Beantwoording technische vragen VVD en ChristenUnie over Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022

Als eerste heeft de heer Koekoek van de VVD per mail van 2 november 2022 onderstaande vragen (cursief) gesteld:

1. ***Is er documentatie over welk gemeentelijk vastgoed we allemaal hebben en de bezettingsgraad van het vastgoed? Met bezettingsgraad bedoel ik documentatie die aangeeft wanneer vastgoed actief in gebruik is door bewoners of derden en door hoeveel het in gebruik is.***

Er zijn diverse documenten waaruit blijkt welke onroerende zaken de gemeente Amstelveen in eigendom heeft. Zo ook uit de begroting die als bijlage deels is toegevoegd. Daarnaast is er ook nog een lijst met snippergroen, standplaatsen en dergelijke die worden verhuurd.

Er is geen lijst of document van de bezettingsgraad van het door ons verhuurde of in gebruik gegeven gemeentelijk vastgoed. De gemeente verhuurt of geeft voornamelijk aan instellingen die zelf verantwoordelijk zijn voor de bezetting. De gemeente stuurt op volledige verhuring en gebruik van de gebouwen en het minimaliseren van leegstand.

Er is wel het voornemen om een onderzoek te gaan verrichten naar de huidige bezettingsgraad van het gemeentelijk vastgoed en naar de mogelijkheden en benodigdheden om de bezetting nodig te intensiveren. Dat vergt een integrale aanpak waarin de beleidsdiensten de noodzakelijke randvoorwaarden kunnen meegeven zodat intensivering van het gebruik niet ten koste gaat van de primaire gemeentelijke of beleidsdoelen. Het verdiend daarbij de voorkeur dit onderzoek door een onafhankelijke partij buiten de gemeente te laten uitvoeren. Een voorstel voor een dergelijk onderzoek zal aan het College worden voorgelegd.

Voor omvangrijke investeringen in vastgoed is het beleidskader 7 relevant, waarin er zicht dient te zijn op een behoefte van minimaal 10 jaar. Er wordt niet voor leegstand gebouwd of gerenoveerd.

2. ***Met bezettingsgraad bedoel ik documentatie die aangeeft wanneer vastgoed actief in gebruik is door bewoners of derden en door hoeveel het in gebruik is. Documentatie die hier een indruk of gedeeltelijk beeld van geeft is ook welkom.***

Zoals vermeld houden wij dit vanuit onze verhuurrol als gemeente niet bij. De bewoners of derden kunnen bij interesse vaak als onderhuurders bij de huidige (interne) huurders van de gemeente terecht. Dit komt veel voor bij welzijnspanden zodat het gebruik van de panden intensief is.

Dit gebruik met de gebruikstijden en de intensiteit kan in bovengenoemd onderzoek naar de bezettingsgraad worden meegenomen.

Verder heeft mevrouw D. Hoefakker van de ChristenUnie op 21 november 2022 onderstaande vragen gesteld over de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022:

In de nota wordt geschreven over 'duurzaamheidsambities' en 'duurzaamheidsdoelstellingen'. Daarbij wordt verwezen naar de beleidsstukken PLECK, transitievisie Warmte, visie op zonne-energie en leidraad duurzaam bouwen. De nota geeft ook aan dat aanvaardbare kosten en natuurlijke gelegenheid van invloed zijn bij realisatie van duurzaamheidsambities, of niet.

Vraag 1: Hoe definieert u (smart) de aanvaardbaarheid van kosten en de natuurlijke gelegenheid bij realisatie van de duurzaamheidsdoelstellingen? Met transparante en meetbare indicatoren kan de raad haar kaderstellende en controlerende taak beter invullen.
De aanvaardbaarheid van kosten worden afgezet tegen de resterende levensduur van een gebouw of de resterende tijd dat een gebouw gelet op de behoefte nog gemeentelijk eigendom blijft. De investering in duurzaamheidsmaatregelen zal op de resterende termijn van het gebouw worden afgeschreven. Op het moment dat een gebouw bijvoorbeeld nog een verwachte levensduur heeft van 5 jaar kan een andere afweging worden gemaakt dan wanneer het gebouw nog 20 jaar mee kan.
De kosten worden deels in rekening gebracht bij de huurder die daarmee kosten kan besparen op de verbruikskosten en komen deels voor rekening van de gemeente als eigenaar van het gebouw. In sommige gevallen is de terugverdientijd van de maatregelen dusdanig lang dat die niet in de resterende levensduur kunnen worden afgeschreven. In alle andere gevallen gelden de gemeentelijke beleidskaders.

Vraag 2: Welke specifieke voorbeelden van duurzaamheidsinterventies uit PLECK, transitievisie Warmte, visie op zonne-energie en leidraad duurzaam bouwen mag de raad de komende tijd gerealiseerd zien bij het gemeentelijke vastgoed? Welke uitzonderingen zullen er worden gemaakt?
De Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022 is niet de plek om over alle komende initiatieven op het gebied van het duurzaamheidsbeleid te rapporteren. Toch kan een aantal voorbeelden hieruit worden genoemd. Bij de realisatie van nieuwbouw bouwen wij volgends de Leidraad duurzaam bouw. Er zal binnenkort een Plan van aanpak aan het college worden voorgelegd ten behoeve van het inventariseren van de benodigde maatregelen voor het energieneutraal maken van het gemeentelijk vastgoed. Zodra de inventarisatie is afgerond, ontvangt u een afschrift en een investeringsvoorstel om de benodigde voorzieningen te treffen.

Vraag 3: De energiebesparingsplicht stuurt er ook bij gemeentelijk vastgoed op alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren. Deze energiebesparingsplicht geldt voor locaties die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m3 aardgas (equivalent) gebruiken. Hoeveel gemeentelijke vastgoedlocaties vallen er onder de energiebesparingsplicht? Hoe gaat de gemeente bij deze locaties en hun gebruikers, invulling geven aan de informatie- en onderzoeksplicht en realisatie?
De gemeente heeft voor deze locaties in Amstelveen al voldaan aan haar informatieplicht en alle maatregelen genomen waartoe de gemeente verplicht was. Het betrof in totaal 21 gebouwen.