



gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Visie op Maatschappelijk Vastgoed

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Portefeuillehouder: G.K.C. Baggerman, portefeuillehouder Maatschappelijk Vastgoed

Zaaknummer:

Datum: 19 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Aanleiding
 - a. Professionalisering van de aandacht voor Maatschappelijk Vastgoed
3. Uitgangspunten Maatschappelijk Vastgoed
 - a. Maatschappelijke meerwaarde
 - b. Eigendom versus huur
 - c. Multifunctionaliteit
 - d. Dubbel gebruik
 - e. Duurzaamheid
 - f. Exploitatie
 - g. Beheer
 - h. Onderhoud
 - i. Grondbeleid
4. Terugblik/waar staan we nu?
5. Vooruitblik/ hoe gaan we verder?

1. Inleiding

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft net als andere gemeenten in Nederland vastgoed in eigendom. Het vastgoed dat wordt gebruikt voor de uitvoering van maatschappelijk taken wordt gekwalificeerd als maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is een van de middelen welke de gemeente kan inzetten om inwoners en maatschappelijke partners te faciliteren in het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Helderheid en transparantie over de vastgoedportefeuille, de manier waarop en de activiteiten waarvoor het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente wordt ingezet, zijn daarbij van belang.

Met deze visie bieden we een kader op hoofdlijnen waarna tot nadere invulling kan worden gekomen en keuzes kunnen worden gemaakt of en welke organisaties tegen welke voorwaarden gebruik mogen maken van het vastgoed van de gemeente.

2. Aanleiding

Professionalisering van de aandacht voor Maatschappelijk Vastgoed

We hebben opdracht gegeven de aandacht voor ons maatschappelijk vastgoed verder te professionaliseren. Zoals veel gemeenten in Nederland heeft ook onze gemeente gebouwen en gronden in eigendom of huren wij in noodzakelijk gebouwen van derden voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen. Deze doelstellingen maken onderdeel uit van ons collegeprogramma. De aandacht voor het maatschappelijk vastgoed is in de afgelopen decennia ondergeschikt geweest aan de inhoudelijke opdrachten aan onze maatschappelijke partners. Onze maatschappelijke partners zijn in het algemeen gehuisvest in gebouwen/accommodaties welke in bezit zijn van onze gemeente. Het gebruik van deze gebouwen is in het algemeen niet (goed) geformaliseerd. Huurovereenkomsten dateren uit het (verre) verleden en de huurprijzen zijn veelal in het verleden bepaald, zijn niet transparant en dekken niet alle kosten welke de gemeente draagt.

Hier is sprake van verkapte (huisvesting) subsidie. Het traject van verdere professionalisering is door ons college ingezet.

3. Visie en uitgangspunten Maatschappelijk Vastgoed

a. Maatschappelijke meerwaarde

Ons maatschappelijk vastgoed wordt ingezet voor huisvesting van organisaties/instellingen welke maatschappelijk meerwaarde voor de gemeente creëren. Deze maatschappelijk meerwaarde maakt onderdeel uit van (het herijken van) de afspraken tussen de maatschappelijke partners en de gemeente en is te herleiden naar het gemeentelijk beleid. Uitgangspunt is dat de huisvesting volgend is op de realisatie van de inhoudelijke doelstellingen. Daarbij is de organisatie/instelling zelf verantwoordelijk voor haar huisvesting en wordt er zo nodig gebruik gemaakt van gemeentelijk vastgoed.

b. Eigendom versus huur

Voor het huisvesten van maatschappelijke partners is het niet noodzakelijk dat de gemeente eigenaar is van het vastgoed. De gemeente streeft naar een zo klein mogelijk aantal gebouwen in eigendom. Per huisvestingsbehoefte maken wij een afweging of er ruimte is in de vastgoedportefeuille van de gemeente of dat er sprake kan zijn van het huren van een gebouw tegen maatschappelijk te verantwoorden huur- en exploitatielasten.

c. Multifunctionaliteit

Wij hanteren het uitgangspunt dat, daar waar mogelijk, gemeentelijke gebouwen multifunctioneel worden gebruikt. Wij streven er naar dat ruimten in de gebouwen zodanig worden ingericht dat deze voor meerdere, verschillende activiteiten kunnen worden gebruikt. Als deze multifunctionaliteit nog niet aanwezig is laten wij de mogelijkheden hiertoe onderzoeken en zorgen wij voor realisatie.

d. Dubbel gebruik

Naast multifunctioneel gebruik hanteren wij ook het zogenaamde dubbel gebruik van gebouwen en ruimten. Door het hanteren van dit uitgangspunt stimuleren wij dat er geen ongebruikte ruimten in gebouwen op bepaalde tijden zijn. Voor de realisatie van dit uitgangspunt zullen wij per gebouw de gebruikstijden vast (laten) stellen.

e. Duurzaamheid

Wij zien ons maatschappelijk vastgoed als een goed middel om bij te dragen aan de opdrachten op het gebied van Verduurzamen c.a. Er is sprake van twee soorten opdrachten. Allereerst de opdracht die voortkomt uit wettelijke verplichting tot het verduurzamen van panden (labelverplichting, energiebesparende maatregelen, etc.). Daarnaast is er de opdracht die lokaal geformuleerd is in onder andere het raadsprogramma en Lokale Energie Agenda. Namelijk die van het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed vanuit de voorbeeldrol die we als gemeente hebben.

Voor een aantal (deel-)opdrachten zorgen wij er voor dat onze gebouwen gaan voldoen aan de wettelijke verplichtingen en onze gemeentelijke doelstellingen. Wij doen dat door het (laten) opstellen van een Plan van Aanpak Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed en zetten in op maatregelen welke gaan zorgen voor de beoogde effecten.

Daarnaast willen wij een voorbeeld zijn voor bedrijven en instellingen, binnen onze gemeente, door onze duurzaamheidsambities met onze gebouwen zichtbaar te maken.

f. Exploitatie

Bij de exploitatie van onze gebouwen hanteren wij het principe van kostendekkendheid. Voor ieder gebouw zullen de kosten in beeld worden gebracht en zal op basis daarvan de (nieuwe) huurprijs worden bepaald.

g. Beheer

Het beheer van onze gebouwen wordt in handen gesteld van de gebruiker/huurder. In de huur- of gebruikersovereenkomst worden hierover afspraken gemaakt.

Eventuele onderverhuur maakt onderdeel uit van deze afspraken.

h. Onderhoud

a. Meer Jaren Duurzame Onderhoud Programma's (MJDOP's)

Wij werken voor het groot, planmatig, onderhoud van onze gebouwen met Meer Jaren Duurzame Onderhoud plannen (MJDOP's). In deze plannen zijn alle planmatige onderhoudswerkzaamheden opgenomen met de daaraan gekoppelde onderhoudscycli.

Op basis van deze MJDOP's worden de onderhoudskosten per jaar berekend en worden deze opgenomen in de Reserve Onderhoud in de Meerjarenbegroting en de Jaarlijkse begrotingen.

b. Klein Dagelijks Onderhoud (KDO)

Over het klein Dagelijks Onderhoud worden met de gebruikers/huurders afspraken gemaakt en deze maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huur- en/of gebruikersovereenkomsten. Deze werkzaamheden worden opgenomen in de zogenaamde demarcatielijsten waarin is aangegeven welke werkzaamheden door de gebruiker/huurder of door de gemeente moeten worden uitgevoerd.

i. Grondbeleid

Het beleid ten aanzien van het maatschappelijk Vastgoed is onlosmakelijk verbonden aan ons Grondbeleid. De tarieven (huurprijzen) voor maatschappelijk vastgoed worden opgenomen in de Grondprijzenbrief.

Voor alle gebouwen, welke wij in eigendom hebben, laten wij een screening uitvoeren en bepalen wij op basis van deze screening en de gebruiks- en omgevingsfactoren onze visie op de toekomst van ieder afzonderlijk gebouw.

j. Leegstand

Wij gaan uit van het principe dat er binnen ons eigendom geen langdurige leegstand is. Bij het mogelijk ontstaan van leegstand van gebouwen en/of ruimten in gebouwen onderzoeken wij of er potentiële nieuwe huurders/gebruikers binnen onze maatschappelijke partners zijn. Deze dienen weer bij te dragen aan ons uitgangspunt van het creëren van maatschappelijke meerwaarde.

Als voor een gebouw geen nieuwe huurders/gebruikers aanwezig zijn dan onderzoeken de mogelijkheden van afstoten van het gebouw en de mogelijkheden van herontwikkeling van de locatie.

4. Terugblik/waar staan we nu?

De aandacht voor onze gebouwen en gronden, vallend onder de definitie van Maatschappelijk Vastgoed, is in de afgelopen jaren ondergeschikt geweest aan de inhoudelijke beleidsdoelstellingen. In het algemeen worden onze gebouwen en onoverdekte accommodaties goed gebruikt, maar er wordt ook een achterstand geconstateerd op onderhoud en te nemen energie besparende maatregelen en/of verduurzaming in het algemeen.

Voor een aantal soorten van gebouwen constateren we dat er nog veel ruimte lijkt om dit gebruik te optimaliseren. Niet al deze accommodaties (bijvoorbeeld sportkantines) zijn in bezit van onze gemeente. Voor deze accommodaties geldt dat de gemeente partners met elkaar in verbinding zal brengen. Wij zetten ons in om deze "sluimerende leegstand" in beeld te brengen en zetten in op optimalisering.

5. Vooruitblik/ hoe gaan we verder?

Met deze Visie leggen wij de basis voor het verder professionaliseren van ons maatschappelijk vastgoed. Deze Visie krijgt een nadere uitwerking in de Nota maatschappelijk Vastgoed, het uitvoeringsplan Maatschappelijk Vastgoed en het Plan van Aanpak Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed en vormen tezamen de bouwstenen voor onze aandacht voor het maatschappelijk vastgoed.

Het optimaliseren van de exploitatie, het beheer en het onderhoud is ingezet door onze opdracht voor het project Basis op orde. Alle relevante informatie over onze gebouwen wordt geïnventariseerd, gestructureerd en toegankelijk gemaakt.

Op basis van de uitkomsten van dit project zetten wij in op genoemde optimalisering. Deze is alleen realiseerbaar door een integrale aanpak en adequate financiële injectie.

Over het meer functioneel- en dubbel gebruik van de gebouwen gaan wij in gesprek met onze huurders/gebruikers en andere maatschappelijke partners. De gemeente zorgt voor de

verbinding tussen de partners en maakt vragers wegwijs (makelaarsrol). Wij streven naar maatwerk.

Voor het realiseren van dubbel gebruik van bijvoorbeeld sportkantines zal de gemeente partners met elkaar in verbinding brengen. Wij zien hier mogelijkheden voor het huisvesten van voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.