



Voorstel

Onderwerp: Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021	College van burgemeester en wethouders 14 december 2021	Zaaknummer 316024
Portefeuillehouder Martijn Heezen		Openbaar
E-mailadres opsteller: h.hoogwerf@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 met daarin opgenomen de uitgangspunten waarbinnen gemeentelijk vastgoed wordt ingezet, vast te stellen.

2. In te stemmen met het actualiseren van de bestaande Meer jaren onderhoudsplannen (MJOP's).

3. In te stemmen met de uitwerking van een Uitvoeringsplan en de daarin opgenomen onderdelen en processen om te komen tot een stapsgewijze uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021.

4. De verandering van de systematiek van kostendeekkende huurtarieven mag niet leiden tot significante nadelen voor de verenigingen.

Het college streeft naar een kostenneutrale aanpak binnen de clusters.

5. Een incidenteel budget in 2022 ter beschikking te stellen van € 35.000,- voor de uitvoering en deze kosten bij de 1e tussenrapportage in 2022 te verwerken.

Raadsvoorstel

Inleiding

De gemeente Albrandswaard bezit verschillende soorten vastgoed. Dit gemeentelijk vastgoed wordt voor verschillende doeleinden ingezet. Diverse partijen (maatschappelijk, cultureel, sport, commercieel) huren vastgoed van de gemeente om hun activiteiten te kunnen uitvoeren. Het hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich, maar altijd een middel bij de realisatie van maatschappelijke doelen en het realiseren van maatschappelijk gewenste effecten. Een zo goed mogelijke besteding van publieke middelen is daarbij altijd het uitgangspunt. Deze zijn immers schaars en de gemeente moet hier verantwoord en vanuit een lange termijnvisie mee om gaan. De wijze waarop de gemeente haar vastgoed wenst te verhuren (verhuurbeleid) en tegen welke kostprijs (huurprijsbeleid) wordt in de Nota maatschappelijk vastgoed behandeld. Het klimaat is een onderwerp dat steeds vaker op de politieke agenda is terug te vinden. Het klimaatakkoord is een ontwikkeling die het noodzakelijk maakt dat er eenduidige afspraken komen hoe de gemeente haar eigen vastgoed gaat verduurzamen en op welke manier financiering hiervan plaatsvindt. Wanneer een vastgoedobject verduurzaamd wordt is het verstandig, indien mogelijk, hiervoor reguliere onderhoudsmomenten te gebruiken. Een eenduidige manier van onderhoud en exploitatie, met daarbij kwaliteitsnormen vastgelegd gekoppeld aan verschillende onderhoudsniveaus, is daarom eveneens een belangrijk onderwerp van deze nota.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 worden de kaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet bekrachtigd. Hiermee wordt het gemeentelijk vastgoed op een eenduidige wijze ingezet. De nota biedt de kaders waarbinnen huur- en gebruiksrelaties transparant, rechtmatig en efficiënt kunnen worden vormgegeven. Bestaande overeenkomsten worden vanzelfsprekend gerespecteerd en op natuurlijke momenten (start nieuwe huurrelaties, verlenging of beëindiging bestaande huurrelaties) herzien volgens de nieuwe Nota maatschappelijk vastgoed. De nota biedt tevens kaders voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en stelt normen voor regulier en groot onderhoud.

Argumenten

1.1 De huidige werkwijze met betrekking tot het inzetten van gemeentelijk vastgoed is verouderd en daarmee toe aan een actualisatie.

2.1 Voor elke gemeentelijk vastgoedobject is een Meer jaren onderhoudsplan (MJOP) vastgesteld.

De MJOP's zijn in sommige gevallen eveneens verouderd en dragen bijvoorbeeld onvoldoende bij aan het behalen van de vastgestelde klimaatdoelstellingen. Het is daarom van belang deze onderhoudsplannen de komende periode te actualiseren.

3.1 Uit de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 volgt een nieuwe werkwijze die is uitgewerkt in een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten hebben invloed op verschillende organisatieonderdelen van de gemeente. Om veranderingen zo geleidelijk mogelijk door te voeren wordt een Uitvoeringsplan opgesteld om de nota en de daarin opgenomen uitgangspunten daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

4.1 De uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 betekent onder andere een stapsgewijze invoering van een minimaal kostprijs dekkende huur.

Voor sommige gebruikers van maatschappelijk vastgoed betekent dit een stijging van de huurprijs op het moment dat een huurovereenkomst juridisch geactualiseerd kan en moet worden. Om de gewenste maatschappelijke activiteiten die (sport) verenigingen en andere maatschappelijke organisaties te behouden voor de Albrandswaardse samenleving zal voor de verschuldigde kostprijs dekkende huur een subsidie kunnen worden aangevraagd.

Overleg gevoerd met

Verskillende beleidsinhoudelijk betrokken clusters zijn geraadpleegd en hebben hun bijdrage geleverd bij de totstandkoming van de Nota maatschappelijk vastgoed, o.a. cluster Maatschappij, cluster Financiën, cluster Vastgoed, Regieteam en betrokken wethouders.

Kanttekeningen

1.1 De Nota maatschappelijk vastgoed kent op een aantal onderdelen een nieuwe werkwijze voor de gemeente en haar huurders c.q. gebruikers van gemeentelijk vastgoed.

Het werken met een minimaal kostprijs dekkende huur zal invloed hebben op de intensivering van verschillende processen binnen de gemeentelijke organisatie. Een voorbeeld is het proces van subsidieverlening, maar ook de verschuiving van budgetten tussen de betrokken clusters zal de nodige aandacht verdienen.

1.2 De Nota maatschappelijk vastgoed zet in op een eenduidige, transparante en rechtmatige inzet van gemeentelijk vastgoed.

Het is op dit moment niet volledig in te schatten wat hier de financiële consequenties van zullen zijn. Onderhoudsplannen en de huidige staat van vastgoedobjecten, noodzakelijke verduurzaming als gevolg van het klimaatakkoord maar ook demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op te organiseren activiteiten en de bezetting van het gemeentelijk vastgoed hebben hier invloed op.

1.3 De inzet van gemeentelijk vastgoed kan vanuit verschillende perspectieven worden bekeken.

Elk betrokken cluster hangt een andere perspectief aan. In deze nota is geprobeerd deze perspectieven te verwerken tot één werkwijze voor de inzet van gemeentelijk vastgoed.

3.1 De Nota maatschappelijk vastgoed en het op te stellen Uitvoeringsplan vraagt een extra capaciteit van de ambtelijke organisatie.

Uitvoering/vervolgstappen

In de Nota maatschappelijk vastgoed worden een aantal uitgangspunten voorgesteld. Omdat de nota een omvangrijk document is geworden met verschillende onderwerpen is een plan van aanpak in de vorm van een Uitvoeringsplan noodzakelijk. In dit Uitvoeringsplan komen de volgende onderwerpen en hun processen aan bod:

1. Vastgoed processen:

- a. het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede (multifunctionele-) accommodaties;*
- b. voldoen aan wet- en regelgeving;*
- c. zorgen voor een evenwichtige spreiding van accommodaties;*
- d. zorg dragen voor een goede bezetting (uitvoeren Integraal Accommodatie Plan);*
- e. vernieuwen huurovereenkomsten volgens ROZ-model;*
- f. overeenkomsten met exploitanten en beheerders actualiseren.*

2. Financiële processen:

- a. financiële componenten methode kostprijsdekkende huur bepalen en vaststellen;*
- b. tarieven kostendekkendheid sportaccommodaties bepalen en vaststellen;*
- c. optimalisatie onderhoud- en exploitatiekosten in begroting;*

d. Verwerken financiële effecten in de begroting.

3. Subsidieverlening processen

a. ontwikkeling werkproces subsidieverlening tussen de betrokken clusters (Maatschappij, Vastgoed en Financiën);

b. huidige subsidieverordening voorzien van onderliggend beleid in aansluiting op de spelregels van de nota;

c. in kaart brengen 'natuurlijke' momenten voor het doorvoeren van de uitgangspunten uit de nota.

Voor het uitwerken van het uitvoeringsplan wordt een projectgroep samengesteld met een vertegenwoordiging uit elk betrokken cluster. De invoering van de nota is een proces dat verschillende vakgebieden aangaat en verdient dus een integrale aanpak. Na vaststelling van de nota zal de daadwerkelijke uitvoering vanaf 2022 aanvangen.

Financiën

De Nota maatschappelijk vastgoed brengt een aantal veranderingen met zich mee rondom de inzet van gemeentelijk vastgoed. De meest in het oog springende verandering is de doorvoering van een minimaal kostprijs dekkende huur. Daar waar dit voor het cluster vastgoed een verhoging van de inkomsten betekent, betekent dit voor het cluster maatschappij een verhoging van de uitgaven in de vorm van subsidies. Het is van belang de overheveling van budgetten tussen de clusters goed op orde te brengen zodat per saldo de gemeentelijke organisatie hier geen hinder van ondervindt. Het valt op dit moment niet in te zien wat de volledige financiële consequenties zijn van de Nota maatschappelijk vastgoed. Onderhoudsplannen en de huidige staat van vastgoedobjecten, noodzakelijke verduurzaming als gevolg van het klimaatakkoord maar ook demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op te organiseren activiteiten en de bezetting van het gemeentelijk vastgoed hebben hier invloed op.

In het Uitvoeringsplan wordt de bezettingsgraad van het huidig gemeentelijk vastgoed onderzocht en wordt gekeken naar de toekomstige behoefte aan gemeentelijk vastgoed. Dit zal uiteindelijk leiden tot het kunnen opstellen van een Integraal Accommodatie Plan. De kosten voor het Uitvoeringsplan zijn voor 2022 incidenteel begroot op € 35.000,-. De kosten voor het uitvoeren van een Integraal Accommodatie Plan zijn nog niet volledig in te schatten. De verwachting is dat een gedeelte van het genoemde bedrag ad € 35.000,- hiervoor zal kunnen worden aangewend, voor een eventueel aanvullend budget zal t.z.t. besluitvorming moeten plaatsvinden.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard heeft op voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 vastgesteld. In deze nota staan de beleidskaders waarbinnen de gemeente haar gemeentelijk vastgoed wil inzetten voor het bereiken van gemeentelijk doelstellingen en andere maatschappelijke gewenste effecten. De nota draagt bij aan een eenduidige, transparante en rechtmatige inzet van het gemeentelijk vastgoed. Ook geeft de nota richting aan de plannen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen

1. Nota Maatschappelijk Vastgoed ABWDEF.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021		Zaaknummer: 316024

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2021,

BESLUIT:

1. De Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021 met daarin opgenomen de uitgangspunten waarbinnen gemeentelijk vastgoed wordt ingezet, vast te stellen.
 2. In te stemmen met het actualiseren van de bestaande Meer jaren onderhoudsplannen (MJOP's).
 3. In te stemmen met de uitwerking van een Uitvoeringsplan en de daarin opgenomen onderdelen en processen om te komen tot een stapsgewijze uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard 2021.
 4. De verandering van de systematiek van kostendeekkende huurtarieven mag niet leiden tot significante nadelen voor de verenigingen.

Het college streeft naar een kostenneutrale aanpak binnen de clusters.
 5. Een incidenteel budget in 2022 ter beschikking te stellen van € 35.000,- voor de uitvoering en deze kosten bij de 1e tussenrapportage in 2022 te verwerken.
-

Nota maatschappelijk vastgoed

november 2021



Inhoudsopgave

Afkortingen & definities	4
Samenvatting.....	5
Inleiding	7
Leeswijzer	7
1. Maatschappelijk vastgoed.....	9
1.2 Vastgoedportefeuille gemeente Albrandswaard	9
1.3 Vastgoedcategorieën.....	11
1.4 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille.....	11
2. Maatschappelijk vastgoed: Rollen.....	14
2.1 Vastgoedmedewerkers.....	15
2.2 Gebruikersrollen.....	15
2.2.1 Huurders.....	15
2.2.2 Bruikleners.....	16
2.2.3 Gebruikers	16
2.2.4 Externe partners.....	16
2.2.5 Onderwijshuisvesting	17
2.4 Exploitantenrol	17
3. Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.....	18
3.1 Verduurzaming	18
Energie label.....	19
3.2 Verduurzaming: 10 beleidsregels	20
4. Huurprijs- en verhuurbeleid	23
4.1 Huurprijsbeleid	23
4.1.1 Kostprijsdekkende huur.....	23
4.1.2 Subsidiëring bij nieuwe huurrelaties	24
4.1.3 Werkwijze verhuur maatschappelijk vastgoed bij bestaande huurrelaties	24
4.1.4 Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed	24
4.2 Verhuurbeleid.....	24
4.2.1 Transparant aanbod	24
4.2.2 Leegstand	24
5. Beheer en onderhoud vastgoed.....	26
5.1 Kwaliteitsniveaus in onderhoud	26
5.2 Meerjaren onderhoudsplannen en regulier onderhoud.....	27
6. Risicomanagement	28
6.1 Huurderving door leegstand	28

6.2 Financiële risico's.....	28
6.3 Schades aan gebouwen	29
6.4 Gebreken bij aankopen en nieuwbouw	29
6.5 (Wijziging van) wet- en regelgeving	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 Informatie gebouwen	31
Bijlage 2 Informatie sportaccommodaties.....	33
Bijlage 3 Relevante inhoudelijke beleidsnota's	34
Bijlage 4 Relevante (fiscale) wet- en regelgeving	38
Bijlage 5 Input voor (exploitatie) overeenkomsten	40
Bijlage 6 Cluster Vastgoed organogram bedrijfsvoering.....	42
Bijlage 7 Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Albrandswaard 2015	

Afkortingen & definities

BAG:	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAR:	Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk
Commercieel vastgoed:	Vastgoed met een commerciële functie en de potentie voor commerciële exploitatie.
Dienstgebouwen:	Gebouwen die de gemeente zelf gebruikt voor het huisvesten van haar organisatie onderdelen en het leveren van diensten.
EPA:	Energie Prestatie Advies, Een Energieprestatieadvies (EPA) is een maatwerkadvies dat inzicht geeft in bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen. De kwaliteit van het energieadvies is geborgd via onafhankelijke certificering. Een EPA-maatwerkadvies is een verdieping van het energielabel. Het is een integraal advies dat aansluit op huisvestingsprocessen en biedt daarom goede aanknopingspunten voor een gedegen besluitvorming.
GPR:	Gebouw Prestatie Richtlijn; een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.
IKC:	Integraal Kind Centrum
MJOP:	Meer-jaren-onderhoudsplan
Maatschappelijke partners:	Partijen die een bijdragen aan de realisatie van een gewenste maatschappelijk waarde door organisatie van activiteiten, zonder winstoogmerk.
Marktpartijen:	Commerciële partijen die activiteiten organiseren met een winstoogmerk.
Maatschappelijk vastgoed:	Vastgoed dat ten behoeve van beleidsdoelstellingen gemeentelijk eigendom is
NEN:	Nederlandse Norm
Overig vastgoed:	Panden aangekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken (strategische aankopen).
Primaire gebruikers:	Scholen
Secundaire gebruikers:	Stichtingen, verenigingen en andere organisaties met een maatschappelijk, non-profit karakter en commerciële gebruikers met een winstoogmerk

Samenvatting

Voor u ligt de nota maatschappelijk vastgoed van de gemeente Albrandswaard. De gemeente Albrandswaard beschikt net als veel andere gemeenten over maatschappelijk vastgoed dat voor uitvoering en realisatie van verschillende beleidsdoelen noodzakelijk is. In deze nota worden de kaders gesteld waarbinnen de gemeente haar vastgoed inzet.

Met behulp van de nota maatschappelijk vastgoed (hierna: de nota) wordt de wijze waarop maatschappelijk vastgoed wordt ingezet door de gemeente op een eenduidige manier beschreven en geborgd. De nota geeft allereerst een beeld van het aanwezige maatschappelijk vastgoed en op welke wijze en voor welke beleidsdoelen dit maatschappelijk vastgoed wordt ingezet. De nota geeft op deze manier inzicht in de manier waarop de vastgoedportefeuille zich ontwikkeld (heeft) en of deze ontwikkeling past binnen de beleidsdoelen die de gemeente nastreeft. Duidelijk is in ieder geval dat het hebben van maatschappelijk vastgoed nooit een doel op zich is.

De nota behandelt ook de rollen tussen de verschillende clusters die met maatschappelijk vastgoed te maken hebben en brengt structuur in de taakverdeling. Het proces waarbij gekomen wordt tot inzet van maatschappelijk vastgoed verdient aandacht en verduidelijking. Ook de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed is een belangrijk onderwerp van de nota.

De nota geeft structuur aan de huurprijzen die gerekend worden voor verschillende categorieën maatschappelijk vastgoed. Waar in het verleden in sommige gevallen een lage huurprijs werd doorberekend aan een huurder, zal in de toekomst minimaal sprake moeten zijn van een kostprijs dekkende huur, of in gevoel van een commerciële huurder een commerciële, marktconforme huur. Een huurprijs die niet minimaal kostprijs dekkend is, is mogelijk in strijd met de Wet markt en overheid, kan mogelijk worden betiteld als staatssteun en is tevens een verkapte subsidie. Deze manier van werken is niet transparant en daarmee onwenselijk. Wanneer een huurder een kostprijs dekkende huur niet kan betalen moet deze via het reguliere subsidietraject een subsidie aanvragen.

In deze nota is er aandacht voor exploitatie en onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Er wordt beschreven volgens welke onderhoudsnormen onderhoud wordt uitgevoerd en welke onderhoudsintervallen daarbij horen. Ook eventuele verduurzaming van gemeentelijk vastgoed wordt zoveel als mogelijk afgestemd op de bestaande en te actualiseren Meer jaren onderhoud plannen.

De nota maakt risico's inzichtelijk en de wijze waarop met deze risico's worden omgegaan. Deze risico's zijn niet alleen financieel van aard, al hebben de meeste risico's vaak wel een uitwerking op de gemeentefinanciën.

De verwachting is dat met het vaststellen van deze nota het gemeentebestuur het maatschappelijk vastgoed op een efficiënte en effectieve manier kan inzetten. Hierdoor worden beleidsdoelen op een transparante wijze gerealiseerd en komt zowel de vraag naar als het aanbod van gemeentelijk vastgoed beter in balans.

Om uitvoering te geven aan het bepaalde in deze nota wordt gewerkt aan een uitvoeringsplan. Dit uitvoeringsplan heeft aandacht voor het aanbod van voldoende en kwalitatief goede (multifunctionele-) accommodaties die voldoen aan wet- en regelgeving, een goede bezetting kennen waarmee er sprake is van een verantwoorde besteding van gemeenschapsgeld. In het uitvoeringsplan is daarnaast aandacht voor het optimaliseren van onderhouds- en exploitatiekosten. Een belangrijk onderdeel van de optimalisatie van de exploitatiekosten is het actualiseren van

overeenkomsten met exploitanten en beheerders. In het uitvoeringsplan wordt de woningbouwprognose Albrandswaard gekoppeld aan de behoefte om maatschappelijk vastgoed waarbij ook oog is voor de behoefte aan accommodaties voor onderwijs. Onderdeel van het uitvoeringsplan is het actualiseren van de rechten van opstal voor clubaccommodaties. Daarnaast is van belang om op de momenten dat het in juridische zin mogelijk is om nieuwe huurovereenkomsten conform het ROZ-model (Raad Onroerende Zaken) op te stellen. Het actualiseren van de lijst gebouwen in het kader van algemeen belang (Wet Markt en Overheid) zal ook bij wijzigingen moeten worden uitgevoerd.

Inleiding

In deze Vastgoednota zijn de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot vastgoed vastgelegd, wordt inzicht gegeven in de strategische keuzes en uitgangspunten die vorm moeten geven aan die doelstellingen en komt ook aan bod op welke wijze de strategie in de praktijk tot uitvoering wordt gebracht. De Vastgoednota is daarmee te beschouwen als een interne richtlijn en bevat geen externe (beleids)regels waar derden zich op kunnen beroepen.

De gemeente Albrandswaard heeft een middelgrote vastgoedportefeuille in eigendom en zet deze gebouwen in voor meerdere doelen. Denk hierbij aan: het huisvesten van verenigingen, scholen, sociaal-culturele en binnensportactiviteiten, maar ook voor het behoud van monumenten en voor het huisvesten van de BAR-organisatie.

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. Een zo goed mogelijke besteding van publieke middelen is daarbij altijd het uitgangspunt. Deze zijn immers schaars en de gemeente moet hier verantwoord en vanuit een lange termijnvisie mee om gaan. Bovendien kost het hebben en exploiteren van vastgoed veel geld voor een lange periode en weloverwogen beslissingen zijn daarom van belang.

Om te borgen dat de gemeente haar vastgoed doelmatig en efficiënt inzet, is nodig dat:

- Inzichtelijk is welke gebouwen de gemeente in bezit heeft en hoe ze gebruikt worden;
- We weten welke maatschappelijke doelen en sociaal gewenste effecten we ermee willen bereiken;
- Bekend is op welke wijze de gemeente intern haar vastgoed heeft georganiseerd en;
- Extern bekend is op welke wijze dit vastgoed ingezet c.q. gebruikt kan worden.

Wanneer deze vier zaken niet op orde zijn, leidt dit tot een suboptimale bezetting van vastgoed, gebrek aan transparantie in geldstromen, sturing op (nieuw) beleid en onduidelijkheid in ieders verantwoordelijkheid. Deze nota biedt aanvullend handvatten om weloverwogen en integrale keuzes te maken om te borgen dat de gemeente Albrandswaard haar gebouwen doelmatig en efficiënt inzet.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 komen de beleidsdoelen voor het gemeentelijk vastgoed orde. Hoe moet het voorzieningenniveau eruitzien? En wat is hiervoor de beleidsmatige onderbouwing? In het tweede hoofdstuk worden de verschillende rollen binnen de gemeentelijke organisatie bij de totstandkoming en het beheer van gemeentelijk vastgoed benoemd en toegelicht. In hoofdstuk 3 staat verduurzaming centraal: Hoe gaat de gemeentelijke organisatie het vastgoed verduurzamen om te voldoen aan de eisen uit het klimaatakkoord? Hoofdstuk 4 beschrijft het beleid rond het verhuren van gemeentelijk vastgoed: welke huurprijs wordt berekend en met welk doel? In het vijfde hoofdstuk wordt toegelicht hoe het gemeentelijk vastgoed zal worden geëxploiteerd en wordt behouden voor de toekomst. In het zesde en laatste hoofdstuk worden de risico's behandeld en de manier waarop hiermee wordt omgegaan. Aan het begin van elk hoofdstuk staan uitgangspunten opgenomen over de onderwerpen die in dat hoofdstuk worden behandeld. Deze uitgangspunten vormen uiteindelijk het hart van de nota en bevorderen de leesbaarheid van het stuk. Hieronder in het kader staan de uitgangspunten in het kort opgenomen:

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

UITGANGSPUNT 2: De vraag naar vastgoed wordt bepaald door de inhoudelijk betrokken beleidsafdeling. De inhoudelijk betrokken beleidsafdeling bepaalt welke voorzieningen nodig zijn en wat de gewenste spreiding over de gemeente is.

UITGANGSPUNT 3: Het cluster Vastgoed gaat over tot aankoop en (ver)huur van bestaand vastgoed of ontwikkeling van nieuw vastgoed in opdracht van bestuur of beleidsafdeling.

UITGANGSPUNT 4: De beleidsvormende opdrachtgever is verantwoordelijk voor de budgetverwerving.

UITGANGSPUNT 5: Het cluster Vastgoed hanteert standaard huur- of dienstverleningsovereenkomsten.

UITGANGSPUNT 6: Gebruik van gemeentelijk vastgoed gebeurt bij voorkeur op basis van een huurovereenkomst. Is dat niet mogelijk of leidt dat tot onwenselijke situaties dan kan er op basis van een gebruiksovereenkomst gemeentelijk vastgoed in gebruik worden gegeven. Slechts in uitzonderlijke gevallen en na goedkeuring van het college van B&W kan er sprake zijn van bruikleen (gebruik om niet).

UITGANGSPUNT 7: Verhuur aan marktpartijen gebeurt tegen een marktconforme huur. Aan andere partijen vindt verhuur tegen minimaal kostprijs dekkende huur plaats.

UITGANGSPUNT 8: Het gebouw wordt pas in gebruik genomen, nadat de huur- of ingebruikgevingsovereenkomst is ondertekend.

UITGANGSPUNT 9: Eventuele subsidie aan de huurder vindt alleen plaats door directe subsidie en niet door deze te verdisconteren in de huurprijs.

UITGANGSPUNT 10: Planmatig onderhoud wordt bekostigd ten laste van de voorziening. Dagelijks onderhoud wordt vanuit de exploitatie bekostigd.

UITGANGSPUNT 11: Onderhoud wordt meerjarig gepland en uitgevoerd op basis van NEN 2767.

UITGANGSPUNT 12: Het gewenste onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille waarmee binnen de begroting gerekend wordt, is vastgesteld op niveau 3 volgens de NEN 2767.

UITGANGSPUNT 13: De kosten van kwaliteit verbeterende investeringen die uitstijgen boven instandhouding maken geen onderdeel uit van de reguliere begroting. Deze kosten worden gedekt door de opdrachtgever middels dekking vanuit beleidsbegrotingen of door de gebruiker middels een aanpassing van de huur.

UITGANGSPUNT 14: Wanneer leegstand zich voordoet in een pand of object en verwachting is dat er in de nabije toekomst geen geschikte huurders zullen zijn, kan het cluster Vastgoed een voorstel doen tot afstoting van het pand of object.

1. Maatschappelijk vastgoed

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

1.1 Definitie vastgoed

Het vastgoedbeleid zoals beschreven in deze nota gaat in hoofdzaak over gebouwen. Onder vastgoed worden in dit kader geen onbebouwde gronden verstaan (uitgezonderd sportaccommodaties en volkstuinten, zie paragraaf 1.3). Voor het gemeentelijk beleid inzake onbebouwde gronden wordt verwezen naar de nota Grondbeleid en nota Snippergroen. Onder gemeentelijk vastgoed wordt verstaan het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Dit gemeentelijk vastgoed is onderverdeeld in drie categorieën: maatschappelijk-, commercieel- en overig vastgoed.

1.2 Vastgoedportefeuille gemeente Albrandswaard

De gemeente Albrandswaard geeft als regiegemeente richting aan de lokale samenleving en de samenlevingsvraagstukken. Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente Albrandswaard en cruciaal voor het functioneren van de gemeente en het realiseren van maatschappelijk gewenste effecten. De gemeente Albrandswaard 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 Albrandswaard is gericht op het leveren van een bijdrage om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor (nieuwe) inwoners, 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.

Het Maatschappelijk Vastgoed kan ingezet worden om inhoudelijke beleidsdoelstellingen te faciliteren. Deze doelstellingen volgen uit inhoudelijke beleidsnotities. Voor de strategische visie maatschappelijk vastgoed zijn daarbij de onderstaande notities van belang, waarbij tevens de belangrijkste speerpunten zijn benoemd. Voor een uitgebreide omschrijving van de notities wordt verwezen naar bijlage III.

1. Structuurvisie Albrandswaard 2025

De kernkoers van de Structuurvisie is gericht op vijf pijlers:

1. Van meer naar beter.

Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.

2. Identiteit dorpen versterken.

Versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken. Betrek hierbij ook de betekenis van de omliggende polders.

3. Clusteren.

Zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusteringen zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.

4. Recreatie verbeteren.

Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.

5. Uitstraling en beleving verbeteren.

Etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

2. Nota Albrandswaard in Beweging

Onze missie met de beleidsnotitie Albrandswaard in Beweging is dat Albrandswaard een bijdrage levert door te faciliteren in levensgeluk. Ontmoeten, bewegen en sport is daarbij een van de middelen om te komen tot dat levensgeluk. Hierbij willen wij, middels de wederkerigheidsgedachte, de maatschappelijke functie(s) en rol van het verenigingsleven versterken en vergroten. Onze verenigingen zijn meer dan een aanbieder van sport, cultuur of ontmoetingsplek, zij staan middenin de samenleving.

3. Brede Welzijnsvisie

Uitgaande van de plaatselijke situatie met betrekking tot welzijn en gelet op de landelijke ontwikkelingen op het gebied van welzijn zijn volgende missie, visie en uitgangspunten geformuleerd van het overkoepelend welzijnsbeleid.

4. Sportakkoord Albrandswaard

Het doel van het Akkoord is om verenigingen, organisaties en instellingen, eigenlijk alle andere aanbieders van cultuur, sport, welzijn, zorg en onderwijs, bij elkaar te brengen en (meer) samen te werken. Het delen van kennis, kunde en middelen heeft veel voordelen voor de eigen organisatie, maar geeft vooral een grote meerwaarde voor de inwoners van Albrandswaard.

5. Kerkenvisie

Er wordt gewerkt aan een kerkenvisie. Een kerkenvisie is een strategische visie op de toekomst van kerkgebouwen. Het opstellen van zo'n kerkenvisie gebeurt in dialoog tussen de gemeente, kerkeigenaren, inwoners en erfgoedorganisaties. Het gaat dan over álle kerkgebouwen in die gemeente: monumentaal en niet-monumentaal, nieuw en oud.

Welke blijven er als kerk fungeren, welke kerkgebouwen worden geschikt gemaakt voor nevengebruik en welke leegstaande gebouwen krijgen een andere functie? Maar het kan ook gaan over de wijze waarop men met elkaar het gesprek aangaat als er kerken gesloten of verkocht worden.

Het is aan de partijen zelf om te bepalen of in de kerkenvisie ook ander religieus erfgoed (kloosters, kapellen, begraafplaatsen) wordt meegenomen.

1.3 Vastgoedcategorieën

Het gemeentelijk vastgoedbezit is onderverdeeld in drie categorieën: maatschappelijk, commercieel en overig vastgoed. In onderstaande tabel worden de drie categorieën vastgoed nader toegelicht.

Vastgoedcategorie	Kenmerken	Voorbeelden	Beleidsprogramma's
Maatschappelijk vastgoed: Vastgoed dat ten behoeve van beleidsdoelstellingen gemeentelijk eigendom is; er is vaak sprake van een subsidierelatie.	Kostprijs dekkende huren, de huurder krijgt de huur en zijn gebouw gebonden kosten vaak (gedeeltelijk) gesubsidieerd, vaak incurant vastgoed	stadhuis, sportaccommodaties, schoolgebouwen, buurthuizen, theaters.	<ul style="list-style-type: none"> • Onderwijs • Sport * • Welzijn • Cultuur • Erfgoed/ historie • Economie en Toerisme • Kinderdagverblijf/ Buitenschoolse opvang • Intern vastgoed (bestuurlijke en ambtelijke huisvesting)
Commercieel vastgoed: Vastgoed met een commerciële functie en de potentie heeft voor commerciële exploitatie.	- marktconforme huren; - courant vastgoed;	Horeca i.c.m. theater	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca • Kantoor • Detailhandel • Bedrijfsruimte
Overig vastgoed: Panden aangekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken (strategische aankopen).	- Het vastgoed dient of diende in het verleden een gemeentelijke beleidsdoelstelling; - markt(conforme) huren, Redelijk courant vastgoed	Woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen • Ontwikkelingsvastgoed

Tabel 1: Vastgoedcategorieën in samenhang met beleidsprogramma's

** Sportaccommodaties en volkstuinen vallen ook onder de reikwijdte van deze nota waarbij sportaccommodaties bijzondere aandacht verdienen. In de meeste gevallen zijn opstallen als kleedkamers, kantines en clubhuizen door middel van een recht van opstal geen juridisch eigendom van de gemeente. Dit is dus geen gemeentelijk vastgoed. Behoudens een retributie wordt hiervoor geen vergoeding voor in rekening gebracht. De omliggende gronden en sportvelden zijn door de gemeente duurzaam bewerkt voor gebruik wat in sommige gevallen tot een forse investering heeft geleid. Deze investering wordt doorberekend aan de gebruiker op vergelijkbare wijze als vastgoed investeringen worden doorberekend aan de gebruiker.*

1.4 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille telt per 1 januari 2021 60 gebouwen. Al het vastgoed van de gemeente is geordend in de vastgoedlijst van de gemeente. Deze vastgoedlijst wordt integraal afgestemd. Op de vastgoedlijst staat het totale vastgoedbezit van de gemeente geregistreerd, geordend naar het soort vastgoed, het beleidsdoel, de (huidige) functie van het vastgoed, het bouwjaar en de oppervlakte volgens de BAG. De lijst is een instrument om het college te laten

besluiten over de omvang, de inzet en het perspectief van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

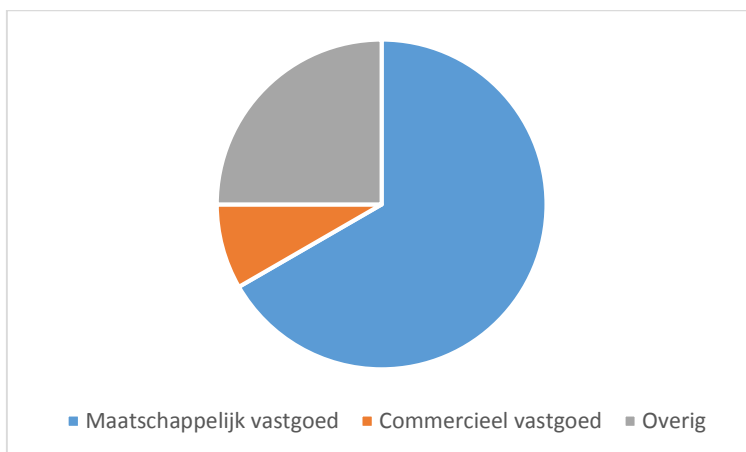
1.4.1. Aan- en verkoop vastgoedobjecten

De vastgoedlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college vastgesteld. De vastgoedlijst per 1 januari 2021 is bijgevoegd als bijlage 1.

Besluitvorming over aan- en verkoop, ontwikkeling en ander gebruik wordt separaat voorgelegd aan het college. Het beslismoment omtrent de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (i.c. dus aan- of verkoop) wordt gekoppeld aan de jaarrekeningcyclus. Bij het voornemen tot aan- of verkoop over te gaan spelen verschillende onderwerpen een rol. Zo wordt er gekeken naar de staat van het vastgoed: bouwkundig en financieel (boekwaarde versus verkoopbaarheid en potentiële opbrengst).

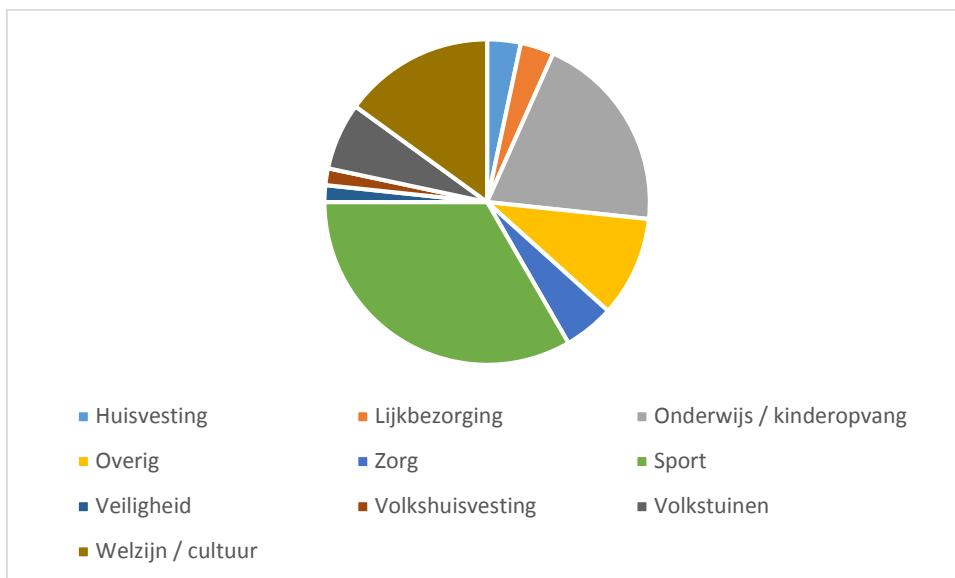
Daarnaast moet er een gedegen toekomstige bestemming bekend zijn die past binnen de verschillende beleidsterreinen van de gemeente. De afwezigheid of onduidelijkheid van een toekomstige huurder of gebruiker, de noodzaak tot het doen van forse financiële investeringen maar ook cultuurhistorische waarde van het vastgoed of strategische overwegingen worden meegewogen in deze besluitvorming.

De gemeentelijke portefeuille is per 1 januari als volgt opgebouwd:



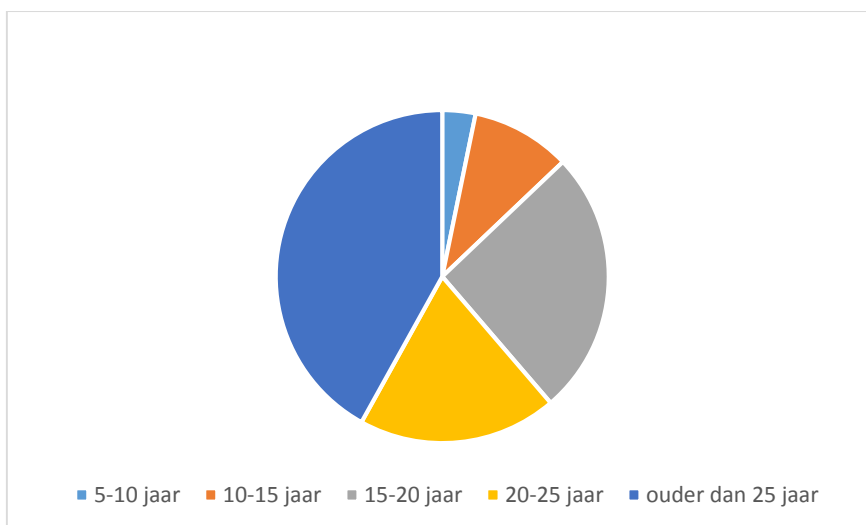
Figuur 1: Verdeling gemeentelijk vastgoed

Om de koppeling van het vastgoedbezit aan de beleidsprogramma's inzichtelijk te maken zijn de drie soorten vastgoed onderverdeeld naar deze programma's. Het bezit wordt daarmee inzichtelijker en de sturing vanuit de beleidsprogramma's op de doelstellingen en de beoogde maatschappelijke effecten wordt daarmee vergemakkelijkt. De beleidsdoelen waarvoor gemeentelijk vastgoed wordt ingezet binnen de gemeente zijn: Huisvesting (het gemeentehuis), Onderwijs, Veiligheid (brandweerkazerne), Kinderboerderij, Lijkbezorging (begraafplaatsen en rouwcentrum), Overig (o.a. de gemeentewerf), Volkstuinen, Verkeer, Multifunctionele centra, Sport en Wijkcentra.



Figuur 2: Beleidsdoelen van het gemeentelijk vastgoed

In hoofdstuk vijf van deze nota wordt het periodieke onderhoud, het onderhoudsniveau en de investeringen in het maatschappelijk vastgoed en de wijze van bekostiging behandeld. Verschillende factoren hebben invloed op het onderhoud en de kosten die dit met zich meebrengt. De mate van intensief gebruik en een hoge bezettingsgraad spelen hier een rol, evenals de leeftijd van het pand. Het valt op dat het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente een relatief hoge leeftijd heeft.



Figuur 3: Leeftijd van het gemeentelijk vastgoed

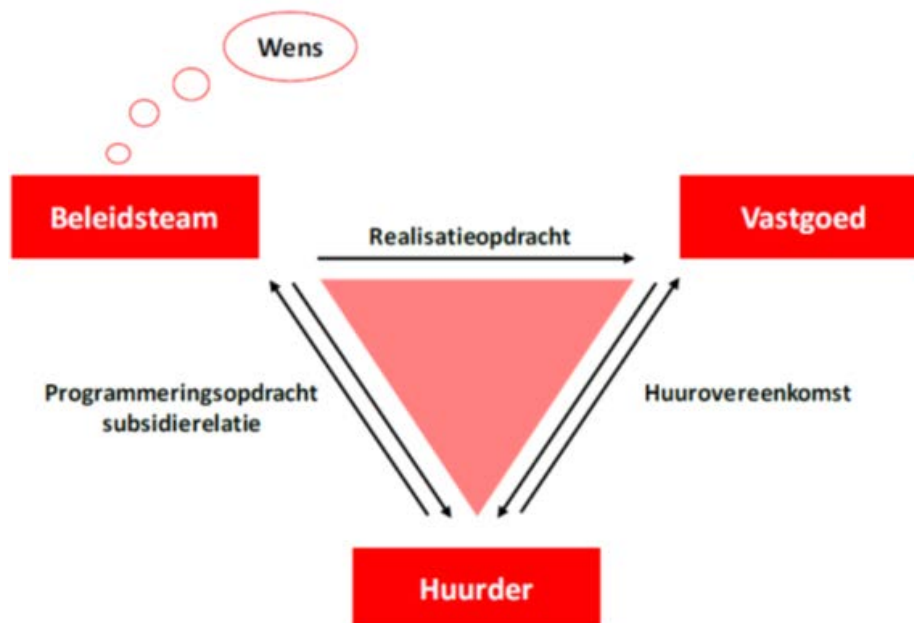
2. Maatschappelijk vastgoed: Rollen

UITGANGSPUNT 2: De vraag naar vastgoed wordt bepaald door de inhoudelijk betrokken beleidsafdeling. De inhoudelijk betrokken beleidsafdeling bepaalt welke voorzieningen nodig zijn en wat de gewenste spreiding over de gemeente is.

UITGANGSPUNT 3: Het cluster Vastgoed gaat over tot aankoop en (ver)huur van bestaand vastgoed of ontwikkeling van nieuw vastgoed in opdracht van bestuur of beleidsafdeling.

UITGANGSPUNT 4: De beleidsvormende opdrachtgever is verantwoordelijk voor de budgetverwerving.

Anders dan bij woningbouwcorporaties, beleggers of private eigenaren waar alleen sprake is van een directe verhuurder-huurder relatie, wordt de gemeentelijke situatie veelal gekenmerkt door een driehoeksverhouding, vanwege het feit dat er vaak een (subsidie)relatie is voor de uitvoering van beleid (het behalen van beleidsdoelstellingen). De verschillende rollen die de gemeente vervult naar de huurder/subsidie ontvanger zijn gescheiden, zodat er transparante en zakelijke verhoudingen ontstaan. In onderstaande figuur worden de relaties weergegeven.



Figuur 2: rollen rondom het maatschappelijk vastgoed

Verschillende clusters in de organisatie hebben te maken met gemeentelijk vastgoed.

Beleidsadviseurs binnen deze clusters formuleren vanuit hun werkveld de huisvestingsvraag (of een andere inhoudelijke vraag die betrekking heeft op gemeentelijk vastgoed) en treden, namens het gemeentebestuur, op als ambtelijk opdrachtgever. Zij zijn hierbij verantwoordelijk voor het beleidsoverleg met de gebruikers/huurders/maatschappelijke partners en andere betrokkenen, de prognoses en inhoudelijke programmering en de structurele financiële dekking van de (nieuwe) voorziening.

Incidentele huur of incidenteel gebruik van maatschappelijk vastgoed loopt via het cluster Vastgoed, team Exploitatie en Verhuur. Wanneer de huur of het gebruik een duurzaam karakter kent, moet het opdrachtgeverschap lopen via het inhoudelijk betrokken cluster. Het cluster vastgoed is verantwoordelijk voor het opstellen van een huurovereenkomst. Dit betekent dat het cluster

vastgoed de huurovereenkomst opstelt en bekrachtigt middels ondertekening. Het cluster vastgoed zet haar expertise in op het gebied van het gebruik en het benodigde onderhoud en adviseert het beleidsinhoudelijke cluster hierin. Het beleidsinhoudelijke cluster dat betrokken is, bepaalt of er sprake is van een duurzame huurrelatie. Het gebruik van maatschappelijk vastgoed op langere termijn heeft mogelijk invloed op gemeentelijk beleid en te behalen doelstellingen, verdient aandacht in een breder, strategisch perspectief. Onder een duurzaam karakter verstaan we huur of gebruik van maatschappelijk vastgoed:

1. met een langere looptijd dan één jaar;
2. waarbij de activiteiten bijdragen aan een sociaal en maatschappelijk gewenst effect;
3. de activiteiten passen in het beleid dat de gemeente nastreeft.

Met de portefeuillehouder Vastgoed wordt één keer per maand een overleg gevoerd over verschillende vastgoed aangelegenheden. Actuele onderwerpen rondom het gemeentelijk vastgoed worden in dit overleg besproken. Te denken valt aan huurconstructies, regulier en bijzonder onderhoud van panden en investeringen rondom verduurzaming.

2.1 Vastgoedmedewerkers

Het cluster Vastgoed bestaat uit drie teams: team Beleid en projecten, team Bouwkunde en team Exploitatie en verhuur. De vastgoedmedewerkers binnen deze teams vertegenwoordigen de gemeente als eigenaar van het gemeentelijk vastgoed. Zij sturen op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad binnen de gestelde gemeentelijke doelstellingen. De vastgoedmedewerkers doen dit o.a. door:

- te sturen op realisatie van flexibele, courante en multifunctionele gebouwen;
- efficiënt invullen van de vastgoedvraag vanuit de beleidsdiensten;
- te sturen op bezettingsgraad en het voorkomen van leegstand en overaanbod;
- te zoeken naar dwarsverbanden tussen de diverse gebruikers;
- te zoeken naar optimalisaties, het op het juiste moment aankopen en afstoten van gebouwen, afwegen van koop, bouw of huur.

In bijlage II is een organogram opgenomen van het cluster Vastgoed en een beschrijving van de verschillende taken en verantwoordelijkheden per team.

2.2 Gebruikersrollen

De gebruikersrol gaat over het daadwerkelijke gebruik van een object. In veel gevallen zijn dit de huurders van de gebouwen. Vraagstukken als schoonmaak, nutsvoorzieningen, toegangscontrole, etc. behoren tot de gebruikersrol.

2.2.1 Huurders

De huurder huurt vastgoed van de gemeente op basis van standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst.

In bepaalde gevallen hoeft de huurder niet de eindgebruiker te zijn. Er zijn situaties waarin een overkoepelende organisatie belast met de uitvoering van maatschappelijke doelstellingen (Facet, SSR) vastgoed 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.

Het kan zijn dat de huurder subsidie nodig heeft voor ondersteuning in zijn exploitatie. De subsidieaanvraag wordt door andere betrokken beleidsteams behandeld en wordt getoetst aan het

vigerende subsidiebeleid. Toegekende subsidies kunnen dienen ter dekking van de huurkosten, de gebouw gebonden kosten, vervanging losse inrichting en inventaris en/of de programmakosten. Met het verstrekken van subsidie opereert de gemeente als publiekrechtelijk bestuursorgaan.

2.2.2 Bruikleners

Naast huur vindt er ook gebruik om niet plaats (bruikleen). Van belang hierbij is dat er altijd een bruikleenovereenkomst wordt gesloten. De gebruiker die een goed in bruikleen heeft gekregen heeft uiteraard een aantal verplichtingen. Zo moet hij als een goed huisvader zorgen voor wat hij in bruikleen heeft gekregen. Hij moet de zaak bewaren en behouden. Tevens mag hij de zaak niet anders gebruiken dan wat is afgesproken of wat de aard van de zaak met zich meebrengt (een in bruikleen gegeven boek is om te lezen, niet om als hamer te gebruiken). Als een in bruikleen gegeven zaak verloren gaat (kapot, vernietigd), terwijl dat voorkomen had kunnen worden wanneer de gebruiker zijn eigen zaak had gebruikt, moet de gebruiker de zaak vergoeden.

De waardevermindering van een zaak die in bruikleen is gegeven en die in waarde vermindert terwijl hij gewoon normaal gebruikt wordt en de gebruiker geen schuld heeft, hoeft niet te worden vergoed.

Als de gebruiker onkosten heeft moeten maken om van de in bruikleen gegeven zaak gebruik te kunnen maken krijgt hij deze niet vergoed: hij moet ze zelf betalen.

De gemeente heeft bij bruikleen heeft ook een aantal verplichtingen. Zo kan de gemeente de geleende zaak niet terugvorderen op elk moment dat men wil. Dat kan pas nadat de gebruiker de zaak heeft gebruikt waarvoor hij was uitgeleend, of nadat de tijd is verstreken die de zaak in bruikleen zou worden gegeven. Een uitzondering daarop ontstaat wanneer de gemeente de in bruikleen gegeven zaak opeens dringend en onverwachts zelf nodig heeft. Desnoods kan de gemeente zich dan tot de rechter wenden om de zaak terug te krijgen.

Zoals gezegd, moet de gebruiker kosten om gebruik te kunnen maken van het geleende zelf betalen. Dat is anders bij kosten die hij maakt die buitengewoon zijn én die noodzakelijk zijn. Tevens moeten die kosten dermate dringend zijn, dat hij de uitlener niet vooraf toestemming kon vragen. Dergelijke kosten moeten door de gemeente gedragen worden.

2.2.3 Gebruikers

Naast huur en bruikleen is er ook sprake van gebruik op basis van gebruiksovereenkomsten. Er is doorgaans sprake van een gebruiksovereenkomst als er een onroerende zaak aan een gebruiker ter beschikking wordt gesteld gedurende bepaalde periode. Door het ontbreken van een van de essentialia van de huurovereenkomst is er niet sprake van een huurovereenkomst: bij een gebruiksovereenkomst ontbreekt het component betaling van een gebruiksvergoeding voor gebruik van een bepaalde zaak. Aan de andere voorwaarden wordt wel voldaan (gebruik van een bepaalde ruimte en het exclusieve gebruik daarvan gedurende een bepaalde tijd). Slechts kosten die gepaard gaan met instandhouding van de onroerende zaak mogen doorbelast worden aan de gebruiker. Het is belangrijk hier goed oog voor te houden om de juridische kwalificatie huur te voorkomen met alle rechten en plichten die daar vervolgens uit voort kunnen komen.

2.2.4 Externe partners

De gemeente is niet de enige die zich met de ontwikkeling van nieuwe maatschappelijke voorzieningen bezighoudt. Zo zijn er vaak samenwerkingsprojecten met partners als het Woonkompas, schoolbesturen, brandweer enz. De gemeente is dan ook niet automatisch de eigenaar van dit maatschappelijk vastgoed.

2.2.5 Onderwijshuisvesting

Aparte aandacht is nodig voor de rolverdeling bij onderwijshuisvesting. De wederzijdse rechten en plichten tussen gemeente en schoolbesturen zijn vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Albrandswaard 2015 (bijlage VII). De gemeente heeft als taak te zorgen voor voldoende en adequate huisvesting. De schoolbesturen dragen zorg voor onderhoud en beheer van de schoolgebouwen. Voor uitbreiding en vervangende nieuwbouw kunnen zij bij de gemeente een aanvraag doen voor het jaarlijkse Huisvestingsprogramma. De gemeente bekostigt verder schade aan het gebouw en zorgt voor voldoende gymzalen. De gemeente is in de meeste gevallen geen eigenaar van schoolgebouwen. Dit zijn de schoolbesturen. De gemeente heeft wel het economisch claimrecht van gebouw en terrein. Dit houdt in dat een school, zodra deze permanent geen onderwijsbestemming meer heeft, in eigendom terugvalt aan de gemeente. Als er een school op een nieuwe locatie gebouwd wordt, zorgt de gemeente voor een terrein.

Er wordt vanaf 2021 aan een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gewerkt, zodat er inzicht komt in de toekomstige benodigde investeringen voor uitbreiding en vervanging. Mede gelet op de grootschalige woningbouwontwikkeling in Albrandswaard. De komende jaren wordt er een groei van het aantal leerlingen verwacht. Bij verschillende scholen is uitbreiding nodig.

2.4 Exploitantenrol

De exploitantenrol komt in Albrandswaard alleen voor bij objecten die niet vast verhuurd worden aan één huurder. Bijvoorbeeld een sporthal die door meerdere huurders voor steeds korte periodes wordt gebruikt. Bij dit soort gebouwen is een extra organisatie nodig die zorgt voor het optimaal functioneren en bezetten van het gebouw. In sommige situaties verzorgt de gemeente deze rol, soms ligt deze rol ook (deels) extern.

Vraagstukken als: hoe krijgen we een optimale bezetting, hoe verhoudt zich de huur (uitgave) met de inkomsten, hoe krijg ik meer bezoekers binnen maar ook de schoonmaak en het openen/sluiten van gebouwen etc. vallen onder de exploitantenrol.

Zaken die aan bod komen: operationeel beheer, bezettingsgraad, programmering, etc.

In de huidige situatie zijn er de volgende beheerders of organisaties die deze rol op zich nemen:

- Beheerder binnensportaccommodaties en kantine
- Beheerder(s) buitensportaccommodaties
- Beheerder en exploitant van de Brinkhoeve
- Stichting Welzijn Albrandswaard

3. Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed

In het Klimaatakkoord hebben 12 sectoren (Rijksvastgoedbedrijf, gemeenten, provincies, Politie, PO en VO, mbo, hbo en WO, zorg- en sportvastgoed en monumenten) in het maatschappelijk vastgoed afgesproken ieder een Sectorale Routekaart op te stellen waarin duidelijk wordt op welke wijze het vastgoed in die sector CO₂-arm en aardgasvrij wordt gemaakt richting 2050. Het streefdoel conform het Klimaatakkoord is 49% CO₂-reductie in 2030, 95% CO₂-reductie in 2050 en het einddoel 100% aardgasvrij in 2050. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Doelstellingen klimaatakkoord	
49%	Co2 reductie in 2030
95%	Co2 reductie in 2050
100%	Aardgasvrij in 2050

3.1 Verduurzaming

De gemeente heeft ervoor gekozen om duurzaamheid een belangrijke rol te geven bij de ontwikkeling en beheer van vastgoed. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente de Gebouw Prestatie Richtlijn (GPR). Hierbij dient per item minimaal de onderstaande score te worden gehaald:

Energie score: 7,0

Milieu score: 8,0

Gezondheid score: 8,0

Gebruikskwaliteit score: 8,0

Toekomstwaarde score: 8,0

De gemeente ziet het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor zorg te dragen dat de door het gebouw veroorzaakte belasting van het milieu beperkt wordt tot de wettelijke normen.

Bij het onderhoud van vastgoed worden energiezuinige en duurzamere oplossingen ten opzichte van de standaard welke in de MJOP zijn opgenomen nader onderzocht. Vaak gaat het hierbij om een verbetering van de isolatie van het gebouw, daarnaast het toepassen van energiezuinige verlichting en bij vervanging van de klimaatinstallaties wordt gekeken naar duurzame varianten.

Wanneer het planmatig onderhoud wordt gezien als een investering wordt deze apart ter besluitvorming aan de gemeenteraad en het college voorgelegd. Hierbij worden naast de meerkosten ook de uiteindelijke rendementen inzichtelijk gemaakt.

Voor de panden in eigendom van de gemeente en in gebruik door de gemeentelijke diensten zijn Energie Prestatie Adviezen (EPA's) en energie labels opgesteld. Het Energie Prestatie Advies geeft inzicht in installatietechnische en bouwkundige verbetermaatregelen. Deze mogelijkheden worden bij de vervanging van technische installaties bouwkundige elementen standaard in de overwegingen meegenomen.

Panden welke niet in eigendom zijn van de gemeente, zoals scholen, krijgen wel de mogelijkheid mee te liften op het onderzoek. Wel blijven ze zelf verantwoordelijk om te voldoen aan de geldende wetgeving.

Aan de hand van een erkende maatregelenlijst is een inventarisatie gemaakt aan de hand van de bestaande MJOP. Bestuurlijk is gekozen om het "laaghangend fruit" dat wil zeggen

energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van max 5 jaar uit te gaan voeren. Daarnaast zijn de maatregelen met een terugverdientijd van meer dan 5 jaar geïnventariseerd. Het gaat met name om vervolgonderzoek naar de sterkte van constructies van gebouwen voor het plaatsen van zonnepanelen en vervolg onderzoek naar koeling. De uitkomsten met bijbehorende investeringen worden in een separaat voorstel aan de raad voorgelegd.

De huidige MJOP wordt op dit moment geactualiseerd. De verwachting is dat deze halverwege 2022 wordt opgeleverd. Zo ook het referentiebestand welke ten grondslag ligt aan de MJOP. Het bijhouden van dit bestand en de monitoring naar duurzame alternatieven zal een continu proces blijven.

Doel van deze aanpak is dat investeringen in duurzaamheidsmaatregelen zich zoveel mogelijk moeten terugverdienden door lager energieverbruik. Dit vraagt om inzicht in welke maatregelen het meeste effect sorteren. Hierbij moeten we ons wel realiseren dat duurzaamheidsaanpassingen soms doorgaans forse investeringsbedragen vereisen.

Het verder verduurzamen van de eigen gebouwen om energie te besparen en de winst uit deze energiebesparing inzetten voor verdere duurzaamheidsmaatregelen geeft een nieuwe visie op het beheer van ons vastgoed. Komende jaren moet worden onderzocht hoe deze theoretische benadering in de praktijk kan worden gebracht. Het energieverbruik hangt nauw samen met de energievraag van de gebruiker.

Het team Beleid en ontwikkeling gaat starten met het in kaart brengen van het energieverbruik per gebouw, om daarmee het verbruik van energie en de pieken daarin te kunnen volgen. Op basis van deze energiemonitoring kunnen gericht voorstellen voor energiebesparingen worden gedaan, waarbij ook het uitgangspunt is dat benodigde investeringen gedragen kunnen worden door de opbrengsten van de structurele energiebesparing.

Energielabel

Een energielabel laat de energiestatus van het gebouw zien. Ook maakt het energielabel duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van A++++ t/m G, dus van weinig naar veel besparingsmogelijkheden.

Sinds 1 januari 2008 is het energielabel verplicht gesteld voor o.a.; Kantoren, onderwijsinstellingen (als scholen en universiteiten), gebouwen met een publieke functie (als bibliotheken, stadhuizen en vergadercentra), gezondheidszorg (ziekenhuizen, verpleeghuizen en verzorgingshuizen), Horeca en logies (hotels, pensions, cafés, restaurants), sport (sporthallen, stadions en zwembaden), winkels (supermarkten, warenhuizen en showrooms van garages).

Voor gebouwen van ministeries, provincies, gemeenten, banken, rechtbanken, waterschappen en stadsdeelkantoren, met een minimale grootte van 250 m² en die publiek toegankelijk zijn, is altijd een energielabel verplicht. Het label moet zichtbaar opgehangen worden. Deze verplichting geldt ook voor gebouwen die verhuurd worden aan overheidsinstanties.

Een geldig energielabel is verplicht bij transactiemomenten als verkoop, verhuur of oplevering.

Vanaf 2023 moeten kantoorgebouwen met een oppervlakte van >100 m² minimaal energielabel C krijgen. In 2021 zal worden onderzocht welke energielabels gebouwen.

Voor overheidsgebouwen geldt dat alle werkzaamheden welke op het label worden vermeld binnen 10 jaar moeten worden uitgevoerd. De gebouwen kunnen ook verduurzaamd worden via andere maatregelen met een gelijkwaardige energiebesparing. De geldigheid van een label is 10 jaar.

3.2 Verduurzaming: 10 beleidsregels

We hebben 10 beleidsregels opgesteld die de basis vormen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed:

1. Prioriteit bij maatschappelijke accommodaties en dienstgebouwen

De focus voor verduurzaming ligt op de maatschappelijke accommodaties en de dienstgebouwen. Dat zijn de gebouwen die we inzetten om onze beleidsdoelstellingen te realiseren en die noodzakelijk zijn voor onze eigen bedrijfsvoering. Overig vastgoed, monumenten en gebouwen die we op korte termijn (< 5 jaar) zullen afstoten, laten we vooralsnog buiten beschouwing.

2. Verduurzamen op natuurlijke momenten leidt tot steeds duurzamere gebouwen

Het planmatig onderhoud vormt de basis voor het verduurzamen van de bestaande portefeuille. Door tijdig onderhoud te plegen en op natuurlijke momenten (de momenten waarop gepland onderhoud wordt uitgevoerd) onderdelen en installaties te vervangen voor duurzame alternatieven, is sprake van verduurzaming.

3. Revolverend fonds voor meer-investeringen

Door natuurlijke momenten te benutten voor het verduurzamen van de bestaande gebouwen, zijn in de basis geen extra gelden nodig buiten het onderhoudsfonds om. Hoewel duurzame technieken op dit moment vaak nog duurder zijn dan traditionele methoden, leert de ervaring dat nieuwe technieken steeds goedkoper worden. Daarmee wordt het verduurzamen van de bestaande gebouwen in de basis gedekt vanuit het meer jaren onderhoudsfonds. Om incidenteel ingrepen te kunnen plegen die een beperkte meer-investering vragen (bovenop het bedrag dat gereserveerd is voor het MJOP) en substantieel leiden tot een lager energieverbruik. Komende periode zal moeten wijzen hoeveel de besparingen uiteindelijk zullen zijn en of een revolverend fonds kan worden ingericht. Dit fonds is bedoeld voor ingrepen die zich kenmerken doordat ze zichzelf terugverdienen door lagere exploitatiekosten.

4. De trias energetica is leidend

Bij het verduurzamen van gebouwen maken we gebruik van de principes van de trias energetica. Dit vertaalt zich als volgt:

1. Het beperken van de energievraag

De eerste stap om te komen tot een duurzaam gebouw is gericht op het beperken van de energievraag. Dit gebeurt door het isoleren van de bouwkundige schil: gevels, daken en vloeren. Bouwkundige aanpassingen liggen hieraan ten grondslag.

2. Het energieverbruik verlagen

Vervolgens is het van belang om het energieverbruik te verlagen. Daarbij ligt de nadruk op het gebruik van het gebouw. Enerzijds door energiezuinige installaties toe te passen en installaties slim in te regelen. Denk dan aan verlichting op basis van aanwezigheidssensoren en het instellen van juiste kloktijden om te voorkomen dat gebouwen verwarmd worden als er geen mensen aanwezig zijn. Maar minstens even belangrijk is bewustzijn creëren en duurzaam gedrag stimuleren. Daarmee bedoelen we dat gebruikers bewust omgaan met het aanzetten van verwarming en verlichting. Onderzoek van Rijksvastgoedbedrijf heeft laten zien dat deze maatregelen een energiebesparing van 30% kunnen opleveren. Vanaf 2020 zal een energie-coördinator worden ingezet om in een aantal gebouwen actief aan de slag te gaan met bovenstaande vraagstukken. Als deze inzet effectief blijkt te zijn, zullen alle gebouwen aangepakt worden.

3. De resterende energiebehoefte duurzaam opwekken

Tot slot is het van belang om de energiebehoefte die na stap 1 en 2 overblijft, duurzaam op te wekken. Met duurzaam opwekken bedoelen we gebruik maken van duurzame energiebronnen zoals wind en zon.

5. Achterstallig onderhoud herstellen

Voor een aantal gebouwen is het planmatig onderhoud de laatste jaren uitgesteld of heeft een gebouw de status instandhouding. Dan wordt alleen het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd. Bij deze gebouwen zien we door achterstallig onderhoud lagere energie-labels en dus een achterstand in verduurzaming.

6. Voor nieuwbouw is energie-neutraal de norm

Wanneer besloten wordt om nieuwbouw te plegen, is een energie-neutraal gebouw de norm. Dat betekent dat het gebouw op jaarbasis per saldo een totaal energieverbruik van precies nul heeft. Het gaat daarbij om het totale energieverbruik min de opbrengst van lokale duurzame bronnen.

7. Bij grootschalige renovatie geldt ‘zo energie-neutraal mogelijk’

Op het moment dat gebouwen grootschalig gerenoveerd worden, is het streven om zo energie-neutraal mogelijk te zijn. Het blijkt namelijk zeer lastig om voor bestaande gebouwen een norm te definiëren die algemeen toe te passen is. Daarom bepalen we per project wat haalbaar én betaalbaar is.

8. Zonnepanelen op alle daken (mits mogelijk)

Om duurzame opwekking zoveel mogelijk te stimuleren, willen we de daken van onze gebouwenportefeuille vol leggen met zonnepanelen. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- a. De zonnepanelen op dienstgebouwen worden door de gemeente zelf gefinancierd. Als gebruiker van deze panden komt het exploitatie-voordeel toe aan de gemeente en hiermee besparen we op onze energielasten.
- b. Voor de resterende gebouwen in eigendom van de gemeente, werken we samen met energie-coöperaties die de investering in zonnepanelen voor hun rekening nemen. Dat betekent dat de zonnepanelen 15 jaar lang in eigendom zijn van de betreffende coöperatie. Na 15 jaar wordt het eigendom van de zonnepanelen overgedragen aan de gebouw-eigenaar, in dit geval de gemeente.
- c. Door de samenwerking met energie-coöperaties stimuleren we burgerparticipatie.
- d. We maken zo veel mogelijk gebruik van beschikbare subsidies om de terugverdientijd zo klein mogelijk te maken.

9. Exploitatie-voordelen komen ten goede aan de investeerder/eigenaar

In sommige gevallen zal sprake zijn van een zogenaamde ‘split-incentive’, waarbij de eigenaar (de gemeente dus) investeert in duurzaamheid, en het exploitatie-voordeel door lagere energielasten toekomt aan de gebruiker/exploitant. Afhankelijk van de situatie worden per project afspraken gemaakt. Voorbeelden zijn:

- In geval van nieuwbouw kan een exploitant gevraagd kan worden om mee te investeren, omdat de exploitatielasten gedurende de gebruiksfase lager zullen zijn.
- In geval van ingrepen in een bestaand gebouw kan de subsidie die de exploitant ontvangt, worden bijgesteld wanneer het exploitatieresultaat verbetert door lagere energielasten.

10. Beleid in lijn brengen met de routekaart die door de VNG wordt opgesteld

Het vastgoed van gemeenten valt onder de doelen uit het Klimaatakkoord voor de verduurzaming

van de gebouwde omgeving. De vereiste CO₂-reductie bedraagt 49% in 2030 en 95% in 2050. Daarnaast moet het vastgoed in 2050 aardgasvrij zijn. De VNG werkt namens alle gemeenten aan een sectorale Routekaart maatschappelijk vastgoed. Die brengt in beeld hoe de sector op een kosteneffectieve manier de doelstellingen uit het Klimaatakkoord kan halen. Deze routekaart bevat een onderbouwing van de investering die nodig is om die reductie te realiseren.

4. Huurprijs- en verhuurbeleid

Het is van belang dat de gemeente een eenduidige werkwijze met betrekking tot huurprijzen en verhuurbeleid hanteert. Allereerst wordt het huurprijsbeleid behandeld: wanneer moet welke huurprijs worden betaald. De manier waarop maatschappelijk vastgoed verhuurd wordt is opgenomen in het verhuurbeleid.

UITGANGSPUNT 5: Het cluster Vastgoed hanteert standaard huur- of dienstverleningsovereenkomsten.

UITGANGSPUNT 6: Gebruik van gemeentelijk vastgoed gebeurt bij voorkeur op basis van een huurovereenkomst. Is dat niet mogelijk of leidt dat tot onwenselijke situaties dan kan er op basis van een gebruiksovereenkomst gemeentelijk vastgoed in gebruik worden gegeven. Slechts in uitzonderlijke gevallen en na goedkeuring van het college van B&W kan er sprake zijn van bruikleen (gebruik om niet).

UITGANGSPUNT 7: Verhuur aan marktpartijen gebeurt tegen een marktconforme huur. Aan andere partijen vindt verhuur tegen minimaal kostprijs dekkende huur plaats.

UITGANGSPUNT 8: Het gebouw wordt pas in gebruik genomen, nadat de huur- of ingebruikgevingsovereenkomst is ondertekend.

UITGANGSPUNT 9: Eventuele subsidie aan de huurder vindt alleen plaats door directe subsidie en niet door deze te verdisconteren in de huurprijs.

4.1 Huurprijsbeleid

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is:

- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- een kostprijs dekkende 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. Slecht in het kader van het algemeen belang mag een gemeente nog afwijken van het bepaalde in de Wet Markt en Overheid. Dit betekent dat de gemeente bij het verhuren van haar vastgoed onder de kostprijs niet toegestaan is 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.

4.1.1 Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur voor nieuw en bestaand vastgoed is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed. Voor het berekenen van een kostprijsdekkende huur zijn verschillende methodes. Het vertrekpunt bij huren van maatschappelijk vastgoed is dat minimaal een kostprijsdekkende huur moet worden betaald. In het Uitvoeringsplan wordt de berekening van de kostprijsdekkende huur verder geconcretiseerd. Er zal worden gewerkt aan een éénduidig model met daarin opgenomen de componenten die nodig zijn voor het berekenen van een kostprijsdekkende huur.

4.1.2 Subsidiëring bij nieuwe huurrelaties

Als de huurder de kostprijs dekkende huur niet kan betalen, kan (mits dit past binnen de vastgestelde maatschappelijk doelstellingen) de huurder worden gesubsidieerd vanuit de verantwoordelijke beleidsafdeling. Zodoende wordt subsidiëring via lagere huurprijzen voorkomen en ontstaat transparantie. In het geval van verhuur van maatschappelijk vastgoed wordt er derhalve altijd een kostprijs dekkende huur berekend aan de huurder. 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 zal als subsidie ten laste van de beleidsbudgetten worden gebracht. Dit houdt in dat er een verschuiving van budgetten plaatsvindt binnen de organisatie.

Ook al wordt subsidie en huur intern met elkaar verrekend, wordt toch een huurovereenkomst afgesloten tussen het team Beleid en projecten en de huurder en worden op basis daarvan huurnota's verzonden en de inhoudelijk betrokken beleidsafdeling geeft een subsidiebeschikking af. Op deze manier worden zowel de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke aspecten formeel geregeld.

4.1.3 Werkwijze verhuur maatschappelijk vastgoed bij bestaande huurrelaties

Bij het aangaan van nieuwe huurrelaties zijn de uitgangspunten uit de vorige paragrafen leidend. Bij sommige bestaande huurrelaties is de bestaande huur lager dan de kostprijs dekkende huur. Bij deze gevallen is er sprake van een indirecte subsidie. Vanwege het ontbreken van beleid hieromtrent zijn deze situaties in het verleden zo ontstaan.

De verschillen tussen de bestaande huur en de kostprijs dekkende huur zullen per huurrelatie in beeld gebracht gaan worden. Het bedrag wat uit deze verschillenanalyse volgt zal worden gedragen door de verantwoordelijke beleidsafdeling met een neutrale verschuiving van budgetten.

4.1.4 Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed

Bij commercieel vastgoed wordt een marktconforme huur gehanteerd. De gemeente richt zich daarbij naar de vraag en het aanbod in de markt en gedraagt zich als marktpartij conform de regels van eerlijke concurrentie en voorkoming van staatssteun.

De marktconforme huur is die huur die in de markt behaald kan worden gelet op de aard en ligging van het gebouw, de bepalingen en de lengte van het huurcontract etc. Het team Beleid en projecten 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.

4.2 Verhuurbeleid

Huurcontracten zijn gebaseerd op en sluiten aan bij de standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Huren worden jaarlijks geïndexeerd conform de in het huurcontract opgenomen bepalingen. Uitgangspunt is het zo snel mogelijk doorverhuren bij leegstand.

4.2.1 Transparant aanbod

Het is de bedoeling om het aanbod aan beschikbare ruimte binnen het gemeentelijk vastgoed voor een breed publiek inzichtelijk en toegankelijk te maken. De stichting Facet vervult hier een belangrijke rol om actief in te spelen op de vraag naar ruimte en het beperken van leegstand.

4.2.2 Leegstand

Leegstand kan ontstaan door verschillende oorzaken;
- Het huurcontract wordt niet verlengd;

- De huurder kan de huur niet meer betalen door bijvoorbeeld een faillissement;
- Het college kan ook besluiten dat de functie van een pand wijzigt.

In deze situaties moet een nieuwe huurder gevonden worden. Dit kan een tijd duren. Het kan ook zo zijn dat door deze wijziging het pand minder rendabel geëxploiteerd kan worden. In deze situaties zijn er dus extra kosten te verwachten. Bij maatschappelijk vastgoed zal daarom vooraf bepaald worden wie deze kosten moet betalen. Bij commercieel vastgoed hoeft daarover geen aparte afspraak gemaakt te worden. Daar is het leegstandsrisico meestal verwerkt in de hogere huurprijs.

5. Beheer en onderhoud vastgoed

UITGANGSPUNT 10: Planmatig onderhoud wordt bekostigd ten laste van de voorziening. Dagelijks onderhoud wordt vanuit de exploitatie bekostigd.

UITGANGSPUNT 11: Onderhoud wordt meerjarig gepland en uitgevoerd op basis van NEN 2767.

UITGANGSPUNT 12: Het gewenste onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille waarmee binnen de begroting gerekend wordt, is vastgesteld op niveau 3 volgens de NEN 2767.

UITGANGSPUNT 13: De kosten van kwaliteit verbeterende investeringen die uitstijgen boven instandhouding maken geen onderdeel uit van de reguliere begroting. Deze kosten worden gedekt door de opdrachtgever middels dekking vanuit beleidsbegrotingen of door de gebruiker middels een aanpassing van de huur.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het beheer en onderhoud van het vastgoed beschreven.

5.1 Kwaliteitsniveaus in onderhoud

De 3 kwaliteitsniveaus in onderhoud zijn gebaseerd op de zogenaamde NEN-norm, NEN 2767. Op basis hiervan kan het onderhoudsniveau objectief worden vastgesteld. Dit systeem gaat uit van een conditiebepaling per onderdeel middels een zespuntsschaal. Conditie 1 is uitstekend/nieuwbouwkwaliteit, 2=goed, 3=matig, 4= zeer matig, 5=slecht/functioneert niet meer en conditie 6 is zeer slecht/slooprijp. Elke vijf jaar wordt de conditie van de gebouwen bepaald.

Voor het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau per vastgoed worden de volgende normen gehanteerd:

Representatief:	Vastgoed dat in hoge mate een bijzondere uitstraling nodig heeft. Hoog niveau van onderhoud, waarbij veiligheid, gezondheid, techniek, functionaliteit en esthetica de belangrijkste criteria zijn. Veel planmatig onderhoud en weinig klachtenonderhoud (Conditie 1 en/of 2).
Normaal:	Vastgoed dat vanuit zijn functie wordt gebruikt en normaal onderhoud verlangt. Normaal niveau van onderhoud, waarbij veiligheid, gezondheid, techniek en functionaliteit de belangrijkste criteria zijn. Esthetica wordt op een lager niveau beoordeeld. Normaal planmatig onderhoud en normaal klachtenonderhoud (Conditie 2 en/of 3).
Instandhouding:	Vastgoed dat vanwege een beperkte levensduur en/of die op termijn worden afgestoten minimaal onderhoud vraagt. Laag niveau, waarbij veiligheid en gezondheid de belangrijkste criteria zijn. Techniek en functionaliteit wordt op een laag niveau beoordeeld. Esthetica is geen criterium. Weinig of geen planmatig onderhoud en veel klachtenonderhoud (conditie 3 en/of 4).

Voor alle objecten van het gemeentelijk vastgoed is een classificatie vastgesteld. Op basis van deze classificatie zijn de onderhoudsplannen (MJOP) opgesteld. Over het algemeen geldt dat er rekening is gehouden met normaal onderhoud van de gemeentelijke panden, tenzij anders is besloten door de gemeenteraad. Aan vastgoed dat op korte termijn wordt gesloopt of op korte termijn zal worden verkocht, wordt het label instandhouding meegegeven.

5.2 Meerjaren onderhoudsplannen en regulier onderhoud

Voor al het gemeentelijk vastgoed zijn meer jaren onderhoudsplannen (MJOP) opgesteld. In de MJOP worden de kosten opgenomen voor schilderwerk, contractonderhoud en technisch onderhoud. Onder technisch onderhoud zijn onder andere de kosten voor groot onderhoud opgenomen. Deze kosten ontstaan na een langere gebruiksperiode van een pand en zijn veelal ingrijpend van aard en betreffen een groot of belangrijk deel van het pand. Als voorbeeld kan genoemd worden het vernieuwen van de bitumen laag van het dak van een gebouw, maar ook het vervangen van de cv-installatie.

De uit de MJOP voortvloeiende onderhoudslasten worden per kapitaalgoed uitgedrukt in een gemiddelde jaarlast, die wordt berekend door de onderhoudslasten over een periode van 20 jaar, dan wel de instandhoudingsperiode als die korter is dan 20 jaar in beeld te brengen.

Het reguliere onderhoud, schoonmaak en indien van toepassing de exploitatielasten (gas, water en elektra) zijn niet meegenomen in de MJOP. Hiervan wordt verondersteld dat deze kosten jaarlijks ongeveer gelijk zijn en daardoor geen grote fluctuaties opleveren in de begroting.

6. Risicomanagement

UITGANGSPUNT 14: Wanneer leegstand zich voordoet in een pand of object en de verwachting is dat er in de nabije toekomst geen geschikte huurders zullen zijn, kan het cluster Vastgoed een voorstel doen tot afstoting van het pand of object.

Aan de exploitatie van gebouwen zijn financiële en andere risico's verbonden. Het is van belang dat deze worden onderkend en zoveel als mogelijk worden beperkt. Risico's zijn onder te verdelen naar kans van optreden en impact bij optreden. Indien in beide categorieën hoog gescoord wordt is sprake van zeer grote risico's. Dergelijke risico's zullen goed gedefinieerd moeten worden en er zullen maatregelen geformuleerd moeten worden om deze risico's te voorkomen dan wel de schade van hun optreden te beperken.

6.1 Huurderving door leegstand

Als een huurder vrijwillig de huur van een pand beëindigt moet er een nieuwe huurder worden gezocht. Het is niet altijd mogelijk om opeenvolgende verhuringen sluitend op elkaar af te stemmen. De leegstand resulteert in lagere inkomsten welke ten laste komen van de gebouwenexploitatie.

Als een pand door meerdere organisaties wordt gehuurd, streeft de het cluster Vastgoed ernaar om één huurder te laten fungeren als hoofdhuurder, waarbij de andere organisaties van hem onderhuren. Als onderhuurders de huur vrijwillig beëindigen ontvangt de hoofdhuurder minder huurpenningen waardoor zijn betalingsverplichtingen jegens de gemeente onder druk kunnen komen te staan. Dit wordt beschouwd als risico van de hoofdhuurder, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt.

Het is helaas niet mogelijk om het risico op leegstand tot een nul niveau te reduceren. Het gevolg van leegstand, hogere kosten, is te verwerken in de kostprijsdekkende huur. Vanuit de definitie lijkt dit ook logisch. Dit geeft echter weer hogere huren, waardoor de te verstrekken subsidies ook zullen moeten stijgen om aan de huisvestingslasten te kunnen voldoen. Het risico neemt voor de gemeente als geheel dus niet af, maar het financieel waarden van de leegstand zou wel een transparanter inzicht geven in het vastgoedproces.

Om het risico van leegstand te beperken wordt de volgende systematiek gehanteerd. Wanneer er sprake is van leegstand wordt met het cluster Maatschappij contact gezocht of dit cluster op korte termijn een huurder weet voor het pand of het object. Hierbij wordt opnieuw ingestoken op een duurzaam karakter. Wanneer het cluster Maatschappij geen nieuwe huurder kan aanleveren dan probeert het cluster Vastgoed het pand of het object te verhuren, incidenteel of kortlopend. Indien blijkt dat de leegstand gedurende een langere periode voortzet doet het cluster Vastgoed een voorstel voor afstoting van het pand of object.

6.2 Financiële risico's

Er zijn met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed een aantal risico's te definiëren die duidelijk een financiële component hebben. In deze paragraaf worden deze zogenaamde financiële risico's kort weergegeven. Ten eerste zijn er risico's die een duidelijk connectie vertonen met de huurprijs. Zo kan er een te laag huurtarief worden gehanteerd. Zoals we eerder in hoofdstuk vier hebben gezien leidt dit mogelijk tot onrechtmatigheden als staatsteun en strijdig handelen met de Wet markt en

overheid. Te lage huurtarieven kunnen van oudsher zijn ontstaan omdat huurovereenkomsten niet geactualiseerd zijn, maar een oorzaak kan ook zijn dat de huurtarieven niet of nauwelijks zijn geïndexeerd volgens de geldende consumentenprijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Andere financiële risico's hebben te maken met de financiële gezondheid van de huurder. Een faillissement van de huurder heeft direct gevolgen voor het kunnen innen van de huur, te meer omdat voorafgaand aan een faillissement vaak al geruime tijd huren niet of maar gedeeltelijk zijn betaald en de nog verschuldigde huren laag in rang staan in relatie tot andere schuldeisers.

6.3 Schades aan gebouwen

Om de risico's van grote schades aan maatschappelijk vastgoed te beperken heeft de gemeente een verzekering afgesloten met een uitgebreide dekking voor onder andere de gevolgen van brand, storm, bliksem en inductie. De overige schades aan gebouwen worden opgevangen in de exploitatie maatschappelijk vastgoed. Het aansprakelijkheidsrisico hiervan is gedekt door een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering die centraal wordt beheerd door het team Juridische Dienstverlening & Verzekeringen.

De verzekeringsportefeuille voor maatschappelijk vastgoed bestaat uit twee onderdelen.

a. een brandverzekeringcontract waaronder alle gebouwen vallen die eigendom zijn van de gemeente met uitzondering van de schoolgebouwen.

De herbouwwaarde wordt ééns in de 6 jaar vastgesteld door een beëdigd taxateur. Deze worden opgenomen in de betreffende bestanden waarna de verzekeraar jaarlijks een indexatie toepast op de waarden zoals deze zijn afgegeven door de taxateur. Op basis hiervan volgt de jaarlijkse na-verrekening. De afdeling vastgoed geeft eventuele wijzigingen en aanpassingen door aan het team Juridische zaken Verzekeringen welke zorg zal dragen voor de afhandeling ervan.

b. een contract voor de schoolgebouwen.

Onder dit contract resulteren alle scholen van het primair en voorgezet onderwijs binnen de gemeente. De herbouwwaarde wordt ééns in de 6 jaar vastgesteld door een beëdigd taxateur. Deze worden opgenomen in de betreffende bestanden waarna de verzekeraar jaarlijks een indexatie toepast op de waarden zoals deze zijn afgegeven door de taxateur. Op basis hiervan volgt de jaarlijkse na-verrekening. De afdeling vastgoed geeft eventuele wijzigingen en aanpassingen door aan het team Juridische zaken Verzekeringen welke zorg zal dragen voor de afhandeling ervan.

6.4 Gebreken bij aankopen en nieuwbouw

Gebreken die tijdens de exploitatieperiode naar voren komen, met name onvoorziene gebreken, vormen een belangrijke kostenpost. Het is dan ook zaak om gebreken zoveel mogelijk uit te sluiten, dan wel vroegtijdig in kaart te brengen zodat ze in de exploitatie kunnen worden verwerkt.

Bij aan te kopen gebouwen vindt een inspectie plaats, waarbij naast de algemene bouwkundige karakteristiek specifiek wordt gelet op achterstallig onderhoud, de aanwezigheid van asbest en aanwezige en nog te nemen duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast wordt erop gelet of het gebouw geschikt is voor het beoogde gebruik en of het voor die gebruiksfunctie voldoet aan de benodigde wet- en regelgeving. Mede op grond van de hierbij verkregen gegevens wordt een zogeheten "rendabele exploitatieberekening" gemaakt. Deze is gebaseerd op de aangetroffen situatie en is erop gericht dat de aangetroffen gebreken binnen de exploitatie worden opgeheven.

De realisatie van nieuwe gebouwen die bij het cluster Vastgoed in exploitatie komen, wordt doorgaans begeleid door bouwmanagers uit het eigen cluster. Zij kennen de belangrijkste aandachtspunten en voorkomen daarbij veel gebreken in de exploitatie.

6.5 (Wijziging van) wet- en regelgeving

Gebouwen en het gebruik daarvan moeten voldoen aan allerlei wetten en overheidsregels.

Wijzigingen hierin tijdens de gebruikperiode van het gebouw kunnen aanzienlijke financiële gevolgen hebben. Maar ook verandering van gebruik tijdens de huurperiode kan leiden tot verplichte aanpassingen die financiële consequenties hebben. Om de risico's in dit kader te beperken is het van belang om een goed inzicht te hebben in de wet- en regelgeving, te weten hoe de toestand van een gebouw is en tijdig wijzigingen in het gebruik te onderkennen.

Het is niet altijd mogelijk in te spelen op veranderende wet- regelgeving. De vastgoedmedewerkers van de gemeente proberen door middel van literatuurstudie en bijscholing zo veel als mogelijk op de hoogte te blijven van actuele wijzigingen. Op die manier wordt het risico van extra kosten bij nieuwe of gewijzigde regelgeving zo veel als mogelijk beperkt.

Als overheid heeft de gemeente een voorbeeldfunctie en zou zodoende te allen tijde, of in ieder geval zo veel als mogelijk, moeten voldoen aan wet- en regelgeving.

Bijlagen

Bijlage 1 Informatie gebouwen

De informatie van deze bijlage beslaat ca. 100 pagina's. Mede gelet op de grootte (digitaal) van het bestand is deze bijlage separaat bijgevoegd. In deze bijlage is voor al deze accommodaties nadere informatie opgenomen, v.w.b.: bouwjaar, oppervlakte, boekwaarde, WOZ-waarde, onderhoudsplanning.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het maatschappelijk vastgoed, waarbij de gemeente betrokken is als:

- Eigenaar
- Huurder
- Verstrekker Recht van Opstal/Erfpacht

Gemeentelijk huisvesting	Adres	Eigenaar	Huurder	RvOpstal Erfpacht
Gemeentehuis	Hofhoek	Next Real Estate	Gemeente tot realisatie HvA	
Gemeentewerf	Nijverheidsweg 3	Gemeente	NV BAR	
Onderwijs en kinderopvang	Adres	Eigenaar	Huurder	RvOpstal Erfpacht
Julianaschool	Julianastraat 6	VPCBO	-	
Julianaschool-dependance/Ghijs (SPA)	Sportlaan 1	VPCBO	-	
Don Bosco/Tinkerbell (SPA)	Havendam 4	RVKO	-	
De Parel/Blokkendoos (SPA)	Sleedoorn 40	VPCBO	-	
De Grote Reis	Binnengracht 2	BERA	-	
Het Lichtpunt	Binnengracht 4	BERA	-	
Portland	De Beurs 33-37	BERA	-	
Semi permanent onderwijs	Binnengracht 6/De Knip 1	Gemeente	-	
ABBW	Langstraat 2-4/Beurs 34	ABBW Holding BV	Gemeente van 3 lokalen	
Valckesteyn Zuid	Emmastraat 46	OPOA	-	
Valckesteyn Noord/Pinokkio (SPA)	Jan van Almondestr. 89/91	OPOA		
De Overkant Noord	Hovenier 2	OPOA	-	
Sport	Adres	Eigenaar	Huurder	RvOpstal Erfpacht
Zwembad	Albrandswaardsedijk 188a	NRIJ	-	
Zwembad	Sportlaan 2	Gemeente		
Sporthal Rhoon + kantine	Stationsstraat 1a	Gemeente	beheerder en exploitant	
Sportzaal Portland	De Beurs 41	BERA	beheerder	
Gymlokaal Rhoon	Sportlaan 3	Gemeente	beheerder	
Gymlokaal Poortugaal	Albrandswaardseweg 18	Gemeente	beheerder	
Sportpark De Omloop	Omloopseweg 6e/6f	VV Rhoon/WCR	-	
Sportpark De Omloop + velden	Omloopseweg-sportvelden	Gemeente	WCR/VV Rhoon	
Sportpark De Polder	Albrandswaardseweg 84a/b	SV Poortugaal	-	
Sportpark De Polder + velden	Albrandswaardseweg	Gemeente	SV De Polder	
Sportcomplex Landweg-Tennis	Landweg	Gemeente	Tennisver. Poortugaal	
Clubhuis Tennisvereniging	Landweg 1	TV Poortugaal	-	
Sportcomplex Landweg-Korfbal	Landweg	Gemeente	Korfbalver. RWA	
Clubhuis Korfbalvereniging	Landweg 1	Korfbalver. RWA	-	
Paardensportvereniging	Albrandswaardsedijk 198	Gemeente	L.R. en P.C. Rhoon e.o.	
Watersportver. Poortugaal	Albrandswaardsedijk 152	NRIJ	Gemeente	Erfpacht
Tennisvereniging Rhoon	Rivierweg Tennispark	Gemeente	LTC Rhoon	
Tennisvereniging Rhoon	Rivierweg 50 Clubhuis	LTC Rhoon		RvOpstal
Stichting Poortugaalse Ijsclub	Albrandswaardsedijk 64	WSHD	St. Poortugaalse Ijsclub	Erfpacht

Welzijn & Cultuur	Adres	Eigenaar	Huurder	RvOpstal Erfpacht
Oudheidkamer / Trouwlocatie	Dorpsstraat 27	Gemeente	Oudheidkamer	
Scouting	Zwaardijk 1	Gemeente	Scouting bruikleen om niet	
Wijkcentrum Poortugaal/Bibliotheek	Dorpsstraat 34	Gemeente	SWA (beheer)	
ROSA	Omloopseweg 6g	Gemeente	Radio Omroep St. AW	
Muziekver. Volharding	Omloopseweg 6c	Volharding		RvOpstal
Jongerencentrum	Albrandswaardsedijk 180	Gemeente	SWA (beheer)	
Logopedisch Centrum	Irenestraat 2a	Gemeente	Mevr. De Ruiter (exploitant)	
Wijkcentrum Portland/Bibliotheek	Hof van Portland 41-42	Woonzorg	Gemeente	
SCC Brinkhoeve	Kerkstr. 12/Achterweg 25	Gemeente	Mevr. De Ruiter (exploitant)	
Zorg	Adres	Eigenaar	Huurder	RvOpstal Erfpacht
Zorgcomplex Portland	Langstraat 11-12	Gemeente	Diverse huurders 1e lijns	
Huisartsen / Apotheek	Langstraat 9-10	Gemeente	Huisartsen en apotheek	
Koetshuis	Rijsdijk 15-17	Maatschap MCR	Gemeente (verhuurt onder)	
Overig	Adres	Eigenaar	Huurder	RvOpstal Erfpacht
Brandweerkazerne	Schroeder vd Kolklaan 77a	Gemeente	VRR	
Fietsenstalling Metro Poortugaal	Hofhoek 43	Gemeente		
Fietsenstalling Metro Rhoon	Ravelstraat 0, Debussystraat	Gemeente		
Kerktoeren Rhoon	Dorpsdijk 65	Gemeente		
Kerktoeren Poortugaal	Kerkstraat 90	Gemeente		
Volkstuinen (met gebouwtjes)	Hobbyhoek Oedenvliet	Gemeente		
Postduivenver. "Luchtpost"	Oedenvliet 1 Clubhuis	Gemeente	Postduivenver. "Luchtpost"	
Volkstuinen (grond)	Oedenvliet - Repelstraat	Gemeente		
Volkstuinen	Slaperskade	Gemeente		
Volkstuinen	Rivierweg	Gemeente		
Begraafplaats Rhoon	Dorpsdijk 65a	Gemeente		
Begraafplaats Poortugaal	Kerkstraat 94	Gemeente		
Hertenkamp	Sportlaan	Gemeente		
Woonwagen	De Weide 1	Gemeente	Particuliere huurder	
Leeg staand	Molendijk 2a	Gemeente		

Binnensport Albrandswaard



Uitgangspunten

- **Openingstijden:**
 - Openingstijden: 8:30-22:00 = 13,5 uur
 - Openingstijden sporthal: 8:30-23:00 = 14,5 uur
 - Openingstijden weekend: 9:00-22:00/23:00
 - Aantal Exploitatieweken = 39 weken
- **Totaal exploitatie-uren**
 - per week: 84,5 uur = 100%
 - per jaar: 3.296 = 100%
- **Schooltijden:**
 - per week: 32 uur = 37%
 - per jaar: 1.248 uur = 37%
- **Verhuurbare uren:**
 - per week: 52,5 uur = 63%
 - per jaar: 2.048 uur = 63%

Up to date nachecken ivm nieuw gymzalen

Bijlage 3 Relevante inhoudelijke beleidsnota's

Maatschappelijk Vastgoed kan ingezet worden om inhoudelijke beleidsdoelstellingen te faciliteren. Deze doelstellingen volgen uit inhoudelijke beleidsnotities. Voor deze rapportage zijn daarbij de onderstaande notities van belang, waarbij tevens de speerpunten zijn benoemd:

Structuurvisie Albrandswaard 2025

De kernkoers van de Structuurvisie is gericht op vijf pijlers:

1. Van meer naar beter.

Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.

2. Identiteit dorpen versterken.

Versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken. Betrek hierbij ook de betekenis van de omliggende polders.

3. Clusteren.

Zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusteringen zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.

4. Recreatie verbeteren.

Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.

5. Uitstraling en beleving verbeteren.

Etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Startnotitie Albrandswaard in Beweging en concept nota Albrandswaard in Beweging

Onze missie met de beleidsnotitie Albrandswaard in Beweging is dat Albrandswaard een bijdrage levert door te faciliteren in levensgeluk. Ontmoeten, bewegen en sport is daarbij een van de middelen om te komen tot dat levensgeluk. Hierbij willen wij, middels de wederkerigheidsgedachte, de maatschappelijke functie(s) en rol van het verenigingsleven versterken en vergroten. Onze verenigingen zijn meer dan een aanbieder van sport, cultuur of ontmoetingsplek, zij staan middenin de samenleving.

Als strategische kaders voor het nieuwe beleid hanteren wij een aantal uitgangspunten:

- De gemeente levert een bijdrage in het faciliteren van levensgeluk: wij (h)erkennen het belang van ontmoeting en bewegen, cultuur en sport, voor het individu en voor de gemeenschap als geheel, waarbij de woorden 'gezondheid', 'preventie', 'welzijn', 'sociale cohesie', 'vorming', 'participatie' en 'geluk', 'saamhorigheid', 'erbij horen' en 'omzien naar elkaar' voor de samenleving belangrijke begrippen zijn;
- De gemeente stimuleert sport, cultuur, ontmoeting en bewegen en versterkt en verbindt verenigingen/maatschappelijke partners die hierbij actief zijn;
- Wij (h)erkennen de belangrijke maatschappelijke rol van het verenigingsleven en investeren in de ondersteuning van het verenigingsleven om zich te ontwikkelen tot organisaties die hun maatschappelijke rol verbreden en verdiepen (maatschappelijk verantwoord verenigen);
- Wij ontwikkelen een toetsingskader incl. subsidiemethodiek waaraan verzoeken van verenigingen/ maatschappelijke organisaties worden getoetst alvorens over te gaan tot

investeringen en/of verbeteringen aan gemeentelijke accommodaties of het starten van (nieuwe) projecten.

- De basis moet op orde zijn: de (bestaande) gemeentelijke accommodaties zijn in kwalitatief goede staat, worden duurzaam onderhouden en zijn klaar voor gebruik.
- Verenigingen zijn verantwoordelijk voor hun eigendommen en dragen zorg voor de toekomstbestendigheid van hun accommodatie(s).
- De beschikbare middelen in gemeentebegroting blijven gelijk.

Droom: in 2025 zijn de inwoners van Albrandswaard tevreden over de mogelijkheden om fysiek, sociaal en mentaal gezond te worden en te blijven. Zij kennen het aanbod, weten informatie of hulp te vinden en maken actief gebruik van de mogelijkheden. Inwoners die passief blijven of niet zelfstandig de weg kunnen vinden worden uitgedaagd, gestimuleerd en geholpen om ook mee te doen. Dus er kunnen ook nieuwe dingen ontstaan en waar geen behoefte meer aan is stoten we af.

- Doelstellingen:
 - de maatschappelijke functie(s) en rol van het verenigingsleven versterken en vergroten.
 - In 2025 hebben de verenigingen verbindingen gelegd met andere organisaties in het sociaal domein en werken samen in de uitvoering.
 - De samenwerkingsverbanden worden ondersteund door het welzijnswerk en de buurtsportcoaches.
 - Daarbij beschikken onze verenigingen in 2025 over toekomstbestendige en multifunctionele faciliteiten waar zijzelf verantwoordelijk voor zijn.
- Basisbeleid:
 1. Sterke maatschappelijke organisaties. De verenigingen moeten veel doen aan hun ontwikkeling intern, om zich daarna extern sterker te kunnen profileren. Gemeente en verenigingen bepalen samen wie de koplopers worden.
 2. Aantrekkelijke en veelzijdige activiteitenomgeving. De (betrokken) verenigingen moeten hier heel veel voor doen. Het opstellen van een maatschappelijk plan vraagt om een professionele aanpak, het plan omvat wat men gaat doen, voor wie, met wie, wat de kosten en opbrengsten zijn, hoe de financiering van accommodatieaanpassing/uitbreiding geregeld wordt. Hiervoor zijn gemeentelijke gegevens nodig, zoals sociale kaart, demografische en financiële gegevens. De gemeente toetst daarnaast en speelt een rol in waar wel/geen ontwikkeling plaats gaat vinden.
 3. Maatschappelijke subsidie. Kern is: (extra) maatschappelijke inzet belonen. De Meedenkgroep kan daar geen uitspraak over doen. Wel is aan gegeven dat de MVV – subsidiemethodiek passend kan zijn, dat betekent afschaffen huidige subsidiemethodiek. De MVV subsidiemethodiek bestaat uit maximaal 3 onderdelen (waarderingssubsidie, maatschappelijke subsidie en activiteitsubsidie), de gemeente kan bepalen of men de beschikbare middelen over 1, 2 of 3 onderdelen verdeelt.
 4. Maatschappelijk makelaar. Dit is een professionaliseringsslag, een onmisbare voorwaarde voor de ontwikkeling van sterke maatschappelijke organisaties. De gemeente bepaalt hoeveel fte buurtsportcoaches men wil/kan omzetten naar maatschappelijk makelaars.
- Aanvullend beleid:
 1. Sociaal Platform Albrandswaard
 2. Informatie/communicatie
 3. Landelijke en regionale kansen benutten
 4. Tarievenstelsel

5. Van buurtsportcoach naar maatschappelijk makelaar
6. Ontdekpas
7. Regelgeving
8. Duurzaamheid
9. Gezondheid
10. Bedrijven sporten
11. Actief doorverwijzen
12. Nieuwkomers

Brede Welzijnsvisie

Uitgaande van de plaatselijke situatie met betrekking tot welzijn en gelet op de landelijke ontwikkelingen op het gebied van welzijn zijn volgende missie, visie en uitgangspunten geformuleerd van het overkoepelend welzijnsbeleid.

Missie

In Albrandswaard streven we naar een zo groot mogelijke zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de burger op de 5 levensdomeinen. De gemeente zet haar welzijnsbeleid in ter voorkoming van onbalans en ondersteunt burgers die in een kwetsbare positie terecht zijn gekomen of dreigen te komen.

Visie

De gemeente Albrandswaard neemt het principe van de 'civil society' als uitgangspunt voor haar welzijnsbeleid. Dit betekent dat de eigen kracht van de burger (individueel niveau) en van de samenleving (collectief niveau) voorop staat. Burgers, maatschappelijke organisaties, verenigingen en gemeente zijn samen verantwoordelijk voor het welzijn van de inwoners van Albrandswaard. De gemeente waardeert en respecteert de diversiteit van het verenigingsleven. Bij verdeling van subsidiegelden staat het resultaat voorop.

Uitgangspunten:

Gelet op het bovenstaande, heeft onze overkoepelende welzijnsvisie de volgende uitgangspunten:

- a. De burgers van Albrandswaard zijn zelfstandig. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het oplossen van hun problemen en hebben daarbij keuzevrijheid (individueel niveau). De gemeente geeft niet aan op welke manier burgers hun problemen oplossen, maar bevordert wel dat iedereen zo lang mogelijk mee kan doen in de maatschappij en zelfstandig kan wonen.
- b. De gemeente Albrandswaard zet haar beleid in ter voorkoming van onbalans op de 5 levensdomeinen (preventie) en blijft vangnet voor burgers die in een kwetsbare positie terecht zijn gekomen of dreigen te komen. Dit zijn mensen, die niet zelf met ondersteuning vanuit de omgeving (familie, mantelzorgers of vrijwilligers) de regie over hun eigen leven kunnen houden. Het gaat om mensen, waarvoor we professionals moeten inschakelen en waarbij sprake is van complexe (multidisciplinaire) problematiek. De focus ligt op alle terreinen sterk op preventie. Het lokaal zorgnetwerk dient als vangnet binnen de hulpverlening;
- c. De gemeente bevordert dat we altijd kiezen voor de meest laagdrempelige inzet van mensen en middelen. De inzet van vrijwilligers en mantelzorgers aan de ene kant en professionals aan de andere kant moet in evenwicht zijn.

- d. De gemeente Albrandswaard voert regie op het gebied van welzijn (groepsniveau) en voert dus niet zelf uit. De gemeente zoekt de meest geschikte partners/uitvoerders om de uitgangspunten op het gebied van welzijn uit te voeren. De verantwoordelijkheid voor het eigen welzijn ligt bij de burger zelf (individueel niveau). De gemeente faciliteert;
- e. Er is sprake van sociale samenhang tussen de burgers van Albrandswaard onderling en binnen de wijken van Albrandswaard (groepsniveau). Burgers zijn betrokken bij hun eigen omgeving en spreken elkaar zelf aan. De gemeente Albrandswaard bevordert de leefbaarheid.
- f. Integraal werken en resultaatgerichtheid staan in het welzijnsbeleid centraal. De gemeente maakt met partners/uitvoerders concrete afspraken over de met subsidies of inkoop van diensten te behalen resultaten. De gemeente bevordert de integrale inzet van budgetten.
- g. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit op het gebied van welzijn. Kwaliteit heeft betrekking op de deskundigheid van professionals en op de wijze waarop vrijwilligers worden ingezet.

Rekenkameronderzoek Sportaccommodaties Albrandswaard

- Actualiseer het beleidskader 2015-2020. Schenk hierbij nadrukkelijk aandacht voor meer SMART doelstellingen, behoud de huidige koppeling met het welzijnsbeleid en ruimtelijke ordening.
- Formuleer relevante kengetallen voor het sport(accommodatie)beleid die aansluiten bij de doelstellingen en ontwerpen van een tijdpad en/of planning van monitoring van deze kengetallen.
- Voorzie de raad voortaan actief van informatie over de doelrealisatie en de doelmatige uitvoering van het sportbeleid, daar waar mogelijk met behulp van de kengetallen.
- Bewerkstellig een politieke grondslag voor de tarieven. Het is raadzaam om in deze afweging eveneens marktconformiteit en expertise op dit gebied vanuit de BAR te betrekken.
- Bewerkstellig een politieke grondslag voor het onderscheid in exploitatievormen van diverse sporttakken. Daarbij wordt aanbevolen om bij de tot standkoming hiervan alle sportvormen te beoordelen op de mate waarin zij (kunnen) bijdragen aan de beoogde beleidsdoelstellingen.
- Voorzie de onderwijsinstellingen van informatie over de sportvoorzieningen, die zij kunnen gebruiken, creëer in geval van knelpunten een optimale verhuursituatie voor verschillende partijen.
- Herzie besluiten en/of voornemens ten aanzien van een tweede sporthal, met het oog op het ontbreken van een grondslag voor de veronderstelde additionele behoefte.

In bijlage 4 is nadere informatie opgenomen omtrent wet- en regelgeving die van belang is rondom (de exploitatie van) vastgoed. Achtereenvolgens komt aan de orde: het Sportbesluit, Venootschapsbelasting (Vpb) en de Wet Markt & Overheid.

Bijlage 4 Relevante (fiscale) wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wet- en regelgeving die van belang is rondom (de exploitatie van) vastgoed. Achtereenvolgens komt aan de orde: het Sportbesluit, Vennootschapsbelasting (Vpb) en de Wet Markt & Overheid.

1. Verruiming btw sportvrijstelling vanaf 1 januari 2019

De gemeente Albrandswaard zal in eerste instantie rekening moeten houden met het feit dat de btw op uitgaven sportaccommodaties een kostenverhogend effect zal hebben. De fiscale regelgeving voor sportaccommodaties is vanaf 1 januari 2019 drastisch veranderd. Aan de andere kant heeft het Ministerie van VWS een subsidieregeling in het leven geroepen om deze btw schade voor gemeenten (en sportorganisaties) te compenseren. Het landelijke subsidieplafond is vastgesteld op 152 miljoen euro per jaar. De eerste subsidieaanvraag (voor het jaar 2019) moest voor 1 juni 2019 zijn ingediend. Dat is door onze gemeente ook gebeurd. 13 weken na 1 juni 2019 krijgen we bericht van het Ministerie van VWS en krijgen we een goed beeld in hoeverre de btw schade gecompenseerd wordt door het Rijk. In een later stadium hebben we dan ook (beter) zicht op de financiële gevolgen die voortvloeien uit de verruiming van de btw sportvrijstelling.

2. VPB

Vanaf 2016 zijn gemeenten vennootschapsbelasting-plichtig voor hun ondernemingsactiviteiten. Alle gemeentelijke activiteiten zijn de afgelopen tijd geclusterd en vervolgens zijn deze clusters van activiteiten getoetst aan de ondernemingscriteria. Deze criteria zijn:

1. Is er sprake van duurzame organisatie van arbeid en kapitaal;
2. Is er sprake van deelname aan het economisch verkeer;
3. Wordt er winst beoogd op de markt;
4. Is er sprake van normaal vermogensbeheer;
5. Is er sprake van een structureel verlieslatendheid;

Indien de criteria 1 tot en met 3 met “ja” beantwoord moeten worden en de criteria 4 en 5 met “nee”, dan gaat dat betreffende cluster door de ondernemingspoort en is daarmee vennootschapsbelastingplichtig. Vervolgens moet nog beoordeeld worden of er een vrijstelling geldt ja of nee. Als er geen vrijstelling geldt, dan zal er over de fiscale winst 20% vennootschapsbelasting moeten worden betaald.

Bij (maatschappelijk) vastgoed worden bovenstaande criteria jaarlijks beoordeeld. In slechts enkele gevallen is er sprake van een object waar sprake is van een fiscale winst. Het zijn vooral de criteria 4 en 5 die bij enkele vastgoedobjecten met “nee” ook beantwoord kunnen worden. Deze vastgoedobjecten maken deel uit van het vastgoed-cluster “exploitatie door gemeente” en daarmee dus Vpb-plichtig. De gemeente gedraagt zich bij dit laatstgenoemde cluster in feite als exploitant en niet als passieve verhuurder. Er wordt veel aanvullend dienstbetoon verricht. De gemeente gedraagt zich in deze als een actieve verhuurder (lees: exploitant).

Daar waar de gemeente bij slechts enkele vastgoedobjecten fiscale winst maakt, wordt vennootschapsbelasting afgedragen aan de Belastingdienst. Het moge duidelijk zijn dat dit jaarlijkse om minimale bedragen gaat. Wanneer we in deze Nota Maatschappelijk Vastgoed uitgaan van kostprijsdekkende huurtarieven, dan moge duidelijk zijn dat de fiscale winsten naar nihil zullen gaan. Het onderwerp vennootschapsbelasting zal daarmee in feite iets meer weer naar de achtergrond verdwijnen op het gebied van het vastgoed indien er daadwerkelijk en consequent gewerkt wordt met kostprijsdekkende huurtarieven. We zijn wel wettelijk verplicht om de vennootschapsbelasting-meetlat jaarlijks langs ook al het gemeentelijk vastgoed te blijven leggen. Dat zullen we ook blijven doen. Jaarlijks wordt een gemeentelijke Vpb-aangifte bij de Belastingdienst ingediend.

3. Wet Markt & Overheid

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt & Overheid in werking getreden. Deze wet bevat gedragsregels voor overheden die economische activiteiten verrichten. Doelstelling van de wet is dat overheden en overheidsbedrijven bij het verrichten van economische activiteiten eerlijk concurreren met bedrijven. De volgende activiteiten vallen ook onder deze wet:

- Verhuur en exploitatie van sportaccommodaties;
- Verhuur van maatschappelijk vastgoed.

Één van de gedragsregels betreft het in rekening brengen van de integrale kostprijs. Voor de verenigingen en instellingen die gebruik maken van de gemeentelijke (sport)accommodaties zou dit resulteren in een veel hoger huurtarief waarmee een reëel risico ontstaat dat verenigingsactiviteiten – door de beperkte financiële armslag van verenigingen – niet of niet volledig meer kunnen plaatsvinden. Het wegvallen van deze verenigingsactiviteiten zou een onverantwoorde aanslag betekenen op de sociale basisinfrastructuur in Albrandswaard.

De wet kent een aantal uitzonderingen. Een van die uitzonderingen is dat de wet niet van toepassing is als de gemeenteraad gemotiveerd besluit dat bepaalde activiteiten in het algemeen belang plaatsvinden. Er moet daarbij sprake zijn van een breed belang zoals: volksgezondheid, maatschappelijke zorg en welzijn, culturele activiteiten, ruimtelijke ordening en veiligheid.

Op 31 augustus 2015 is door de gemeenteraad besloten om voor diverse maatschappelijke (sport)accommodaties een Algemeen Belang af te kondigen, waarmee de Wet Markt & Overheid niet van toepassing is op deze accommodaties.

Bijlage 5 Input voor (exploitatie) overeenkomsten

Voorwaarden voor in exploitatie-overeenkomsten met huurders, die maatschappelijk vastgoed huren

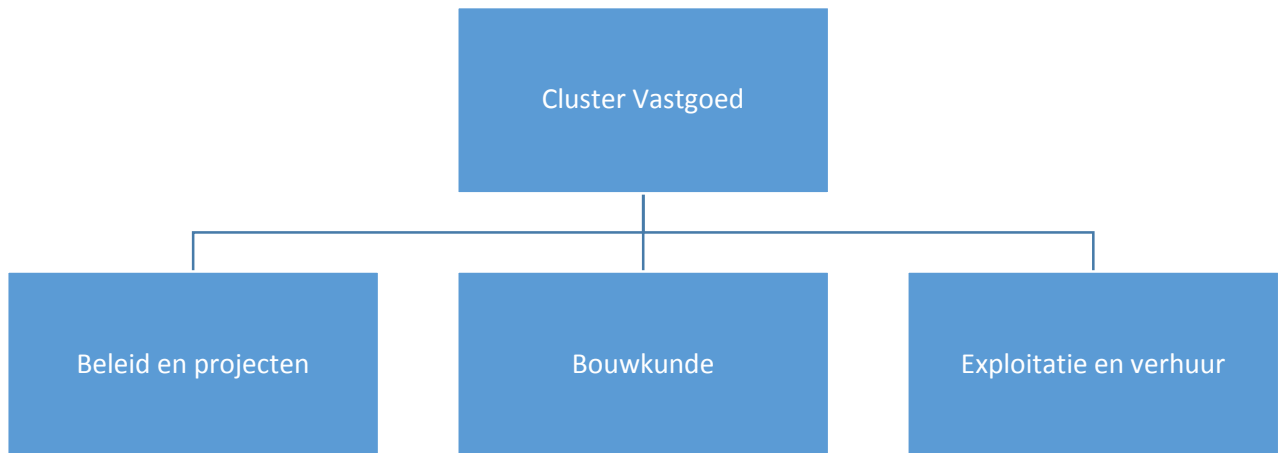
Met nieuwe exploitanten van sport- en/of welzijnsgebouwen zal een huur- en een exploitatie-overeenkomst moeten worden afgesloten. De verplichtingen die wij op willen leggen ten aanzien van het realiseren van maatschappelijke doeleinden staan geheel los van een model huurovereenkomst en moet dus op maat worden gemaakt en dus toegevoegd (exploitatie-overeenkomst). Het uitgangspunt is dat de gemeente (accounthouder Welzijn/Sport) en de exploitant in halfjaarlijkse overleggen met elkaar in gesprek gaan over met name de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen.

Welke essentiële punten moeten in de exploitatie-overeenkomst staan? Wat is het maatwerk?

- a. De huursom per jaar in- of exclusief servicekosten, in of exclusief BTW. De huur is of marktconform of kostendekkend. Het gaat hier immers om partijen, die hun boterham verdienen met het exploiteren van maatschappelijk vastgoed (zie afwegingskader).
- b. Met de huurder wordt een huurovereenkomst afgesloten conform ROZ. Het is wenselijk om daarbij evaluatie momenten in te plannen, waarin beide partijen de voortgang en resultaten van de exploitatie (zowel maatschappelijk als financieel) bespreken.
- c. De exploitant wordt verantwoordelijk voor het (laten) organiseren, initiëren en faciliteren van maatschappelijke activiteiten en ontmoetingen. De exploitant mag ook commerciële activiteiten ontplooiën, omdat hiermee de maatschappelijke activiteiten financieel mogelijk worden gemaakt. Op jaarbasis zal tussen de 60% en 80% van de activiteiten maatschappelijk moeten zijn. Commerciële activiteiten zijn alleen toegestaan, als de huurprijs van de gemeente aan de exploitant marktconform of minimaal kostendekkend is.
- d. Wat zijn maatschappelijke activiteiten en ontmoetingen? Dit zijn activiteiten, die worden georganiseerd door maatschappelijke organisaties, die niet of nauwelijks eigen financiële middelen hebben en/of gesubsidieerd worden door de gemeente en/of afhankelijk zijn van sponsoring of donaties. Deze organisaties doen de activiteiten in het belang van de inwoners van de gemeente Albrandswaard. Ook activiteiten die niet door een maatschappelijke organisatie worden georganiseerd, maar wel duidelijk als doel hebben om een positieve bijdrage te leveren aan de Albrandswaardse samenleving vallen onder de noemer maatschappelijk. Te denken valt bijvoorbeeld aan kindervoorstellingen en activiteiten voor scholen.
- e. Nader te benoemen maatschappelijke organisaties kunnen tegen een vooraf afgesproken tarief met cateringfaciliteiten gebruik maken van de ruimten.
- f. Aan de exploitant wordt gevraagd te beseffen dat het organiseren van activiteiten in dit pand bij de omgeving de indruk kan wekken dat deze activiteiten goedgekeurd zijn door de gemeente, terwijl dit feitelijk niet zo is. Activiteiten van bijv. bepaalde motorbendes of voor bepaalde inwoners van Albrandswaard choquerende activiteiten zijn niet gepast. Bij twijfel zal de bedrijfsleider bij een eventuele aanvraag altijd overleg voeren met de accounthouder van de gemeente. Als een activiteit niet passend wordt geacht door de gemeente, zal de exploitant deze niet toestaan en/of uitvoeren.
- g. Openingstijden van dit pand zijn maximaal gelijk aan de toegestane openingstijden voor de horeca in de APV.

- h. De exploitant vraagt zo snel en zo volledig mogelijk een exploitatievergunning aan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de procedure termijn van maximaal 8 weken.
- i. De exploitant sluit met de gemeente een overeenkomst af voor het realiseren van een nader te bepalen aantal leerwerktrajecten/werkervaringsplaatsen.
- j. De aan de gemeente te leveren verantwoordingsinformatie gaat vooral over het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen. Dit kan bestaan uit een jaaroverzicht van de georganiseerde activiteiten en organisaties, die gebruik hebben gemaakt van de verschillende ruimten. Inzicht in de bezoekersaantallen en tevredenheid van bezoekers is ook gewenst.
De gemeente en exploitant zullen samen in de exploitatie-periode bekijken welke informatie nog meer wenselijk is om te kunnen beoordelen of de maatschappelijke doelstellingen daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Mocht de exploitant om de één of andere reden een verandering van afspraken willen hebben dan zal de exploitant alle informatie moeten verstrekken, die nodig is voor de gemeente om hier een besluit over te kunnen nemen.

Bijlage 6 Cluster Vastgoed organogram bedrijfsvoering



Het dagelijks operationeel vastgoedbeheer is gericht op het efficiënt beheer en onderhoud van de gebouwen. Dit omvat alle activiteiten betreffende het planmatig en dagelijks onderhoud, schoonmaak, beveiliging, contractbeheer, facturatie etc.

Daarnaast treden de vastgoedmedewerkers op als gemeentelijk vastgoedmakelaar en vervullen zij de rol van kwaliteitsbewaker bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed.

De ontwikkeling van gebouwd vastgoed wordt belegd bij de beleidsadviseurs van het team Beleid en ontwikkeling die zijn belast met de ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed binnen de gemeente. Zij handelen mogelijk in opdracht van de beleidsteams. De beleidsadviseur wordt ondersteund door diverse disciplines vanuit het cluster vastgoed. Zij adviseren en ondersteunen de andere betrokken beleidsteams direct vanaf de initiatieffase:

- zij zijn verantwoordelijk voor het opstellen van het ruimtelijk en functioneel programma van eisen en de ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed;
- zij adviseren over de locatiekeuze;
- zij berekenen op basis van het programma van eisen de stichtingskosten en de kostendekkende huur en sluiten dit kort met andere betrokken beleidsteams;
- zij beoordelen de totale eigendomskosten (investeringskosten én exploitatiekosten over de gehele levensduur) en adviseren hierover aan de beleidsteams;
- zij onderhouden contact met de toekomstige gebruikers/huurders.

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Albrandswaard 2015

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Datum vergadering/ agendanummer	Kenmerk
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Albrandswaard 2015		92831
Commissie		Openbaar: Openbaar
BBVnummer : 101340		

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk 109034 d.d. 4 november 2014;

gezien het gevoerde op overeenstemming gerichte overleg met de vertegenwoordigers van de bevoegde gezagsorganen;

gelet op artikel 102 van de Wet op primair onderwijs, artikel 100 van de Wet op de expertisecentra, 76m van de Wet op het voortgezet onderwijs;

overwegende dat het noodzakelijk is de toekenning van voorzieningen in de huisvesting voor het basisonderwijs, *het (voortgezet) speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs bij verordening te regelen*;

BESLUIT :

vast te stellen de

Verordening voorzleningen huisvesting onderwijs gemeente Albrandswaard 2015

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder

- a. minister: de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen;
- b. het college: het college van Burgemeester en Wethouders
- c. de raad: de gemeenteraad
- d. bevoegd gezag: bevoegd gezag van een volgens de Wet op het primair onderwijs, de Wet op de expertisecentra en de Wet op het voortgezet onderwijs bekostigde openbare of bijzondere school, die geheel of gedeeltelijk gehuisvest is in een gebouw dat zich bevindt op het grondgebied van de gemeente:

Te raadplegen op: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2014-81251.html>