

DEEL 1: BELEID

VASTGOEDPLAN RENKUM

Gemeente Renkum | 12 december 2019



Introductie

Aanleiding In 2018 heeft de gemeente Renkum een inventarisatie laten doen naar het gemeentelijk vastgoed en de organisatie daaromheen. Naast de zaken die goed gaan, kunnen enkele onderwerpen verbeterd worden met als doel:

- Inzicht in de prestaties van het vastgoed te vergroten
- Risico's rondom vastgoed te minimaliseren
- Dienstverlening rondom vastgoed te verbeteren
- Inzicht te krijgen in de vastgoedopgaves voor de komende jaren

Vastgoedopgaves De afgelopen jaren is er door de gemeente Renkum al flink geïnvesteerd in de vernieuwing van accommodaties, zoals MFC Doelum en meerdere onderwijsgebouwen. De komende jaren komt een aantal nieuwe strategische vastgoedvragen op de gemeente af. In relatie met de financiële situatie van de gemeente, moeten er keuzes worden gemaakt over prioriteiten en fasering van vastgoedprojecten, zoals:

- Vernieuwing binnensportaccommodaties.
- Actualisering Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting (IHP)
- Verduurzaming gemeentelijk vastgoed
- Vernieuwing gemeentehuis en gemeentewerf

Vastgoedplan Het vastgoedplan geeft een antwoord op de hiernaast genoemde opgaves. Het plan wordt opgesteld voor alle vastgoed waarvan de gemeente eigenaar is of vastgoed van anderen waarbij de gemeente een rol heeft, bijvoorbeeld via subsidie of vernieuwing.

Twee delen Het vastgoedplan wordt opgedeeld in twee delen

- Deel 1: Vastgoedbeleid en uitgangssituatie (voorliggende plan)
- Deel 2: Meerjarenperspectief met de maatregelen, de fasering en financiële consequenties voor de korte, middellange en lange termijn. (dit deel volgt in september 2020)

Status Het vastgoedplan is een richtinggevend document. Voor ieder individueel project met maatschappelijk en financiële impact worden afzonderlijke besluiten genomen door College en Raad, volgens de afspraken die zijn gemaakt over de bevoegdheden. Dit plan heeft geen einddatum, maar geeft voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille wel een doorkijk met maatregelen tot en met 2035. Actualisatie vindt plaats als er (wettelijke) ontwikkelingen voordoen die daarom vragen zoals het bijstellen van maatregelen en het moment waarop.



Inhoudsopgave

Deel 1: Vastgoedbeleid (voorliggend rapport)

Uitgangssituatie		
Centrale Vastgoedorganisatie	Vastgoedbeleid	Waardering vastgoedobjecten

Deel 2: Meerjarenplan (volgt september 2020)

Eindbeeld per object	Maatregelen per kern	Financiële consequenties
Objectkaarten		



zweembad
sporthal
bioscoop
kleedkamers
spreekkamer 1 & 2
behandelkamer
spreekkamer 3
gymzaal
culturzaal
vergader ruimte
tribune sporthal
tribune zweembad
toilet
garderobe
lift



UITGANGSSITUATIE



Overzicht eigendommen

In totaal gaat het om 62 objecten die in eigendom zijn bij de gemeente Renkum (peildatum oktober 2019).

Monumenten zoals de Airbornenaald zijn buiten beschouwing gelaten in deze analyse.

OOSTERBEEK

Gymnastieklokaal Van Spaenweg
Gymzaal Dennenborgh
Aula en Abri begraafplaats
Onderkomen groen begraafplaats
Berging Groen begraafplaats
Mortuarium Fangmanweg
Onderkomen bosploeg Trappershorst
Gemeentehuis
Fractiehuis
Brandweer
Concertzaal
Woning
Stallingsgebouw Trappershorst
Berging Groen Hockyveld De Bilderberg
Bredeschool Dennenborgh
Muziekluifel park Hartenstein
Oecumenische daltonschool De Mariëborn
BSOL Nieuwe Gang
OBS De Marlijn
Hertenhuisje park Hartenstein
Houten blokhut De Zomp
JOP van Spaenweg Oosterbeek
CBS de Paasberg
De Vaart Vierbeek College (bovenbouw)
De Vaart Vierbeek College (onderbouw)
Gymzaal Wijnand van Arnhemweg
Oud Schoolgebouw Talsmalaan
Kassahuis Sportpark Hartenstein

WOLFHEZE

Brandweer
Prinses Beatrix School Wolfheze

RENKUM

Buurthuis de Ballon
Gymzaal Bram Streeflandweg
Gymzaal Maatweg
Prinses Beatrix School Renkum
Dr. Albert Schweitzerschool
Chr. Airborneschool
Kbs de Keijenberg locatie Don Bosco
Kbs de Keijenberg locatie Vita Veraschool
Dr. Jac. P. Thijsseschool
Aula begraafplaats "Harten"
Berging groen
Berging begraafplaats
Brandweer-ambulance
Kloostergebouw
Nieuwe school De Atlas en De Keijenberg

DOORWERTH

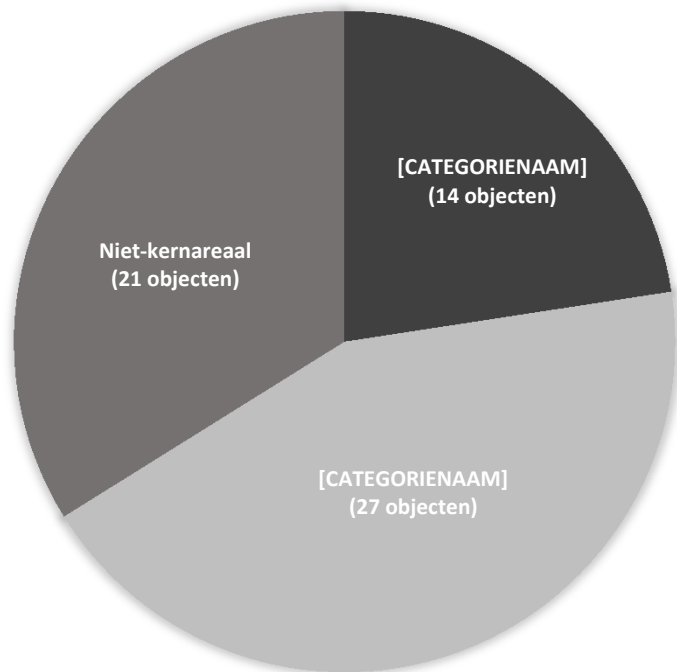
Dorenweerd College
Brandweer
Poort van Doorwerth
Basisschool De Dorendal
OBS de Wegwijzer
Johanniterweg 4
Sporthal Doorwerth
Gymzaal Mozartlaan

HEELSUM

Waterzuivering
Hoeve Heidestein
Gemeentewerf
Stallingsgebouw A
Stallingsgebouw B
Zoutloods
Muziektent
Woning Sportlaan + garage-berging
Kaartenhuisje Wilhelmina



Soorten vastgoed



De gemeente Renkum heeft momenteel 62 vastgoedobjecten in eigendom, inclusief de scholen waarvan de gemeente voor het merendeel alleen het economisch claimrecht heeft. De portefeuille kan in drie soorten vastgoed worden ingedeeld:

- Het overgrote deel is in gebruik als **maatschappelijk vastgoed**, zoals scholen en gymzalen.
- Ongeveer een vijfde is bestemd voor de **eigen bedrijfsvoering**, zoals het gemeentehuis en de werf.
- De categorie **niet-kernareaal** heeft betrekking op panden waarvan het eindbeeld gericht is op vervreemding, omdat deze panden niet langer nodig zijn vanuit wetgeving, vastgesteld beleid of bedrijfsvoering.

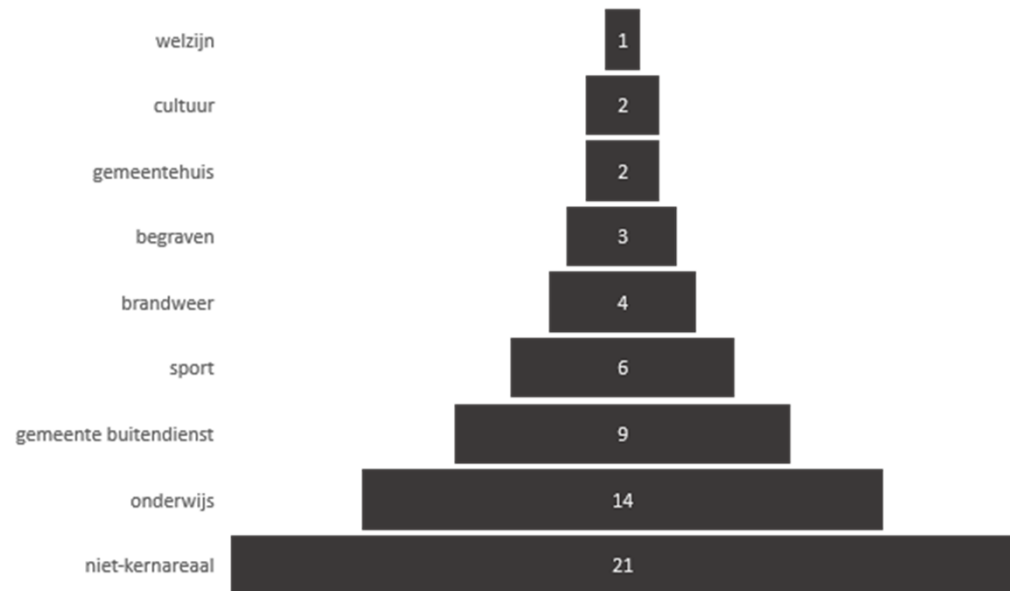
Om tot de indeling in de drie categorieën te komen, is gebruik gemaakt van de 'beslisboom' zoals opgenomen in het beleidsdeel van dit vastgoedplan.

MFC Doelum is niet meegenomen in dit overzicht omdat het geen eigendom is van de gemeente. Doelum staat als financieel activa op de balans. De gemeente heeft hier wel bemoeienis mee conform de contracten.

Functies vastgoed

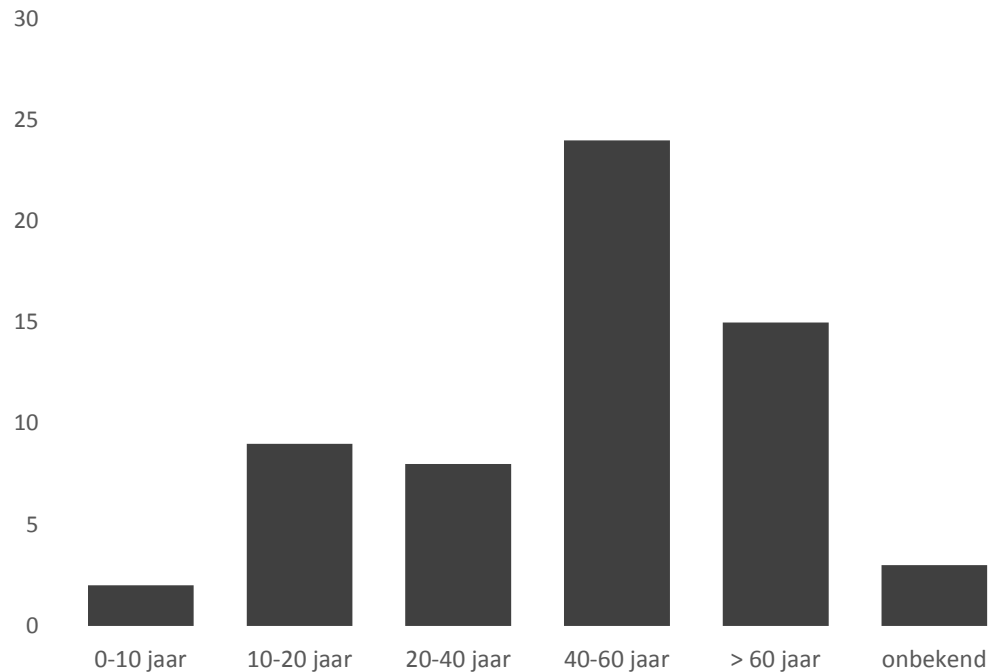
De 62 eigendomspanden van de gemeente Renkum hebben verschillende functies. Toelichting:

- Van het niet-kernareaal is een tweetal huizen verhuurd, wat gezien de contracten een beperking oplevert voor de verkoop. Het overgrote deel kan gewoon worden vervreemd via verkoop, ontwikkeling of sloop.
- Opvallend is het relatief grote aantal panden dat de Buitendienst in gebruik heeft. Het gaat hier naast de gemeentewerf vooral om stallingen en loodsen.
- Relatief veel van de maatschappelijke panden dragen een onderwijsbestemming. De gemeente heeft bij onderwijsobjecten alleen het economisch eigendom, terwijl het juridisch eigendom bij de schoolbesturen zelf ligt. Op het moment dat een schoolgebouw wordt verlaten, vervalt het eigendom aan de gemeente.
- Het aantal onderwijspanden is door recent gebouwde multifunctionele accommodaties wel verminderd.





Leeftijden vastgoed



Gezien de leeftijdsopbouw van de vastgoedobjecten is sprake van een bestand 'op leeftijd'. Met name in de jaren '60 en '70 zijn relatief veel panden neergezet, toen de verzorgingsstaat tot bloei kwam. Deze panden zijn inmiddels allemaal 40-60 jaar oud. Van deze panden zijn De Concertzaal (2012 en 2015), De Airborneschool (2014) en De Vaart Vierbeek aan de Wijnand van Arnhemweg (2015) het meest recent gerenoveerd.

Afhankelijk van de functie van de betreffende panden is voor deze categorie panden aannemelijk dat zich hier een vernieuwingsvraag aandient (renovatie, nieuwbouw, verduurzaming) die verder gaat dan alleen onderhoud. Ten dele heeft de gemeente Renkum al geanticipeerd op deze vernieuwingsbehoefte, bijvoorbeeld door het realiseren van nieuwbouw voor MFC Doelum, de nieuwe school in Renkum en de verbouw van de concertzaal in Oosterbeek.



Kracht en risico vastgoed

De uitgangssituatie rondom het gemeentelijk vastgoed en de vastgoedorganisatie in de gemeente Renkum is als volgt te karakteriseren:

1. Basisaccommodaties aanwezig
2. Slanke vastgoedportefeuille
3. Portefeuille op leeftijd
4. Gecentraliseerde vastgoedtaken
5. Vastgoedregistratie in ontwikkeling
6. Adequaat onderhoudsniveau
7. Onvoldoende duurzame vastgoedportefeuille
8. Financiële risico's
9. Gemis aan beleid

Waar sprake is van een risico inzake het vastgoed, worden in dit Vastgoedplan maatregelen voorgesteld om deze risico's te beheersen.

- 1. Basisaccommodaties aanwezig.** Er is een verscheidenheid aan maatschappelijke accommodaties aanwezig voor inwoners van de gemeente Renkum op het gebied van welzijn, cultuur, sport en onderwijs. Vergeleken met het gemiddelde accommodatie-niveau bij andere gemeenten in Nederland, dan missen in de gemeente Renkum geen 'basisaccommodaties'.
- 2. Slanke vastgoedportefeuille.** De vastgoedvoorraad is de afgelopen jaren flink afgeslankt naar aanleiding van de in 2013 vastgestelde lijst van kernareaal (voor de gemeente waardevolle panden) en niet-kernareaal (in aanmerking voor afstoting). Als gevolg van deze afslanking kan de gemeente zich in belangrijke mate focussen op het stimuleren van activiteiten en minder op stenen. De betrokkenheid van de Renkumse bevolking bij het beheren en exploiteren van objecten is tegelijkertijd gestegen, met name door aan aantal privatiseringsslagen. Mogelijke keerzijde van een slanke vastgoedportefeuille is dat hiermee minder flexibiliteit bestaat om toekomstige ruimtevragen te faciliteren.
- 3. Portefeuille op leeftijd.** De afgelopen jaren is flink vernieuwd in de modernisering van het vastgoedbestand. Van de panden die niet zijn aangepakt, is een aanzienlijk deel inmiddels op leeftijd zijn. De verwachting is dat de komende decennia een deel van deze panden in aanmerking komt voor levensverduurverlenging, via renovatie of vervangende nieuwbouw, uiteraard alleen als de voorziening levensvatbaar is.



Kracht en risico vastgoed

- 4. Centrale vastgoedorganisatie.** Het afgelopen jaar zijn al de nodige stappen gezet om tot een samenhangende aanpak van voorheen versnipperde vastgoedopgaves te komen. Er één centraal aanspreekpunt voor vastgoedaangelegenheden voor bewoners en bestuur. De taken en verantwoordelijkheden rondom vastgoed worden gecoördineerd door de vastgoedregisseur. Integraal wordt met de betreffende beleidsteams naar vastgoedvraagstukken gekeken.
- 5. Centrale vastgoedregistratie.** De gemeente Renkum heeft een totaaloverzicht van vastgoedgegevens per accommodatie aangelegd. Met deze informatie kunnen we beter sturen op kostenefficiënte accommodaties, beter inspelen op accommodatievraagstukken (intern en extern) en betere afwegingen maken over het toekomstperspectief van panden. De aankomende jaren wordt deze registratie verder uitgebouwd, afhankelijk van de parameters waarop we willen sturen.
- 6. Adequaat onderhoudsniveau.** De vastgoedeigendommen staan er technisch gezien op een adequate wijze bij. Het onderhoud van de panden wordt al jaren bijgehouden door te werken met meerjarenonderhoudsplannen.
- 7. Verduurzamingsopgave vastgoedportefeuille.** De meeste gemeentelijke vastgoedobjecten zijn gerealiseerd in een tijd dat het duurzaamheidsdenken nog niet of nauwelijks een rol speelde. Het impliceert dat zaken als isolatie, energiezuinigheid en energieopwekking bij een groot deel van deze gebouwen niet of beperkt zijn doorgevoerd. Dit staat haaks op de ambitie uit het Klimaatakkoord om de CO²-uitstoot van vastgoed in 2030 met 49% en in 2050 met 95% te hebben gereduceerd.
- 8. Financiële risico's.** Het aantal voorgenomen projecten op het gebied van het onderhouden, renoveren, verduurzamen en vernieuwen van vastgoed in de gemeente Renkum, kan op gespannen voet staan met de beschikbare financiële middelen. Het is zaak het totaal aantal voorgenomen projecten in kaart te brengen inclusief financiële consequenties, om op grond hiervan een prioritering aan te brengen. Een ander financieel risico is dat voor een aantal toekomstige projecten in het verleden al kosten waren geraamd, waarbij nu sprake is van kostenopdrijvende aspecten als marktwerking en verduurzamingswensen. Een herijking van de geraamde kosten is nodig.
- 9. Gemis aan beleid.** Op een aantal onderdelen wordt een gemis aan beleid ervaren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan beleidsambities op het gebied van leegstand, renovatie en verkoop- en ontwikkelingstrategie.



CENTRALE VASTGOEDORGANISATIE



Ontwikkelingen

De vastgoedorganisatie binnen de gemeente Renkum is flink in beweging. In dit hoofdstuk schetsen we de lijnen waarlangs de centrale vastgoedorganisatie in de gemeente Renkum vorm en inhoud krijgt:

- Centraal aanspreekpunt
- Missie en werkwijze
- Taken en rollen
- Integraal vastgoedoverleg
- Integrale benadering
- Sturingscyclus

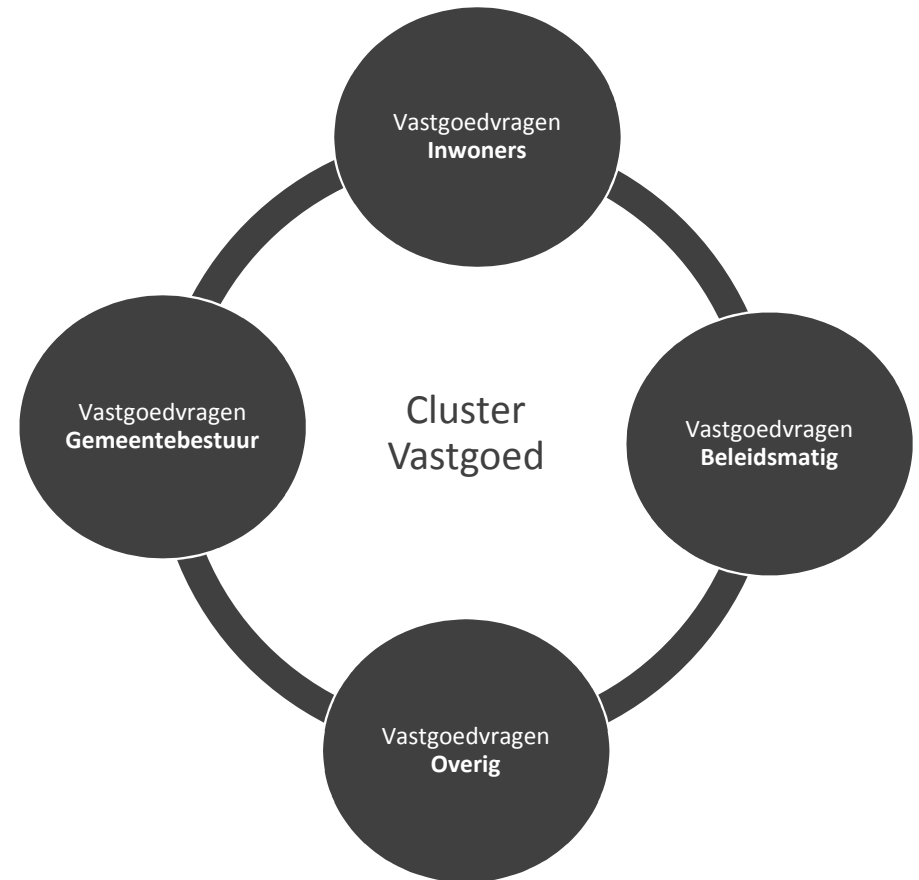


Centraal aanspreekpunt

Om de interne fragmentatie van vastgoedtaken- en verantwoordelijkheden binnen de gemeente Renkum op te heffen, worden alle vastgoedtaken geconcentreerd binnen het 'Cluster Vastgoed'. Het cluster Vastgoed is onderdeel van het team 'Regie & Projecten' binnen het Ruimtelijk Domein van de gemeente Renkum. Centralisering van vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan een efficiëntere en effectievere inzet en betere dienstverlening rondom het gemeentelijke vastgoed.

Overall waar het woord 'vastgoed' valt, is het Cluster Vastgoed het centrale aanspreekpunt voor alle vastgoedgerelateerde onderwerpen voor zowel mensen binnen als buiten de organisatie. Cluster Vastgoed vormt op deze wijze de 'smeerolie' als het gaat om het coördineren van alle vastgoedvraagstukken die bij de gemeente binnenkomen vanuit:

- Inwoners: Bijvoorbeeld om huur van ruimten door verenigingen.
- Eigen huisvesting: bijvoorbeeld om aanpassingen van het gemeentehuis of de realisatie van een gemeentewerf.
- Beleidsmatig: Bijvoorbeeld om het renoveren, nieuwbouwen of uitbreiden van accommodaties naar aanleiding van een verzoek vanuit sport, welzijn, cultuur en/of onderwijs.
- Overig: Alle restvragen, zoals vastgoedvragen van de kant van de regionale brandweer of de Connectie.





Missie en werkwijze

Cluster Vastgoed houdt zich bezig met het realiseren, verhuren en beheren van gemeentelijk vastgoed. De missie van het Cluster is om relevante vastgoedvragen zo efficiënt en effectief mogelijk te faciliteren. Cluster Vastgoed streeft hierbij een aantal uitgangspunten na.



Gastvrij en dienstverlenend

Inwoners, collega's en bestuurders worden adequaat, accuraat en vlot voorzien van antwoord op hun vastgoedvragen. Wij stellen ons hierbij op als opdrachtnemer die de vastgoedvragen faciliteert.



Transparante werkwijze

Het beleid, de prestaties en voorgenomen projecten op het gebied van vastgoed zijn volledig transparant via registratie, beleid, jaarrapportages en meerjarenplannen.



Integrale kwaliteit

Waar haalbaar en nodig wordt een goede kwaliteit nagestreefd van de eigendomspannen, om de activiteiten die er plaatsvinden zo goed mogelijk te faciliteren. Kwaliteit is hierbij breder dan alleen onderhoud, maar behelst een breed spectrum met onder andere omvang, binnenklimaat, functionaliteit en duurzaamheid.



Goed rentmeesterschap

Uitgangspunt is een verantwoorde omgang met gemeenschapsmiddelen. Gehandeld wordt 'alsof het geld van jezelf is'. Cluster Vastgoed monitort regelmatig of kostenbesparingen of opbrengstenverhogingen op het vastgoed mogelijk zijn.



Zuinig op de planeet

Cluster Vastgoed jaagt verduurzaming na van de vastgoedeigendommen, zowel via gedrag als techniek.

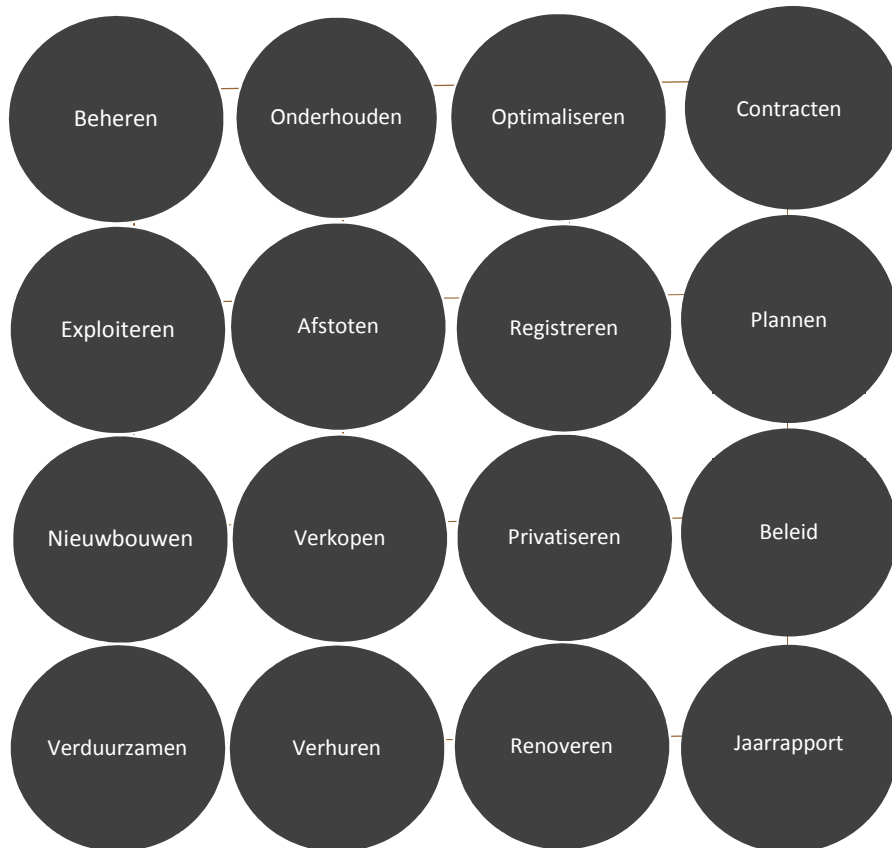


Lerende organisatie: Cluster Vastgoed blijft zichzelf

ontwikkelen. Zij zorgt jaarlijks via een jaarrapport voor monitoring van bovenstaande doelen, waarbij tegelijkertijd wordt aangegeven op welke wijze in de toekomst wordt gewerkt om het presteren verder te verbeteren.



Taken



Alle taken die te maken hebben met vastgoed, worden gecoördineerd vanuit het Cluster Vastgoed. Hiernaast is een overzicht opgenomen van de meest voorkomende taken.

Het feit dat deze taken gecoördineerd worden vanuit Cluster Vastgoed, wil niet zeggen dat de taken ook daadwerkelijk allemaal uitgevoerd worden door dit Cluster. Per vraagstuk wordt hier een afweging in gemaakt. Uitgangspunt is wel dat voor uitvoering van vastgoedprojecten het Cluster Vastgoed in alle gevallen de opdrachtnemer is van vastgoedvragen.

Om als vastgoedorganisatie tot optimale werking te komen, wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden:

- Alle vastgoedeigendommen liggen bij Cluster Vastgoed
- Open, dienstverlenende en lerende organisatie
- Transparantie in vastgoedgegevens en verantwoording
- Integrale afstemming andere sectoren
- Voldoende en deskundig personeel om taken uit te voeren
- Taakdiscipline op ambtelijk en bestuurlijk niveau
- Heldere vraagspecificatie vanuit andere afdelingen



Rollen

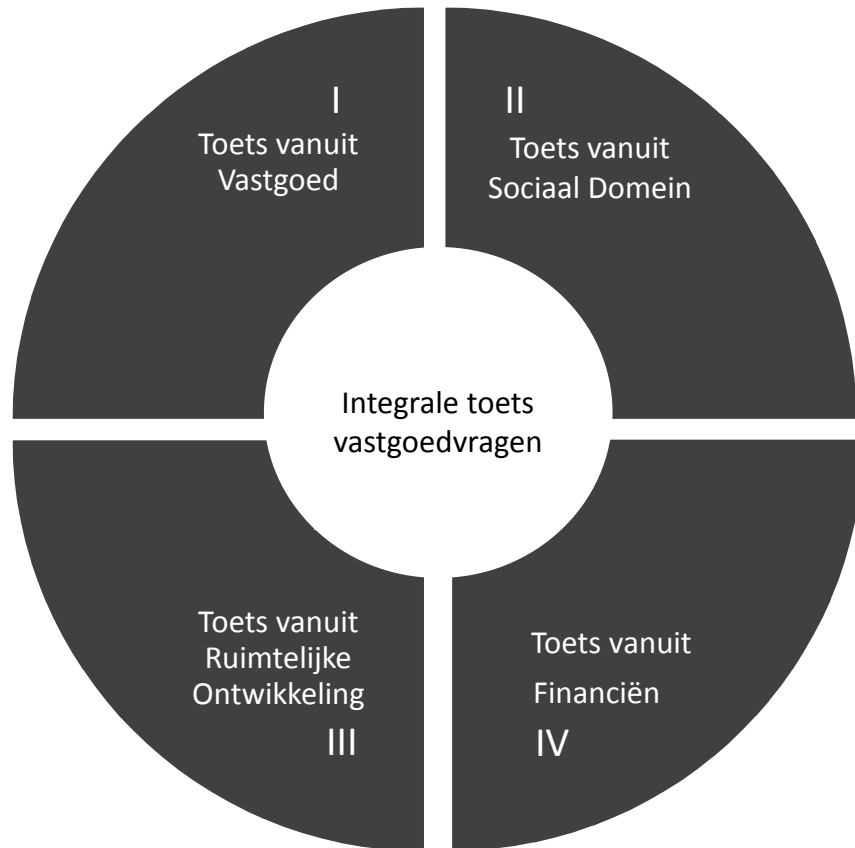
Er zijn grofweg vijf typen vastgoed waarmee de gemeente Renkum te maken heeft. De rol die de gemeente vervult verschilt hierbij per type vastgoed.

De rollen worden soms uitgevoerd door de gemeente zelf, maar soms ook door de verenigingen of stichtingen zelf. Een en ander is afhankelijk wat hierover is afgesproken via beleid of contracten.

TYPE VASTGOED	TOELICHTING	VASTGOEDROL GEMEENTE
KERNAREAAL	Kernvastgoed zijn alle objecten die de gemeente Renkum in eigendom heeft om (a) beleidsdoelstellingen te realiseren of (b) om de organisatie te huisvesten	vernieuwen verduurzamen exploiteren onderhouden beheren
STRATEGISCH VASTGOED	Strategisch vastgoed zijn alle objecten die de gemeente in eigendom heeft maar waar het eindbeeld van bestaat uit herontwikkelen, verkoop of sloop	verkopen ontwikkelen slopen
FINANCIËLE ACTIVA	Financiële activa zijn alle vastgoedobjecten die zijn gerealiseerd met gemeentelijke investeringen, maar waarvan het eigendom is overgedragen aan een vereniging of stichting	vernieuwen (soms)
GEPRIVATISEERD VASTGOED	Bij geprivatiseerd vastgoed zijn in principe alle vastgoedtaken overgedragen aan een maatschappelijke vereniging of stichting	geen
INSTELLINGEN MET SUBSIDIE	Instellingen als de bibliotheek en Renkum voor Elkaar ontvangen subsidie waarmee ze vervolgens eigenstandig huisvesting huren of kopen	geen



Integrale benadering



Ieder vraagstuk -van binnen en buiten de organisatie- komt binnen bij Cluster Vastgoed. Tot het moment dat het vraagstuk is beantwoord en/of de verantwoordelijkheid aan een ander team is overgedragen, is Cluster Vastgoed verantwoordelijk voor het vraagstuk.

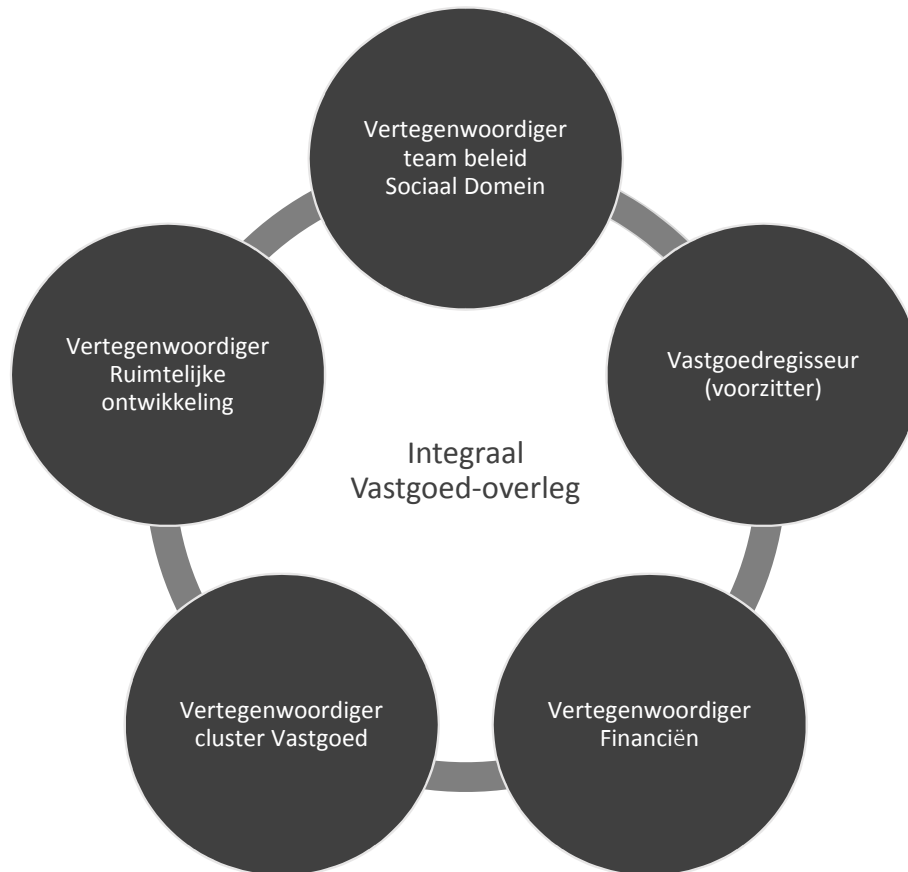
Om te voorkomen dat vastgoedvraagstukken gefragmenteerd benaderd worden, is een integrale benadering van vastgoedvraagstukken vanaf nu het uitgangspunt. Dit betekent dat ieder vastgoedvraagstuk na binnenkomst bij Cluster Vastgoed wordt benaderd vanuit vier dimensies:

- I Toets vanuit Vastgoed
- II Toets vanuit Sociaal Domein
- III Toets vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling
- IV Toets vanuit Financiën

Uiteindelijk resulteert de analyse door de vier dimensies in een integraal (college)voorstel waarbij alle betrokken afdelingen zijn gekend, er een eensluidend advies ligt en waarbij de financiële consequenties qua investering en exploitatie bekend zijn, inclusief structureel dekkingsplaatje en een toedeling van verantwoordelijkheden.



Integraal vastgoedoverleg



Het in eigendom hebben van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente Renkum op zich, maar is faciliterend om beleidsdoelen te bereiken en de eigen organisatie onderdak te bieden.

Strategisch sturen begint bij het hebben van inzicht in de vraag naar vastgoed voor de beleidsdoelen en de daaruit voortgekomen beleidsondersteunende activiteiten. Het optimaal aansluiten van het vastgoedaanbod aan de beleidsdoelen van de gemeente vraagt om een samenspel met de verschillende teams en afdelingen.

Om de integraliteit in de afstemming met andere teams en de voortgang te waarborgen vindt periodiek, onder leiding van de vastgoedregisseur, een integraal vastgoedoverleg plaats.

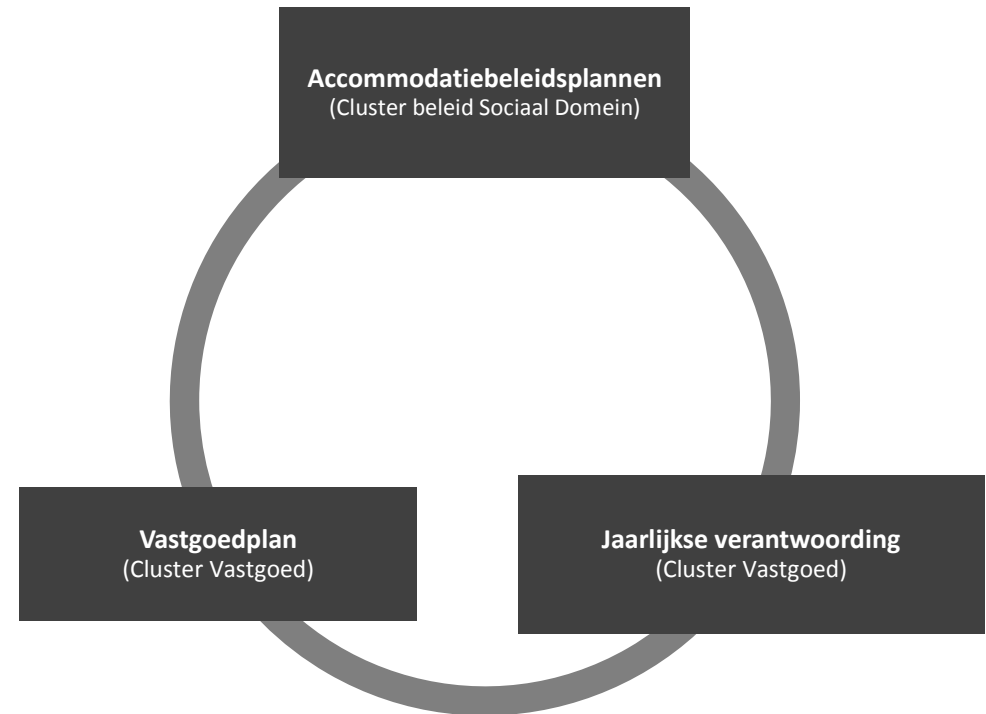


Sturingscyclus vastgoed

Beleidsplannen (inclusief vastgoedparagraaf). Het opstellen van de afzonderlijke beleidsplannen (voor onderwijs, sport, cultuur, welzijn en eigen bedrijfsvoering) inclusief een vastgoedparagraaf blijft de verantwoording van de betreffende beleidsteams. Deze beleidsteams vormen als het ware de ‘opdrachtgever’ voor het Cluster Vastgoed. Hierin geven de beleidsteams aan welke behoefte aan vastgoed ze hebben (omvang, ligging, duur) alsmede welke kosten en inkomsten hiermee gepaard gaan. Voorbeelden van een beleidsplan met vastgoedparagraaf zijn een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en een Sportbeleidsplan.

Vastgoedplan (voorliggende plan) Op basis van de toekomstige vraag, passend bij de gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in beleidsplannen, legt het Cluster Vastgoed het gewenste eindbeeld voor de vastgoedportefeuille op de lange termijn vast in een vastgoedplan. Dit plan biedt inzicht in de opgave, de prioritering, fasering en financiële consequenties. Als er zich (wettelijke) ontwikkelingen voordoen die om actualisatie vragen kan tussentijdse aanpassingen worden doorgevoerd evenals actualisatie van de gewenste maatregelen en het jaartal waarin dat moet plaatsvinden.

Jaarlijkse verantwoording Jaarlijks vindt vanuit Cluster Vastgoed verantwoording plaats over de resultaten uit het voorgaande jaar en wordt vooruit gekeken naar het aankomende jaar. Welke panden zijn verkocht? Welke investeringen zijn gedaan? Welke verduurzaming is bereikt? Dit gebeurt in de begroting en jaarrekening onder het hoofdstuk kapitaalgoederen. De beslissingen voortkomend uit het vastgoedplan worden opgenomen in de planning & controlcyclus.





VASTGOEDBELEID



Onderwerpen vastgoedbeleid

In dit hoofdstuk schetsen we voorgesteld beleid voor onderwerpen waarvoor nu beleid wordt gemist. Het gaat respectievelijk om de volgende onderwerpen:

- Definitie vastgoedvraag
- Taken en rollen vastgoed
- Kostentransparantie
- Verantwoorde inzet gemeenschapsgeld
- Eindbeelden
- Afwegingskader investeringen
- Verduurzaming
- Urgentie bij vastgoedinvesteringen
- Leegstandsbeleid
- Verkoop- en ontwikkelstrategie
- Verwervingsstrategie



Definitie vastgoedvraag

De verantwoordelijkheid voor het definiëren van de vastgoedvraag (Wie wil ik huisvesten, hoeveel m², situering, duur?) ligt bij het beleidsteam Sociaal Domein (met uitzondering van de gemeentelijke huisvesting). De vastgoedvertaling van de beleidsmatige vraag gebeurt altijd in samenspraak met Cluster Vastgoed. De definitie van de vastgoedvragen maken deel uit van de beleidsplannen die Sociaal Domein opstelt voor de verschillende clusters:

- A. Onderwijs
- B. Kinderopvang
- C. Binnensport
- D. Welzijn & Zorg
- E. Kunst & Cultuur
- F. Eigen bedrijfsvoering
- G. Ruimte vragen uit de samenleving

A. Onderwijs

Bij onderwijsgebouwen is sprake van een bijzondere situatie, waarbij het juridisch eigendom in beginsel bij de schoolbesturen ligt. De gemeente heeft het economisch claimrecht. Op het moment dat een schoolgebouw niet meer in gebruik is door het onderwijs, vervalt het naar de gemeente.

Wat betreft taken en verantwoordelijkheden omtrent de huisvesting van het primair, speciaal en voortgezet onderwijs is wettelijk vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van voldoende adequate huisvesting, waaronder wordt verstaan uitbreiding en vervangende nieuwbouw. De eigenaarslasten, waaronder de kapitaallasten, zijn voor rekening van de gemeente.

De schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor de instandhouding, exploitatie, aanpassingen en het onderhoud van de schoolgebouwen. Zij ontvangen hiervoor middelen vanuit het Rijk. Mogelijk krijgt de gemeente in de toekomst een formele rol bij het renoveren van schoolgebouwen, aangezien hierover wetgeving in ontwikkeling is.

Met een aantal scholen zijn er specifieke afspraken gemaakt over het eigendom, beheer en onderhoud, bijvoorbeeld bij multifunctionele accommodaties en het speciaal onderwijs.

De gemeente Renkum heeft de afgelopen jaren al een heel groot deel van de onderwijsportefeuille vernieuwd. Er staat nog een vernieuwing in Doorwerth gepland binnen het huidige *Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)* dat tot 2020 loopt. Samen met de schoolbesturen wordt in 2020 een nieuw IHP opgesteld, dat ter zijner tijd als input dient voor dit vastgoedplan.



Definitie vastgoedvraag

B. Kinderopvang

Voor de kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal ligt de huisvestingsverantwoordelijkheid primair bij de instellingen zelf. Soms hebben deze partijen eigen gebouwen, soms huren ze leegstaande lokalen van scholen. Dit haakt aan op de ontwikkeling van scholen richting brede Kindcentra voor 2 tot 12-jarigen.

In geval van nieuwbouw van een schoolgebouw kan de gemeente overwegen zelf de ruimte voor kinderopvang te realiseren en deze via langlopende huurcontracten te verhuren aan de instellingen, waarbij de verhuur al dan niet via schoolbesturen verloopt. Dit om gesplitste eigendomsposities te voorkomen. De vorming van dit beleid wordt meegenomen bij het opstellen van het IHP.

C. Binnensport

Voor de gemeentelijke binnensportaccommodaties (gymzalen, sporthal) waarvan de instandhouding niet ter discussie staat en waarvoor geen privatisering heeft plaatsgevonden, is de gemeente zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vernieuwing. De binnensportaccommodaties zijn aanwezig vanwege de mogelijkheid om sporten mogelijk te maken, maar ook om te voorzien in de wettelijke taak om bewegingsonderwijs te faciliteren. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe sportnota, die te zijner tijd als input dient voor dit vastgoedplan.

D. Ontmoeting-welzijn

Voor het faciliteren van ontmoeting in de kernen wordt geen afzonderlijke accommodatie gerealiseerd, maar worden uitsluitend activiteiten gesubsidieerd die passen binnen het vastgesteld beleid. Binnen onze netwerkorganisatie Renkum voor Elkaar ligt ook de nadruk op het realiseren van ontmoetingsactiviteiten en niet van ontmoetingsplekken.

E. Kunst & cultuur

Voor het faciliteren van culturele activiteiten in de gemeente worden activiteiten gesubsidieerd die passen binnen het vastgesteld beleid.

De Concertzaal in Oosterbeek, de Muziekluifel in Oosterbeek en de Muziektent in Heelsum zijn gemeentelijk vastgoedlocaties voor podiumkunsten.

Wij onderzoeken voor deze 3 locaties de mogelijkheden voor privatisering passend binnen de huidige functie. Leegstaande gemeentelijke gebouwen worden waar mogelijk via de Stichting Atelierbeheer SLAK tijdelijk verhuurd aan kunstenaars als atelierruimte. Het monumentale pand van het Airbornemuseum is in eigendom van het museum, met een jaarlijkse onderhoudsbijdrage vanuit de gemeente en het eerste recht van terugkoop voor de gemeente.

F. Eigen bedrijfsvoering

Er wordt gewerkt aan een visie op de huisvesting van de gemeentelijke organisatie (gemeentehuis en gemeentewerf). In de loop van 2020 wordt deze visie, voorzien van een scenariostudie afgerond. Het relatief grote aantal gebouwen die als stalling en loods dienen voor de buitendienst worden hierin meegenomen.



Definitie vastgoedvraag

G. RuimtevrAGEN uit de samenleving

Het komt voor dat wanneer bijvoorbeeld gemeentelijke gebouwen leeg komen te staan, inwoners met ideeën komen om deze gebouwen (tijdelijk) te gebruiken voor activiteiten.

Voor deze ruimtevrAGEN geldt de lijn dat via Sociaal Domein altijd een beleidsvormde uitspraak via College moet worden gedaan:

- Instemming met het (tijdelijk) gebruik
- Duur van de verhuur
- Wijze van dekking van de kostprijs (deel subsidie en deel huur)
- Contract

Op deze wijze worden verborgen subsidies voorkomen.



Taken en rollen vastgoed

Activiteiten zijn leidend, niet de gebouwen. Niet de gebouwen, maar de vraag en maatschappelijke activiteiten staan centraal in het beleid van de gemeente Renkum. De functie en activiteiten zijn altijd leidend en vormen de verantwoording voor een huisvestingsvraag. Een gebouw is 'slechts' een middel om maatschappelijke activiteiten en eigen bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Door anderen, met anderen, zelf doen. Voor het in eigendom hebben, exploiteren en beheren van het vastgoed in de gemeente Renkum geldt een volgorde van verantwoordelijkheid:

1. Door anderen

Bij voorkeur liggen eigendom, beheer en exploitatie van het vastgoed bij de maatschappelijke instellingen zelf. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de sportkantines in de buitensport.

2. Met anderen

Als de samenleving deze rol niet wil of kan oppakken en het wel van belang wordt geacht om de betreffende activiteit te faciliteren, dan probeert de gemeente in samenwerking met de betreffende maatschappelijke partners tot een oplossing te komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de subsidies voor de bibliotheek en Renkum voor Elkaar en de bouw van MFC Doelum.

3. Zelf doen

Als de gezamenlijke aanpak met of door anderen geen oplossing biedt voor het faciliteren van de vastgoedvraag en ook binnen de eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille geen mogelijkheden zijn om de vastgoedvraag op te vangen, dan kan sprake zijn van huur of koop van vastgoedobjecten door de gemeente Renkum. In geval van verwerving, wordt de strategie gevolgd zoals beschreven op pagina 37 .

Privatiseren tenzij. De gemeente Renkum stimuleert het verantwoordelijkheidsgevoel voor vastgoed bij de samenleving en de gebruikers van maatschappelijke accommodaties. Waar verantwoord en sprake is van maatschappelijke en/of financieel meerwaarde, draagt de gemeente het eigendom, het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed over aan maatschappelijke partners. Voorwaarde voor privatisering:

- Maatschappelijke activiteiten komen niet in het gedrang.
- Maatschappelijke partijen zijn qua capaciteit en deskundigheid in staat de taken op verantwoorde wijze uit te voeren.
- Privatisering kan rekenen op met wederzijdse instemming.
- Sprake is van een win-winsituatie voor zowel de gemeente als de betreffende maatschappelijke instelling.



Kostentransparantie

Kostencalculatie projecten

Om tot een zo realistisch mogelijk beeld te komen voor wat betreft de kosten van projecten voor bijvoorbeeld nieuwbouw, uitbreiding en renovatie, wordt bij de kostencalculatie rekening gehouden met kosten voor:

- Stichting gebouw
- Verduurzaming
- Ontsluiting, terrein en inrichting
- Sloop – en saneringskosten
- Marktwerking
- Aankoop grond en/of opstallen
- Bodemverontreiniging
- Tijdelijke huisvesting
- Ambtelijke projectkosten
- Operationele projectleiding

Kostprijsdekking

Het fenomeen van de ‘verborgen subsidies’ behoort tot verleden tijd in de gemeente Renkum. Voor alle gemeentelijke vastgoedobjecten worden via de vastgoedregistratie de kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt.

Alle objecten moeten marktconform, maar *minimaal kostprijsdekkend* zijn. Cluster Vastgoed ontvangt *altijd* de kostprijs! De vraag is in hoeverre deze kostprijs moet worden opgebracht door de gebruikers (via huur) of via gemeentelijke subsidie (via Beleidsteam Sociaal Domein). Zie onderstaand fictief voorbeeld.

De tariefstelling van partijen en subsidies van instellingen hoort thuis bij het Beleidsteam Sociaal Domein en vormt geen onderdeel van dit plan.

TOTALE KOSTPRIJS PER PAND (VOORBEELD)	
€ 30.000 per jaar	
HUUR	SUBSIDIE SOCIAAL DOMEIN
€ 12.000 per jaar	€ 18.000 per jaar



Verantwoorde inzet gemeenschapsgeld

Huisvesting nieuwe activiteiten

Nieuwe maatschappelijk activiteiten worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande panden van de gemeente of derden. Nieuwbouw, uitbreiding of huur van een externe partij zijn slechts uiterste maatregelen om activiteiten op het gebied van eigen huisvesting, sport, welzijn, cultuur en onderwijs te huisvesten.

Slimme combinaties

De gemeente acht het behoud van maatschappelijke functies voor de kernen belangrijker dan het behoud van individuele gebouwen. Als er goede mogelijkheden zijn om activiteiten in een ander gebouw onder te brengen en dit leidt tot een efficiënte inzet van gebouwen en middelen, dan wordt hierop ingezet.

Kernareaal versus niet-kernareaal

In de vastgoedvoorraad van de gemeente wordt een onderscheid gemaakt tussen panden die behoren tot het kernareaal (voor de gemeenschap waardevolle panden) en niet-kernareaal (vastgoed dat afgestoten kan worden). Indien panden niet langer nodig zijn vanuit het perspectief van wettelijke verplichting, beleidswaarde, bedrijfsvoering of strategisch (herontwikkelings-)perspectief, wordt afscheid genomen van deze panden. Zie hiervoor de beslisboom op de hiernavolgende pagina.

Renovatie versus vervangende nieuwbouw

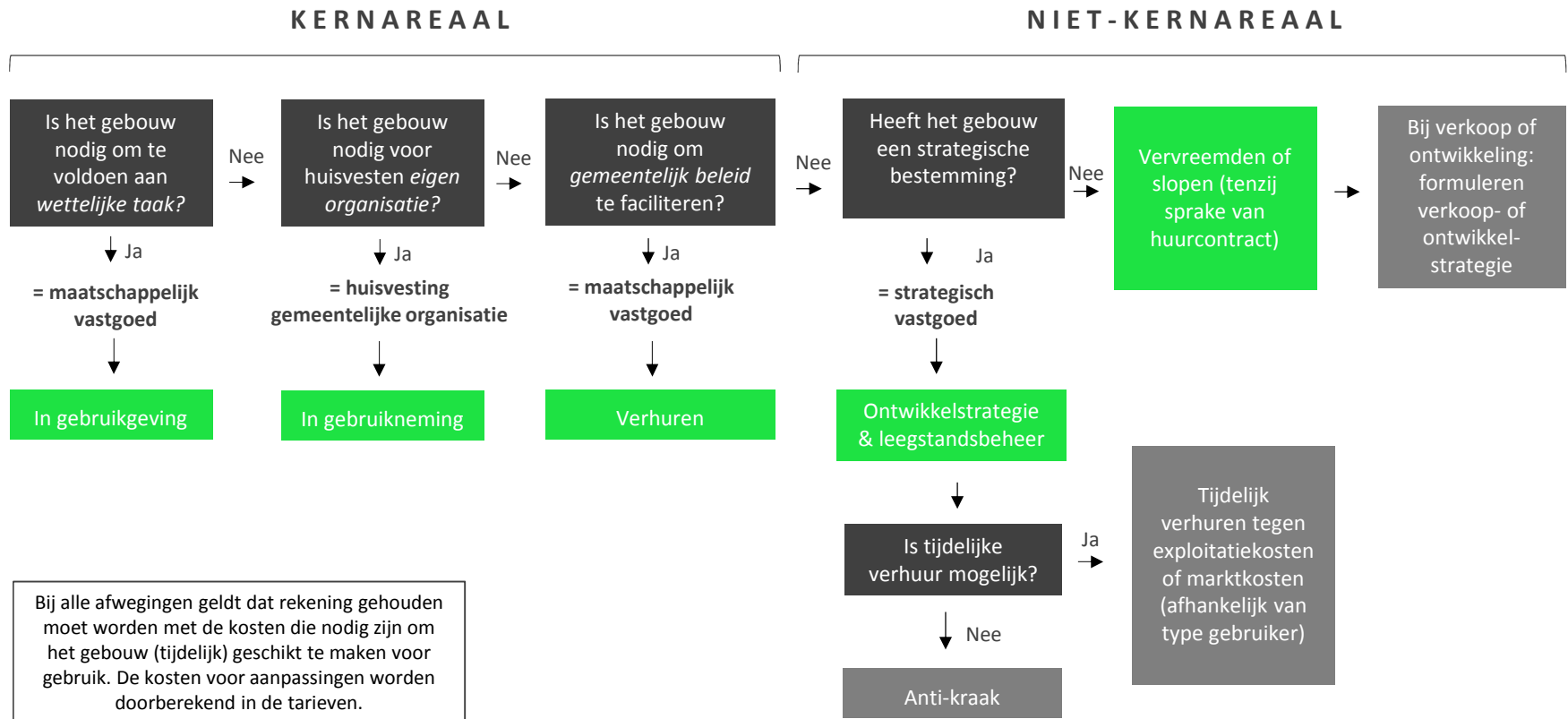
Op het moment dat gemeentelijk gebouw op grond van een integrale kwaliteitstoets (zie later) niet meer bruikbaar is naar de huidige maatstaven en normen, komt renovatie in beeld. Renovatie gaat verder dan 'gewoon onderhoud' en betreft het gedeeltelijk vernieuwen van het pand waarmee de levensduur van het pand wordt verlengd.

De omvang van renovatie varieert per pand en is afhankelijk van onder andere de kwaliteit van het gebouw, de levensvatbaarheid van de functie en het eindbeeld van het gebouw. Renovatie kan zich richten op de functionaliteit, binnenklimaat, uitstraling, duurzaamheid of een combinatie van deze voorzieningen.

Vervangende nieuwbouw vormt slechts een uiterste maatregel, als renovatie van het bestaande gebouw kostentechnisch niet in relatie staat tot de te behalen kwaliteitsverbetering of dat andere argumenten aanwezig zijn om het pand te vervangen, zoals bijvoorbeeld een gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de locatie.



Verantwoorde inzet gemeenschapsgeld





Eindbeelden

In het uitvoeringsplan (deel 2 van het vastgoedplan) krijgen alle gemeentelijke vastgoedobjecten een eindbeeld toebedeeld.


Een eindbeeld bestaat uit een van de zeven maatregelen (zie hiernaast) die van toepassing is op het gebouw, inclusief fasering en eventuele financiële consequenties.





Afwegingskader investeringen

Voorafgaande aan iedere investering in bijvoorbeeld onderhoud, renovatie of vervangende nieuwbouw, wordt een aantal onderwerpen geanalyseerd. Dit om te waarborgen dat op een verantwoorde wijze met de inzet van gemeenschapsgeld voor het kernareaal wordt omgegaan.

A  BELEIDSWAARDE	B  BEZETTING	C  TRENDS
D  EXPLOITATIE	E  ROLLEN	F  KWALITEIT

A. Beleidswaarde

- Is huisvesting van de betreffende activiteit een taak voor de gemeente:
 - Wettelijke taak van de gemeente? (Urgentie 1)
 - Contractuele verplichting? (Urgentie 2)
 - Organisatorische noodzaak? (Urgentie 3)
 - Beleidskeuze/ lokale beleidsvrijheid? (Urgentie 3)
- Draagt de activiteit bij aan één van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen?
- Is er maatschappelijk draagvlak voor een investering in de accommodatie?

B. Bezetting







- Hoe zit het met de bezetting van de accommodatie?
- Is op lange termijn ook behoefte aan deze activiteit?
- Is er alternatieve huisvesting aanwezig of mogelijk te maken in een bestaand gemeentelijk gebouw?
- Is er alternatieve huisvesting aanwezig of mogelijk te maken in een bestaand particulier gebouw?

C. Trends

- Welke maatschappelijke trends en ontwikkelingen dienen zich aan met betrekking tot de activiteit?
- Kan via de activiteiten en het gebouw worden geanticipeerd op de trends en ontwikkelingen?



Afwegingskader investeringen

A  BELEIDSWAARDE	B  BEZETTING	C  TRENDS
D  EXPLOITATIE	E  ROLLEN	F  KWALITEIT

D. Exploitatie

- Hoe zit het met de boekwaarde, kapitaallasten, onderhoudslasten en exploitatie
- Is er zicht op een langdurige gezonde exploitatie en bezetting van de accommodatie?
- Wat zijn de consequenties voor investering en exploitatie?
- Op welke wijze wordt het project gedekt?
- Welke investeringsbijdrage kan gevraagd worden van de gebruikers / bevolking?
- Welke exploitatiebijdrage kan gevraagd worden van de gebruikers / bevolking?
- Hoe wordt de kostprijs gedekt (huur, subsidie)?

E. Rollen

- Wie wordt eigenaar/beheerder/exploitant/onderhoudsverantwoordelijke?
- Hoe wordt een en ander contractueel geregeld?

F. Kwaliteit

- Hoe scoort het gebouw op de negen kwaliteitscriteria?
- Leidt een investering tot een integrale verbetering van de huisvesting?
- Op welke wijze is verduurzaming van het gebouw verankerd?



Verduurzaming vastgoedobjecten

Het gemeentelijk vastgoed valt onder de doelen uit het Klimaatakkoord voor verduurzaming van de gebouwde omgeving. De wettelijk vereiste CO₂-reductie bedraagt 49% in 2030 en 95% in 2050. De gemeentelijk ambitie is om in 2040 compleet klimaatneutraal te zijn. Hierbij volgt de gemeente Renkum de zogeheten 'CO₂ prestatieladder' die overheden helpt om tot reductie van CO₂ en kosten te komen binnen respectievelijk de bedrijfsvoering, projecten en de ketenpartners.

Voor het vastgoed betekent dat wordt ingezet op verduurzaming van de gemeentelijke eigendommen. Qua momentum wordt vooral aangehaakt op 'natuurlijke' momenten om in te grijpen, het moment dat groot onderhoud, renovatie of nieuwbouw van panden plaatsvindt. Hiermee wordt al werkende gewerkt aan het realiseren van klimaatambities.

Bij het gemeentelijk vastgoed gaat het om de volgende maatregelen:

- *Slimme meters*: Binnen alle gemeentelijke panden met gebruikers zijn of worden 'slimme meters' geplaatst om het energieverbruik te monitoren. De output en een onderlinge benchmark kan vervolgens worden gebruikt voor energiemanagement.

- *Energielabel*: Alle gemeentelijke panden worden ingeschaald op het huidige energielabel. Tegelijkertijd wordt inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn om naar een hogere energieklassering te promoveren, inclusief kostenberekening. In principe is energieklassering A het uitgangspunt, tenzij dit niet gewenst of mogelijk is vanuit het oogpunt van rendabiliteit, technische haalbaarheid of te beperkte CO₂-reductie.
- *Duurzame Meerjarenonderhoudsplannen (DMJOP)*: Inmiddels zijn voor de meeste gemeentelijke eigendommen DMJOP's opgesteld. Waar dit economisch haalbaar is worden op de eigen panden duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het aanbrengen van vloer-, wand- en dakisolatie of gebouwinstallaties.
- *BENG*: wettelijk gezien moeten alle nieuwbouwprojecten van de gemeente vanaf 2020 voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Voor renovatie is BENG in de regel niet van toepassing, omdat het financieel niet haalbaar is om alle oude gebouwen te laten voldoen aan de nieuwste eisen. De terugverdientijden staan niet in relatie tot de investeringen die daarmee gepaard gaat.
- *Wijkgerichte verduurzaming*: Waar sprake is van verduurzaming van hele wijken, wordt bekeken of ook het gemeentelijke vastgoed hierin mee kan draaien. Tegelijkertijd kan een wijk mogelijk profiteren van het verduurzamen van een pand.

Gemonitord moet worden of de beschreven maatregelen toereikend zijn om de klimaatambities te bereiken of dat aanvullende maatregelen (via vastgoed of in algemene zin) noodzakelijk zijn om de ambities te bereiken.

Geen beleid

De gemeente Renkum voert momenteel op een aantal fronten (nog) geen duurzaamheidsbeleid. Zodra we hieraan als gemeente willen voldoen, moet hiervoor beleid worden ontwikkeld:

- Het realiseren van duurzaamheidsingrepen zonder dat hier een aanleiding bestaat vanuit onderhoud –denk hierbij aan het aanbrengen van zonnepanelen of warmtepompen.
- Circulair bouwen, circulair slopen of circulair aanbesteden.
- Onze gemeente heeft geen wettelijke verplichting om een energie-audit uit te voeren.



Urgentie bij vastgoedinvesteringen

Bij de investeringen die de gemeente Renkum doet in vastgoed, is sprake van een verschil in urgentie. Het kan gaan om respectievelijk:

1. Wettelijke verplichting
2. Contractuele verplichting
3. Lokale beleidsvrijheid

Bij de fasering van maatregelen moet worden bekeken welke urgentie speelt.

URGENTIE	NOODZAAK	TOELICHTING
1	Waartoe ben ik als gemeente Renkum wettelijk verplicht om te investeren in vastgoed?	<ul style="list-style-type: none">• Onderwijshuisvesting: Waar de minimale normen rondom de capaciteit en kwaliteit van onderwijshuisvesting in het geding komen is de gemeente Renkum wettelijk verplicht te zorgen voor adequate huisvesting van scholen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs.• Bewegingsonderwijs: Op grond van de huisvestingsverordening is de gemeente Renkum verplicht te zorgen voor voldoende adequate gymzalen om te voorzien in bewegingsonderwijs van scholen.
2	Waartoe ben ik als gemeente Renkum contractueel verplicht of toezegging om te investeren in vastgoed?	Op grond van het contract met het Samenwerkingsverband is de gemeente Renkum bijvoorbeeld verplicht te zorgen voor adequate huisvesting van de brandweer . Voor de woningen die de gemeente nog momenteel nog in bezit zijn kunnen ook contractuele verplichtingen bestaan.
3	Welk vastgoed heeft de organisatie van de gemeente Renkum nodig voor een verantwoorde uitoefening van haar taken?	Denk hierbij aan het gemeentehuis en een werf voor openbare werken .
	Welke activiteiten wenst de gemeente Renkum op grond van haar lokale beleidsvrijheid te faciliteren?	Het gaat hierbij om alle vastgoed op het gebied van welzijn, cultuur en sport . Maar ook alle niet-wettelijke acties rondom onderwijshuisvesting, bijvoorbeeld het renoveren of nieuwbouwen van onderwijsgebouwen zonder dat hiervoor een wettelijke noodzaak bestaat.



Leegstandsbeleid

Voorkomen leegstand

Leegstand in gemeentelijke gebouwen wordt zoveel mogelijk voorkomen door concentratie van maatschappelijke activiteiten. Waar nog steeds sprake is van leegstand, wordt bekeken of commerciële verhuur tot de mogelijkheden behoort, waarbij bij de huurtarieven rekening wordt gehouden met de Wet Markt en Overheid. Uitgangspunten:

- Bij maatschappelijke verhuur wordt gestreefd naar een minimaal kostendekkende exploitatie (exclusief kapitaallasten).
- Bij commerciële verhuur is het uitgangspunt dat marktconform wordt verhuurd (inclusief kapitaallasten).

Vrijkomende gebouwen

Voor vrijkomende maatschappelijke panden die in eigendom zijn van de gemeente – bijvoorbeeld schoolgebouwen die vrijkomen- wordt in eerste instantie bekeken of het pand andere beleidsmatige bestemming moet krijgen. Als dit zo is, worden de kosten van het pand ook gedragen door team Sociaal Domein. Als er geen beleidsmatige vraag is, kan worden overgegaan tot verkoop of ontwikkeling van pand.

Onderhoudsstrategie

Cluster Vastgoed blijft verantwoordelijk voor het pand totdat daadwerkelijk tot verkoop of herontwikkeling is overgegaan. Cluster Vastgoed stelt dan ook een 'beheerstrategie' op, waarin zij bepaalt welk onderhoud moet plaatsvinden, afgestemd op de tijdelijke functie die het pand gaat vervullen.

Tijdelijk leegstaande gebouwen

Voor gebouwen die op de nominatie staan om op termijn verkocht of ontwikkeld te worden (niet-kernareaal) maar tot die tijd tijdelijk leegstaan, wordt gezocht naar tijdelijke bezetting. Dit kan variëren van een semi-maatschappelijke partij (kunstenaars, voedselbank) tot een commerciële partij.

In alle gevallen wordt een huur- over ingebruikgevangingscontract aangegaan met de gebruikers. De looptijd van de contracten wordt afgestemd op de verwachte termijn van verkoop of ontwikkeling.

Beoogd wordt om in ieder geval de exploitatiekosten (exclusief kapitaallasten) gedekt te krijgen, waar sprake is van een semi-maatschappelijke gebruiker. Waar sprake is van huursubsidie, wordt deze via team Sociaal Domein bijgelegd. Als sprake is van tijdelijke verhuur aan een commerciële partij, wordt met het oog op de Wet Markt Overheid uitgegaan van de marktprijs.



Verkoop- en ontwikkelstrategie

Spelregels bij verkoop en ontwikkeling

Panden die zijn gedefinieerd als 'niet-kernareaal' kunnen in principe worden verkocht, herontwikkeld of gesloopt. Voor de te verkopen of de te ontwikkelen panden wordt een verkoop- of ontwikkelstrategie opgesteld:

Stap 1: controle op maatschappelijke vraag

Voorafgaande aan iedere verkoop, herontwikkeling of sloop wordt zorgvuldigheidshalve in alle gevallen bekeken of er nog een maatschappelijke of semi-maatschappelijke invulling van het pand gewenst is. Mocht maatschappelijke invulling definitief niet aan de orde zijn, dan wordt de procedure tot verkoop of ontwikkeling ingezet.

Stap 2 Definitie set aan randvoorwaarden verkoop of ontwikkeling

Eén op één verkoop of ontwikkeling vindt niet plaats. Voorafgaande aan iedere verkoop of ontwikkeling wordt een set aan randvoorwaarden gedefinieerd die van toepassing zijn op de verkoop of ontwikkeling (vast te stellen door college):

- Inhoudelijke voorwaarden, bijvoorbeeld welke functie, beeldkwaliteit en eventuele toevoeging maatschappelijke functie.
- Eventuele mogelijkheid tot bestemmingsplanwijziging.
- Beschrijving eventuele ontwikkelopgave.
- Opbrengstenmaximalisatie als doel of niet.

- Definitie eventuele prijsvraag en noodzaak tot aanbesteding.
- Periode waarbinnen een aanbod kan worden gedaan.
- Rol gemeente en marktpartijen in ontwikkeling.

Stap 3 Uitvoering bij verkoop

Pand en locatie worden aangeboden met tussenkomst van een makelaar. De minimumprijs wordt vastgesteld door taxatie. Inschrijvers hebben een bepaalde tijd (afhankelijk van de courantheid) om bod uit te brengen.

Prijsvraag

Zowel bij ontwikkeling als verkoop kan een prijsvraag worden uitgeschreven, om gebruik te maken van de creativiteit uit de markt.

Aanbestedingswetgeving

Waar bij ontwikkeling of verkoop sprake is van een combinatie van maatschappelijke en commerciële activiteiten, dan moet in alle gevallen de aanbestedingswetgeving worden gevolgd. Denk bijvoorbeeld aan de realisering door een marktpartij van een appartementencomplex in combinatie met bijvoorbeeld een school of buurthuis.



Verwervingsstrategie

Spelregels bij verwerving

Als de gemeente vanuit vastgesteld beleid of eigen bedrijfsvoering een pand moeten kopen of huren, wordt een verwervingsstrategie opgesteld:

Stap 1: Controle legitimiteit van vraag en aanbod

Voorafgaande aan iedere koop of huur moet duidelijk zijn of het voor invulling van maatschappelijke activiteiten gaat op basis van vastgesteld beleid of voor het faciliteren van de eigen bedrijfsvoering. Tevens moet duidelijk zijn dat de markt niet kan voorzien in het aanbod en ook binnen de eigen vastgoedportefeuille geen ruimte beschikbaar is.

Stap 2 Definitie randvoorwaarden koop of huur

Voorafgaande aan iedere koop of huur wordt een set aan randvoorwaarden gedefinieerd die van toepassing zijn op de koop of huur. De set van randvoorwaarden worden vastgesteld door het College en worden vervat in een businesscase. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- Inventarisatie van mogelijke risico's , bijvoorbeeld op het gebied van milieu, onderhoud, aanspraken derden en bestemmingsplan.
- Onderbouwing van de koop- of huursom via taxatie
- Exploitatielasten met sluitend dekkingsplan.
- Eventuele investeringskosten voor uitbreiding of verbouwing.
- Duur van het contract (bij huur).
- Toetsing aan eigen beleid zoals duurzaamheid.
- Parkeren en ontsluiten.

Stap 3 Juridische verankering

De huur of koop wordt juridisch verankert via een overeenkomst.



WAARDERING VASTGOEDOBJECTEN



Waardering vastgoedobjecten




 VOLUME	 BOUWTECHIEK	 INSTALLATIES
 UITSTRALING	 FUNCTIONALITEIT	 BINNENKLIMAAT
 DUURZAAMHEID	 SITUERING	 EXPLOITATIE

Alle gemeentelijke accommodaties worden ingeschaald op negen criteria, met als doel:

- Inzicht in de kwaliteit van de gebouwen
- Inzicht in de aard van de knelpunten
- Inzicht in samenhangende oplossingen van meerdere knelpunten
- Inzicht in de urgentie ten opzichte van andere projecten

De negen criteria worden op de volgende pagina's toegelicht.

Voor de waardering van de criteria werken we met drie kleuren:

-  Voldoet
-  Aandachtspunt (niet belemmerend voor de functie)
-  Knelpunt (belemmerend voor de functie)



Waardering vastgoedobjecten



CAPACITEIT

- Passend
- Iets over- of ondercapaciteit
- Veel over- of ondercapaciteit

De omvang van de bezettingscapaciteit is zoveel mogelijk in overeenstemming met de ruimtebehoefte. Als sprake is van een verschil tussen behoefte en capaciteit (leegstand of tekort), wordt bekeken of het gewenst en haalbaar is om maatregelen te treffen, tenzij uitdrukkelijk redenen aanwezig zijn om dit verschil in capaciteit te accepteren.



UITSTRALING

- Passend in huidige tijdbeeld
- Redelijk passend in huidige tijdsbeeld
- Niet meer passend in huidige tijdsbeeld

De gemeentelijke gebouwen hebben een prettige uitstraling. Niet alleen voor de aantrekkelijkheid van bezoekers, maar ook voor de omgeving. Hier ligt een nadrukkelijk verband met het schilderwerk dat is opgenomen in meerjarenonderhoudsplan.



EXPLOITATIE

- Dekkende exploitatie
- Beperkt exploitatie-tekort
- Fors exploitatie-tekort

Gemeentelijke gebouwen hebben een dekkende exploitatie. Dit betekent dat per gebouw wordt bezien of de lasten in balans zijn met de opbrengsten. Subsidies vormen hierbij een onderdeel van de opbrengsten.



Waardering vastgoedobjecten

Streefbeeld Gemeentelijke gebouwen worden op het onderhoudsniveau 3 (redelijk onderhoudsniveau) van NEN 2767 onderhouden, op een schaal van 1 tot 6. Bij onderhoudsniveau 3 kan plaatselijk sprake zijn van zichtbare veroudering, waarbij de functievervulling van bouwdelen niet in gevaar is.

Verwachte ingrepen Voor het onderhoud wordt om de *drie jaren* een actueel meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Vanaf 2020 worden DMJOP's opgesteld, waarin het onderhoud wordt gekoppeld aan een verduurzaming van het betreffende onderhoudselement. Jaarlijks wordt onderhoud uitgevoerd op de eigendomspannen, waarbij het meerjarenonderhoudsplan richtinggevend is en een inspectie uitwijst of uitvoering van onderhoud gewenst is. De benodigde middelen voor het onderhoud aan gebouwen voor de eerstkomende 15 jaar worden opgenomen in een onderhoudsvoorziening.

Afstemming onderhoud op levensduur Er vindt afstemming plaats tussen de geplande levensduur van een gebouw en de onderhoudswerkzaamheden. Bij gebouwen die op korte termijn een einde levensduur hebben of waarbij instandhouding op korte termijn nog onzeker is, wordt een minimaal onderhoudsniveau aangehouden. Hierbij wordt alleen het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd om aan wettelijke eisen te voldoen en de veiligheid te kunnen waarborgen. Dit speelt bijvoorbeeld bij gebouwen waarvoor herbouw wordt gepleegd en gebouwen die gesloopt of herontwikkeld worden. Investeren zou in deze gevallen geldverspilling zijn.



BOUWTECHNIEK

- Onderhoudsstaat >redelijk
- Onderhoudsstaat matig
- Onderhoudsstaat slecht

Conditie score	Conditie	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling incidenteel in gevaar
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht	Technisch slooprijp



Waardering vastgoedobjecten

Streefbeeld Installaties worden op het onderhoudsniveau 3 (redelijk onderhoudsniveau) van NEN 2767 onderhouden, op een schaal van 1 tot 6. Bij onderhoudsniveau 3 kan plaatselijk sprake zijn van zichtbare veroudering, waarbij de functievervulling van gebouwen niet in gevaar is.

Verwachte ingrepen Voor het onderhoud wordt om de *drie jaren* een actueel meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Vanaf 2020 worden DMJOP's opgesteld, waarin het onderhoud wordt gekoppeld aan een verduurzaming van het betreffende onderhoudselement. Jaarlijks wordt onderhoud uitgevoerd op de eigendomspannen, waarbij het meerjarenonderhoudsplan richtinggevend is en een inspectie uitwijst of uitvoering van onderhoud gewenst is. De benodigde middelen voor het onderhoud aan gebouwen voor de eerstkomende 15 jaar worden opgenomen in een onderhoudsvoorziening.

Afstemming onderhoud op levensduur Er vindt afstemming plaats tussen de geplande levensduur van een gebouw en de onderhoudswerkzaamheden. Bij gebouwen die op korte termijn een einde levensduur hebben of waarbij instandhouding op korte termijn nog onzeker is, wordt een minimaal onderhoudsniveau aangehouden. Hierbij wordt alleen het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd om aan wettelijke eisen te voldoen en de veiligheid te kunnen waarborgen. Dit speelt bijvoorbeeld bij gebouwen waarvoor herbouw wordt gepleegd en gebouwen die gesloopt of herontwikkeld worden. Investeren zou in deze gevallen geldverspilling zijn.



INSTALLATIES

- Installaties goed of uitstekend
- Installaties redelijk of matig
- Installaties slecht of zeer slecht

Conditie score	Conditie	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling incidenteel in gevaar
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht	Technisch slooprijp



Waardering vastgoedobjecten



BINNENKLIMAAT

- Binnenklimaat op orde
- Binnenklimaat kent knelpunten
- Binnenklimaat is problematisch

Gestreefd wordt naar een prettige akoestiek en goede luchtkwaliteit. Deze laatste valt uiteen in een goede CO²-balans en een comfortabele temperatuur. Waar geen sprake is van een prettig binnenklimaat, wordt gezien of het haalbaar is maatregelen te treffen ter verbetering. Dit kan zowel te maken hebben met menselijke handelingen (ramen openzetten, onderhouden luchtventilatiekanalen) als het aanbrengen van mechanische installaties (zoals luchtventilatie).



SITUERING

- Gebouw is goed gesitueerd
- Gebouw is redelijk gesitueerd
- Gebouw is slecht gesitueerd

Het gebouw is ten opzichte van de doelgroep goed gesitueerd, goed en veilig bereikbaar en toegankelijk.



FUNCTIONALITEIT

- Gebouw is volledig functioneel
- Gebouw is gedeeltelijk functioneel
- Gebouw is niet-functioneel

Het gebouw is toegespitst op de functie die ze vervuld richting de gebruikers. Waar van toepassing zijn gebouwen flexibel, zodat kan worden ingespeeld op veranderende ruimtebehoeftes. Openbare gebouwen zijn goed toegankelijk voor verschillende gebruikers.



DUURZAAMHEID

- Gebouw is volledig duurzaam
- Gebouw is ten dele duurzaam
- Gebouw is niet duurzaam

Bij volledige duurzaamheid is het gebouw volledig energieneutraal ('Nul op de meter') en CO²-neutraal. Gebouwen die ten dele zijn verduurzaamd zijn wel energieneutraal maar niet CO²-neutraal (of andersom). Gebouwen zijn niet duurzaam als deze noch energieneutraal, noch CO²-neutraal zijn.

DEEL 1: BELEID

VASTGOEDPLAN RENKUM

Gemeente Renkum | 12 december 2019