



RAADSINFORMATIEBIJENKOMST: NOTA VASTGOED EN NOTA GRONDBELEID – 4 MEI 2025



gemeente Roermond



Programma

1. Nota Vastgoed - presentatie en vragen (30 min)

- *Finn Vossen - Brink Management en Advies*

2. Nota grondbeleid - presentatie en vragen (30 min)

- *Guido Mertens - Guido Mertens Advies*

Afbakening:

De Nota Vastgoed heeft betrekking op het verwerven, beheren en uitgeven van gronden en opstallen die zijn bedoeld voor duurzaam eigendom van de gemeente.

De Nota grondbeleid heeft betrekking op gronden en opstallen die nu of in de toekomst onderdeel zijn van een ruimtelijke ontwikkeling. In de tijdelijkheid van die ontwikkeling zijn de beleidsuitgangspunten uit de Nota Vastgoed van toepassing.



NOTA VASTGOED



gemeente Roermond



Totstandkoming

Opgesteld door Brink Management en Advies in nauwe samenwerking met (verantwoordelijk) Cluster Beheer Vastgoed & Facilities.

Input opgehaald bij functionarissen uit verschillende clusters: sport, onderwijs, wijkaccommodaties, groen, bodem, BOR, stedenbouw, binnenstad, duurzaamheid, data, financiën en juridische zaken.



Inhoud

- Inleiding en doelstelling nota Vastgoed
- Typen vastgoed, doelen en portefeuilles
- Verwerving, verkoop en technisch beheer
- Uitgifte

** Aanpassing t.a.v. huidige
nota uitgelicht in oranje
kader*

Inleiding

- Startpunt: Beleidskaders nota Vastgoed 2013
- Aansluiting bij huidige ambities, context, wet- en regelgeving
- Aanvulling ontbrekende beleidsuitgangspunten (zoals onderhoud, duurzaamheid en kostprijsdekkende huur (KPDH))

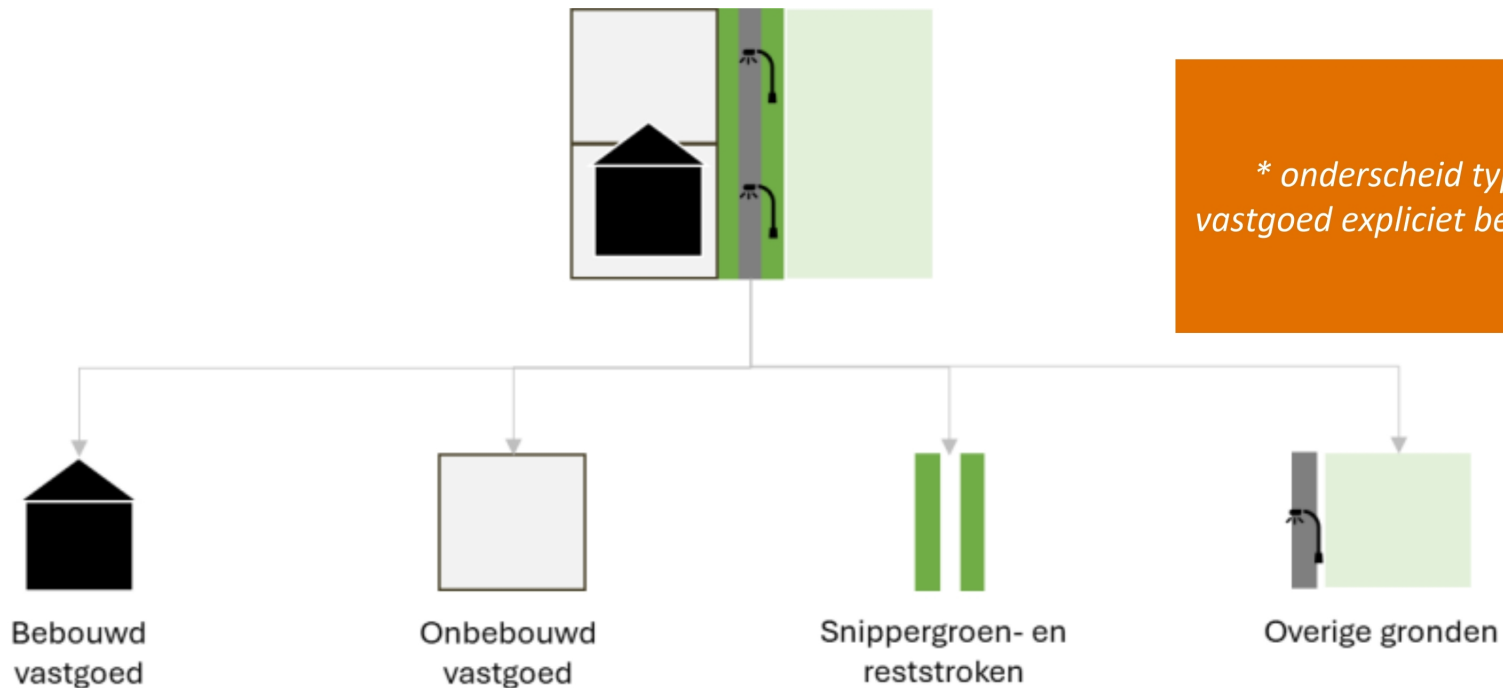


Doelstelling nota vastgoed

- Nota vastgoed: gemeentelijk beleid ten aanzien van het vastgoedbezit, de verwerving, het beheer en de uitgifte van vastgoed
- Door helder beleidskader kan gemeente:
 - Uniforme en objectieve keuzes maken
 - Transparante keuzes maken
 - Draagvlak creëren voor het bestuurlijk handelen

Typen vastgoed, doelen en portefeuilles

Verskillende typen gemeentelijk vastgoed



** onderscheid typen
vastgoed expliciet benoemd*

Doelen gemeentelijk vastgo

Het bezit en gebruik van vastgoed is geen doel op zich voor de gemeente.

1. Het voldoen aan **wettelijke plicht** om te voorzien in voldoende huisvesting
2. Het realiseren van **gemeentelijke beleidsdoelstellingen**:
 - Dwaarvoor middelen beschikbaar zijn gesteld in de begroting (denk hierbij bijvoorbeeld aan beleidsdoelstellingen op het vlak van cultuur en sport);
 - op het vlak van ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijk ordening en toekomstige ontwikkelingen.
3. Het **huisvesten** van het **ambtelijk apparaat** en de **gemeente ondersteunende voorzieningen**.
4. Het **bestrijden en/of voorkomen** van overlast, verstoring van de openbare orde of het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van de leefbaarheid.

Portefeuilles

1. **Kernportefeuille:** vastgoed dat invulling geeft aan één of meerdere doelstellingen voor vastgoedbezit. Bij verwerving de intentie om dit voor onbepaalde tijd in bezit te houden.
2. **(Ruimtelijk) strategische portefeuille:** vastgoed dat ingezet wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen of andere toekomstige ontwikkelingen. Bij verwerving de intentie om dit voor bepaalde tijd (tijdelijk) in bezit te houden.
3. **Niet-kernportefeuille:** vastgoed dat géén invulling geeft aan een van de doelstellingen voor vastgoedbezit. Géén noodzaak meer om dit vastgoed in 'bezit' te hebben of houden. Het beleidsuitgangspunt is dat het bezit in de 'niet-kernportefeuille' afgestoten wordt.



Vastgoed-/portefeuilleplan

Uitwerking van:

1. Wat de gewenste portefeuille is;
2. Hoe deze tot stand komt.

Nog op te stellen zoals opgenomen in uitvoeringsplan 'Professionalisering vastgoedorganisatie'.

Verwerving, verkoop en technisch beheer



Verwerving

De gemeente verwerft vanwege:

1. Toevoeging aan **kernportefeuille**

Verwervingsbeslissing onderbouwd met integrale businesscase. Hierin komen ten minste de volgende factoren aan bod:

- Belang
- Termijn
- Risico
- Prijs (financieel én maatschappelijk)

2. Toevoeging aan **ruimtelijk strategische portefeuille** (valt inhoudelijk onder gemeentelijk grondbeleid)

- Analyse van tijdelijk beheer



Verkoop

De gemeente verkoopt in de volgende gevallen:

1. Om ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening te kunnen realiseren ((ruimtelijk) strategische portefeuille);
 2. Vastgoed dat niet (meer) nodig is ter ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelstellingen (niet-kernportefeuille)
- Gebouwd vastgoed:
uitgewerkt in verkoopproces, zoals opgenomen in uitvoeringsplan
 - Onbebouwd vastgoed:
in praktijk meestal het afstoten van snippergroen en reststroken in de openbare ruimte
 - Bebouwd en onbebouwd vastgoed in het kader van ruimtelijke plannen:
Opgenomen in nota grondbeleid

Technisch Beheer Vastgoed instandhouding: onderhoud en ver

** Onderdeel 'onderhoud'
nieuw toegevoegd*

Onderhoudsbeleid: specifieke kaders voor algehele onderhoud
Voor bepalen onderhoudsstaat hanteert gemeente NEN 2767: Daarin
worden voor het bepalen van gebreken zes niveaus onderscheiden.

Conditie score	Omschrijving	toelichting
1	uitstekend/nieuw	geen gebreken
2	goed	incidenteel beginnende veroudering
3	redelijk	plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar
4	matig	kans dat de functie in gevaar is
5	slecht	veroudering onomkeerbaar
6	zeer slecht/sloop	technisch rijp voor sloop



Technisch Beheer Vastgoed instandhouding: onderhoud en vervanging

Niet alle objecten wil of kan de gemeente hetzelfde onderhouden.

- De gemeente onderhoudt elk object in de kernportefeuille in principe met als doel om het door te exploiteren.
 - Conditie score conform de NEN-norm minimaal een 3 voor elk bouwelement.
 - Gemeente kan ervoor kiezen om een betere onderhoudsstaat na te streven voor (elementen van) gebouwen in de kernportefeuille. Bijvoorbeeld voor beeldbepalende gebouwelementen.
- Objecten die niet tot de kernportefeuille behoren geldt dat deze veilig en bruikbaar moeten blijven. Indien van toepassing geldt eveneens dat deze moeten worden onderhouden met het oog op waardebehoud.

Technisch Beheer Vastgoed Verduurzaming

* Onderdeel
'verduurzaming' nieuw
toegevoegd

Ambitie: Klimaat neutrale gemeente in 2050; klimaat neutrale organisatie in 2035

- De gemeente verduurzaamt objecten uit de kernportefeuille, gaat zuinig om met energieverbruik en streeft naar duurzame inkoop en aanbestedingen.
- Daarnaast zet de gemeente in op de energietransitie, en werkt toe naar energieneutraal gemeentelijke vastgoedbezit (= netto CO2 emissievrij = geen gebruik van fossiele brandstoffen en inzetten op inzet van (eigen opwek of inkoop van) hernieuwbaar opgewerkte energie).
- In Duurzaam MeerJaren OnderhoudsPlan (DMJOP) wordt vastgelegd welke verduurzamingsstappen op natuurlijke onderhoudsmomenten gezet kunnen worden. Bij prioritering wordt rekening gehouden met hoogte van CO2 uitstoot panden (vastgesteld aan de hand van de CO2-prestatieladder).



gemeente Roermond

Uitgifte



Verhuur	Meeste objecten in portefeuille worden verhuurd
Erfpacht	Geschikt instrument als partij lange periode (doorgaans 30-40 jaar) gebruik zal maken van gemeentelijke grond en het voor de gemeente wenselijk is om de grond in bezit te houden. Beleids- en afwegingskaders zijn opgenomen in het grondbeleid.
Recht van opstal	Geschikt instrument als partij lange periode gebruik wil maken van gemeentelijke grond/opstallen en het voor de gemeente wenselijk is de grond/de opstal in eigendom te houden maar geen belang heeft bij het beheer en onderhoud van het te stichten gebouw respectievelijk het aan te leggen werk.
Pacht	Geschikt instrument voor agrarische gronden
Bruikleen	Enkel geschikt als de gemeente op korte termijn over het vastgoed dient te beschikken én wanneer het niet mogelijk is om het vastgoed in de vorm van verhuur uit te geven. Vastgoed behorende tot de kernportefeuille wordt daarmee niet uitgegeven in de vorm van bruikleen.
Leegstands-beheer	Wanneer vastgoed niet uitgegeven kan worden én (nog) niet kan worden afgestoten.
Recognities	Recognities zijn niet meer van deze tijd. Overeenkomsten daartoe worden niet meer aangegaan.

Uitgifte: verhuur algemene huurtarieven

** Onderdeel 'KPDH' nieuw
toegevoegd*

Vaststellen huurtarieven afhankelijk van gebruik:

- Commercieel: uitgangspunt markthuur hanteren
- Maatschappelijk: in principe de kostprijs dekkende huur (KPDH) hanteren



Uitgifte: verhuur algemene huurtarieven

- **Maatschappelijk: in principe de KPDH hanteren**

Wanneer een lagere huur dan KPDH wordt gehanteerd dan kan sprake zijn van staatssteun.

1. Als KPDH te hoog is voor huurder om activiteiten te ontplooiën, dan kan de huurder een **subsidie** aanvragen bij de gemeente om de te hoge huisvestingslasten te kunnen dragen (dit wordt vastgelegd in het te herijken subsidiebeleid). Huurder zo min mogelijk (administratief) te belasten met (grote) geldstromen door aanbieden passende ondersteuning.
2. Uitzondering: Als huurder activiteit ontplooit in het kader van het algemeen belang *én* de KPDH is te hoog, dan kan **lagere huur** worden gehanteerd. Hiervoor **Besluit Algemeen Belang** opstellen en vaststellen door raad. Het verschil tussen de KPDH en de huur die wel gehanteerd wordt, is een vorm van subsidie die de gemeente indirect via de huur verstrekt aan de huurder.
3. Als de markthuurlager is dan de KPDH, dan is de gemeente wettelijk niet verplicht om de KPDH te hanteren. In dit geval is het beleidsuitgangspunt dat de **markthuurl** wordt gehanteerd.

Uitgifte snippergroen en restst

1. **Drie vormen van uitgifte:** verkoop, verhuur en bruikleen. Ook mogelijkheid voor inwoners tot adoptie.
2. **Beleidsuitgangspunt:** Snippergroen en reststroken verkopen, tenzij...
3. **Uitgifte bij voldoen aan voorwaarden, beoordeling op criteria waaronder (niet limitatief):**
 1. Structureel groen (functie tbv groene hoofdstructuur, verkeersgeleiding, aankleding openbare ruimte etc.)
 2. Energietransitie
 3. Versnippering (tbv efficiënt beheren en onderhoud openbare ruimte)
 4. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en strategisch bezit
 5. Verkeersveiligheid
 6. Gemeentelijke voorzieningen (belemmering werking voorzieningen, onderhoud, vervangingen of uitbreidingen)
 7. ...



Tot slot

Hiermee helder beleidskader opgesteld als basis voor professionalisering vastgoedsturing.



gemeente Roermond

Reacties en vragen



Reactie gevraagd op:

1. Hanteren KPDH bij Maatschappelijk gebruik

- Als KPDH te hoog is voor huurder om activiteiten te ontplooiën, dan kan de huurder een **subsidie** aanvragen bij de gemeente om de te hoge huisvestingslasten te kunnen dragen.
- Uitzondering: Als huurder activiteit ontplooit in het kader van het algemeen belang *én* de KPDH is te hoog, dan kan **lagere huur** worden gehanteerd. Hiervoor **Besluit Algemeen Belang** opstellen en vaststellen door raad.



Reactie gevraagd op:

2. Uitgifte snippergroen en reststroken

- Beleidsuitgangspunt: Snippergroen en reststroken verkopen, tenzij...



gemeente **Roermond**



INFORMATIESESSIE GRONDBELEID GEMEENTERAAD JUNI 2025



gemeente Roermond



Inleiding en actualiteit

Belang, urgentie en druk op
woningbouw en
gebiedsontwikkeling





Inleiding en actualiteit

Regie via grondbeleid: urgent, breed gedragen en volop in beweging

- Gemeenten neigen vaker naar actiever grondbeleid
- Rijk zet in op modernisering grondbeleid en wil zelf ook optreden als actief grondeigenaar
- Partners (NEPROM en Aedes) steunen actievere overheid en vragen actie en tempo



Grondbeleid is terug op de agenda:

Versnelling, samenwerking en strategisch grondbeleid!

Waarom grondbeleid belangrijk is voor Roermond

We voeren een strategisch situatiegericht grondbeleid: per locatie en ontwikkeling bepalen we welke inzet passend en haalbaar is.

Twee hoofddoelen

1. Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk maken

- Denk aan woningbouw, duurzame energie en maatschappelijke voorzieningen
- We kiezen per locatie bewust de passende rol en de juiste inzet van middelen en instrumenten

2. Inzicht geven in maatschappelijke en financiële impact

- We willen afgewogen besluiten nemen, gebaseerd op publieke meerwaarde en financiële haalbaarheid
- Gemeentelijke investeringen zijn mogelijk als het onderbouwd en doelgericht is

Waarom grondbeleid belangrijk is voor Roermond

Samenhang met andere kaders:

Waarom / Doelen?
Omgevingsvisie

Hoe?
Grondbeleid



Wat / waar / wanneer?
Ontwikkelagenda

Afgestemd op capaciteit & middelen



Regie met grondbeleid

Hoe voeren we regie?

- Strategisch en situatiegericht: we passen onze inzet aan per locatie, afhankelijk van wat nodig en haalbaar is
- Niet altijd zelf ontwikkelen, wel sturen op inhoud en proces
- Focus op initiatieven die meest bijdragen aan belangrijke opgaven voor Roermond



Regie met grondbeleid

Wat is hiervoor nodig?

- Heldere kaders vanuit de gemeenteraad
- Een organisatie die bij de ambitie past
- Bereidheid om doelgericht te investeren
- Passende instrumenten voor college en uitvoering

Integrale beoordeling

Waarom?

- Optimaal maatschappelijk resultaat en geen onmogelijke stapeling van ambities
- Beperkte middelen: keuzes maken is heel belangrijk

Hoe?:



-  : Meerwaarde op de 4 thema's uit de Omgevingsvisie
-  : Grondexploitatie, kostenverhaal en bredere financiële impact



Rolkeuze gemeente

Waarom?

- Gemeente heeft beperkte gronden en middelen
- Toch willen we op sommige plekken gericht sturen
- Rolkeuze bepaalt inzet, regie, risico en samenwerking



Rolkeuze gemeente





Stellingen

- Zonder gemeentelijke regie blijven veel ruimtelijke (en maatschappelijke) ambities op papier staan.
- Een ambitieus grondbeleid vraagt om een organisatie die dat ook aankan.
- Wie regie wil, moet ook bereid zijn te investeren in (strategische) gronden.
- Doelgerichte investeringen zijn verantwoord als ze maatschappelijke meerwaarde opleveren.
- Het college heeft passende instrumenten nodig om te kunnen handelen binnen raadskaders.