

gemeente Houten

Visie op maatschappelijk vastgoed

Gezamenlijk bouwen aan toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed voor Houten.

gemeente Houten

Colofon

Referentie	20230511/427/LJ/LS/EvR Definitief rapport
Organisatie	Gemeente Houten
In samenwerking met:	Team Vastgoed, Team Samenleving Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Auteurs	Evi van Rijn Linda Supheert Leenke Jense

REPUBLIQ

Inhoudsopgave

01 SAMENVATTING 4
01.01 Samenspel tussen teams 4
01.02 Volgende stappen 5

02 INLEIDING 6
02.01 Algemeen 6
02.02 Aanleiding en doel 6
02.03 Totstandkoming 6
02.04 Leeswijzer rapport 7

03 CONTEXT 8
03.01 Opgaven en ambities 8
03.02 Wet- en regelgeving 9
03.03 Afbakening maatschappelijk vastgoed 9
03.04 Vastgoed als middel om maatschappelijke waarde te creëren 10
03.05 De aard van maatschappelijk vastgoed 10

04 DE HUIDIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE 12
04.01 Karakterisering vastgoedportefeuille 12
04.02 Observaties huidige vastgoedportefeuille 15
04.03 Aanleiding voor een visie op maatschappelijk vastgoed 16

05 TOEKOMSTBEELD MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 17

06 ORGANISATIE 21
06.01 Rollen en samenwerking 21
06.02 Taken en verantwoordelijkheden team Samenleving 22
06.03 Taken en verantwoordelijkheden team Vastgoed 23
06.04 Taken en verantwoordelijkheden team Ruimtelijke Ontwikkeling 23
06.05 Maatschappelijk vastgoed dat de gemeente bezit wordt zo optimaal mogelijk benut, bezet en beheerd 24

07 STUREN OP MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 25

08 BIJLAGE 28
08.01 In breder perspectief – Vastgoed visie en relatie andere documenten 28
08.02 Doorontwikkeling Beleidskaders vastgoed 29
08.03 Lijst met vastgoedobjecten van de gemeente Houten 31

01 SAMENVATTING

GEZAMENLIJK BOUWEN AAN TOEKOMSTBESTENDIG MAATSCHAPPELIJK VASTGOED VOOR HOUTEN.

Dat is de ambitie waar team Vastgoed de komende jaren, samen met beleidsafdelingen de schouders onder zet. De uitdaging is om het statische vastgoed aan te laten sluiten bij de veranderende vraag van de samenleving. Het hebben van vastgoed is immers geen doel op zich, maar het helpt om de gemeentelijke doelstellingen te behalen. Tijdens de grote ruimtelijke uitbreidingen die Houten kent, zijn ook de voorzieningen meegegroeid. Verduurzaming en nieuwe groeiopgaven stellen steeds weer nieuwe eisen aan het vastgoed en daarom blijven we het vastgoed door ontwikkelen.

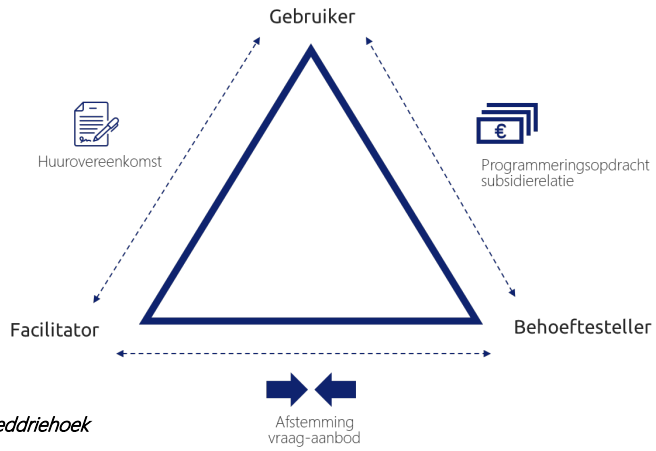
Toekomstbestendig is het voorbereid zijn op de uitdagingen van de toekomst en adequaat kunnen reageren op vastgoedvraagstukken. Zodat het maatschappelijk vastgoed optimaal bijdraagt aan de behoefte van maatschappelijke voorzieningen van haar inwoners én bijdraagt aan een duurzaam Houten. Kortom, het Houtens DNA in de volle breedte weerspiegelt.

De volgende zes kernpunten geven een verdere richting aan deze ambitie:

1. Maatschappelijk vastgoed is een instrument om doelstellingen van de gemeente te realiseren.
2. Het hebben en houden van toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed vraagt om samenwerking tussen behoeftesteller (beleidsafdelingen) en facilitator (team Vastgoed).
3. Subsidie stromen en huurinkomsten worden gesplitst zodat beide financiële stromen inzichtelijk zijn.
4. We kijken samen vooruit om de vastgoedportefeuille proactief aan te passen op de veranderende behoefte vanuit de samenleving en gebiedsontwikkeling.
5. We werken toe naar een energie neutrale maatschappelijke vastgoedportefeuille in 2040.
6. Transparante vastgoedinformatie nemen we als startpunt voor de transitie van de portefeuille.

01.01 Samenspel tussen teams

Om passend maatschappelijk vastgoed te krijgen en te houden, is samenwerking tussen verschillende teams nodig. Team vastgoed is als eigenaar en aanbieder van vastgoed het team dat het overzicht op de portefeuille houdt en zorg draagt voor de fysieke verandering van de gebouwen. Het team fungeert als portefeuille manager. De beleidsafdelingen stellen de behoefte van de samenleving op, zodat het duidelijk wordt waar vastgoed aan moet voldoen. In figuur 1 worden de rollen om te komen tot toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed schematisch weergegeven. Door deze aanpak wordt de huurrelatie en subsidierelatie met de gemeente inzichtelijk gemaakt en expliciet gesplitst.



Figuur 1: Rollen in de vastgoeddriehoek

01.02 Volgende stappen

Deze visie is bedoeld om richting te geven aan de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed. We hebben ons gericht op het helder omschrijven van rollen en verantwoordelijkheden zodat het cyclische proces van de transformatie van de vastgoedportefeuille vanuit heldere afspraken steeds verder vormgegeven kan worden. Als vervolgstappen om in te groeien in het cyclische principe van sturing op maatschappelijk vastgoed, hebben we onderscheid gemaakt in wat nodig is om de basisinformatie te verkrijgen en wat inhoudelijke vervolgstappen zijn.

Dit document biedt een eerste richting voor:	Basis die nodig is om het cyclische proces van portefeuille management te starten:	Inhoudelijke doorontwikkeling voor de komende jaren:
Hoog over toekomstbeeld waar maatschappelijk vastgoed aan moet voldoen in de toekomst en samenwerkingsafspraken om daar te komen.	Het is nodig om de informatie over de huidige portefeuille te verbeteren. Bijvoorbeeld vastgoedinformatie over bezetting, huur, financiën en huidige staat.	- Bijstelling van behoeftestelling om vastgoedportefeuille op aan te passen. - Ontwikkelen van een vastgoedstrategie per pand. - Professionaliseren van vastgoedontwikkeling en monitoring.

Tabel 1: overzicht van volgende stappen.

In de rapportage op p. 26 is per punt aangegeven wanneer een verdere uitwerking verwacht wordt.

02 INLEIDING

02.01 Algemeen

De gemeente Houten is eigenaar, verhuurder, huurder en gebruiker van een zeer diverse vastgoedportefeuille. De kern van het vastgoed wordt gebruikt voor diverse maatschappelijke functies, als sport, welzijn, buurtvoorzieningen, brandweerkazernes, cultuur en onderwijs, en zijn verspreid over de gemeente. Het vastgoed wordt ingezet om bewoners te voorzien in goede maatschappelijke voorzieningen en daarom worden de gebouwen aangeduid als het 'maatschappelijk vastgoed'. Het maatschappelijk vastgoed heeft een nauwe relatie met de verschillende beleidsvelden waar de gemeente aan werkt. Naast vastgoed heeft de gemeente ook gronden in haar bezit, zoals verhuurde gronden voor benzineverkooppunten, erfpachtgronden, gronden met een opstalrecht, sportvelden en woonwagenstandplaatsen.

Deze visie op maatschappelijk vastgoed beschrijft hoe de gemeente omgaat met het beheer van haar maatschappelijk vastgoed en hoe de gemeentelijke organisatie hierin samenwerkt. Een gestructureerde aanpak is van belang omdat de gemeentelijke vastgoedportefeuille grote invloed heeft op de gemeentefinanciën: er is veel geld in geïnvesteerd. Bovenal ondersteunt het vastgoed een aantal belangrijke doelen van de gemeente, zoals het in praktijk brengen van sociaal-maatschappelijk beleid. Deze visie geeft richting en houvast voor verdere ontwikkeling van het vastgoedbeleid en de vastgoedstrategie door de verschillende betrokken teams. Centraal hierin staat de strategische sturing op de maatschappelijk vastgoedportefeuille.

02.02 Aanleiding en doel

De gemeente Houten heeft momenteel circa 90 gebouwen in eigendom met een oppervlakte van circa 100.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het beheer en de sturing op deze gebouwen ligt verspreid over verschillende afdelingen. Daarbij spelen de afdeling Vastgoed, afdeling Samenleving en afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) een belangrijke rol. Doordat het beheer is verspreid, contracten vanuit verschillende teams worden aangegaan en duidelijke afspraken hiervoor ontbreken, mist overzicht over de vastgoedportefeuille. De gemeente werkt vanuit verschillende vlakken samen met onderwijsinstellingen, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en ondernemers. Er is behoefte aan overzicht en grip op de vastgoedportefeuille en helderheid in rol- en taakverdeling om zo te kunnen sturen. Ook op financieel vlak is er behoefte aan transparantie. Dit kan wederom helpen in het maken van afspraken met maatschappelijke organisaties op gebied van huisvesting en het creëren van onderlinge vergelijkbaarheid.

Deze visie vormt de basis voor het cyclische proces van sturen op vastgoed met als doel de vastgoedportefeuille zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de behoefte. Hierbij wordt constant de balans gezocht tussen de veranderende vraag (behoefte) en het statische vastgoedaanbod.

02.03 Totstandkoming

Deze visie is opgesteld in opdracht van team Vastgoed, in samenwerking met team Samenlevering en team Ruimtelijke Ontwikkeling (RO). In het proces zijn meerdere interviews en workshops georganiseerd en zijn ook een aantal gebruikers en het college betrokken. Het op orde krijgen van de basis is een belangrijke start om de strategische sturing op vastgoed te organiseren. Tijdens de eerste gesprekken hebben we gezamenlijk de conclusie getrokken dat deze basisafspraken over de samenwerking rondom vastgoedvraagstukken bij de aanvang van het project nog niet op orde waren. Daarom hebben we ervoor gekozen te focussen op de organisatorische randvoorwaarden, het in kaart brengen van de huidige portefeuille en een eerste net op te halen van de huidige beelden van waar het maatschappelijk vastgoed in de toekomst aan moet voldoen. In de initiële opdracht was het

plan meer te focussen op het toekomstbeeld (behoefte) en de vertaling hiervan naar de aanbodzijde, en het zetten van de eerste stappen voor het definiëren van de streefportefeuille.
Tijdens het opstellen van dit document liepen parallel ook andere vastgoed gerelateerde projecten zoals de aanpak van het gemeentehuis en de aanpak van het Huis van Houten. Ook heeft een brede verkenning plaatsgevonden naar alle huidige beleidsstukken en visies die al binnen de gemeente zijn uitgewerkt.

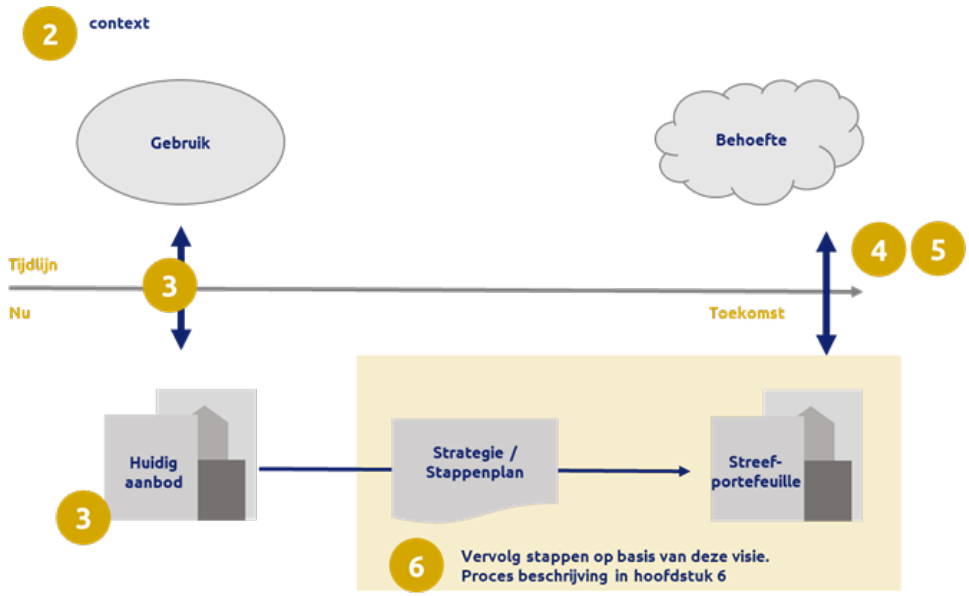
02.04 Leeswijzer rapport

Naast een duidelijke stip op de horizon (visie) en een plan om daar te komen (strategie), is het belangrijk om duidelijke afspraken te maken wie welke rol heeft in het bereiken van het doel. Op dit moment wordt er hard gewerkt aan het op orde krijgen van de organisatie en processen rondom het vastgoed in gemeente Houten. In dit document ligt daarom ook de focus op de basis: de inrichting en het functioneren van de vastgoedorganisatie en het proces van vastgoedsturing.

Het rapport is als volgt opgebouwd. Allereerst schetsen we de context van het maatschappelijk vastgoed. Waar moet het aan voldoen en hoe kijken we naar maatschappelijk vastgoed. Daarna zoomen we in op het vastgoed van de gemeente Houten en geven we een beeld van het huidige aanbod. Op basis van gesprekken geven we een match tussen het huidig aanbod en gebruik. Dit vormt de aanleiding en focus voor de visie maatschappelijk vastgoed.

In hoofdstuk 4 schetsen we het toekomstbeeld. Waar moet vastgoed in de toekomst aan voldoen. En hoe gaan we om met behoeftes uit de gemeente. Een van de onderdelen is het specificeren van rollen en verantwoordelijkheden in het samenwerkingsproces om te komen tot passend vastgoed. In hoofdstuk 5 gaan we hier dieper op in.

Hoofdstuk 6 geeft een beeld van het cyclische proces van vastgoedsturing. Op basis van dit proces worden de uitgangspunten uit de visie gepositioneerd in het systeem en geven we aan wat de vervolg stappen zijn om te werken aan de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed. Zie onderstaande afbeelding voor een schematische weergave.



Figuur 2 Plan van aanpak opstellen vastgoed visie.

03 CONTEXT

Het beheer en de ontwikkeling van het vastgoed vindt plaats in een context van maatschappelijke opgaven, gemeentelijke ambities en wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt beknopt context geschetst die voor de gemeente Houten van belang is. Deze ambities en wet- en regelgeving gebruiken we als uitgangspunt voor het opstellen van de visie. Daarnaast gaan we kort in op wat maatschappelijk vastgoed is en wat het doel is van maatschappelijk vastgoed. Het uiteindelijke toekomstbeeld voor het vastgoed moet voortbouwen op de context van de gemeente Houten, wet- en regelgeving en handvatten bieden in het spel van het realiseren van een passende vastgoedportefeuille.

03.01 Opgaven en ambities

Coalitieakkoord en collegeprogramma

Het coalitieakkoord voor de periode 2022 – 2026 heeft niet voor niets de titel 'Samen met inwoners bouwen aan een toekomstbestendig Houten'. De gemeente kent uitdagingen op gebied van wonen en duurzaamheid, maar ook de vluchtelingenstroom en financiën vormen een belangrijk thema. De gemeente heeft het doel om een betrokken en professionele ambtelijke organisatie neer te zetten. Concreet over het maatschappelijk vastgoed wil men aan de slag met een nieuw Huis van Houten in het centrum. Ook is aangegeven dat het gebruik van jongerencentrum Enter wordt onderzocht, is er aandacht voor de bibliotheek en is de gemeente bereid investeringen in Aan de Slinger te doen.

In het collegeprogramma onderschrijft het college de doelen uit het coalitieakkoord en wordt er een vertaling gemaakt naar concrete initiatieven en acties. Het college zet bij het realiseren van de doelen altijd de uitvoerbaarheid en betaalbaarheid (voor inwoner en gemeente) centraal. Zowel het coalitieakkoord als het collegeprogramma vormen belangrijke input voor de vastgoedstrategie.

Duurzaamheid

De gemeente Houten heeft het voornemen om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die wordt verbruikt, dient lokaal duurzaam te worden opgewekt. Dit sluit aan bij het Klimaatakkoord en de afspraken in de Regionale Energie Strategie 1.0 (RES). Op dit moment is de gemeentelijke ambitie voor duurzaamheid nog niet vertaald naar de vastgoedportefeuille. Vanuit wet- en regelgeving worden ook eisen gesteld aan de verduurzaming van het vastgoed van de gemeente. Kantoren moeten minimaal label C hebben per 2023. Daarnaast moet de CO_2-uitstoot van vastgoed terug gebracht worden naar 0 per 2050. Het tussenstation is 2030 waar een eerste reductie van 55% gerealiseerd moet worden. In de landelelijke en Europese politiek worden geregeld aanscherpingen van bovenstaande uitgangspunten besproken. De reductie voor 2030 is bijvoorbeeld al verhoogd van 49% naar 55%. Ook op dit moment is het gesprek in de tweede kamer gaande om met nieuwe regelgeving de voortgang van verduurzaming af te dwingen.

Kortom, aan de route om te komen tot een verduurzaamde portefeuille worden steeds meer regels verbonden. De gemeente moet rekening hebben met veranderende regelgeving en een route uitstippelen om haar eigen ambitie voor 2040 waar te maken.

Inclusie en toegankelijk bouwen

In Houten zijn er nog verbeteringen mogelijk als het gaat om de toegankelijkheid van de binnen- en buitenruimtes. Met de Inclusie Agenda 2022 is met de gemeenteraad afgestemd dat voor de toekomst het Handboek voor Toegankelijkheid als uitgangspunt wordt genomen. Daarmee voorkomen we discussies over minimale verplichtingen en wetgeving. Het handboek is het standaardwerk voor toegankelijk bouwen en ontwerpen en bevat alles over de

ergonomie van stedelijke inrichting, gebouwen en woningen. Het plan is om bij alle nieuwe bouwprojecten en in het ontwerp van de openbare ruimte gebruik te maken van de principes van inclusief ontwerp (Inclusive Design) en de brede normen van het handboek en nieuwe (renovatie) projecten daar ook op te toetsen.
De gemeente organiseert de komende jaren een nulmeting voor alle gebouwen van de gemeente Houten die resulteert in verbeteradviezen per locatie. De gemeente maakt samen met ervaringsdeskundigen een inventarisatie van de hindernissen die er zijn, hoe deze weggenomen kunnen worden én wat de kosten hiervan zijn.

Sport
Bij het deelgebied Sport is het bestaande beleid dat de huidige voorzieningen de basis vormen, en als een vereniging meer wil, kan de gemeente een investering doen, waarbij de vereniging een kostendekkend huurtarief betaalt. Dit beleid is alleen geldig voor sportverenigingen.

03.02 Wet- en regelgeving

Bouwbesluit
In het bouwbesluit worden kwaliteitseisen voor gebouwen opgenomen. Het bouwbesluit is altijd het uitgangspunt voor nieuwbouw en geeft richting aan de benodigde kwaliteit bij transitieopgaven en onderhoud. Het is de basis voor de ontwikkeling van vastgoed.

Wet Markt en Overheid
Doel van de Wet Markt en Overheid (2012) is om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te realiseren om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de regels is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen.

Didam-arrest
In het Didam-arrest (november 2021) heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij verkoop van grond volgens het gelijkheidsbeginsel alle potentiële gegadigden de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat dit ook geldt voor de verkoop en verhuur van maatschappelijk vastgoed. Dit sluit aan bij de huidige werkwijze van gemeente Houten.

Onderwijshuisvesting
In Nederland hebben schoolbesturen en gemeenten een gedeelde verantwoordelijkheid voor de huisvesting van leerlingen. De verantwoordelijkheden zijn vastgesteld in de onderwijswetten: Wet op het primair onderwijs (WPO), Wet op de Expertisecentra (WEC) en de Wet op het voortgezet onderwijs (WVO). Elke gemeente is verplicht met een huisvestingsverordening te werken, dat vormgeeft aan de wettelijke rechten en plichten. Het juridisch eigendom van een schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur, zolang de school in het pand is gehuisvest. De gemeente heeft economisch eigendom (claimrecht) van onderwijsgebouwen. Dit houdt in dat wanneer het schoolgebouw geen onderwijsfunctie meer vervult, het eigendom van het gebouw terugkomt bij de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het verzorgen van voldoende onderwijsgebouwen en investeringen in eventuele uitbreidingen en nieuwbouw. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. Het team Vastgoed van de gemeente kan hierin adviseren.

03.03 Afbakening maatschappelijk vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed betreft de gebouwen gehuurd door of in eigendom van de gemeente Houten. Volgens het Bouwbesluit is een gebouw een *'bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte of geheel of gedeeltelijk*

met wanden omsloten ruimte vormt'. Een gebouw is verwarmd en wind- en waterdicht. Een afdak of kiosk wordt dus niet aangemerkt als gebouw. Onder maatschappelijk vastgoed wordt *wel* verstaan: standplaatsen voor woonwagens, sportvelden, volkstuinen en begraafplaatsen. Onder maatschappelijk vastgoed wordt *niet* verstaan: onbebouwde, verhuurde of verpachte gronden. In deze visie wel geduid hoe met deze gronden wordt omgegaan en waar verantwoordelijkheden liggen. Groen of snippergroen valt buiten deze visie.

03.04 Vastgoed als middel om maatschappelijke waarde te creëren

Het streven is om vastgoed in te zetten om een bijdrage te leveren in het samenbrengen van vraag en aanbod en daarmee het realiseren van zoveel mogelijk maatschappelijke waarde. Het gaat dan met name om het faciliteren van de andere beleidsprogramma's. Aanleiding daarvoor ligt enerzijds in de grote maatschappelijke opgaven en ambities en anderzijds in het zo effectief mogelijk inzetten van het in eigendom zijnde vastgoed. Daarbij wordt vastgoed ingezet als katalysator, waarbij het niet gaat om de stenen maar om het gebruik en de functionaliteit.

De gewenste maatschappelijke waarde kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Enkele voorbeelden:

- Gebruik: Het optimaal benutten van het vastgoed, zodat het gebruik aansluit bij de behoeften uit de gemeente, wijken en samenleving. Daardoor kan leegstand worden voorkomen.
- Ontwikkeling: Door te investeren in goede huisvesting voor scholen, kan optimaal bijgedragen worden in de ontwikkeling van kinderen.
- Toekomstbestendig: Door bij verbouw en nieuwbouw flexibel, multifunctioneel en toekomstbestendig te bouwen wordt de toekomstbestendigheid van de gemeente vergroot.
- Voorbeeldfunctie: Ook in de verduurzamingsopgave naar een energieneutrale gemeente kan met het eigen vastgoed een belangrijke bijdrage worden geleverd. Een voorbeeldfunctie kan inwoners, bedrijven en instellingen stimuleren om stappen te zetten in de verduurzaming van hun eigen vastgoed.

03.05 De aard van maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is over het algemeen incourant. Dat komt doordat maatschappelijke gebouwen vaak locatie gebonden zijn of voor een specifieke functie zijn ontworpen. Deze kenmerken passen bij uitstek bij een gemeentelijke vastgoedportefeuille en maatschappelijke taakopvatting. Omdat voor specifieke, maatschappelijke functies de markt niet voorziet in geschikt vastgoed, stapt de gemeente in om zorg te dragen voor huisvesting. Het in eigendom hebben van gebouwen voorkomt grote afhankelijkheid van derden en biedt mogelijkheden in de gemeentelijke doelen te voorzien. Soms zijn marktpartijen bereid geschikt vastgoed in eigendom te hebben en te verhuren voor uitvoering van maatschappelijke functies, maar zijn de bijbehorende (financiële) condities onaantrekkelijk. Marktpartijen streven naar een positief financieel rendement, waarbij ook alle (toekomstige) financiële risico's zijn afgedekt. Hierdoor is het voor de gemeente vaak (financieel) aantrekkelijker om zelf eigenaar te zijn.

Het verbinden van vraag en aanbod kent binnen het vastgoeddomein een aantal uitdagingen. Realisatie en beheer van vastgoed is een kapitaalintensieve activiteit. Er gaat veel geld in om. Daarnaast is de ontwikkeling van vastgoed een traject dat over meerdere jaren gaat, terwijl de vraag veel sneller in de tijd kan wijzigen. Het afstemmen van deze verschillende ritmes en het vertalen van de vraag naar een passend aanbod dat meerjarig past, vraagt om een cyclisch proces met heldere taakverdelingen tussen de betrokken partijen en een scherpe blik op de toekomst.



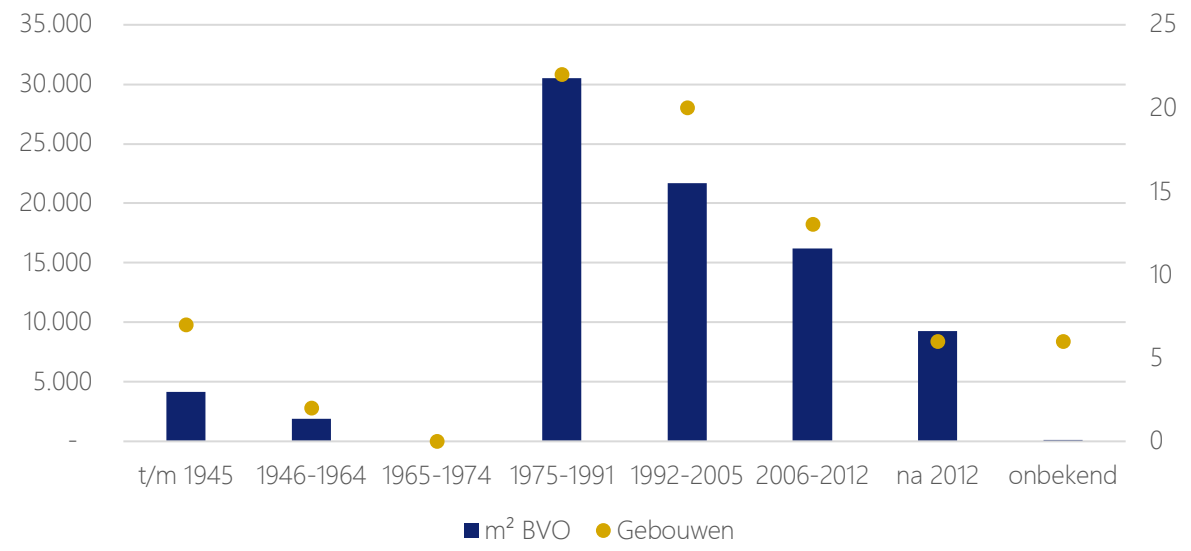
Maatschappelijk vastgoed
Gemeente Houten

04 DE HUIDIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Houten. Hoe ziet de portefeuille eruit en wat zegt dit over de veranderopgave van de komende tijd. Daarnaast maken we de verbinding tussen de huidige vastgoedvraag vanuit de beleidsafdelingen (behoeftesteller) en het voorzien van huisvesting door het team vastgoed. Hieruit destilleren we een viertal aanleidingen voor het opstellen van deze visie. Deze aanleidingen geven ook richting in de focus van het stuk.

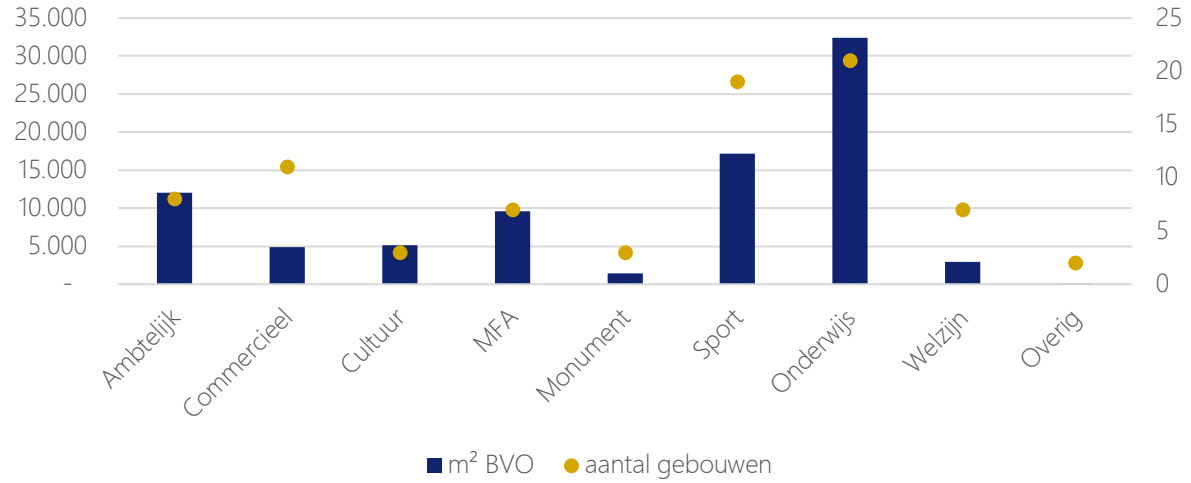
04.01 Karakterisering vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit circa 90 objecten en ongeveer 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlak). In de bouwjaren van het maatschappelijk vastgoedbezit is de geschiedenis en de groei van Houten goed zichtbaar. Na 1975 is Houten sterk gegroeid en daarna heeft deze groei in minder hoge snelheid doorgezet. Dat maakt de portefeuille van gemeente Houten jonger dan de gemiddelde Nederlandse vastgoedportefeuille. Wel is een groot gedeelte van de gebouwen nu tussen de 50 en 30 jaar oud. Dit is voor gebouwen vaak een natuurlijk moment voor vernieuwing. Dat betekent dat er voor een deel van deze gebouwen een ontwikkel opgave voor de gemeente aankomt. Natuurlijk zijn ook andere indicatoren relevant, zoals renovatie jaar maar ook de functie van het vastgoed in relatie tot de toekomstige behoefte.



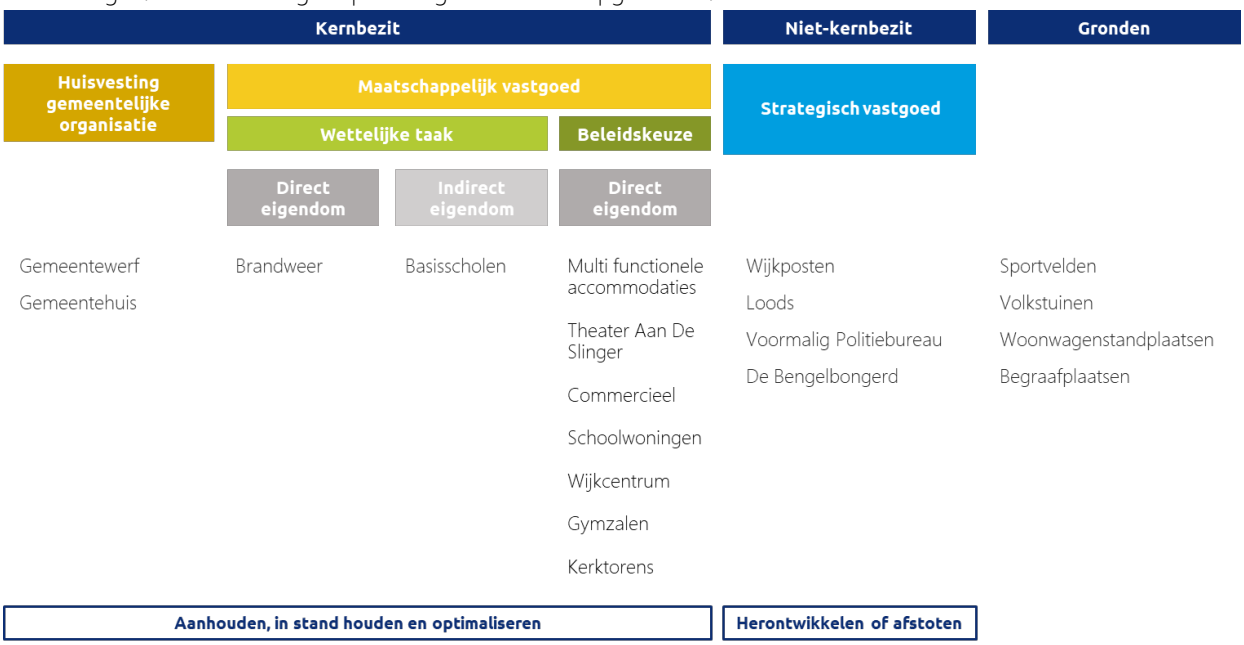
Figuur 3 Karakterisering vastgoed naar bouwjaar

De portefeuille kent een divers karakter. We hebben de gebouwen ingedeeld in categorieën die worden toegepast in de landelijke benchmark maatschappelijk vastgoed. De grootste deelportefeuille in zowel oppervlakte als gebouwen is onderwijs. Verder kent de deelportefeuille sport veel objecten. Dit gaat bijvoorbeeld om gymzalen, sporthallen en kleinere gebouwen bij sportvelden, zoals kantines en kleedkamers. Een MFA is een multifunctionele accommodatie, zoals het Huis van Houten. Hierin komen verschillende soorten gebruik samen. Onder ambtelijke huisvesting valt zowel het gemeentehuis, als ook de gemeentewerven. De categorisering heeft als doel om meer gevoel te krijgen bij de portefeuille. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van de totale vastgoedportefeuille en de indeling per categorie.



Figuur 4 Karakterisering vastgoed naar categorie

Om te monitoren of het vastgoed noodzakelijk is om in stand te houden, maken we onderscheid in kernbezit, niet-kernbezit, en gronden. Kernbezit zijn gebouwen die direct bijdragen aan het behalen van de gemeentelijke doelstellingen. Deze verdeling is op de volgende manier opgebouwd:



Figuur 5 Verdeling van het vastgoed – op basis van gebouwcategoriën

Kernbezit

Het kernbezit wordt gevormd door gebouwen die weloverwogen in eigendom zijn van de gemeente. Het betreft:

- Gebouwen die nodig zijn om de gemeentelijke organisatie te huisvesten;
- Gebouwen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een wettelijke taak;
- Gebouwen die de gemeente in eigendom wenst te houden vanwege beleidskeuzes.

Voor al het kernbezit geldt de strategie om deze gebouwen aan te houden, in stand te houden en het gebruik te optimaliseren. De gemeente kan zelf de keuze maken deze gebouwen in eigendom te hebben of aan te huren en op

deze manier door te verhuren aan maatschappelijke partners. Ook is het mogelijk dat de gemeente de gebouwen doorverkoopt aan de maatschappelijke partners. Het laatste voorbeeld is bijvoorbeeld onderdeel van gesprek binnen de veiligheidsregio omtrent de huisvesting van de brandweer.

De gemeente moet aan de wettelijke plicht voldoen om te voorzien in voldoende huisvesting voor bijvoorbeeld onderwijs, brandweerkazernes en begraafplaatsen. Voor de gebouwen waarin de brandweer is gehuisvest lopen momenteel gesprekken binnen de Veiligheidsregio Utrecht om het vastgoed mogelijk over te dragen naar de veiligheidsregio's. Daarmee wordt de wettelijke plicht elders geborgd. Dit is een meerjarig traject waar nog geen conclusie uit is gekomen.

Het maatschappelijke vastgoed is in het overgrote deel van de portefeuille direct eigendom van de gemeente, maar er zijn ook gebouwen die in indirect eigendom zijn van de gemeente. Zo is wettelijk bepaald dat het economische eigendom (claimrecht) van onderwijsgebouwen bij de gemeente ligt, maar het juridisch eigendom bij de schoolbesturen (zoals uitgelegd in hoofdstuk 2.02). Naast eigendom huurt de gemeente ook vastgoed om functies in te huisvesten. De keuze voor huur of koop is een individuele afweging, deze wordt dus op pandniveau gemaakt. Huren biedt bijvoorbeeld flexibiliteit voor het tijdelijk invullen van een functie. Het is onderdeel van het vastgoedmanagement dat team Vastgoed uitvoert. De onderhoudswerkzaamheden zijn bij huurpanden zeer gering.
> Via de stichting Station op Wielen heeft de gemeente ook nog (indirect) het pand Station op Wielen in eigendom. Komende periode wordt onderzocht in hoeverre deze constructie zo moet blijven, of dat de gemeente dit pand in direct eigendom zal nemen.

Niet-kernbezit

Het strategisch bezit wordt gevormd door gebouwen die weloverwogen zijn aangekocht of bestemd om in de nabije toekomst te worden afgestoten of her ontwikkeld. Gebouwen worden als strategisch aangemerkt als er sprake is van een (mogelijk toekomstige) herontwikkelingsopgave, bijvoorbeeld voor woningbouw of gebiedsontwikkeling.
Er zijn ook gebouwen in eigendom waarvoor geen herontwikkelingsopgave geldt, maar die nog wel in gemeentelijk bezit zijn en geen maatschappelijk doel dienen. Deze gebouwen worden (op termijn) afgestoten. Soms is verkoop lastig vanwege verplichtingen vanuit het verleden, huurbescherming, onderhoudsstaat of huidige bestemming. In de periode tot afstoot worden deze gebouwen indien mogelijk zo optimaal mogelijk ingezet voor de gemeentelijke doelstellingen. Een voorbeeld hiervan is het voormalige politiebureau in het centrum dat is bestemd voor herontwikkeling van het gebied en momenteel wordt gebruikt door onder andere kunstenaars.

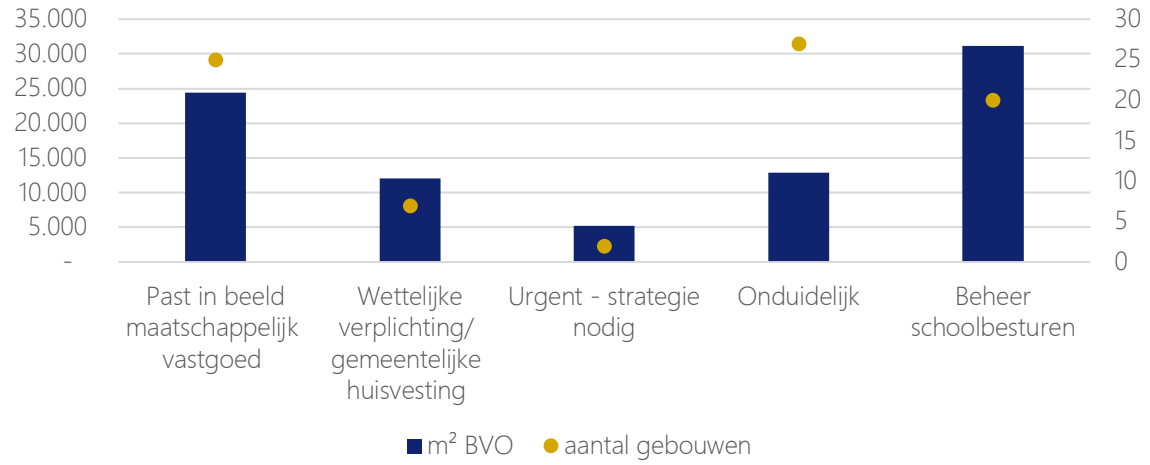
De gemeente heeft ook de mogelijkheid om met strategische redenen niet-kernbezit langer in eigendom te houden, bijvoorbeeld om tijdelijk initiatieven te kunnen faciliteren tot het moment er een definitieve oplossing voorhanden is. Het kunnen voorzien in tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen is hiervan een voorbeeld.

Gronden

Naast vastgoed heeft de gemeente ook gronden in haar bezit die maatschappelijke doelen dienen. Dit zijn onder andere standplaatsen voor woonwagens, sportvelden, volkstuinen en begraafplaatsen. Afhankelijk van de maatschappelijke doelen wordt door de gemeente afgewogen om deze voor de lange termijn in eigendom te houden of over te dragen aan de gebruikers of opstaleigenaren.

04.02 Observaties huidige vastgoedportefeuille

Tijdens het analyseren van de maatschappelijk vastgoedportefeuille, is in samenwerking met het team Vastgoed gekeken naar het huidige gebruik van de gebouwen in de portefeuille. Ook is er gekeken in hoeverre de functie nog steeds past in de huidige behoefte. De volgende figuur geeft een eerste inzicht in deze match.

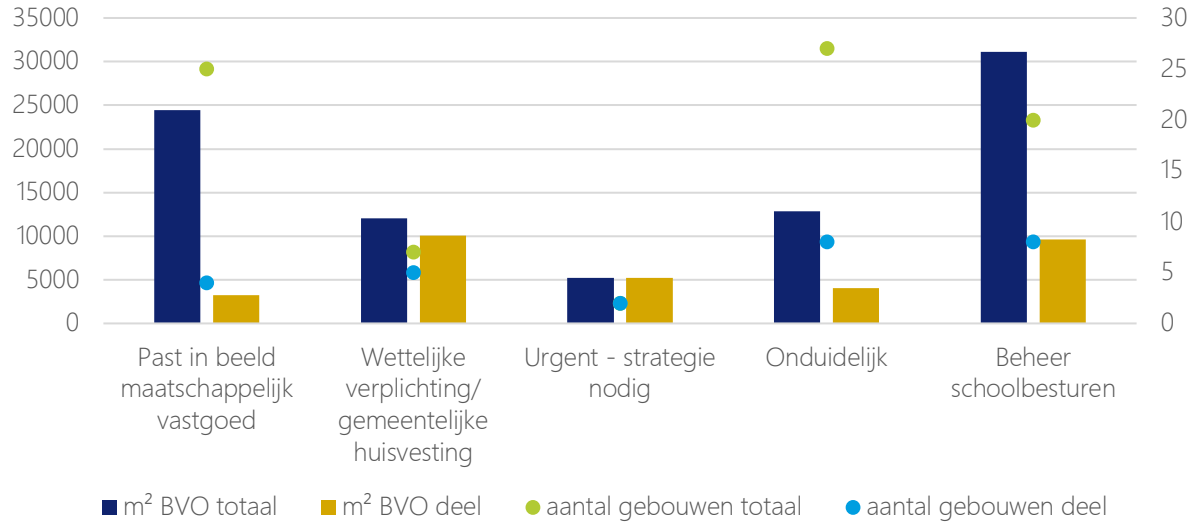


Figuur 6 Toekomstbeeld gebouwen

Wat we zien is dat ongeveer 30% (oppervlakte) van de portefeuille past in het huidige beeld van de behoefte. De wettelijke verplichting/ gemeentelijke huisvesting bestaat uit noodzakelijke gebouwen voor de gemeente. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze ook allemaal passen bij de huidige behoefte. In deze categorie zit bijvoorbeeld ook het gemeentehuis. Op dit moment loopt er planvorming om de functionaliteit van het gemeentehuis aan te passen naar de huidige wensen.

Voor een even groot deel van de portefeuille, ongeveer 18.000 m^2 BVO, is het onduidelijk in hoeverre het gebouw past bij de behoefte of is op korte termijn een nieuwe strategie nodig.

Een indeling als deze helpt om te prioriteren in het opstellen en uitvoeren van een strategie per object. We hebben eerder laten zien dat de ontwikkel opgave waarschijnlijk vooral zit op de gebouwen met een leeftijd van 30 tot 50 jaar. Daarom laat de volgende figuur een uitsnede in dezelfde categorisering zien, maar dan alleen voor de gebouwen met een leeftijd tussen de 30 en 50 jaar. Voor de vergelijking hebben we zowel de volledige portefeuille als alleen het deel met een leeftijd van 30-50 jaar in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7 Toekomstbeeld gebouwen met uitsnede van gebouwen met een leeftijd van 30 – 50 jaar.

Door deze uitsnede te maken, zien we dat met name de nieuwere gebouwen aansluiten bij het beeld dat we hebben voor het maatschappelijk vastgoed. Dat is goed nieuws, want dat betekent dat de nieuwere gebouwen die ook nog niet toe zijn aan vernieuwing passen bij de behoefte. Ook zien we dat de wettelijke verplichting/ gemeentelijke huisvesting wel allemaal uit de oudere periode stamt. Het is dus nuttig om te kijken in hoeverre dit past bij de behoefte om voor te sorteren op toekomstige veranderingen in de portefeuille.

04.03 Aanleiding voor een visie op maatschappelijk vastgoed

We hebben nu een eerste beeld van de huidige vastgoedportefeuille. Uit de gesprekken die we in de organisatie hebben gevoerd en de analyse in dit hoofdstuk, hebben we de volgende aandachtspunten opgehaald. Deze aandachtspunten geven richting aan de veranderopgave voor het vastgoed, om optimaal bij te dragen aan de toekomstige wens van de gemeente.

1. Kijkend naar de bouwjaren van het maatschappelijk vastgoed, ligt er een grote transitieopgave in het verschiet. De levensduur van het vastgoed loopt af. Dit is een natuurlijk moment voor renovatie of sloop/nieuwbouw. Om optimaal gebruik te maken van dit natuurlijke moment hebben we de volgende stelling geformuleerd:
   - We hebben een beeld nodig waar het maatschappelijk vastgoed aan moet voldoen.
   - Het transformeren van de maatschappelijke voorzieningen moet passen in de bredere gebiedsontwikkeling.
2. Het is soms onduidelijk wie wat doet in het proces om te komen tot passende huisvesting. Dit vraagt om een heldere rol- en taakverdeling tussen de teams.
3. De gemeente heeft duurzaamheidsambities gesteld, maar deze ambities zijn nog niet vertaald naar een concrete veranderopgave in de vastgoedportefeuille.
4. We hebben een eerste beeld van de vastgoedportefeuille kunnen schetsen. Hier zit nog veel handwerk en uitzoekwerk in. Ook constateren we dat er nog geen strategie is per object.
5. Er is een wens om het vastgoedmanagement binnen de gemeente Houten verder te professionaliseren en zo de transitieopgave voor het maatschappelijk vastgoed proactief aan te vliegen.

Op basis van bovenstaande aandachtspunten hebben we de toekomstvisie gericht.

05 TOEKOMSTBEELD MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

In dit hoofdstuk schetsen de uitgangspunten waar het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Houten aan moet voldoen. Waar mogelijk en toepasselijk, lichten we de mogelijke vervolgstappen bondig toe. Dit kunnen inhoudelijke stappen zijn of proces voorstellen om toe te werken naar het bereiken van het uitgangspunt.

De komende jaren willen we:

Gezamenlijk bouwen aan toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed voor Houten

Wat is toekomstbestendig?

Houten is gegroeid en wordt groter. Om die groei van Houten mogelijk te maken heerst in de organisatie van de gemeente Houten een echte pioniersmentaliteit. We betraden en betreden steeds nieuwe en onbekende wegen om de groei van Houten te realiseren. Als we terugkijken in de tijd zien we twee belangrijke momenten waar het huidige Houten is gevormd. Nadat Houten was aangemerkt als groeikern is in 1978 is begonnen met de bouw van het noordelijke deel van Houten, rondom het huidige station Houten. De bouw van de VINEX van Houten is begonnen in 1997 en daarmee is Houten het product geworden van twee landelijke woningbouwopgaven.

De start van de bouw van het noordelijke gedeelte van Houten is inmiddels 45 jaar geleden. Dat betekent dat de eerste vernieuwingsopgave van het vastgoed uit deze tijd ook aanstaande is. Daarnaast zijn andere aspecten belangrijk geworden. Duurzaam bouwen is geen keuze meer, maar een must. Houten wil in 2040 helemaal energieneutraal zijn. Ook het maatschappelijk vastgoed moet mee in deze transitie.

Naast de stenen is ook de vraag van voorzieningen aan verandering onderhevig. De gemeente blijft de groeiambitie op het gebied van woningbouw ook de komende jaren doorzetten. Dat betekent ook dat de behoefte voor voorzieningen mee verandert. Hoe de woningbouwopgave voor de komende tijd precies wordt vormgegeven is nog onderwerp van gesprek. Wel kunnen we ons nu al voorbereiden op de opgave van de toekomst door afspraken te maken over de totstandkoming van maatschappelijk vastgoed en een helder overzicht te hebben van wat we hebben.

Toekomstbestendig is dus voorbereid zijn op de uitdagingen van de toekomst en adequaat kunnen reageren op vastgoedvraagstukken, zodat het maatschappelijk vastgoed optimaal bijdraagt aan de behoefte van maatschappelijke voorzieningen van haar inwoners én bijdraagt aan een duurzaam Houten. Kortom, het Houtens DNA in de volle breedte weerspiegelt.

Dit brengt ons op de volgende zes kernpunten voor de visie op maatschappelijk vastgoed.

1 | MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IS EEN INSTRUMENT OM DOELSTELLINGEN VAN DE GEMEENTE TE REALISEREN.

Het in eigendom hebben van vastgoed is voor de gemeente Houten geen doel op zich. Het is een instrument dat kan worden ingezet om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Hiermee heeft vastgoed maatschappelijke waarde voor Houten. Bijvoorbeeld op het gebied van sport, welzijn, economie, onderwijs, cultuur, mobiliteit en veiligheid. Naast een maatschappelijke waarde heeft het maatschappelijk vastgoed een waarde voor de omgeving en een economische waarde.

Dit leidt tot de volgende definitie van maatschappelijk vastgoed: Maatschappelijk vastgoed is vastgoed wat in eigendom is van de gemeente en een maatschappelijke waarde heeft voor de gemeente.

Om de volgende redenen kan de gemeente vastgoed in eigendom hebben. Wanneer dit nodig is voor:
- De huisvesting van de gemeentelijke organisatie (bijvoorbeeld de gemeentewerf of het gemeentehuis);
- Het voldoen aan een wettelijke plicht om te voorzien in voldoende huisvesting (bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, brandweerkazernes, begraafplaatsen en (tijdelijke) opvang voor vluchtelingen en statushouders);
- Het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen (bijvoorbeeld sport, welzijn, cultuur, erfgoed);
- Het realiseren van gebiedsontwikkeling opgaven (bijvoorbeeld strategische aankopen als het Huis van Houten).

2 | Het hebben en houden van toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed vraagt om samenwerking tussen behoeftesteller (Beleidsafdelingen) en facilitator (team Vastgoed).

Maatschappelijk vastgoed dient een doel. Dit doel wordt gespecificeerd door de behoeftesteller. In Houten is dit in veel gevallen team Samenleving maar ook team Ruimtelijke Ontwikkeling kan de rol van behoeftesteller hebben, bijvoorbeeld bij gebiedsopgaves. De totstandkoming van passend vastgoed is een samenspel van de behoeftesteller met team vastgoed als facilitator.

Om het spel van vraag (behoeftesteller) en aanbod (vastgoed) in balans te brengen kijkt team Vastgoed vanuit een portefeuillemanagement perspectief naar het vastgoedvraagstuk. Team Vastgoed houdt het overzicht over de hele vastgoedportefeuille en kijkt vanuit de bestaande portefeuille wat een mogelijk antwoord is op de behoeftestelling vanuit de beleidsafdelingen. Dit kan een transformatie opgave zijn of nieuwbouw, maar ook het benutten van een gebouw dat niet wordt gebruikt. Samen wordt de balans gezocht of de oplossing (een voorstel vanuit de aanbod kant) past binnen;
- De wensen van de gebruiker (vertaald door de behoeftesteller)
- De strategische doelstellingen van de gemeente
- Financiële kader
- De technische mogelijkheden binnen de vastgoedportefeuille

Team Vastgoed is eigenaar (of eigenaar van het huurcontract) van het maatschappelijk vastgoed en functioneert als aanbieder van het vastgoed. Team Vastgoed neemt geen vastgoed in eigendom en exploitatie waarvoor geen afdoende dekking is in de begroting of uit huurinkomsten, gebruikersvergoedingen of subsidies. Volgend op de wet Markt en Overheid hanteert de gemeente een kostprijs dekkende huur voor haar vastgoed. De uitwerking van de kostprijs dekkende huur behoeft een nadere uitwerking. Een van de uitgangspunten in het verder uitwerken van de kostprijs dekkende huur is het transparant maken van de huurinkomsten voor vastgoed en (eventuele) subsidiestromen.

Naast het stellen van een behoefte in gebiedsontwikkelingsvraagstukken, kan team Ruimtelijke Ontwikkeling uit strategische overwegingen ook besluiten een gebouw (of grond) te verwerven om gebiedsontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken. Dit zijn strategische aankopen die we apart in de vastgoedportefeuille aanmerken (strategisch bezit). De keuze- en budgetverantwoordelijkheid van deze aankopen ligt bij team Ruimtelijke Ontwikkeling. Team Vastgoed voert het beheer over deze gebouwen en neemt ze op in de vastgoedportefeuille. Daarmee worden ook de strategische gebouwen mogelijke oplossingen voor een vraag van de behoeftesteller. Vastgoed kan een dergelijke oplossing voorstellen en stemt dit af met team Ruimtelijke Ontwikkeling. Het doel is om ook de gebouwen die als strategische aankoop zijn verworven te laten bijdragen aan het behalen van de

gemeente Houten

gemeentelijke doelen. Daarmee streven we dus een hoge benutting van deze gebouwen na. Team Vastgoed houdt overzicht op deze match van vraag en aanbod over de volledige breedte van de portefeuille.

3 | Subsidie stromen en huurinkomsten worden gesplitst zodat beide financiële stromen inzichtelijk zijn.

De gemeente Houten wil maatschappelijke partners huisvesten in de gemeente, zodat het voorzieningenaanbod past bij de behoefte van de gemeente. De gemeente draagt via subsidie bij aan het mogelijk maken van deze voorzieningen. Tevens int de gemeente ook huur voor het gebruik van maatschappelijk vastgoed. Deze stromen worden duidelijk gescheiden. Zo betaalt de gebruiker voor het vastgoed dat ze nodig heeft. Daarnaast kan de gemeente vanuit de beleidsafdelingen keuzes maken in de financiële ondersteuning die maatschappelijke partners ontvangen en hiermee de nadruk geven die past bij het gemeentelijk beleid. Door deze structuur te hanteren heeft de gebruiker enerzijds een prikkel om efficiënt om te gaan met het vastgoed dat ze van de gemeente huurt en anderzijds worden de subsidiestromen transparant.

In het volgende hoofdstuk werken we kernpunt 2 en 3 verder uit in rollen en verantwoordelijkheden per team.

4 | We kijken samen vooruit om de vastgoedportefeuille proactief aan te passen op de veranderende behoefte vanuit de samenleving en gebiedsontwikkeling.

Deze behoefte wordt opgesteld door de beleidsafdelingen die erover gaan. Vanuit team Samenleving hanteren we de volgende uitgangspunten:

Sport:	Het huidige voorzieningenniveau is het uitgangspunt. Dit houden we in stand. Een vereniging kan een behoefte neerleggen bij de gemeente. Na een gemeentelijke afweging kan de gemeente een vastgoedoplossing realiseren onder kostendekkend huurtarief en leningen van de gemeente.
Cultuur en Welzijn:	Op basis van een vraag uit de gemeente wordt de behoefte opgehaald en gekeken naar oplossingsmogelijkheden.

Voor Ruimtelijke Ontwikkeling is het niet mogelijk een algemeen uitgangspunt te formuleren. In het collegeprogramma wordt aangekondigd gebiedsvisies op te stellen voor het centrum, de Molenzoom en De Koppeling, en een stedenbouwkundig bureau te selecteren dat helpt met het vormgeven van de gebiedsontwikkelingsopgave die in Houten voor ligt.

Deze visie documenten brengen het toekomstige Houten in beeld en geven daarmee richting aan waar het voorzieningenniveau in de toekomst aan moet voldoen. Daarnaast geeft het ook richting aan de transitieopgave van de maatschappelijk vastgoedportefeuille. Door concrete plekken aan te wijzen voor ontwikkeling van nieuw maatschappelijk vastgoed of juist te stellen dat een bestaande plek past. Daarmee geven we richting aan een transformatie of sloop/nieuwbouw opgave.

Uitgangspunten vanuit het ruimtelijk domein en vanuit de samenleving zijn nodig om de maatschappelijk vastgoedportefeuille aan te laten sluiten bij de behoefte. Dit vraagt om een proactieve blik, meerdere jaren vooruit. Zo kan het vastgoed, wat een meerjarige ontwikkelperiode kent, op tijd worden getransformeerd naar de nieuwe behoefte.

5 | We werken toe naar een energie neutrale maatschappelijke vastgoedportefeuille in 2040

De gemeente wil in 2040 energieneutraal zijn. De maatschappelijk vastgoedportefeuille gaat mee in deze doelstelling en pakt waar mogelijk een voorbeeldfunctie.

"In 2040 wil Houten energieneutraal zijn. Alle energie die we dan verbruiken, wekken we lokaal duurzaam op. Dat is een grote en complexe opgave, waarvoor steeds minder tijd is om deze te realiseren. Maar technisch kan het. Alleen niemand kan dat in zijn eentje, Houten energieneutraal maken. Ook de gemeente niet."- uit energieplan gemeente Houten.

Stappen om dit uitgangspunt te bereiken:

- In het collegeprogramma 2022 – 2026 is een concrete stap gezet door voor te stellen zonnepanelen op gemeentelijk vastgoed te plaatsen in de komende jaren.
- Welk maatregelenpakket passend is per gebouw vraagt om een verduurzamingsstrategie per pand en bijbehorende financiën. Het opstellen van een vastgoedstrategie om de duurzaamheidstransitie te sturen is een manier om de verduurzaming stap voor stap uit te voeren.
    - Dit maatregelen pakket wordt in het najaar van 2023 aangeboden aan de raad. Op deze manier wordt invulling gegeven aan motie 95 (2022) *actie op verduurzaming gemeentelijk vastgoed.*

6 | Transparante vastgoedinformatie als startpunt voor de transitie van de portefeuille

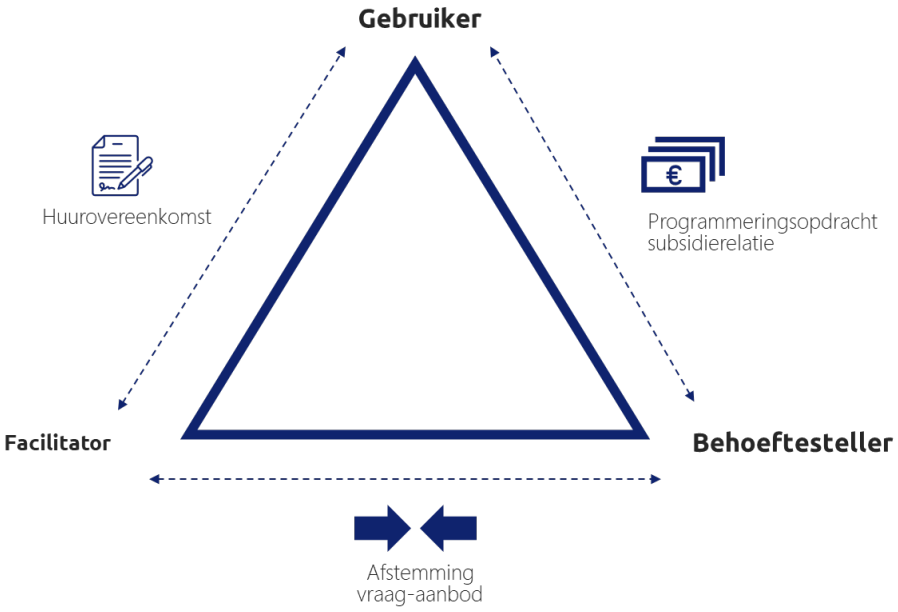
Het maatschappelijk vastgoed vertegenwoordigt een grote waarde, zowel financieel als maatschappelijk. Dat brengt een verantwoordingsopgave voor team Vastgoed met zich mee. We zorgen dat er inzicht is in de benodigde informatie. Daaronder valt onder meer inzicht in kosten en opbrengsten, onderhoudsplanning en opbouw van de huur. Inzicht in wat je hebt is ook het startpunt voor de transitie opgave in de toekomst. Zo weten we hoe ons vastgoed ervoor staat en waar de prioriteiten voor de komende jaren liggen. Het hebben van een solide overzicht is nodig om in de toekomst meerjarig vooruit te kijken en de vastgoedstrategie te bepalen om te komen tot een toekomstbestendige maatschappelijk vastgoedportefeuille voor Houten.

06 ORGANISATIE

De gemeente werkt vanuit verschillende beleidsvelden aan het realiseren van maatschappelijke doelen. Maatschappelijk vastgoed is faciliterend aan het bereiken van deze doelen. Het doel is de vastgoedorganisatie zo in te richten dat het behalen van maatschappelijke doelen zo efficiënt en effectief mogelijk verloopt en dat medewerkers van de verschillende teams zich kunnen focussen op de kerntaak vanuit ieders professionaliteit.

06.01 Rollen en samenwerking

De gemeente heeft maatschappelijk vastgoed in bezit wanneer dit noodzakelijk is voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Dat betekent dat een gebruiker van dit maatschappelijk vastgoed vaak een rol vervult in het realiseren van die doelstellingen en daar doorgaans een opdracht en/of subsidie voor ontvangt en huur voor betaalt. Deze verschillende verhoudingen van een gebruiker met de verschillende gemeentelijke teams zijn weergegeven in de vastgoeddriehoek (zie figuur). De vastgoeddriehoek laat zien dat er vanuit de behoeftesteller een maatschappelijke behoefte is die kan leiden tot een vraag naar vastgoed (huisvestingsvraag). Die vraag kan eventueel in specifieke Huisvestingsplannen worden opgesteld, zoals bij onderwijshuisvesting de behoefte volgt uit het integraal huisvestingsplan (IHP). Vanuit de facilitator, team Vastgoed, wordt een huurrelatie aangegaan voor het gebruik van de huisvesting. De behoeftesteller en facilitator stemmen gezamenlijk af over de vraag en het aanbod en beiden hebben ze dus een andere relatie met de huurder/gebruiker. Binnen de gemeente Houten zijn team Samenleving en team Ruimtelijke Ontwikkeling in de meeste gevallen de behoeftesteller.



Figuur 8 Vastgoeddriehoek

In deze werkwijze is zichtbaar dat er een duidelijke demarcatie is tussen de geleverde huisvesting en de te ontvangen huur, de programmeringsopdracht (ofwel de bijdrage aan de maatschappelijke doelstellingen) en de subsidie die een gebruiker daarvoor ontvangt. Deze demarcatie zorgt dat de behoeftesteller duidelijk inzicht krijgt welke subsidiestromen te maken hebben met welke activiteiten. Voor team Vastgoed is helder welke huur past bij de geleverde huisvesting. Het zorgt er ook voor dat het inzichtelijk is waar huisvesting wordt gesubsidieerd en waar niet. Zo wordt 'verkapte subsidiering' voorkomen. Uiteraard kan het in de praktijk zo zijn dat de subsidie voor huisvesting

even hoog is als de huur, waardoor de huisvesting voor de gebruiker "gratis" is. Door het volgens de vastgoeddriehoek in te richten, worden de stromen transparant. Op deze wijze worden gesprekken over huisvesting, dus wat krijg je voor de huur die je betaalt, losgekoppeld van de bijdrage (subsidie) die de gemeente vanuit een beleidsoogpunt over heeft voor een instantie. Deze werkwijze kan worden toegepast op al het maatschappelijk vastgoed, ook op de eigen huisvesting van de gemeente.

06.02 Taken en verantwoordelijkheden team Samenleving

Team Samenleving heeft de rol van behoeftesteller. Daarbij is dit team verantwoordelijk voor het vertalen van maatschappelijke beleidsdoelstellingen in een eventuele vraag naar huisvesting. Ofwel, team Samenleving bepaalt welke (huidige en toekomstige) behoefte aan maatschappelijke voorzieningen nodig is voor het realiseren van het gemeentelijk beleid. Dit kan concreet worden vastgelegd in een plan per categorie, bijvoorbeeld voor sport, welzijn of cultuur. Voor sport is er bijvoorbeeld al een onderzoek uitgevoerd naar de huidige en toekomstige behoefte aan sportvoorzieningen. De oplossingsrichtingen voor deze behoeftestelling komt vanuit de facilitator, team Vastgoed. Gezamenlijk kijken behoeftesteller en facilitator wat de meest passende oplossing is.

Team Samenleving bepaalt welke subsidies passen bij het bijdragen aan maatschappelijke doelen. Daarbij kan het helpen om duidelijk onderscheid te maken tussen een subsidie voor het leveren van activiteiten en een subsidie voor de huisvesting. Door de focus op activiteiten wordt de subsidie huisvestingsonafhankelijk. Een mogelijke invulling hierbij is kostprijs dekkende huur, met een activiteitensubsidie vanuit Samenleving. Daardoor is het ook mogelijk om subsidiestromen voor maatschappelijke organisaties gelijk te trekken of juist om duidelijk uitzonderingen te maken. Als bijvoorbeeld het theater voor de gemeente Houten van hoog belang wordt geacht, dan kan hiervoor ook een hogere subsidie worden gegeven, waarmee vervolgens een hogere kwaliteit huisvesting kan worden gerealiseerd.

Aangezien Team Samenleving regie heeft op de behoeftes vanuit de maatschappij en gewenste activiteiten, kan zij belangrijke input leveren in het (tijdelijk) vullen van leegstand binnen de vastgoedportefeuille. Door samen met team Vastgoed en team Ruimtelijke Ontwikkeling het gesprek aan te gaan, kan worden gezorgd voor een optimale bezetting en benutting van gebouwen.

Het is dus de verantwoordelijkheid van team Samenleving om de behoefte voor maatschappelijk vastgoed duidelijk in beeld te brengen en afspraken te maken over de te leveren subsidies en bijbehorende opdrachten richting de gebruikers. Enkele taken die hierbij horen zijn:

- Opstellen van een voorzieningenprogramma/ accommodatiebeleid
- Bepalen van de hoogte van subsidies en het verstrekken van subsidies
- Toezicht houden op activiteiten subsidiehouder
- Sturen op benutting van objecten

06.03 Taken en verantwoordelijkheden team Vastgoed

De verantwoordelijkheid voor het krijgen en in stand houden van een toekomstbestendige vastgoedportefeuille ligt bij team Vastgoed. Daar is alle kennis rondom maatschappelijk vastgoed aanwezig. Het team vertegenwoordigt de eigenaarsrol en is verantwoordelijk voor het efficiënt en effectief beheren en ontwikkelen van de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Dit betreft het kernbezit, inclusief eigen gemeentelijke huisvesting, en het beheren van het strategisch vastgoed. Het gaat dan onder andere om het voorzien in de behoefte van maatschappelijk vastgoed, het realiseren van de gewenste kwaliteit, het aankopen of afstoten van gebouwen, terugdringen van leegstand en verduurzaming van de gebouwen.

Bij het vastgoedbeheer hanteert het team Vastgoed de volgende uitgangspunten:

- Het uitvoeren van portefeuillemanagement: strategisch sturen op het maatschappelijk vastgoedbezit. Daarbij wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijke portefeuille die qua omvang en opbouw aansluit bij de vraag. Deze vraag vloeit voort uit beleidsdoelstellingen. Ook wordt gestuurd op een optimale bezetting van de objecten in de portefeuille en een duurzame vastgoedportefeuille. Team Vastgoed kijkt ook vanuit de aanbodzijde naar mogelijkheden om een extra bijdrage te leveren aan de gemeentelijke doelen. Bijvoorbeeld door het huisvesten van tijdelijke initiatieven in strategisch vastgoed.
- Effectieve inzet van middelen. Daarbij wordt gestreefd naar een gezonde bedrijfsvoering. Financiële transparantie rondom maatschappelijk vastgoed is het uitgangspunt.
- Het waarborgen van klanttevredenheid. In afstemming met de huurder wordt beheer en onderhoud uitgevoerd om de klanttevredenheid te waarborgen.

Team Vastgoed dient een compleet en helder overzicht te hebben van de relevante informatie op gebouwniveau. Dit betreft in ieder geval de basisgegevens van het gebouw (adres, oppervlakte, bouwjaar, etc.), inzicht in realisatie en begroting en contractgegevens per huurder. Het team wordt vanuit de eigenaarsrol ook verantwoordelijk voor de huurcontracten voor het maatschappelijk vastgoed en daarmee voor het bepalen van de huurprijs.

Het is dus de verantwoordelijkheid van team Vastgoed om het maatschappelijk vastgoed optimaal te beheren en te onderhouden. Enkele taken die hierbij horen zijn:

- Bijhouden van de vastgoedadministratie en huurcontractenadministratie
- Verzorgen van managementinformatie over de prestatie van het maatschappelijk vastgoed
- Opstellen van adviezen voor anderen ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed
- Bewaken van budget, opbrengsten en risico's in de maatschappelijk vastgoedexploitatie
- Aangaan van huurovereenkomsten met gebruikers

06.04 Taken en verantwoordelijkheden team Ruimtelijke Ontwikkeling

Naast team Vastgoed en team Samenleving heeft ook team Ruimtelijke Ontwikkeling een belangrijke rol binnen het maatschappelijk vastgoed. Dit team bepaalt wanneer strategische aankopen noodzakelijk zijn om toekomstige gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Strategisch vastgoed is onderdeel van een toekomstige ontwikkellocatie. Op de strategische gebouwen wordt sturing gegeven vanuit team Ruimtelijke Ontwikkeling. Team Vastgoed voert voor deze gebouwen het tijdelijke beheer en onderhoud uit en stemt af met team Ruimtelijke Ontwikkeling en team Samenleving over de eventuele tijdelijke invulling van de gebouwen ten aanzien van maatschappelijke doeleinden en de financiële consequenties. Team Ruimtelijke Ontwikkeling is daarbij de budgethouder.

Het beheer en exploitatie van de gronden wordt verdeeld tussen de teams. Het beheer en de exploitatie van de strategische gronden – die dus nodig zijn voor toekomstige gebiedsontwikkeling – valt onder team Ruimtelijke Ontwikkeling, bij Grondzaken en Voorbereiding Onderhoud en Beheer (VOB). Het beheer en exploitatie van niet strategische gronden ligt bij team Vastgoed. Door team Ruimtelijke Ontwikkeling wordt besloten wanneer gronden strategisch zijn.

Het is dus de verantwoordelijkheid van team Ruimtelijke Ontwikkeling om de verwerving te organiseren voor de strategische vastgoedobjecten. Wel zijn deze strategische vastgoedobjecten onderdeel van de vastgoedportefeuille en zet team Vastgoed deze gebouwen integraal in om de match tussen vraag en aanbod zo goed mogelijk te maken. Daarnaast is team Ruimtelijke Ordening behoeftesteller in het voorzieningenaanbod en mogelijk ook de locatiekeuze van voorzieningen in de toekomst. Enkele taken die hierbij horen zijn:

- Het kenbaar maken van strategisch vastgoed en het overdragen van het beheer van deze objecten naar team Vastgoed.
- Het opstellen van gebiedsvisies en andere plannen die invulling geven aan het toekomstige stedelijk weefsel, zodat team Vastgoed tijdig de portefeuille kan aanpassen in de richting die Houten nodig heeft.

06.05 Maatschappelijk vastgoed dat de gemeente bezit wordt zo optimaal mogelijk benut, bezet en beheerd

De gemeente ambieert een optimale balans van het financieel en maatschappelijk rendement van het maatschappelijk vastgoed. Dit is een samenspel tussen de betrokken teams. Het financieel rendement van het maatschappelijk vastgoed is daarbij primair de verantwoordelijkheid van team Vastgoed. Het maatschappelijk rendement ligt bij team Samenleving.
Team Vastgoed zorgt ervoor dat het maatschappelijk vastgoed aanbod afgestemd is op de vraag vanuit de behoeftestellers en dat voorzieningen waar mogelijk geclusterd worden, om zo de beleidsdoelen te bereiken met de inzet van minimale middelen. Als er nieuwe objecten aan de portefeuille toegevoegd worden dan moet hiervoor voldoende financiële dekking zijn vanuit de betrokken beleidsafdelingen. Vastgoed dat niet (meer) bijdraagt aan de doelen van de stad of waarvan de kosten en baten niet meer in balans zijn, worden overgedragen of afgestoten. Dit altijd in overleg met de betrokken beleidsafdelingen.

07 STUREN OP MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

In het vorige hoofdstuk is duidelijk gemaakt dat meerdere teams betrokken zijn bij het maatschappelijk vastgoed. Om tot een gedegen proces van vastgoedsturing te komen, is dan ook betrokkenheid van alle teams nodig. Het sturen op de vastgoedportefeuille kan pas als er inzicht is in de huidige portefeuille én in de toekomstige vraag. Hiervoor dienen de betrokken teams nauw met elkaar samen te werken en is het belangrijk een solide informatiebasis te hebben waar de staat en het gebruik van de huidige portefeuille in weergegeven wordt.

Team Vastgoed zorgt voor het inzicht in de huidige portefeuille en eventuele werkzaamheden die hieruit voortvloeien, zoals onderhoud of meldingen vanuit klanttevredenheid. Team Samenleving is in de lead om de toekomstige vraag in beeld te brengen. Vanuit team Samenleving volgt de behoefte aan voorzieningen, bijvoorbeeld een groei in cultuur, sport of welzijn. Vanuit andere beleidsafdelingen of het college kunnen specifieke speerpunten volgen, zoals specifiek een nieuw Huis van Houten. Ook wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid biedt belangrijke input. Een belangrijk voorbeeld hiervan zijn de duurzaamheidsambities. Tot slot kan vanuit team Ruimtelijke Ontwikkeling een behoefte komen om bepaalde gebouwen aan te kopen of af te stoten. Tezamen vormt dit het gewenste toekomstbeeld. Een streefportefeuille geeft een beeld van het vastgoed aanbod van de toekomst. De streefportefeuille sluit aan bij de toekomstige vraag, de behoefte van de beleidsafdelingen. Team vastgoed stelt dus een streefportefeuille op, op basis van de behoeftestelling en werking in de strategie toe naar deze streefportefeuille. De behoefte, en dus ook de streefportefeuille als antwoord op de behoefte, is aan verandering onderhevig en wordt regelmatig herijkt.

Op basis van het toekomstig aanbod, de streefportefeuille, stelt team Vastgoed een vastgoedstrategie op. Hierbij wordt per gebouw concreet gemaakt welke ingrepen de komende jaren worden gedaan om zo dicht mogelijk naar dat toekomstige aanbod te komen, de streefportefeuille te benaderen. De vastgoedstrategie wordt opgesteld binnen de financiële kaders. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan wordt er met de andere teams in gesprek gegaan over de gewenste behoefte en/of planning. De vastgoedstrategie kan vervolgens worden vertaald in een meerjaren investeringsplan
(zie ook paragraaf 01.03).

Na het opstellen van de plannen volgt de uitvoering. Projecten en onderhouds- en beheerswerkzaamheden worden opgestart om de vastgoedstrategie te gaan realiseren. De cyclus eindigt met monitoring en evaluatie van het plan, waarna de cyclus opnieuw begint. Hetzelfde toekomstbeeld kan hierbij het uitgangspunt zijn, of een update van het toekomstbeeld naar aanleiding van eventueel bijgesteld beleid of financiële mogelijkheden.

Sturing van de vastgoedportefeuille, zoals hierboven beschreven, is een cyclisch proces. Het gaat steeds over het herijken van de behoefte en het aanpassen van het aanbod op deze behoefte. Naarmate het cyclisch proces voortduurt, komt vraag en aanbod steeds verder in balans. Om te beginnen is het natuurlijk nodig om de basisinformatie op orde te hebben en afspraken te maken over de samenwerking, maar verder kan het cyclische proces overal gestart worden.

Als vervolgstappen om in te groeien in het cyclische principe van sturing op maatschappelijk vastgoed hebben we onderscheid gemaakt in wat nodig is om de basisinformatie te verkrijgen en wat de vervolg stappen zijn in het proces. In de afbeelding op de volgende pagina zijn de corresponderende nummers geplaatst in het cyclische proces.

Basis op orde | Uitgangspunten geformuleerd in dit document

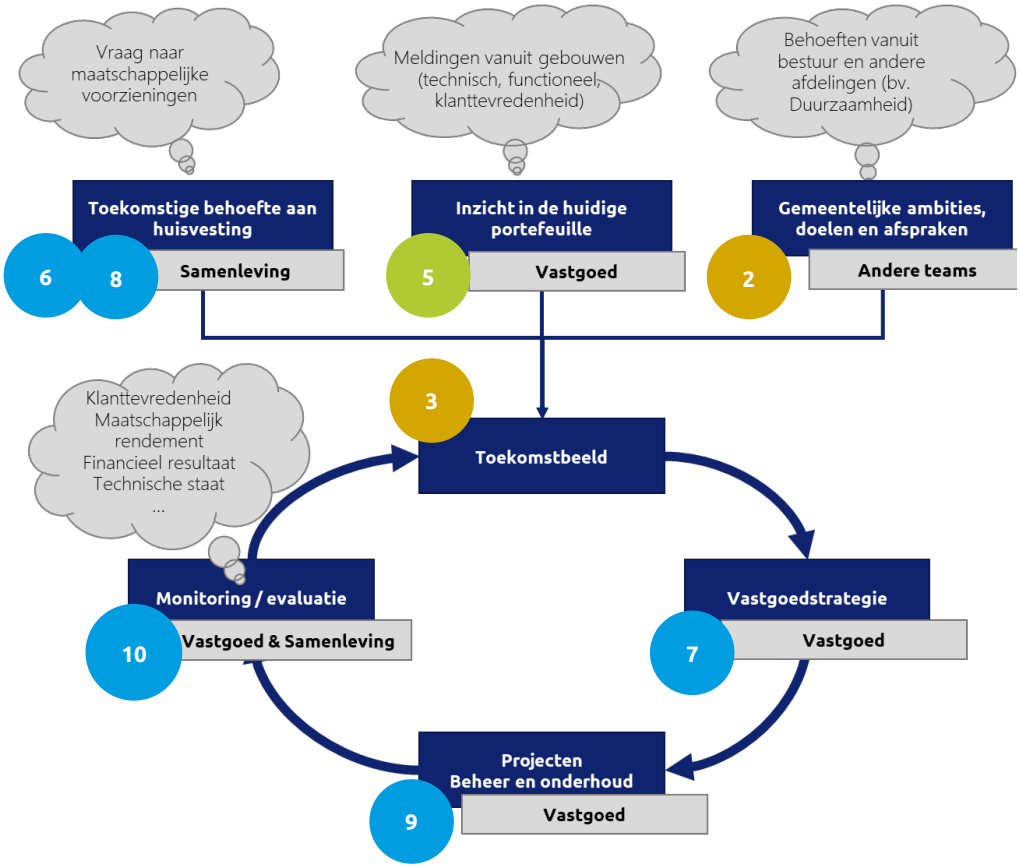
1. Afspraken maken over de rol van de betrokken teams en de verantwoordelijkheden van elk team.
   - Dit wordt uitgewerkt in een organisatieplan voor Vastgoed inclusief functiebeschrijvingen. Gereed oktober 2023
2. Duiden wat de rol van maatschappelijk vastgoed is in het bereiken van de doelen van de gemeente.
   - Dit wordt meegenomen in de vastgoedstrategie waarin de strategie per pand wordt opgenomen. Planning gereed medio 2024.
3. Een eerste beeld hebben van de toekomstige behoefte en het beleid dat wordt gehanteerd door de beleidsafdelingen.
   - Wordt weergegeven in de behoeftestelling accommodatieplannen van de beleidsafdelingen, zoals een IHP bij onderwijs, etc.
4. Doelstellingen voor de transitie van het maatschappelijk vastgoed definiëren zodat duidelijk wordt waar de transitie opgaven in de portefeuille vanuit vastgoedperspectief aan moeten voldoen.
   - Dit wordt meegenomen in de vastgoedstrategie waarin de strategie per pand wordt opgenomen. Gereed medio 2024.

Basis op orde | Opgestart

5. Het verbeteren van de informatie over de huidige portefeuille. Vastgoedinformatie over bezetting, huur, financiën, huidige staat enz.
   - Dit is noodzakelijk voor de op te stellen vastgoedstrategie en wordt dus ook daarin meegenomen. Gereed medio 2024.

Cyclische doorontwikkeling | Nog mee starten

6. Uitgangspunten voor de centrumontwikkeling van Houten, als input voor de transitieopgave van het maatschappelijk vastgoed. – Team Ruimtelijke Ordening,
   - Het plan voor de centrumontwikkeling is opgestart en planning gereed medio 2024.
7. Opstellen van een vastgoedstrategie per gebouw om de transitie opgave in te kleuren. Hierbij is het verstandig te beginnen met de gebouwen met de hoogste prioriteit. De vastgoedstrategie hoeft niet gelijk voor alle gebouwen een stappenplan te hebben, dit proces kan over meerdere jaren verdeeld worden om de werklast te verdelen en de urgente gebouwen zo snel mogelijk aan te passen. – Team Vastgoed,
   - Vastgoedstrategie met aanpak per pand, wordt opgestart, gereed medio 2024.
8. Het door ontwikkelen van de beleidsuitgangspunten vanuit de behoeftestellers. – Team Samenleving en team Ruimtelijk Ordening,
   - Landt in de behoeftestelling van de beleidsafdelingen.
9. Het ontwikkelen en beheren van vastgoed. – Team Vastgoed
   - In eerste instantie richt Team Vastgoed zich op vastgoedmanagement en -beheer, vervolgens wordt ook vastgoedontwikkeling verder uitgewerkt.
10. Monitoren van het gebruik van vastgoed om de benutting en functionaliteit van het vastgoed voortdurend te matchen met de behoefte. – Team Vastgoed
    - Continue ontwikkeling waar Team Vastgoed, als portefeuille manager, een leidende rol in vervult.



Figuur 9 Proces van vastgoedsturing

Context: Samenwerking en doelstelling van maatschappelijk vastgoed.

08 BIJLAGE

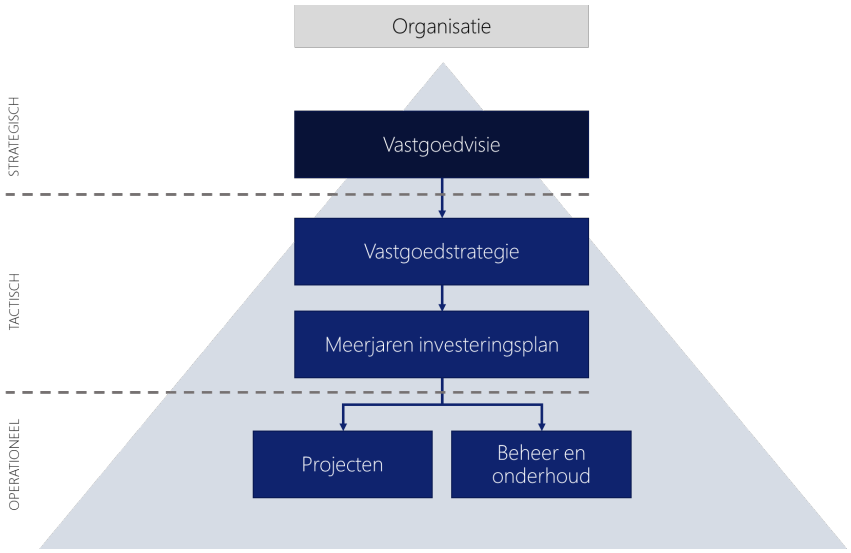
In deze bijlage geven we aanvullende informatie over de vastgoedportefeuille en de mogelijke doorontwikkeling van beleidskaders vastgoed. We hebben de volgende bijlagen opgenomen.

1. Breder perspectief van de vastgoedvisie – relatie met andere documenten
2. Onderwerpen voor de doorontwikkeling van beleidskaders vastgoed
3. Lijst met vastgoedobjecten van de gemeente Houten

08.01 In breder perspectief – Vastgoed visie en relatie andere documenten

In essentie heeft de gemeente vastgoed als middel om haar diensten in de gemeente te faciliteren. Het is daarmee een ondersteunend middel om de doelstellingen waar te maken. Het is belangrijk dat het vastgoed de diensten in voldoende mate ondersteund en daarnaast voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van veiligheid en duurzaamheid, nu en in de toekomst. Om naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te komen die de gemeente optimaal faciliteert in haar taak, is het nodig een aantal zaken te organiseren en rollen te duiden.

Er zijn veel modellen die gebruikt worden in het opstellen van een visie, strategieën en plannen. Wij hebben ervoor gekozen het onderscheid tussen strategisch, tactisch en operationeel niveau te gebruiken om verschillende documenten te plaatsen en de onderlinge relaties te duiden. In de volgende afbeelding is dit schematisch weergegeven. Het begint met de onderliggende strategische visie. In de visie wordt op strategisch niveau vastgelegd wat de rol van de gemeente is en welke hoofduitgangspunten daarin gelden. Het beschrijft de stip op de horizon en onderbouwd dit met het waarom. Waarom is het belangrijk voor de gemeente, om hier naartoe te werken?



Figuur 10: De vastgoedvisie in breder perspectief

De visie vormt daarmee belangrijke input voor de vastgoedstrategie. De vastgoedstrategie is een tactisch document dat stapsgewijs aangeeft hoe de vastgoedportefeuille kan transformeren van het huidige aanbod naar het gewenste aanbod. Om een gedegen vastgoedstrategie te maken is daarnaast duidelijkheid nodig in de vorm van beleidskaders en verplichtingen uit wet- en regelgeving, ten aanzien van bijvoorbeeld onderhoud, kwaliteit, huurprijzen, duurzaamheid, etc. Ook is helder inzicht in de huidige vastgoedportefeuille van belang. Om een vastgoedstrategie op te kunnen stellen, is het nodig te bepalen wat de toekomstige behoefte aan voorzieningen (en dus huisvesting) is. Dit volgt uit de maatschappelijke doelen en afspraken. Op basis van deze input volgt een vastgoedstrategie waarbij per

gebouw wordt bepaald wat de toekomstige ingrepen zullen zijn. Vervolgens kan een meerjaren investeringsplan worden opgesteld om de uitvoering van de transitie van het vastgoed te plannen.

De vastgoedstrategie is de basis om specifieke projecten, programma's en werkzaamheden ten aanzien van beheer en onderhoud uit te voeren om de vastgoedportefeuille in stand te houden en het gewenste toekomstbeeld te creëren.

08.02 Doorontwikkeling Beleidskaders vastgoed

In deze bijlage geven we een aantal onderwerpen aan die verder uitgewerkt kunnen worden binnen team Vastgoed. Zie deze bijlage als een lijst van onderwerpen die de komende jaren binnen de gemeente verder geconcretiseerd kan worden. Onderstaande onderwerpen zijn in meerdere of mindere mate uitgewerkt binnen de gemeente. (In volgorde van prioriteit):

1. Huurprijsbepaling
2. Onderhoud/ kwaliteit
3. Verduurzaming
4. Investeringen
5. Verkoop

08.02.01 Huurprijsbepaling

De gemeente verhuurt maatschappelijk vastgoed aan diverse gebruikers. Om dit zo transparant mogelijk te houden, voor zowel de gemeente als de gebruiker, wordt voorgesteld om een eenduidig huurprijsbeleid op te stellen. In het maatschappelijke vastgoed is het gebruikelijk om daarbij onderscheid te maken tussen vier type gebruikers:

- Maatschappelijke gebruikers
- Tijdelijke gebruikers
- Commerciële gebruikers
- De eigen ambtelijke organisatie

De gemeente Houten hanteert een kostprijs dekkende huur voor maatschappelijke gebruikers. Hoe de kostprijs dekkende huur precies wordt berekend en uitgevoerd, hangt af van keuzes binnen de organisatie. In de visie maatschappelijk vastgoed zijn uitgangpunten gegeven hoe de rollen tussen teams in de gemeente samenwerken. Op basis van deze principes kan het huurprijsbeleid verder geconcretiseerd worden.

<u>Kostprijs dekkende huur voor maatschappelijke gebruikers</u>

Voor huurders van maatschappelijk vastgoed is het gebruikelijk een kostprijs dekkende huur in rekening te brengen, gebaseerd op een langjarige exploitatie. Hiermee wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid. Deze wet heeft als doel een gelijk speelveld te creëren om oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Een van de regels is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorrekenen. Ook ontstaat hiermee transparantie in de begroting en wordt geen verkapte subsidie meer verleend. Met een kostprijs dekkende huur wordt een scheiding aangebracht in de kosten van maatschappelijk vastgoed en de subsidierelatie met onze huurders.

In de kostprijs dekkende huur zijn doorgaans de volgende eigenaarslasten opgenomen:

- Kapitaallasten (rente en afschrijving)
- Verzekeringspremie

- Heffingen en belastingen
- Correctief onderhoud
- Planmatige vervangingen (jaarlijkse reservering)
- Beheerskosten (organisatie)

Aangepaste huur voor tijdelijke gebruikers & korte verhuur

Als maatschappelijk vastgoed tijdelijk of voor een korte termijn wordt verhuurd, bijvoorbeeld bij leegstand of in strategische aangekochte gebouwen, kan worden overwogen om een lagere huur toe te passen dan de kostprijs dekkende huur. Daarbij is vaak het belang van de bezetting en benutting van het gebouw belangrijker dan de kosten.

Markthuur voor commerciële gebruikers

Wanneer de activiteiten van een gebruiker niet als maatschappelijk worden aangemerkt, wordt een markthuur in rekening gebracht. De markthuur wordt doorgaans bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.
Bij een markthuur wordt niet naar de kosten van het maatschappelijk vastgoed gekeken, maar wordt bepaald wat de huurwaarde is wanneer het maatschappelijk vastgoed vrij op de markt wordt verhuurd.
Wanneer de markthuur lager is dan de kostprijs dekkende huur, zijn er een aantal mogelijkheden om hiermee om te gaan. Zo kan er gekeken worden naar kostenoptimalisaties, moet het pand afgewaardeerd worden, kan de huurder geadviseerd worden een ander pand (binnen of buiten de gemeentelijke vastgoedportefeuille) aan te huren of kan het pand afgestoten worden.

Maatschappelijk vastgoed voor eigen gebruik

Voor huisvesting die direct door de gemeente wordt ingezet mag vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) de kostprijs dekkende huur niet met interne doorberekeningen binnen de gemeente worden verrekend. Voor deze gebouwen worden de verschillende kostensoorten één op één doorbelast aan het betreffende programma of wordt dit geld in de begroting voor vastgoed opgenomen. Het gebeurt doorgaans bij de volgende typen gebouwen: begraafplaatsen, cultureel erfgoed en onderwijshuisvesting.

08.02.02 Onderhoud/ kwaliteit

De gemeente Houten beschikt al over een onderhoudsbeleid voor de vastgoedportefeuille. Het kwaliteitsniveau voor instandhouding van het vastgoed is gesteld op kwaliteitsniveau 3. Binnen het maatschappelijk vastgoed is het gebruikelijk om daar de volgende drie activiteiten in te onderscheiden:

- Dagelijks onderhoud. Hieronder vallen onder meer kleine reparaties, het verhelpen van storingen en het preventief uitvoeren van service- en onderhoudsbeurten en wettelijke verplichte keuringen.
- Planmatig onderhoud. Dit betreft groot- of vervangingsonderhoud dat opgenomen is in de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP). Dit betreft het onderhoud dat erop gericht is het gebouw weer in overeenstemming te brengen met het gewenste onderhoudsniveau. Voorbeelden hiervan zijn het schilderen van kozijnen of het vervangen van dakbedekking.
- Mutatie onderhoud. Bij een wisseling van gebruiker kan er aanvullend onderhoud nodig zijn om het gebouw weer in verhuurbare staat te krijgen. Dit betreft onder andere functionele aanpassingen of actualisaties.

In het onderhoudsbeleid dient ook te worden vastgelegd welke kwaliteit wordt nagestreefd en hoe het financieel wordt georganiseerd. De onderhoudsvoorziening wordt gevoed door een jaarlijkse storting uit de exploitatie. Deze jaarlijkse storting wordt berekend op basis van de te verwachten onderhoudskosten, die worden vastgelegd in de MJOP.

08.02.03 Verduurzaming

Verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed is in elke gemeente een actueel thema. Een verduurzamingsplan voor het vastgoed is in de maak. In dat beleidskader is het nodig uitgangspunten ten aanzien van de verduurzaming vast te leggen. Dit helpt bij de concretisering van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. In dit verduurzamingsplan komen argumenten te staan zoals:

- In de afweging bij duurzaamheidsinvesteringen sturen wij op CO_2-reductie.
- De gemeente verduurzaamt alleen het kernbezit. Voor het niet-kernbezit worden alleen de wettelijk verplichte maatregelen uitgevoerd.
- Duurzaamheidsinvesteringen worden uitgevoegd op 'natuurlijke momenten'. Dat moment kan ontstaan vanuit een onderhoudsopgave, huisvestingswensen vanuit de huurder en/of programma of nieuwbouw.
- Om zicht te houden op de voortgang van de verduurzaming wordt het energieverbruik gemonitord.

Uitgangspunten voor verduurzaming zijn enerzijds belangrijk voor de bestaande portefeuille en anderzijds richtinggevend voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed. Duurzaamheid in het algemeen is bij nieuwbouw ook geborgd in het bouwbesluit. Gemeentelijke ambities of verbijzonderingen komen dan uit de uitgangspunten.

08.02.04 Investeringen

Naast het onderhoud is het soms nodig of wenselijk om investeringen te doen om het gebouw technisch en/of functioneel te verbeteren. Deze werkzaamheden vallen niet onder het instandhoudingsonderhoud, maar zijn investeringen als gevolg van nieuw beleid of wet- en regelgeving. Voor deze investeringen zijn doorgaans geen voorzieningen of reserves beschikbaar. Ook in de vastgoedexploitatie zijn hiervoor vaak geen middelen beschikbaar. Ook kunnen er specifieke verzoeken van gebruikers komen, voor bijvoorbeeld een nieuwe entree of een installatie. Het wordt aanbevolen om in een beleidskader vast te leggen hoe hiermee omgegaan dient te worden. De extra kosten kunnen bijvoorbeeld worden doorberekend in de huur of de gemeente kan ervoor kiezen deze kosten op zich te nemen. Belangrijk hierbij is dat transparantie in de uitgaven en doorberekeningen nodig is.

Als binnen de eigen vastgoedportefeuille geen ruimte beschikbaar is en het huren van vastgoed ook geen optie is, bestaat de mogelijkheid tot aankoop of nieuwbouw van vastgoed. Ook hiervoor is het aanbevolen om in een beleidskader vast te leggen hoe hiermee om te gaan. Wie beslist, wie draagt de kosten en wie heeft invloed op de afweging.

08.02.05 Verkoop

Als een gebouw niet tot het kernbezit wordt gerekend of overbodig is geworden, kan de gemeente het besluit nemen tot verkoop.

08.03 Lijst met vastgoedobjecten van de gemeente Houten

Zie volgende pagina

Bijlage 1:Categorisering vastgoedportefeuille

Taakcode	Naam	Adres	Plaats	m² BVO	Bouwjaar	Kernportefeuille	Strategisch	Categorie benchmark	toelichting
19	Gymzaal Van Harte school	Koningin Julianastraat 14	Houten	404	1955	Ja	Nee	Sport	
20	Gymzaal De Velduil	Eggeveld 2	Houten	504	2022	Ja	Nee	Sport	
21	Gymzaal Bijenkorf	Riddersborch 145	Houten	482	1986	Ja	Nee	Sport	
22	Gymzaal Ridderspoor	Horigenland 50A	Houten	430	1999	Ja	Nee	Sport	
23	Gymzaal De Vlinder	Bloesemtuin 17 B	Houten	308	2004	Ja	Nee	Sport	
27	Gymzaal De Plantage	Plantagepolder 55	Houten	424	2003	Ja	Nee	Sport	
32	Schoolwoningen De Plantagepolder	Plantagepolder 2 - 8	Houten	1001	2010	Ja	Nee	Onderwijs	
37	De Bengelbongerd	Dijkhoeve 1	Houten	1095	1982	Ja	Ja	Welzijn	
59	Schoolwoningen Merantihout	Merantihout 14	Houten	1236	2013	Ja	Nee	Noodopvang	
61	Gymzaal Limes	Raaigras 101 C	Houten	464	2013	Ja	Nee	Sport	
102	Sportpark Weteringhoek (Korfbal) (kleedkamer+veld)	Hefbrug 7	Houten	472	2002	Ja	Nee	Sport	
104	Sportpark Oud Wulven	Oud Wulfseweg 2	Houten	458	1982	Ja	Nee	Sport	
105	Sportpark Blokhoven (VV Schalkwijk) (veld)	Kloostergaarde 10	Schalkwijk	-	-	Nee	Nee	-	Geen kernportefeuille
106	Sportpark De Eng (VV 't Goy) (veld)	Tuurdijk 33	t Goy	-	-	Nee	Nee	-	Geen kernportefeuille
109	Sportpark De Kruisboog	Kruisboog 2	Houten	1098	2001	Ja	Nee	Sport	Voetbalkantine + kleedkamers + velden
110	Racketcentrum	Pelmolen 7	Houten	-	-	Ja	Ja	Sport	
113	Sporthal De Slinger	De Slinger 44	Houten	1893	1990	Ja	Nee	Sport	
114	Sporthal Molenwiek	Papiermolen 3	Houten	2320	2002	Ja	Nee	Sport	
115	Sporthal De Wetering	Hefbrug 5	Houten	2233	2001	Ja	Nee	Sport	
117	Sporthal De Kruisboog	Kruisboog 17	Houten	2318	2006	Ja	Nee	Sport	
118	Zwembad De Wetering	Hefbrug 3	Houten	2089	2001	Ja	Nee	Sport	
119	Clubgebouw Wieler Tour Club (gebouw)	Kruisboog 14	Houten	168	2006	Ja	Nee	Sport	
120	Sportpark De Meerpaal (Hockey, Handbal, Honk- en Softbal) (veld)	Groene Hoon 1	Houten	1080	2013	Ja	Nee	Sport	
201	De Grund	De poort 77 - 79	Houten	933	1975	Ja	Ja	MFA	
203	De Heuvel	Keercamp 13	Houten	288	1910	Ja	Nee	MFA	
204	Meerkoet	Meerkoetweide 39	Houten	304	1984	Ja	Nee	MFA	
210	Muziekkiosk Oude Dorp	Oude Dorp: Plein	Houten	24	-	Ja	Nee	Cultuur	
211	Wijkcentrum De Vuurtoren	zijdemos 30	Houten	669	2005	Ja	Nee	Noodopvang	
212	't Gebouw Tull en 't Waal	Kerkebogerd 1a	Houten	287	1975	Ja	Nee	MFA	
214	SCC De Ploeg	Beusichemseweg 51	Houten	-	-	Geen onderdeel Vastgoed	Nee	-	Geen eigendom
218	Wijkcentrum/Cultuurhuis Schoneveld	Zonnehout 36	Houten	2192	2010	Ja	Nee	MFA	
219	SCC De Wiese	De Wiese 2	Schalkwijk	1161	2011	Ja	Nee	MFA	
220	Jongerencentrum Enter	Hefbrug 1	Houten	655	1997	Ja	Nee	Welzijn	
221	Kinderboerderij	Keercamp 15	Houten	421	1989	Ja	Nee	Welzijn	
222	Gebouw/Speeltuin De Speelheuvel	Keercamp 17	Houten	54	2003	Ja	Nee	Welzijn	
223	Cultuurcentrum Theater Aan De Slinger	De Slinger 40	Houten	4284	2007	Ja	Nee	Cultuur	
224	Volkstuinen Binnenweg/Veerwagenweg	Binnenweg/Veerwagenweg	Houten	-	-	Nee	Nee	-	Geen kernportefeuille
225	IJsbaan accommodatie	Meidoornkade 26	Houten	10	1996	Ja	Nee	Sport	
226	Algemene begraafplaats (opstallen Oud Wulfseweg)	Oud Wulfseweg 6	Houten	52	2008	Ja	Nee	Welzijn	
227	Begraafplaats Prinses Ireneweg	Prinses Ireneweg	Houten	0	-	Ja	Nee	Welzijn	m² BVO onbekend
229	Gemeentewerf, registratie unit	De Brug 9	Houten	50	1984	Ja	Nee	Ambtelijk	
230	Gemeentewerf, KCA-depot	De Brug 9	Houten	-	-	Ja	Nee	Ambtelijk	
232	Huis van Houten	Onderdoor 158-160	Houten	4388	1990	Ja	Nee	MFA	
252	Dependance gemeentehuis (Het Kant 3)	Het Kant 3	Houten	1070	1987	Ja	Nee	Commercieel	
401	Gemeentewerf, Werkplaats	De Brug 11	Houten	1303	1986	Ja	Nee	Ambtelijk	
404	Wijkpost Zuid-Oost (Vlinder)	Bloesemtuin 17a	Houten	163	2004	Ja	Ja	Commercieel	
406	Wijkpost Noord-Oost (De Aalsloot)	Aalsloot 1	Houten	122,5	2006	Ja	Ja	Commercieel	
408	Wijkpost Zuid-West (Plantage)	Plantagepolder 57	Houten	148	2003	Ja	Ja	Commercieel	
410	Wijkpost Noord-West (De Grund)	De Poort 81	Houten	150	1975	Ja	Ja	Commercieel	
411	Loods (ex Geurts/wijkpost)	Hofspoor 17	Houten	99	1995	Geen onderdeel Vastgoed	Ja	Noodopvang (Hofspoor 15)	Gesloopt
412	Afdakje Jachthoeve	Jachthoeve 27/29	Houten	18	1979	Geen onderdeel Vastgoed	Ja	-	Geen gebouw
434	Fietstran. Centrum - winkel - VVV	Onderdoor 80	Houten	-	-	Nee	Nee	-	Geen kernportefeuille
437	Gemeentetoren Houten	Lobbendijk 1	Houten	120	1550	Ja	Nee	Monument	
438	Gemeentetoren Schalkwijk	Brink 10	Schalkwijk	335	1210	Ja	Nee	Monument	
439	Gemeentetoren Tull en 't Waal	Waalseweg 71	Tull en 't Waal	1000	1800	Ja	Nee	Monument	m² BVO onbekend
440	Woonwagenstandplaatsen (Veerwagenweg)	De Brug 3, 5, 7	Houten	52	-	Ja	Ja	Overig	Sanitaire voorzieningen
441	Woonwagenstandplaatsen (Bovencamp)	Bovencamp 31,33,35	Houten	53	-	Ja	Ja	Overig	Sanitaire voorzieningen
442	Woning Lunet aan de Snel	Lekdijk 56B	Schalkwijk	-	-	Nee	Nee	-	Geen kernportefeuille
470	Fietstransferium Centrum	Onderdoor 82	Houten	3580	2012	Geen onderdeel Vastgoed	Nee	-	Geen gebouw
472	Fietstrans. centrum - winkel - anytime	Onderdoor 15 & 19	Houten	740	2011	Ja	Nee	Commercieel	
473	Fietstransferium Castellum	Forum 48	Houten	2314	2011	Geen onderdeel Vastgoed	Nee	-	Geen gebouw
474	Fietstrans. Castellum - winkel - tandarts	Forum 46	Houten	295	2011	Ja	Nee	Commercieel	

546	Kringloopcentrum	De Brug 13a	Houten	1253	2012	Ja	Nee	Commercieel	
601	Brandweerhuis De Brug (West)	De Brug 2	Houten	1690	2013	Ja	Nee	Ambtelijk	
602	Brandweerpost Schalkwijk	Schalkwijkseweg 32	Schalkwijk	547	1977	Ja	Nee	Ambtelijk	
603	Brandweerpost Binnenweg (Oost)	Binnenweg 22	Houten	257	2010	Ja	Nee	Ambtelijk	
660	Gemeentehuis Onderdoor (Kant 2)	Onderdoor 25	Houten	7561	1986	Ja	Nee	Ambtelijk	
666	Station op Wielen	Stationserf 97	Houten	608	1900	Ja	Nee	Commercieel	
4011	Gemeentewerf, Zoutloods	De Brug 9	Houten	-	-	Geen onderdeel Vastgoed	Nee	-	Geen gebouw
1a	Voormalig Politiebureau	De Slinger 2	Houten	811	1989	Ja	Ja	Cultuur	
1b	Woning (Rinus)	Albers Pistoriusweg 1	Houten	212	1985	Ja	Nee	Commercieel	
1c	Gemeentehuis, Fietsenstalling	Het Kant 2	Houten	630	1986	Ja	Nee	Ambtelijk	
1e	Woning Lekdijk 56A	Lekdijk 56A	Schalkwijk	148	1968	Ja	Nee	Commercieel	