleerd conform de Zoetermeerse standaard. Bij verbouw worden toegankelijkheidseisen zoveel mogelijk gebruikt als uitgangspunt en tijdens grote renovaties worden de toegankelijkheidsstandaarden zoveel mogelijk toegepast.

4.3 Toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed waarborgen
Gebruikers en ondersteunend personeel op locatie worden geïnformeerd over hoe ze het vastgoed toegankelijk kunnen houden. Dit betekent onder andere: geen opslag in het mindervalide toilet, afval-bakken zo plaatsen dat er een voldoende draaicirkel voor rolstoelen overblijft en zorgen dat er geen obstakels zijn op geleide- en gidslijnen voor blinden en slechtzienden.

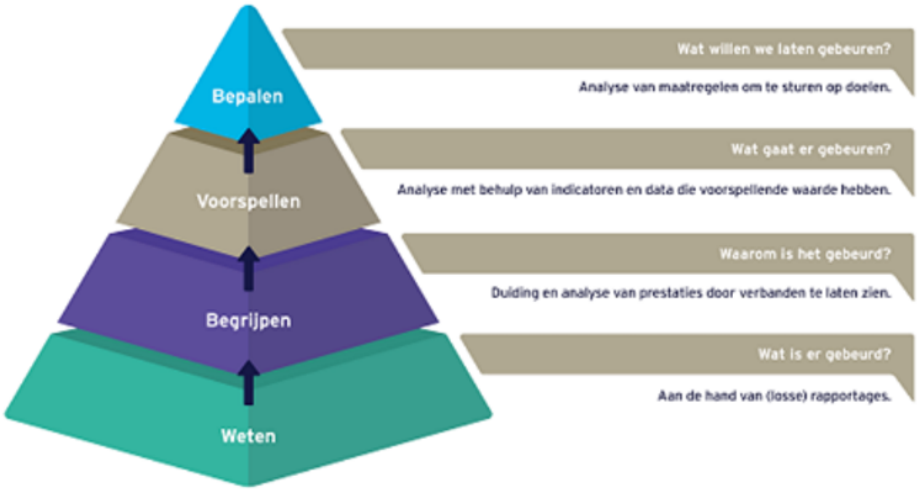
4.4 Ontwikkelingen
De komende jaren zal de inventarisatie voor het toegankelijk maken van de bestaande gebouwen worden afgerond. Vervolgens zal deze stap voor stap worden uitgevoerd, waarbij net als bij verduurza-ming gekeken wordt naar een efficiënt moment voor het uitvoeren van de werkzaamheden met behulp van het in 2025 op te richten projectteam.

5. Efficiënt en effectief vastgoedbeheer

In een tijdperk waarin informatie centraal staat, biedt het slim gebruik van data enorme kansen voor het optimaliseren van maatschappelijk vastgoed. Een data gedreven aanpak stelt de gemeente in staat om kosten inzichtelijker te maken, efficiënter te beheren en beter inzicht te krijgen in de behoeften van gebruikers. De komende jaren staat een betere benutting van beschikbare data centraal om vastgoed-processen te verbeteren.

5.1 Data

Er is al veel data beschikbaar binnen de gemeente. Het gaat hier om specifieke vastgoeddata, zoals locatiegegevens, gebruik, oppervlakten, huurprijzen, energieverbruik etc. De gemeente is bezig om de kwaliteit van deze data te verbeteren, te zorgen dat deze up-to-date is en waar mogelijk meer data te verzamelen, bijvoorbeeld door middel van de implementatie van een nieuw digitaal toegangssysteem. Al deze data zorgt voor een solide basis voor rapportages waarbij de Algemene verordening gegevensbescherming in acht wordt genomen. De gemeente streeft ernaar om de verbanden tussen deze data te begrijpen en verder te analyseren, zodat op basis hiervan beslissingen kunnen worden gemaakt.



Figuur 1: Verschillende fasen van datagebruik

5.2 Integratie van Kunstmatige Intelligentie (AI)

Naast het analyseren en toepassen van beschikbare data wordt de komende jaren kunstmatige intelligentie (AI) strategisch ingezet voor een beter inzicht in de vastgoedportefeuille. Door geavanceerde algoritmen te gebruiken, kunnen patronen worden herkend en voorspellingen worden gedaan op basis van historische en actuele data. Dit zal naar verwachting leiden tot kostenbesparingen, efficiënter beheer en een dieper begrip van de behoeften van gebruikers. Zo kan AI onder andere gebruikt worden voor:

- Voorspellend onderhoud: door data te analyseren, kunnen onderhoudsbehoeften worden voorspeld voordat problemen zich voordoen, dit bespaart kosten en verlengt de levensduur van gebouwen.
- Optimalisatie van energieverbruik: AI kan energiepatronen identificeren en aanbevelingen doen om het energieverbruik te verminderen. Verschillende gemeenten experimenteren al met deze technologie, met veelbelovende resultaten.
- Leegstandsbeheer: door gebruiks- en bezettingsdata te monitoren met het nieuwe digitale toegangssysteem, kan leegstand proactief worden aangepakt en kunnen ruimtes efficiënter worden benut.

5.3 Ontwikkelingen

De komende jaren gaat de gemeente aandacht besteden aan het op orde brengen van de vastgoeddata en vervolgens met behulp van AI, dan wel specialisten deze structureren en beheren, zodat efficiëntere analyses en beslissingen mogelijk worden. Met behulp van deze data gaat de gemeente aan de slag om diverse processen binnen vastgoed te verbeteren:

- Door inzicht te krijgen in data over de bezettingsgraad van de multifunctionele panden, kunnen de roosters aangepast worden om zo het gebruik van de panden te optimaliseren;
- Wensen van gebruikers en huurders kunnen met deze data gecombineerd worden om tot een gewenste programmering te komen zodat de klanttevredenheid wordt verhoogd.
- Door het in kaart brengen van de historische incidentele kosten, kan het model voor de kostprijs dekkende huur verbeterd worden;

- Door data over de diverse leveranciers te verzamelen en te structureren, wordt het mogelijk om zoveel mogelijk onderhoudswerkzaamheden te bundelen en het aantal contracten te verminderen.

Door deze processen te verbeteren, kunnen wij effectiever omgaan met de vastgoedportefeuille en zo beter voldoen aan de behoeften van de stad.

Lijst met afkortingen

Afkorting	Betekenis
AI	Artificial intelligence (kunstmatige intelligentie)
MJOP	Meer jaren onderhoudsplan
ITS	Integrale Toegankelijkheid Standaard
NEN	Nederlands Normalisatie Instituut
IHP	Integraal Huisvestingsplan
Bibob	Bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur