



Nota
Gemeentelijk vastgoedbeleid
2024 – 2028
22 mei 2024

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
2. Gemeentelijk vastgoedbezit.....	4
2.1 Afbakening.....	4
2.2 Uitgangspunten vastgoedstrategie	4
2.3 Categorieën gemeentelijk vastgoed	5
3. Verkoop en verhuur	6
3.1. Verkoopbeleid.....	6
3.2 Verhuurbeleid	7
3.3 Voorwaarden verkoop en -huur.....	7
4. Beheer en onderhoud	7
5. Duurzaamheid	8
6. Risicobeheersing.....	8
7. Begroting en reserve	8

Samenvatting

In deze nota Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024 - 2028 zijn de volgende strategische uitgangspunten geformuleerd. Te continueren en nieuwe strategische uitgangspunten zijn:

Gemeentelijk vastgoedbezit

1. De gemeente heeft in de basis geen vastgoed in eigendom;
2. Nieuwe investeringen alleen indien de markt het niet oppakt;
3. Onderscheid maken in de diverse soorten vastgoed;
4. In stand houden van vastgoed dat behouden moet blijven;
5. Voor de gemeente geldt minimaal het duurzaamheidsniveau, dat we ook onze partners opleggen;
6. De vastgoedstrategie moet te allen tijde de flexibiliteit hebben om te komen tot een strategie voor het integraal huisvesten van pedagogische voorzieningen;
7. **Nieuw:** Verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt voorafgegaan door een collegebesluit.

Verkoop en verhuur

8. De gemeente moet huur ontvangen;
9. Huurovereenkomsten zijn conform aan het model van de Raad voor Onroerende Zaken;
10. Gestelde huurprijzen zijn marktconform. Indien nodig worden taxaties uitgevoerd door een gecertificeerde partij;
11. Het college kan besluiten gemotiveerd van bovenstaande punten af te wijken, indien het tijdelijke activiteiten betreft;
12. In overige gevallen kan het college een gemotiveerd voorstel aan de raad voorleggen om van bovenstaande punten af te wijken.

Beheer en onderhoud

13. **Nieuw:** Voor het gemeentelijk kernbezit wordt binnen de financiële mogelijkheden gestreefd naar een gemiddelde onderhoudsconditiescore van 3;
14. **Nieuw:** Jaarlijks stelt het college het uitvoeringsplan 'beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed' vast. In dit plan zijn de jaarlijkse maatregelen opgenomen die nodig zijn op het gebied van onderhoud. Het jaarplan is gerelateerd aan het voor het betreffende jaar beschikbare budget.

1. Inleiding

Gemeente Hoorn kent een gevarieerde vastgoedportefeuille met een rijke geschiedenis. De portefeuille bestaat uit circa 80 panden en meerdere objecten, zoals poortjes en torens. Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich. Het vastgoed wordt als één van de instrumenten ingezet om de maatschappelijke opgaven en ambities van de gemeente te realiseren.

In 2015 heeft de Rekenkamercommissie, hierna: RKC, een onderzoek uitgevoerd naar het vastgoed van gemeente Hoorn en het onderhoud en beheer hiervan. Er is gekeken naar het vastgoedbeleid en in welke mate het bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke opgaven, de rol van de raad, welke informatie aan de raad wordt verschaft en op welke wijze sturing plaatsvindt op het gebied van kostenbeheersing, onderhoud, beheer, aan- en verkoop en de organisatorische inbedding binnen de ambtelijke organisatie. Hierop heeft de RKC een rapport opgesteld met aanbevelingen.

Met deze nota heeft de gemeente een transparant en effectief vastgoedbeleid dat niet alleen voldoet aan de aanbevelingen van de RKC, maar ook bijdraagt aan een duurzame en toekomstbestendige inzet van ons gemeentelijk vastgoed.

2. Gemeentelijk vastgoedbezit

Gemeente Hoorn heeft circa 80 panden in eigen bezit. Met onder andere het vastgoed is het mogelijk (maatschappelijke) doelen te verwezenlijken.

2.1 Afbakening

Ter verduidelijking van wat de gemeente Hoorn onder 'gemeentelijk vastgoed' verstaat en wat wel en niet is opgenomen in deze nota, wordt het volgende gesteld:

- De nota gaat over alle gebouwen in bezit van de gemeente met uitzondering van parkeergarages en (woonwagen)standplaatsen;
- De nota gaat niet over maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van andere partijen dan de gemeente en dat wordt verhuurd aan instellingen die werken aan gemeentelijke beleidsdoelen. Uitzondering hierop is het vastgoed t.b.v. het Westfries Museum dat de gemeente in bruikleen heeft van Stichting Monumenten Bezit.

2.2 Uitgangspunten vastgoedstrategie

De huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Hoorn is qua diversiteit en omvang vanuit de historie ontstaan. Het is belangrijk om vast te stellen waarom de gemeente het vastgoed in eigendom heeft en welk maatschappelijk doel ermee gerealiseerd wordt. In samenwerking met de raad zijn strategische uitgangspunten geformuleerd en vastgesteld op 19 december 2017 met de notitie 'Vastgoedstrategie en afwegingskaders gemeente Hoorn'.

De bestaande strategische uitgangspunten zijn:

1. *De gemeente heeft in de basis geen vastgoed in eigendom;*
2. *Nieuwe investeringen alleen indien de markt het niet oppakt;*
3. *Onderscheid maken in de diverse soorten vastgoed;*
4. *In stand houden van vastgoed dat behouden moet blijven;*
5. *Voor de gemeente geldt minimaal het duurzaamheidsniveau dat we ook onze partners opleggen;*
6. *De vastgoedstrategie moet te allen tijde de flexibiliteit hebben om te komen tot een strategie voor integraal huisvesten van pedagogische voorzieningen.*

De gemeente verwerft alleen vastgoed wanneer een vraagstuk niet opgelost kan worden binnen het bestaande eigendom en indien de markt het vraagstuk niet oppakt. Voorwaarde voor het in eigendom hebben van vastgoed is dat het een maatschappelijk doel dient. 'Maatschappelijk' betekent hierbij breed inzetbaar en met meerwaarde voor de samenleving. Multifunctioneel gebruik is hierbij leidend.

Er is verschil in typen vastgoed. Het in bezit hebben van woningen of commercieel vastgoed dient geen direct maatschappelijk doel. Voor monumentale gebouwen geldt hetzelfde. Het gaat bij monumenten vooral om de culturele erfgoed waarde, beleving, emotie en uitstraling voor de stad. Van belang bij monumentaal vastgoed is dat het pand in stand blijft. Dit hoeft niet te betekenen dat het in eigendom van de gemeente dient te blijven.

2.3 Categorieën gemeentelijk vastgoed

Het gemeentelijk vastgoed dient de volgende doelen:

- Het uitvoeren van wettelijke taken;
- Het ondersteunen van beleidsdoelstellingen;
- Strategische posities innemen op locaties die in afwachting zijn van een ontwikkeling;
- Vastgoed dat van oudsher in handen is van de gemeente en een belangrijk beeldbepalend karakter en/of functie heeft.

Het gemeentelijk vastgoed is in de basis terug te brengen tot drie functies:

Kernvastgoed

Eigendommen die het waard zijn om, zolang het de huidige functie behoudt en het gemeentelijk beleid ondersteunt, in eigendom te houden. Of bijzonder vastgoed dat vanwege de aard of de ligging in bezit dient te blijven.

Strategisch vastgoed

Eigendommen die niet tot het kernvastgoed behoren en in principe kunnen worden afgestoten. Door maatschappelijke of strategische redenen is verkoop niet aan de orde.

Af te stoten vastgoed

Eigendommen die in principe direct afgestoten kunnen worden, omdat deze geen bijdrage leveren aan de kerndoelen van de gemeente.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van de vastgoedportefeuille. Het kernvastgoed van gemeente Hoorn bestaat voornamelijk uit gemeentelijke huisvesting en maatschappelijk vastgoed. Voorbeelden hiervan zijn het stadhuis, brandweerkazernes, culturele- en sport invullingen en wijkcentra. Het bijzondere vastgoed heeft vooral een strategische functie. In totaal zijn er 22 monumentale panden in het bezit van de gemeente.

TYPE VASTGOED	KERN	STRATEGISCH	AF TE STOTEN	WAARVAN MONUMENTAAL *
GEMEENTELIJKE HUISVESTING	11	2	0	2 GM
MAATSCHAPPELIJK	48	1	0	11 RM 3 GM 1 BBP
COMMERCIEEL	0	5	0	5 RM
BIJZONDER	1	12	2	
TOTAAL	60	20	2	

* Monumentale panden
 RM: Rijksmonument
 GM: Gemeentelijk monument
 BBP: Beeldbepalend pand

3. Verkoop en verhuur

Door veranderingen in de markt kan het zijn dat er ontwikkelingen optreden waardoor gemeente Hoorn gemeentelijk vastgoed wil verkopen. Het doel erachter kan per situatie verschillen. Voorbeelden zijn onder andere veranderingen in het beleid van de gemeente, andere maatschappelijke doelen of economische aspecten. Daarnaast verhuurt de gemeente waar mogelijk het vastgoed in eigendom.

3.1. Verkoopbeleid

Het college besluit of er wordt overgegaan tot verkoop. Bij de totstandkoming van het voorstel spelen in ieder geval de volgende overwegingen een rol:

- Financiële waarde van het pand (boek- en marktwaarde, huuropbrengsten, onderhoudskosten);
- Maatschappelijk belang;
- Strategisch belang (bijv. gebiedsontwikkeling).

7. **Nieuw:** Verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt voorafgegaan door een collegebesluit.

Als vastgoed onderdeel uitmaakt van een ruimtelijke ontwikkeling wordt de opbrengst in de grondexploitatie ingebracht en valt niet vrij voor ander gebruik. Het kan voorkomen dat een object de maatschappelijke functie verliest wanneer de huidige huurder het pand verlaat, bijvoorbeeld bij een onderwijsbestemming. In sommige gevallen is het mogelijk om de bestemming te wijzigen, waardoor het object voor meerdere doeleinden door een andere partij gekocht kan worden.

3.2 Verhuurbeleid

Op 8 maart 2016 is de 'Nota Verhuurbeleid 2016' vastgesteld. De nota heeft als doel het verhuurbeleid van de gemeente Hoorn helder te formuleren, zodat er intern en extern duidelijkheid is over het te voeren beleid. De uitgangspunten hieronder worden als ongewijzigde beleidsregels meegenomen.

8. *De gemeente moet huur ontvangen;*
9. *Huurovereenkomsten zijn conform aan het model van de Raad voor Onroerende Zaken;*
10. *Gestelde huurprijzen zijn marktconform. Indien nodig worden taxaties uitgevoerd door een gecertificeerde partij;*
11. *Het college kan gemotiveerd besluiten van bovenstaande punten af te wijken, indien het tijdelijke activiteiten betreft;*
12. *In overige gevallen kan het college een gemotiveerd voorstel aan de raad voorleggen om van bovenstaande punten af te wijken.*

Indien een huurovereenkomst wordt afgesloten met een partij waarbij de huur gesubsidieerd wordt, kan gekozen worden voor een nader vast te stellen maatschappelijk huurtarief. In het geval van verhuur aan een subsidie ontvangende partij is er sprake van een subsidie beschikking én een separate huurovereenkomst. Op deze manier wordt transparantie in subsidies verkregen.

Voor gebouwen die binnen een jaar beschikbaar moeten zijn, wordt gekozen voor leegstandsbeheer. Doel is dat het vastgoed tijdig beschikbaar is voor verkoop of herontwikkeling.

3.3 Voorwaarden verkoop en -huur

Aan zowel het verkopen als het verhuren van gemeentelijk vastgoed zitten randvoorwaarden. Zo moet er worden voldaan aan wet- en regelgeving, bijvoorbeeld in het kader van staatssteun en marktconformiteit en gelden de transparantie-, gelijke kansen- en publicatieplicht. Alle voorgenomen transacties met betrekking tot verkoop en verhuur van vastgoed worden gepubliceerd overeenkomstig de eisen van het Didam-arrest.

4. Beheer en onderhoud

Onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd om verschillende redenen, met als doel het waarborgen van de levensduur, functionaliteit, veiligheid en esthetiek van het gebouw. Daarnaast zorgt het tijdig onderhouden van het vastgoed ervoor dat er op langere termijn kosten bespaard worden, de panden optimaal blijven functioneren en zorgt het voor energie-efficiëntie. Verder is het van belang onderhoud uit te voeren om aan de huidige wet- en regelgeving te kunnen blijven voldoen. De toestand of technische staat wordt bepaald aan de hand van de in de NEN 2767 opgenomen conditiescores.

Gemeente Hoorn streeft naar een conditiescore 3 voor het kernbezit. Deze score benadrukt het belang van meetbare referenties voor het onderhoud, wat een gestructureerde aanpak mogelijk maakt. Voor het vastgoed buiten het kernbezit om, geldt

Conditie score	Omschrijving
1	Uitstekend
2	Goed
3	Redelijk
4	Matig
5	Slecht
6	Zeer slecht

dat er passend onderhoud wordt uitgevoerd, rekening houdend met diverse factoren, zoals prioriteiten en gebruik. Een lagere conditiescore dan 3 is niet wenselijk met het oog op achterstallig onderhoud, tenzij er voornemens zijn om het desbetreffende gebouw af te stoten. In dit geval wordt onderhoud uitgevoerd op regiebasis.

13. **Nieuw:** Voor het gemeentelijk kernbezit wordt binnen de financiële mogelijkheden gestreefd naar een gemiddelde onderhoudsconditiescore van 3;

14. **Nieuw:** Jaarlijks stelt het college het uitvoeringsplan 'beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed' vast. In dit plan zijn de jaarlijkse maatregelen opgenomen die nodig zijn op het gebied van onderhoud. Het jaarplan is gerelateerd aan het voor het betreffende jaar beschikbare budget.

Het Meerjaren Onderhoudsplan, hierna: MJOP, voorziet het uitvoeringsplan van input. In het MJOP zijn alle te voorziene onderhouds- en vervangingsmaatregelen over een meerjarige periode opgenomen. Periodiek wordt het MJOP in zijn geheel of deels geactualiseerd.

5. Duurzaamheid

Gemeente Hoorn streeft naar een duurzame toekomst door integraal onderhoud en verduurzaming van haar vastgoedportefeuille. Hierbij is het zo dat minimaal de wettelijke kaders van verduurzaming worden gevolgd. Daarnaast zijn er de gemeentelijke ambities op dit gebied:

- Januari 2018: Raadsbesluit aardgasvrije nieuwbouw;
- September 2018: Raadsbesluit routekaart energieneutraal 2040;
- Juli 2019: Transitievisie Warmte vastgesteld. Voor wat betreft de gebouwde omgeving is vastgesteld dat deze in 2040 aardgasvrij moet zijn;
- Mei 2023: Het herijkte "Programma Energietransitie 2023-2026" vastgesteld;
- Januari 2024: Ondertekening overeenkomst om in 2050 volledig over te zijn naar een circulaire economie en het gebruik van primaire grondstoffen in 2030 met 50% gedaald.

Het uitvoeren van onderhoud en vervangingen wordt zo duurzaam mogelijk gedaan binnen de op dat moment beschikbare budgettaire ruimte. Streven is om in 2040 te voldoen aan de duurzaamheidsambitie van gemeente Hoorn.

6. Risicobeheersing

Het MJOP richt zich op het voorkomen van achterstallig onderhoud en minimaliseren van risico's. Periodiek wordt de verhouding tussen boekwaarde en marktwaarde van het vastgoed geëvalueerd, waarbij een actueel beeld ontstaat van de werkelijke opbrengst bij eventueel het verkopen van vastgoedobjecten. Gestreefd wordt naar een optimale verhuur van de panden, om huurinkomstenverlies te voorkomen.

7. Begroting en reserve

De sturing op en verantwoording over de prestaties van het gemeentelijk vastgoed vinden plaats via de kadernota en jaarlijkse begroting. Er is jaarlijks € 800.000 beschikbaar voor groot onderhoud aan gemeentelijk vastgoed. Daarnaast bedraagt het structurele budget voor dagelijkse en calamiteiten onderhoud circa € 1.000.000. Het budget voor vervangingsinvesteringen wordt jaarlijks vastgesteld bij de kadernota/begroting van het volgende jaar en bedraagt jaarlijks circa € 1.300.000.