Bundel - Raadsdebat Raadzaal van 26 oktober 2022

Agenda bijlagen

- Besluitenlijst Het Raadsdebat - Nota vastgoed Amstelveen 2022
- Transcript Raadsdebat Nota Gemeentelijk Vastgoed 26 okt 2022

1 Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022

- Oplegger Het Raadsdebat. Nota Gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2022
- Raadsvoorstel Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022
- Nota Gemeentelijk Vastgoed gemeente Amstelveen 2022
- Bijlage 1 Nota Gemeentelijk Vastgoed Uitvoeringskader gemeente Amstelveen
- Bijlage 2 Nota Vastgoed Algemeen Belang gemeente Amstelveen
- Concept raadsbesluit Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022

BESLUITENLIJST HET RAADSDEBAT

Het Raadsdebat. Nota gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2022

Datum	26 oktober 2022
Tijd	19.30 – 20.15 uur
Aanwezig	
Voorzitter	Henk Stoffels
Griffier	Birgit Kersten
VVD	David Koekoek
D66	Tawros Aslanjan
bbA	Ruud Kootker
GroenLinks	Simon Lutz
PvdA	Arnout van den Bosch
Actief voor Amstelveen	Michel Becker
Goed voor Amstelveen	Nachshon Rodrigues Pereira
SP	Patrick Adriaans
CDA	Bert Rouwenhorst
50PLUS	Wim Visser
BVNL	Fleur Costa Baioa
ChristenUnie	Dianne Hoefakker

Toelichting onderwerp

In de nota Gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2022 worden de uitgangspunten vastgelegd voor de nadere investeringen en het behoud van gemeentelijk vastgoed.

Conclusie
Het raadsvoorstel Nota Gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2022 wordt geagendeerd als bespreekstuk voor De Raadsvergadering van 30 november.
bbA overweegt twee amendementen met betrekking tot:

- Medische centra
- De definitie maatschappelijk vastgoed bij beleidskader 1

De voorzitter sluit de vergadering om 20:15 uur

Woordelijk verslag: Raadsdebat Raadzaal 26 oktober 2022

Locatie : Amstelveen
Starttijd : 19.30 uur
Voorzitter : Henk Stoffels
Griffie : Birgit Kersten
Duur : 45 minuten

1 Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dames en heren, ja, hij doet het. We gaan beginnen, weliswaar een paar minuten te laat, maar we gaan beginnen. De nota gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2002. Hartelijk welkom aan de woordvoerders van de fractie, het college, het publiek, niet in groten getale opgekomen ondanks mijn uitnodiging vorige keer, maar dat gaat nog een keer komen. De pers ja, die is er wel en de kijkers thuis, hartelijk welkom. Een toelichting op het raadsdebat in de nota gemeentelijke vastgoed Amstelveen 2022 worden de uitgangspunten vastgelegd voor de nadere investering en het behoud van de gemeentelijke vastgoed. Het raadsdebat is gericht op het politieke debat over de nota en leidt tot conclusie of het raadsvoorstel rijp is voor de besluitvorming in de raad en zo ja, op welke wijze? Als hamerstuk of bespreekstuk? Hamerstuk, ik ben vergeten de vergadering te openen. Technische vragen worden niet toegestaan, u hebt die voor schriftelijk gelegenheid gehad en er is geen gebruik van gemaakt.

Voor het debat geldt een spreektijd van een spreektijdregeling van 45 minuten. Dat betekent voor VVD, D66, zes minuten. Voor Burger Belangen Amstelveen, GroenLinks, PvdA, drie minuten. Actief voor Amstelveen, Goed voor Amstelveen, SP, CDA, 50PLUS, BVNL en de ChristenUnie twee minuten. Gebruik die tijd nuttig. Gebruik de tijd krachtig en wijs. Het college heeft in tussen vier minuten de tijd om te beantwoorden. Nogmaals, geen technische vragen. Nou, ben ik daar niet zo heel sterk in, wat dus het verschil, dus probeer het ook niet uit. Graag. In de eerste termijn wil ik geef ik de woordvoerders van de fractie één voor één het woord. Graag inventariseren even mijn pen, wie daar zo direct het woord over wil hebben. Koekoek. Ik zag Arnoud van den Bosch van PvdA, ik zag Simon Lutz, GroenLinks, ik zag mijn eigen partij ChristenUnie, oké prima. Ja. Ik ga in deze volgorde ga ik u het woord geef en dan bbA, ze staat genoteerd. Ja, ik geef als eerste het woord aan de heer Koekoek van de. Kun je iets bordje schuiner, VVD. Ja, ah zo ja, dank je wel.

Sprekernaam 2: De heer Koekoek (Raadslid VVD)

Dank u wel, voorzitter. Ik wil graag namens de VVD Amstelveen namens de fractie ook de wethouder bedanken en complimenteren met de voorgestelde kaders. Graag wil ik toelichten waarom we de beleidsregels zo goedvinden en waar het misschien nog beter kan, om dit vervolgens aan het einde ook concreet te maken. Als VVD Amstelveen hebben we in het verleden aangegeven dat als het gaat om de ontwikkeling van vastgoed, er onvoldoende houvast er onvoldoende houvast is en er teveel ruimte is voor ontwikkelaars. Een goed begin begint bij jezelf en dat is nou precies wat we met deze beleidsregels doen voor het gemeentelijk vastgoed.

Als het gaat om het bouwen van woningen, vindt de VVD Amstelveen dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. De grond is schaars. En je hebt maar een kans om dat goed te benutten. Dat geldt ook voor het gemeentelijk vastgoed. Daar waar we besluiten om in plaats van meer woningen of beer meer of betere voorzieningen te faciliteren, hebben we maar één kans om dat goed te doen. Dat is niet altijd makkelijker. Is een grote druk op onze sportvelden. Er is een wachtlijst voor, zowel voor het wat van 900 kinderen en er zijn veel maatschappelijke organisaties die maar al te graag gebruik willen maken van het Amstelveens vastgoed, zoals het geplande hospice Amsteloever, waar we ons als VVD al geruime tijd voor inzetten en wat belangrijk is voor de kwaliteit van leven voor onze inwoners. Voor een deel van onze inwoners.

De kaders die we vandaag bespreken helpen om de juiste keuzes te maken, maar niet om panden optimaal te benutten. En dat is voor de VVD wel belangrijk. Ik zou hem ook graag willen dat graag willen terugzien in de kaders in deze nota. We hebben weinig grond en we zullen de bestaande faciliteiten zo goed mogelijk moeten gebruiken. Er ligt een goede nota, maar ook grote uitdagingen. Een goede nota, daar wil ik geen afbreuk aan doen. Ik wil daarom ook de wens uitspreken, dat we de opzet van de nota respecteren en dit debat niet als een soort van wensenlijst gaan gebruiken, waarbij we straks met 30 kaders zitten. Maar wat mij betreft zorgen we er met elkaar voor dat het acht kaders blijven, zoals dat nu in de nota het geval is. Tegelijkertijd zou ik graag willen zien dat we in de nota opnemen dat de aankoop, ontwikkeling, realisatie of bezit van vastgoed alleen kan plaatsvinden.

Als vooraf is vastgesteld dat het vastgoed ook voldoende in gebruik zal worden genomen en aantoonbaar ten goede komt aan een x percentage inwoners van Amstelveen, afhankelijk van het soort vastgoed. Verder zou ik graag beleidskader twee wat een heel mooi beleidskader is, wat willen aanscherpen. Waar staat gesubsidieerde instellingen en gemeentelijke afdelingen, maken in eerste instantie gebruik van de daarvoor beschikbare gemeentelijke vastgoed. Zou ik graag een toevoeging zien waarin de gemeente eerst toetst of het al bestaande gemeentelijk vastgoed kan worden, kan voorzien in behoefte voordat we overgaan tot nieuwe plannen of herontwikkeling. Dit sluit ook mooi aan bij het voorgestelde portefeuillemanagement en de ontwikkeling van het strategisch huis, van het van het strategisch huisvestinsgplannen. En als laatste, zijn we als VVD heel erg blij met de aandacht voor verduurzaming in het laatste beleidskader. Er staat beschreven dat vooral bij natuurlijke momenten tot verduurzaming zal worden overgegaan. Ik zou graag van de wethouder willen weten of zij vindt dat het kader voldoende rekening houdt met de recente energie ontwikkelingen. Of dat we er misschien bij gebaat zijn om dit kader aan de actualiteiten aan te

passen, om zodoende de instellingen die huisvesten in het vastgoed zo snel mogelijk te kunnen voorzien van bijvoorbeeld isolatiemaatregelen. Nogmaals mijn complimenten voor deze nota, waarbij we op transparante en duurzame wijze vastgoed inzetten voor onze inwoners en waarbij we ook zorgen dat we juridisch zaken gewoon goed voor elkaar hebben. Belangrijk is nu dat we vastgoed niet alleen voor de juiste maatschappelijke doelen inzetten, maar ook zorgen dat inwoners, instellingen en ambtenaren optimaal gebruik ervan gaan maken.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel. Keurig, heel netjes. De heer van den Bosch, PvdA.

Sprekernaam 3: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)

Ja, kijk. Nou, met zo een met zo een VVD of je bijna niks meer te zeggen als PvdA. Wij zijn ontzettend blij met de koers die er gekozen is, dat hé dat er meer vastgoed in gemeentelijk eigendom is en dat dat de gemeente hier ook regie en in pakt. En niet star vasthoudt aan dingen naar de markt te zetten, wat nou, wat onder de vorige kaders had kunnen gebeuren. Dus wat dat betreft zijn we zijn heel positief over dit over dit stuk. Tegelijkertijd denk ik ook dat we in reactie op wat de heer Koekoek zegt, ook de het team vastgoed en de en de wethouder hierin het vertrouwen moeten geven dat ze de kaders die er nu voorliggen dat ze die ook goed efficiënt gaan toepassen. Dus wat dat betreft lijkt het mij nog wat vroeg om nu meteen al te gaan concluderen dat ja, dat er nog aanvullingen of aanscherpingen nodig zijn in het in het stuk.

Maar goed, dat wil ik ook graag van de wethouder horen hoe zij daar in daarin staat. Nou, het is, het is zoals gezegd een grote rol voor het voor het team, het team vastgoed. Ik ben wel even benieuw ja, ik ben wel heel benieuwd hoe dat in de praktijk gaat werken. Hoe dat of daar nog terugkoppeling komt richting de raad. Welke activiteiten er zoal ontplooid worden en hoe dat daadwerkelijk invulling gegeven gaat worden aan die aan die beleidskaders. Want ja, het is een hele verantwoordelijkheid maar zoals gezegd, voordat we dat verder gaan inkaderen zou ik graag willen horen hoe de, hoe de wethouder daarin zit. Maar goed, samenvattend volgens mij ja, een prima stuk dat recht doet aan ook de wens van de Partij van de Arbeid om voor het algemeen belang dingen die voor het algemeen belang nodig zijn om daar grip op te hebben, als gemeente. Dus ja, verder niet zo gek veel op aan te merken. Bedankt, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer van den Bosch, de heer Lutz van GroenLinks.

Sprekernaam 4: De heer Lutz (Raadslid GroenLinks)

Ja, dank u wel, voorzitter. Nou, we vinden het over het algemeen ook een vrij goed stuk. We hebben wel wat aanmerkingen vooral over punt acht. Wij vinden dat verduurzaming van de van gebouwen

eigenlijk absoluut prioriteit moet krijgen en niet pas wordt gerealiseerd als er een passend moment is. En wij zetten een beetje vraagtekens bij de zin van tegen aanvaardbare kosten. Ik bedoel, bij alle andere punten wordt nooit deze zin gebruikt tegen aanvaardbare kosten. Dus de gemeente kan vastgoed kopen, maar daar staat niet bij tegen aanvaardbare kosten. Maar bij verduurzaamheid staat opeens dat zinnetje tegen aanvaardbare kosten. En wat zijn? Wat bedoelt het college hiermee? Wat zijn de aanvaardbare kosten in het licht van de broodnodige energietransitie? Wij vinden dat er zo snel mogelijk naar oplossingen gezocht moet worden, dat de gemeente het gas en olie dat gemeenten van het gas en olie af kan. En dat betekent dat er zo snel mogelijk warmtepompen worden geïnstalleerd in alle gemeentelijke gebouwen. En zonnepanelen waar dat natuur kan, als dat de dak kan dragen. Want als er iets duidelijk is geworden de laatste jaren, is dat de klimaatverandering sneller gaat dan dat we dachten en dat hete zomers die alle records breken en overstromingen die groot leed veroorzaken en dan heb ik nog niet over de economische schade die die allemaal berokkenen. Daarom moeten alle maatregelen die de opwarming van de aarde tegen gaan, versneld worden ingevoerd. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer Lutz. Geeft het woord aan mevrouw Hoefakker als laatste van de

ChristenUnie, dat kan vergeten zeg.

Sprekernaam 5: Mevrouw Hoefakker (Raadslid ChristenUnie)

Dank u wel. Nou, de ChristenUnie heeft kennisgenomen van het stuk en is er blij mee dat er rekening gehouden wordt met de actualiteit. Het was een verouderde nota, die is geüpdate. Het is meer controleerbaar maakt en vooral objectiveerbaar. We kunnen nu transparant zien welke keuzes gemaakt worden en nou, daar zijn we heel blij mee. Wat ons opgevallen is en dan sluit ik mij aan bij meneer Lutz, is dat beleidskader nummer acht niet zo toetsbaar is, niet zo objectiveerbaar gemaakt is als dat wij graag zouden willen zien. Dus wij willen graag aan de wethouder meegeven om het bijvoorbeeld de brug te slaan naar de energiebesparingsplicht die ook voor bedrijven en maatschappelijke instellingen vanaf 2023 zal ingaan en waar heel erg toetsbare is gemaakt, dat elke maatregel die je kunt treffen, ja ter verlaging van CO2 uitstoot en andere manier van energiebesparing, die zich binnen vijf jaar terugverdienen dat die ook toegepast moeten worden. Een dergelijke verwijzing of richtlijn die meetbaar is, zouden wij graag verwerkt willen zien. Bedankt.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel. De heer Visser van 50PLUS.

Sprekernaam 6: De heer Visser (Raadslid 50PLUS)

Ja, voorzitter, dank u wel. 50PLUS is blij met dit rapport en de duidelijke kaders die aan het beleid worden gegeven en heeft vertrouwen in de uitvoering daarvan. Met VVD zijn wij het eens dat het aantal van acht beleidskaders getracht moeten te blijven, dat dat wel voldoende is. En speciale aandacht vragen wij voor beleidskader één, de speciale doelgroepen. In het rapport even kijken hoe het heten regiovisie Amstelland en Meerlanden van de zes ouderenzorg organisaties wordt een beeld geschetst dat in 2014 een tekort van 17 honderd zorg plekken in de regio zal ontstaan. En graag willen wij aandacht voor dat dat punt, dat we het niet ver laten komen in 2040. Dus graag uw aandacht nog het beleidskader één daarvoor. En we zijn het. Wij zijn van mening dat het begrip aanvaardbare kosten niet alleen bij verduurzaming maar eigenlijk bij alle agendapunten een rol zou moeten spelen. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer Visser. De heer Adriaans, SP.

Sprekernaam 7: De heer Adriaans (Raadslid SP)

Dank u wel, voorzitter. Ja, we hebben best wel aardig beleidskaders dus dat is mooi. Over beleidskader haar aanvaardbare kosten hebben ChristenUnie en GroenLinks eigenlijk al alles gezegd wat over te zeggen valt, maak aanvaardbare kosten inzichtelijk en maakt het dan ook niet alleen financieel, maar kijk ook naar maatschappelijke baten die er in die afweging mee moet nemen en zorg dat je dat ook objectiveerbaar en toetsbaar maakt. Een speciale aandacht wilden wij als SP ook nog voor het beleidskader drie, waarin we beperken wat de gemeente het gemeentelijk vastgoed waar dat ingezet wordt voor natuurlijke personen, dat is op zich begrijpelijk, maar we hebben ook andere opgaven als we denken bijvoorbeeld aan een daklozenopvang of tijdelijke groepen die we moeten huisvesten. We hebben statushouders waarmee te maken hebben. En het zou jammer zijn als we door dit kader ons laten beperken omdat daar de opsomming limitatief is, terwijl volgens mij gaat en dat staat ook in een ander kader dat we de beleidsdoelen van de gemeente moeten we verwezenlijken en dat daarvoor het vastgoedbeleid. Dus ik zou van het college willen horen dat zij inderdaad een actief vastgoedbeleid voeren en dat beleidskader drie er wel een richtlijn is, maar niet een belemmering moet zijn om de beleidsdoelen van de gemeente op welk terrein dan ook te kunnen dwars zitten. Verder vinden wij het goed stuk. Tot zover, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer Adriaans. Meneer Kootker van burger belang Amstelveen.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Ja, voorzitter, ik wil graag twee zaken aan de orde stellen. In de eerste plaats, wat verstaan we onder gemeentelijk vastgoed, want als je weet wat je daaronder verstaat, weet je ook wat er niet toe behoort en dan weet je ook waar de markt kan regeren en waar de gemeente niet hoeft te acteren.

In de tweede plaats, wat wordt gerekend tot gemeentelijk vastgoed met een algemeen belang. En dat vraagt dan om het definiëren wat algemeen belang is. Even beide punten op een rij. Gemeentelijk vastgoed, een begrip onderdeel van de bredere begrip maatschappelijk vastgoed, door de raad in ieder geval in een notitie vastgesteld in 2017, als vastgoed dat de gemeente in bezit heeft om beleid te realiseren binnen de beleidsvelden onderwijs, sportcultuur en welzijn. En dan komt hij en ik kijk even naar de VVD. En waarin door de markt niet wordt voorzien en door inwoners, instellingen en organisaties zelfstandig niet kan worden voorzien. En wat mij betreft is die definitie nog steeds actueel. En mijn vraag aan het college is dus en ook de vraag aan de overige fracties of zij met mij van mening zijn dat deze definitie ook zou moeten gelden. Nu voor deze nota gemeentelijk vastgoed.

Dan het tweede punt: het algemeen belang. De gemeente kan eigenaar zijn van vastgoed voor het bereiken van gemeentelijke beleidsdoelen, mits ze daarbij rekening houdt met de wet markt en overheid. Die wet kent overigens uitzonderingen waarbij het de wet niet van toepassing is. Eén daarvan betreft economische activiteiten in het algemeen belang die door de gemeenteraad als algemeen belang worden aangewezen. De gemeenteraad stelt per categorie vast welke activiteiten tot het algemeen belang worden gerekend. Dat geldt dus richting meneer Adriaans, bijvoorbeeld voor daklozen, als u dat zou willen. In het overzicht gemeentelijke vastgoed met een algemeen belang voegt het college nu medische centra toe tot de categorie welzijn en zorg, vallend onder het gemeentelijk vastgoed met een algemeen belang. En de vraag is nu of de categorie welzijn en zorg daarmee wel specifiek genoeg geformuleerd is. En ik wil graag antwoord van het college op de volgende vragen: ben benieuwd naar de opvattingen van de fracties. Want wat verstaan we dan precies onder medische centra?

Welke activiteiten wel en welke activiteiten niet? Huisartsen, fysiotherapeuten, psychotherapeuten, psychologen welke combi wel of welke juist niet? En waar ligt nou precies de grens voor de voor wie de gemeente op medisch maatschappelijk vastgoed goed gebied wil gaan acteren? Wat is de doorslaggevende reden voor de keuze om medische centra onder te brengen bij vastgoed met een algemeen belang? Betekent dat dat alle medische centra voortaan bij uitsluiting via gemeentelijk vastgoed worden gerealiseerd? Of gaat de gemeente naast de particuliere vastgoed markt concurreren met door de gemeente gerealiseerd vastgoed? En hoe verhoudt zich dat dan tot de eerder door mij aangehaalde definitie, waarbij de gemeente alleen aan zet is als de markt niet kan voorzien. Wat maakt dat u hier nou voorbijgaat aan de vrije marktwerking? En waarom moet de overheid hier de rol van de markt overnemen? Het ontbreekt in de stukken op dit punt aan argumentatie waardoor medische centra vanuit het oogpunt van algemeen belang tot een vastgoedontwikkeling sprake van een gemeente moet gaan behoren. Graag reactie van het college en de overige fracties.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Jonge, nog eentje netjes binnen de tijd, keurig. Dank u wel, meneer Kootker. Meneer Parera van Goed voor Amstelveen.

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)

Dank u wel, het is een debat. Betekent dat dat we ook inderdaad nu een vraag kunnen stellen, een interruptie over de vraag die zojuist gesteld is?

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Zo direct gaan we...

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)

Anders gaan we straks doen. Oké, dan wacht ik nog even.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Ja, u mag wel iets bijdragen.

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)
Nee, doe ik netjes op mijn beurt, dan wacht ik dat ik aan de beurt ben. Ik wil graag in de eerste termijn ook wat zeggen dan.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Ja, maar ik, dat kan nu.

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)
Oh, dat mag wel? Nou, dank je wel. Sorry als ik voor iemands beurt ga.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Ja, ik heb een aantal partijen niet opgeschreven dus ik moet even een rondje.

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)
Oké. Nou, dank u wel, meneer de voorzitter. Namens Goed voor Amstelveen. In het kort zijn wij positief over het stuk. De verschillende beleidskaders bekijken wij vanuit het grotere kader van hoe wij willen dat Amstelveen er uitziet. Daar hebben we allemaal natuurlijk een idee over van, ik geloof dat we nog best wel bij elkaar in de buurt zit. Een fijne leefbare stad waarin alle inwoners mee kunnen doen met dat fijne hoge voorzieningen niveau dat we hebben en daar is natuurlijk ook het maatschappelijk vastgoed een belangrijke rol speelt dat daarin. Onze aandachtspunt zijn eventjes

nieuwe wijken, waar nog niet hé wijken die nu gebouwd worden, zoals bij de Scheg. Daar is niet automatisch al ruimte voor maatschappelijke ondernemingen. Dus we hopen dat daar ook voldoende ruimte voor maatschappelijke activiteiten komt en daar zullen we ook oog op houden. We zouden het fijn vinden om terugkoppeling te ontvangen, af en toe, waar er afwegingen worden gemaakt bij toewijzing en wie er wel of niet gebruik kan maken van zo een ruimte. Dat is veel werk, alles bij elkaar voor het vastgoed team en we willen nog een keer de gemeente alert te maken dat we zorgen dat er genoeg personeel voor de hele gemeente, maar ook op dit, op dit team zal blijven. De ambitie om het vastgoed naar energielabel A te brengen, dat is super. Dat zien we vanzelfsprekend. Dus kortom een hartstikke mooi stuk, wat we zullen steunen.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel voor uw bijdrage. Meneer. Sorry. Meneer Becker, van Actief voor Amstelveen.

Sprekernaam 10: De heer Becker (Raadslid Actief Voor Amstelveen)

Dank u wel, voorzitter. Ja, wij vinden het op zich ook een goed stuk. We zijn wel van mening dat je in tegenstelling bij de heer Kootker zegt, dat je toch zoveel mogelijk moet zorgen dat je het ook in eigen bezit houdt, ook komen de commerciële partijen. Want dan hou je de regie wat er gebeurt. We denken wel dat het heel belangrijk is dat er meer eikmomenten komen van welke huurder zit erin? Is dat genoeg? Is dat rendabel? Voldoet het aan de maatschappelijke eisen? En er zijn echt wel een aantal instellingen dat je denkt van: wow, wat zijn jullie groot behuisd. Dus daar willen we toch wel iets meer controle op. En voor de rest sluit ik me aan bij een aantal vorige sprekers. Dank.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer Becker, de heer Aslanjan van D66.

Sprekernaam 11: De heer Aslanjan (Raadslid D66)

Voorzitter, dank u wel. De fractie heeft kennisgenomen van de nota maatschappelijk vastgoed en is blij met de kaders die voorliggen. Wat D66 betreft, zijn er eigenlijk twee zaken waarbij de focus op willen leggen, vanavond. Eén het verduurzamen van ons maatschappelijk vastgoed en twee het multifunctioneel inzetten van onze gebouwd. In het klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor 2050 verduurzamen. Uitgangspunt is een reductie van 95 procent van de CO2-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen. Tijdens het lezen van deze nota is mij opgevallen dat het onderwerp duurzaamheid onderbelicht blijft. Uiteraard zijn de afgelopen jaren stappen gezet in het verduurzamen van onze gebouwen, maar wat D66 betreft moeten wij hier de komende jaren veel actiever mee aan de slag. Een deel van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente wordt vaak verhuurd, exclusief stookkosten. Vaak wordt het argument gebruikt bij het niet verduurzamen van vastgoed, dat de investering te hoog is en dat de terugverdientijd te lang is, met andere woorden: verduurzamen mits de kosten aanvaardbaar zijn,

zoals verwoord in de nota. Veel instellingen komen in de financiële problemen door de stijging van de energiekosten. We zien dat instellingen daar aankloppen bij gemeenten voor extra financiële steun. Is de wethouder het met mij eens dat deze aanpak financieel gezien duurder is voor gemeente? Het zou wat ons betreft verstandiger zijn als gemeente haar vastgoed zou verduurzamen waardoor huurders niet in de financiële problemen zouden raken door de hoge energierekening en de gemeente dus ook niet hoeft op te draaien op instel instellingen financieel te redden. Is de wethouder het eens met deze analyse en wat gaat het college doen om huurders proactief te benaderen, om deze het, om onze duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren? Voorzitter, dan het

multifunctioneel inzetten van ons maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk voorzieningen zijn in wezen een middel om beleidsspeerpunten van overheden en maatschappelijke partners uit te kunnen voeren en om in de behoefte van de bevolking te kunnen voorzien. Het maatschappelijk belang staat daarin voorop. Met name over de term multifunctioneel inzetten van maatschappelijk vastgoed voor het realiseren van deze maatschappelijke doelen vindt vaak discussie plaats. We zien in de praktijk dat er nog te weinig multifunctioneel gebruik wordt gemaakt van ons vastgoed. De ene wijk heeft immers meerdere voorzieningen dan andere. Uiteraard zijn de uitdaging bij het multifunctioneel inzetten van gemeentelijke gebouwen. Tegelijkertijd ziet de fractie van D66 ook veel kansen. Ik kan mij nog de discussie herinneren over het vestigen van een denksportcentrum en een nieuw te realiseren meerkamp, maar waarom zou deze verenigingen niet huisgevest kunnen worden in een in bestaande gebouw van de gemeente? De fractie van D66 is benieuwd naar de visie van het college ten aanzien van het multifunctioneel inzetten van ons maatschappelijk vastgoed. Dank u wel, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer Aslanjan. Meneer Rouwenhorst van de DTA CDA.

Sprekernaam 12: De heer Rouwenhorst (Raadslid CDA)

Dank u wel, voorzitter. Ja, het CDA kan zich in grote lijnen goed vinden in dit beleidskader. Alleen, wij hopen wel dat zeker extra aandacht besteed wordt aan de duurzaamheidsmaatregelen voor alle zaken die daar van belang zijn. Dus in grote lijnen zijn wij hiermee akkoord. Dank u wel, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel meneer Rouwenhorst. Ja, Mevrouw Costa Bajaso. Bajaho.

Sprekernaam 13: Mevrouw Bajoa (Raadslid BVNL)

Bajoa.

Sprekernaam 13: Mevrouw Bajoa (Raadslid BVNL)

Bajoa.

Sprekernaam 13: Mevrouw Bajoa (Raadslid BVNL)

Ja, dank, de BVNL heeft met kan zich op zich vinden in grote lijnen, vinden in de beleidskaders. Wel vinden we het vrij algemeen. Ik haal uit deze kaders niet duidelijke doelstellingen. Wil de gemeente meer of minder vastgoed gaan exporteren? Wil men verwerven? Of wil men verkopen? Wat zijn de ambities ten opzichte. Ook van het beheer van dat het vastgoed inderdaad of je het men multifunctioneel wil inzetten is er één van? Maar ook. Waar wil je in de toekomst op ingaan zetten? Hé, met betrekken, onder andere wat 50PLUS ook zei voor bijvoorbeeld ouderen. We weten dat er een heel tekort aan verpleeghuizen gaat zijn, om er iets te noemen. Ik haal hier niet concreet uit wat het beleid gaat zijn en met deze kaders die zijn eigenlijk zo algemeen, dat het ook als er geen aanvullend beleid komt, in feite een carte blanche is om daarmee te doen wat men wil, zonder dat er dan nog verdere controle van de raad is en dus democratische legitimatie.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel voor uw bijdrage. Ik kijk even rond, ik ben niemand vergeten, wethouder, Gordon.

Sprekernaam 14: Mevrouw Gordon (Wethouder)

Hartelijk dank, voorzitter en dank aan de commissie, zowel voor de complimenten over zaken als transparantie, objectiveerbaarheid, de helderheid van het stuk ten opzichte van het vorige stuk, daar ben ik vanzelfsprekend zijn we er blij mee. Maar misschien ook goed om even wat algemeen te beginnen. Dit is eigenlijk een inderdaad een algemene nota vastgoed. Dat is een actualisatie van ook veel ouderen beleidsregels en er zitten wat update bij, bijvoorbeeld de definitiekwestie die aangescherpt is verruimd en er wordt ook wat aan ambitie uitgesproken en ik heb vanavond een hele hoop dingen gehoord waar ik in ieder geval enthousiast en blij van werd op het vlak van duurzaamheid, op het vlak van gebruik, op het vlak van: hoe gaan we nou met onze strategische vastgoedportefeuille om?

Want dat zijn eigenlijk allemaal stukken die hierna volgen en daar ga ik u dan ook even in meenemen, want misschien stelt dat wat gerust dat deze nota niet het doel had om alles hier vanavond al op te lossen voor de komende vier jaar. Maar de actualisatie was dusdanig urgent, dat nou, dat we daarmee beginnen met een algemene nota vastgoed, maar dat er ook nog een aantal dingen zullen volgen. Dit zijn dus algemene beleidskaders en regels waaraan al het vastgoed moet voldoen. In het verleden was het zo dat de gemeente vastgoed in beheer had en vooral zorgt dat het financieel exploitabel was en dat we het beheer goed op orde hielden. En inmiddels ook gezien de schaarste in de stad, zijn we steeds meer regie gaan voeren. Regie op wat voor vastgoed hebben we er nou nodig op het gebruik dat al die thema's die u vanavond noemt en ik moet er toch een beetje kort houden, gezien de tijd. Ik ga even in op de bredere definitie die we hanteren. Ieder geval is maatschappelijk vastgoed het vastgoed wat de gemeente in bezit heeft om beleid te realiseren binnen beleidsvelden onderwijs, sport, cultuur, welzijn waarin door de markt en dat is ook kijk ik

gelijk naar meneer Kootker, niet wordt voorzien en door inwoners, instellingen en organisatie zelfstandig niet kan worden voorzien. En er werd een vraag gesteld over bijvoorbeeld: gaan we nu alle medische centra realiseren? Nee, zeer zeker niet. Zien wij dat er op dit moment in de markt financiële knelpunten staan bij initiatiefnemers die zo een Medisch Centrum willen realiseren? Dat wel en dat is onwenselijk want er komt het niet van de grond, terwijl met het zetje van de gemeente door de regie te pakken. In goed overleg kan dat wel en ik denk dat dat ook een hele belangrijke afweging is en ik kijk dan ook gelijk naar andere insprekers van: hoe ziet de toezicht er dan op? Ja, bij elk nieuw object dat we gaan realiseren, zal een raadskrediet moeten worden aangevraagd en de argumentatie onder daar, die beoordeelt u op dat moment van is dat solide genoeg om dit ook te gaan realiseren?

Overigens is het algemeen zo dat het aan de vak afdelingen is om straks te zorgen voor goede definities van wat is er nodig? En misschien is een mooi voorbeeld dan binnen onderwijs is er het integraal huisvestingsplan daarin staat: wat is er de komende jaren nodig op leerling-prognoses? En niet iedere afdeling heeft al zo een duidelijk kader van waar willen we heen? En het is onze ambitie om dat de komende jaren wel samen met de vak afdelingen voor elkaar te krijgen en zodat wij ook als afdeling vastgoed daar meer in gezamenlijkheid op kunnen sturen. En dat brengt mij dan ook op het gebruik, want natuurlijk wil je zo optimaal mogelijk gebruik maken van voorzieningen. Daar waar we nieuwe voorzieningen realiseren, is het altijd een onderdeel van de businesscase, hé dat je weet of je een goede exploitatie hebt en een goed gebruik. Maar en we op papier hebben we ontzettend hoog gebruik van onze voorzieningen. Maar dat wil nog niet zeggen dat er in de praktijk ook altijd mensen aanwezig zijn.

En dan zal het in een atelier gebouwen wat lastiger zijn om alle spullen op te ruimen, atelier wat gehuurd wordt, maar andere ruimtes kunnen misschien optimale gebruikt en het is zeker ons om onze ambitie om daar de komende jaren op in te zetten. Ook dat multifunctioneel gebruik, want het is vaak te veel nu bij één ja afdeling misschien belegd. Want het is of onderwijs of welzijn. Dan toch gezien de tijd, duurzaamheid, die aanvaardbare kosten. Ja, dat zou in principe overal moeten gelden, want het moet altijd met belastinggeld dus we moeten altijd aanvaardbare kosten. Het is misschien juist over dan om het erin te zetten, dat snap ik ook goed. Ik ben toevallig ook portefeuillehouder duurzaamheid. En excuses. Voorzitter, ik ga over de tijd heen. Ik maak het met twee zinnen af. We hebben al de ambitie in de afgelopen jaren gehad om naar energielabel a te gaan en op alle vastgoed, waar mogelijk zonnepanelen te leggen en we zijn nu bezig met een plan van aanpak om ook gasloos en energie-neutraal te worden.

Daarmee versnellen we ten opzichte van het klimaatakkoord 2030 en ook in reactie op de vragen over de energiekosten die staan niet in de nota, maar die maken wel degelijk dat op dit moment de businesscase ‘s: beter worden. Ik zou niet durven toezeggen aan meneer Aslanjan dat het financieel nu direct s beter haalbaar is, maar dat wij huurders proactief gaan benaderen en ook inzicht krijgen in de extra kosten die we aan de ene kant maken vanuit de huur en misschien extra steun en subsidie en anderzijds de investeringskosten in het vastgoed lijkt ons een zeer belangrijke zaak en daar gaan we ook, zeker in het licht van de huidige crisis, energiecrisis mee aan de slag. Voorzitter, het spijt me, ik zou hier nog wel een uur over kunnen praten. Ik word er enthousiast van.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Ik hoorde twee punten, dus dat ging redelijk goed. Alleen, ze waren wat lang. Maar het is, dank u wel voor uw bijdrage. Is er een behoefte aan een tweede termijn? Meneer Adriaanse. We gaan debatteren.

Sprekernaam 7: De heer Adriaans (Raadslid SP)

Adriaans, was het. Een reactie op de heer Kootker ook richting de wethouder. Ook in uw definitie gaat het natuurlijk om waar laten we aan over? Aan de overheid of aan de markt? De SP zegt: we laten dat het liefste over aan de mensen. Een zorginstelling had vroeger gewoon eigendom vastgoed, maar dat is vaak niet meer te concurreren met de markt en dan kan de overheid daarin wel regie voeren. Dus wat dat betreft ben ik blij met wat het college al zegt, dat het voor ons ook zoiets is. In de huidige marktomstandigheden kun je niet anders als de overheid dat breekijzer soms laten zijn voor bijvoorbeeld, zorginstellingen en lijkt me heel goed dat ze op medische centra juist kijken wat ze kunnen doen. Dus dat is uw antwoord.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

U heeft de mogelijkheid om even te reageren.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Ja, dank u wel, voorzitter. Dan reageer ik ook meteen even op de wethouder, want ik begrijp dat de wethouder het ieder geval met mij eens is als het gaat over de definitie die we hanteren voor gemeentelijk vastgoed. Wat mij betreft zou die definitie ook meteen meegenomen kunnen worden in het beleidskader één, want dan hebben we daar ook meteen helderheid met elkaar over. En wat de heer Adriaans betreft, het is voor mij niet zozeer ter discussie of de markt of niet, maar het mij wel over gaat is dat als je gemeentelijke beleidsdoelen wil realiseren, dat je wel te maken hebt met wet en regelgeving. En die is heel specifiek er helder, want we hebben te maken met een wet markt en overheid en we hebben te maken met een wet markt en overheid. Dat zegt, als er een uitzondering is en er zijn economische activiteiten, dan zult u die als gemeenteraad zelf moet categoriseren en benoemen.

En daar zit nou precies de ruimte in het laatste beleidskader waarin medische centra een heel ruim begrip is. Wat past nou wel onder en niet. We zien eigenlijk hetzelfde met de kinderopvang en ik pleit er dus voor om daar heldere keuzes met elkaar te maken. Ik zie wel degelijk waar algemeen belang zit, maar ik vind ook dat het de taak van ons is om de grenzen van het algemeen belang vast te stellen en ook daar de markt te laten kunnen doen. Want we moeten ook niet hier de suggestie gaan wekken dat de markt en projectontwikkelaars de grootste boeven zijn, want dankzij diezelfde markt, dankzij projectontwikkelaars kunnen we deze stad ook realiseren met het voorzieningenniveau wat we hebben. We hebben we de markt voor nodig, hebben de

projectontwikkelaars voor nodig en we hebben een samenwerking voor nodig. Tot zover. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel. Ja? Meneer Parera.

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)

Mijn vraag is nu ook beantwoord. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dat gaat heel snel, mooi. Meneer van den Bosch.

Sprekernaam 3: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)

Kijk wat dat betreft, ik dat de heer Kootker en ik het niet helemaal eens zijn op dit punt. Helemaal eens met de heer Adriaans dat sommige dingen je gewoon echt niet aan de markt over kunt laten. En dan denk ik eerder dat we als gemeente het randje moeten opzoeken en zoveel mogelijk bij ons zelf moeten houden, want de vastgoedmarkt in Amstelveen is al zo totaal over gekookt op het moment dat we daar gewoon niet anders kunnen dan zoveel mogelijk als gemeente zelf hier een leidende rol innemen om te zorgen dat belangrijke maatschappelijke functies uitgevoerd...

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Voorzitter, interruptie...

Sprekernaam 3: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)

Kunnen worden.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Maar, meneer van den Bosch, wat kun je dan niet precies niet aan de markt overlaten? Vul dat dan concreet in met situaties waarin we zien dat de markt tekort schiet. Bijvoorbeeld op het gebied van medische centra of anderszins waarvan je zegt: hier moet je een andere keuze maken, want hier gaat het algemeen belang voor. En er zitten we in een gedwongen positie waarin we de regie moeten nemen.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel dank u wel.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Het zijn op stellingen, zonder dat u ze in.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel, meneer van den Bosch.

Sprekernaam 3: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)

Kijk, dan komt mijn rechtenstudie toch nog ergens een keertje van pas. Het is vaak handiger om een wat bredere norm te hanteren en daar wat interpretatieruimte te geven aan het aan het college dan dat je schijnzekerheid creëert door het gehele lijst op te nemen van wat wel en wat niet. Dat dat werkt gewoon zo niet, want dan vergeet je altijd iets te vallen gaten. Je, krijgt ongewenste effecten.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Voorzitter, interruptie...

Sprekernaam 3: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)

Geeft nou graag die ruimte aan het, aan het college om hier om hier de randjes op te zoeken.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Ja, meneer.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Kort, meneer Kootker.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

De wet zegt heel nadrukkelijk: als de wet markt en overheid niet van toepassing is, onder de uitzondering van economische activiteiten, dan zult u als het algemeen belang als gemeenteraad

moeten aanwijzen. Dan stelt u per categorie vast welke activiteiten tot dat algemeen belang behoren. En dan is wat mij betreft de open, zinsnede kinderopvang of medische centra onvoldoende. Als u dat voldoende vindt, prima, dan kunt u er lekker invullen wat u wilt. Ik noem dat geen goede vertaling van een juridische opleiding. Ik vind het meer een drogredenering om u gelijk te halen.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Wou u er nog op reageren?

Sprekernaam 3: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)

Nou, ik constateer dat de heer Kootker en ik het niet eens zijn.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Oké. Dank u wel. Meneer Lutz.

Sprekernaam 4: De heer Lutz (Raadslid GroenLinks)

Ja, ik wou alleen maar kort zeggen dat ik blij ben met antwoord van de wethouder. En dat was eigenlijk. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Meneer Koekoek.

Sprekernaam 2: De heer Koekoek (Raadslid VVD)

Ja, ik moet allereerst even de heer van den Bosch teleurstellen, maar ook misschien blij maken. Ik ben niet voor meer vastgoed, dat is niet wat in dit in deze nota staat. Maar waar ik denk dat we elkaar de hand kunnen schudden is dat we meer gebruik gaan maken van wat we al hebben. En dat is een algemene beleidskader en als je vandaag kijkt op RTV Amstelveen, dan gaat het over het Keizer Karelpark waar mensen heel graag gebruik willen maken van een faciliteit die daar al is, maar die gaat dicht om vijf uur. Een ontmoetingsruimte die dicht gaat om vijf uur, waar mensen graag ook de na willen zitten. Dus ik zou zeggen: laten we nou in deze beleidskaders ook zorgen dat we heel erg gefocust zijn om te gebruiken, wat we al hebben. En voor de rest van mij hebben we allemaal al wat over verduurzaamheid gezegd.

Wat ik nog wel even kwijt wil is. Ik ben het eens met de heer Kootker als het gaat over wat we wel, dat we niet moeten doen. Maar nogmaals, dit zijn beleidskaders en ik denk dat er in wat we nu is neergezet, er voldoende kaders zijn gecreëerd om te zorgen dat we niet dingen gaan doen die de

markt gewoon moet doen en dat we met elkaar de discussie kunnen aangaan op specifieke punten als het gaat bijvoorbeeld om zorginstelling, maar dat dat hier tekort tijd voor is.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Voorzitter, interruptie.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Ja, doe hem uit. Ik heb eerst meer Perera.

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)

Ja, dank u wel, voorzitter, ik wil er toch de uitdaging aangaan. Er werd net gevraagd aan collega

van den Bosch om voorbeeld wanneer mogelijk de markt niet, ze zijn werk doet en ik begrijp heel goed dat we hebben het eigenlijk twee verschillende dingen. Aan de ene kant gaat het om het zijn de kaders helder genoeg of niet? Maar de vraag is ook moeten: wanneer grijpt de markt in als het, sorry wanneer grijpt de overheid in als de markt niet goed werkt, dan wil ik toch iets over zeggen, namelijk de het concept common goods. En de common goods basis begrip van de economie zijn, alle zaken die worden geconsumeerd waarvan wij belangrijk vinden dat ze worden geconsumeerd zonder dat iedereen daar een commerciële prijs voor kan betalen. En dan hebben we het over bijvoorbeeld onderwijs of over wegen, zorg, ook cultuur. Wij vinden het als maatschappij belangrijk dat het wordt geconsumeerd en dat doen we niet commercieel. En dan krijg je bijvoorbeeld Amerika, waar scholen 50 duizend euro per jaar kosten. En wij vinden het belangrijk om daar juist als overheid wel in te grijpen, want...

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

wilt u afronden meneer...

Sprekernaam 9: Meneer Perera (Raadslid Goed voor Amstelveen)

Dan denk zitten we in het midden tussen links en rechts als partij en zullen denk ik er allemaal een beetje anders over. Maar dat is absoluut een plek waar de markt niet automatisch vanzelf goed doet. Dan zeggen we niet...

Sprekernaam 15: Onbekend

Daar zou ik graag een interruptie willen geven als het kan.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Helaas.

Sprekernaam 15: Onbekend

Er wordt iets beweert wat niet klopt, maar ja.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Een interruptie gevraagd. Voorzitter, mag ik dan een voorstel doen?

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dat mag ja.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Want bbA vindt inderdaad de motie of de nota zoals die er nu ligt, onvoldoende rijp voor behandeling in de raad. We overwegen in ieder geval een amendement op het punt van de medische centra. Ik zou nog met de VVD willen praten over de vraag of zij niet met mij een amendement in zouden willen dienen om beleidskader één ook de voorzien van de definitie maatschappelijk vastgoed, zoals die ook door de wethouder en door mij is geformuleerd. En tot slot, als de heer Rodrigues Perera vindt dat het punt common goods, als beleidsonderdeel zou moeten worden ingevoerd, dan moet u daar met een amendement voor komen. Voorlopig is het de wet overheid en markt die bepaalt wat algemeen belang is en niet. Maar wat dat betreft van onze kant...

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel.

Sprekernaam 8: De heer Kootker (Raadslid bbA)

Graag amendement.

Sprekernaam 1: De heer Stoffels (Voorzitter)

Dank u wel. Gaat dus niet als hamerstuk van de hand weg, het gaat door naar het volgende raadsvergadering. Sorry voor het ongemak van even de laatste paar minuten, maar dank voor jullie komst en op naar de volgende vergadering.

Vergadering gesloten

Behandelvoorstel agendacommissie

Onderwerp	Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022
Datum raadsdebat	26 oktober 2022
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Henk Stoffels
Griffier	Birgit Kersten
Deelnemers	1 woordvoerder per fractie
Openbare bespreking	Ja
Behandelend ambtenaar	R. Maachou, 06-33 03 155 52, r.maachou@amstelveen.nl
Live-uitzending	Ja, via https://amstelveen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/84c6b9ef-c705-48ad-82de-13bcf319a6d3
Advies van de agendacommissie	Agenderen voor een debat van 45 minuten.

Voorafgaande behandeling

Het Raadsgesprek	Niet van toepassing
Technische vragen	Technische vragen worden niet toegestaan in de vergadering. Deadline voor het stellen van vragen aan de behandelend ambtenaar is 18 oktober om 10.00 uur. De beantwoording van de eventuele technische vragen treft u aan bij de vergaderstukken in iBabs.

Behandelwijze tijdens Het Raadsdebat

Toelichting en doel van het agendapunt	In de nota Gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2022 worden de uitgangspunten vastgelegd voor de nadere investeringen en het behoud van gemeentelijk vastgoed. Het Raadsdebat is gericht op het politieke debat over de nota en leidt tot de conclusie of het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming in de raad en zo ja op welke wijze (als hamerstuk of als bespreekstuk met moties en amendementen).
Gevraagd besluit	Het raadsvoorstel vraagt het volgende besluit: 1. In te stemmen met de in de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022 genoemde beleidskaders: a. Beleidskader 1: de aankoop, ontwikkeling, realisatie of bezit van vastgoed vindt alleen plaats als daarmee één of meerdere gemeentelijke (beleids-)doelen worden gediend of in de huisvesting van door de gemeente bepaalde specifieke doelgroepen wordt voorzien; b. Beleidskader 2: gesubsidieerde instellingen en gemeentelijke (beleids-)afdelingen maken in eerste instantie gebruik van het daarvoor beschikbare gemeentelijk vastgoed; c. Beleidskader 3: het gemeentelijk vastgoed wordt met uitzondering van de woningen, woonwagens, ateliers, standplaatsen, restgronden en snippergroen aan instellingen en niet aan natuurlijke personen verhuurd; d. Beleidskader 4: tot partijen die het algemeen belang dienen behoren de instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie, beleidsmatig aangewezen doelgroepen, medeoverheden die gemeentelijk vastgoed gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, partijen die meewerken aan de uitvoering van wettelijke taken en partijen zonder winstoogmerk met een maatschappelijk doel die het gemeentelijke belang dienen;

	e. Beleidskader 5: het gemeentelijk vastgoed wordt zoveel als mogelijk overeenkomstig de gemeentelijke beleidsdoelen ingezet, waarbij in de praktijk de in beleidskader 4 bedoelde partijen daarvoor in de regel als enige bereid en in staat zullen blijken om het gewenste gebruik te realiseren; f. Beleidskader 6: in de daarvoor aangewezen beleidsgebieden (zoals woningen en ateliers) is het selectiecriterium voor verhuur of gebruik de inschrijvingsduur; g. Beleidskader 7: omvangrijke investeringen in de renovatie, nieuwbouw of aankoop van gemeentelijk vastgoed vinden alleen plaats als er zicht is op een behoefte of gebruik van minimaal tien jaar; h. Beleidskader 8: daar waar tegen aanvaardbare kosten duurzaamheidsmaatregelen in lijn met het ambitieniveau uitgevoerd kunnen worden, zullen die ook worden opgepakt. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gezocht deze werkzaamheden op natuurlijke momenten in te plannen; 2. In te stemmen met het in bijlage 2 aangegeven gemeentelijk vastgoed van algemeen belang; 3. Kennis te nemen van het in bijlage 1 opgenomen Uitvoeringskader van de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022.
Beschikbare stukken	Er zijn 3 bijlagen die horen bij het raadsvoorstel. Deze treft u aan bij de vergaderstukken in iBabs.

Spreektijdregeling

Voor dit debat geldt de volgende spreektijdregeling:

	VVD	D66	bbA	GL	PvdA	AVA	GVA	SP	CDA	50PLUS	BVNL	CU	College	Orde
1e termijn	4	4	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	4	3
2e termijn	7 minuten vrij debat												0	

Door de voorzitter gehanteerde vergaderorde

Opening:

- De deelnemers aan de vergadering nemen plaats aan tafel en tekenen de presentielijst.
- De voorzitter heet de aanwezigen welkom en geeft aan wie aan tafel zitten (1 woordvoerder per fractie).
- De voorzitter beschrijft het onderwerp en het doel van de behandeling.
- De voorzitter geeft aan of er vooraf technische vragen zijn ingediend.
- De voorzitter beschrijft de door hem/haar te hanteren orde, de behandeltermijnen en de spreektijdregeling. In de eerste termijn is de spreektijdregeling op basis van fractiegrootte, in de tweede termijn is er vrij debat op basis van de tijd die over is.

Eerste termijn:

- De woordvoerders van de fracties krijgen 1-voor-1 het woord. Zij geven hun voorlopig standpunt en stellen vragen aan de andere fracties. Ook kunnen zij politieke vragen stellen aan de portefeuillehouder.
- De voorzitter nodigt de portefeuillehouder uit om te reageren op wat naar voren is gebracht en formuleert de door de portefeuillehouder gedane toezeggingen.
- De voorzitter concludeert of een tweede termijn nodig is.

Tweede termijn:

- De voorzitter geeft een samenvatting van debatpunten.
- De voorzitter verdeelt de nog beschikbare tijd naar inzicht.
- De voorzitter nodigt fractiewoordvoerders in de tweede termijn uit om met elkaar in gesprek te gaan. Het is niet de bedoeling dat opnieuw politieke vragen worden gesteld.
- De voorzitter vraagt aan de leden: "Wat is het advies voor de raadsvergadering?" Indien dit niet direct duidelijk is, dienen de woordvoerders hier 1-voor-1 op te reageren.

Conclusie Het Raadsdebat (1 stem per fractie/woordvoerder):

1. Het voorstel is niet rijp voor behandeling in de raadsvergadering en gaat terug naar de agendacommissie om in te plannen voor een volgend Raadsdebat.
    - ✓ Dit advies kan alleen gegeven worden bij meerderheid van stemmen.

2. Het voorstel is voldoende behandeld in het Raadsdebat en kan dezelfde avond tijdens de raadsvergadering als hamerstuk aan de raad worden aangeboden ter besluitvorming.
    - ✓ Dit advies kan alleen gegeven worden bij unanimiteit van stemmen.

3. Het voorstel is voldoende behandeld in Het Raadsdebat en daarbij zijn één of meerdere moties en/of amendementen aangekondigd of is er een duidelijk bespreekpunt dat nog onvoldoende in Het Raaddebat is uitgediept. Het voorstel (+ eventuele moties/amendementen) wordt op de agenda van de raadsvergadering van 1 juni gezet ter besluitvorming.

De voorzitter sluit de vergadering af.

Gemeente Amstelveen

RAADSVOORSTEL

Datum 4 oktober 2022

Nummer	62	**Afdeling**	Projecten & Advies
Voorstel van	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar**	R. Maachou
Portefeuillehouder	wethouder Floor Gordon		0633031552 r.maachou@amstelveen.nl

Onderwerp

Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de in de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022 genoemde beleidskaders:
   a. Beleidskader 1: de aankoop, ontwikkeling, realisatie of bezit van vastgoed vindt alleen plaats als daarmee één of meerdere gemeentelijke (beleids-)doelen worden gediend of in de huisvesting van door de gemeente bepaalde specifieke doelgroepen wordt voorzien;
   b. Beleidskader 2: gesubsidieerde instellingen en gemeentelijke (beleids-)afdelingen maken in eerste instantie gebruik van het daarvoor beschikbare gemeentelijk vastgoed;
   c. Beleidskader 3: het gemeentelijk vastgoed wordt met uitzondering van de woningen, woonwagens, ateliers, standplaatsen, restgronden en snippergroen aan instellingen en niet aan natuurlijke personen verhuurd;
   d. Beleidskader 4: tot partijen die het algemeen belang dienen behoren de instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie, beleidsmatig aangewezen doelgroepen, medeoverheden die gemeentelijk vastgoed gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, partijen die meewerken aan de uitvoering van wettelijke taken en partijen zonder winstoogmerk met een maatschappelijk doel die het gemeentelijke belang dienen;
   e. Beleidskader 5: het gemeentelijk vastgoed wordt zoveel als mogelijk overeenkomstig de gemeentelijke beleidsdoelen ingezet, waarbij in de praktijk de in beleidskader 4 bedoelde partijen daarvoor in de regel als enige bereid en in staat zullen blijken om het gewenste gebruik te realiseren;
   f. Beleidskader 6: in de daarvoor aangewezen beleidsgebieden (zoals woningen en ateliers) is het selectiecriterium voor verhuur of gebruik de inschrijvingsduur;
   g. Beleidskader 7: omvangrijke investeringen in de renovatie, nieuwbouw of aankoop van gemeentelijk vastgoed vinden alleen plaats als er zicht is op een behoefte of gebruik van minimaal tien jaar;
   h. Beleidskader 8: daar waar tegen aanvaardbare kosten duurzaamheidsmaatregelen in lijn met het ambitieniveau uitgevoerd kunnen worden, zullen die ook worden opgepakt. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gezocht deze werkzaamheden op natuurlijke momenten in te plannen;
2. In te stemmen met het in bijlage 2 aangegeven gemeentelijk vastgoed van algemeen belang;
3. Kennis te nemen van het in bijlage 1 opgenomen Uitvoeringskader van de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Met het vaststellen van de beleidskaders worden de uitgangspunten vastgelegd voor de nadere investeringen en het behoud van gemeentelijk vastgoed. Er wordt een focus aangebracht, zodat de professionaliteit kan worden geborgd en het gemeentelijk vastgoed effectief, efficiënt en

doelmatig wordt ingezet. Er zijn een aantal recente (juridische) externe ontwikkelingen die vragen om kaders, zodat het gemeentelijk vastgoed behouden blijft voor de gemeentelijke doelstellingen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

1. De huidige beleidskaders worden ter besluitvorming voorgelegd.
2. Er wordt binnen de gemeente samengewerkt om tot een systematische invulling van de objectieve en transparante selectiecriteria per beleidsveld te komen die, binnen de gemeente, gewenst zijn om tot het huren of het gebruiken van het vastgoed te kunnen komen.
3. Het vastgoed dat tot het algemeen belang wordt gerekend is uitgebreid om aan maatschappelijke partijen tegen een maatschappelijk tarief te kunnen verhuren.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

2.5.5 Maatschappelijk Vastgoed.

Aanleiding

In de bestuurlijke agenda is de wens uitgesproken om een Nota Gemeentelijk Vastgoed op te maken en te laten vaststellen, zodat er meer eenduidig, consistent en een nadere slag in de professionalisering van de ontwikkeling, verhuur en beheer van vastgoed kan worden gemaakt. Zo wordt voorkomen dat er teveel wildgroei in vastgoed initiatieven ontstaat met minder focus op de gemeentelijke doelstellingen. Daarmee wordt de financiële houdbaarheid van het vastgoed geborgd.

Argumenten

Er is recente regelgeving, waaronder het recente Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, die vraagt om beleidskaders en selectiecriteria, zodat het gemeentelijk vastgoed behouden blijft voor de gemeentelijke doelstellingen. De afbakening van taken geeft focus. Door een heldere belegging van de zorg voor structurele dekking van de kosten van het vastgoed wordt er tevens voor gezorgd dat de gemeente financieel in controle blijft. Er zijn omvangrijke middelen gemoeid met de realisatie van nieuwe of renovatie van bestaande voorzieningen

Kanttekeningen

Met betrekking tot het recente Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, zijn nog veel zaken onduidelijk. Het is voor veel gemeenten nog zoeken naar oplossingen die zich in de praktijk moeten bewijzen. Een belangrijk deel van de beleidskaders is echter al vaste praktijk, waardoor er niet teveel zal wijzigen.

Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen van de Nota Gemeentelijk Vastgoed. Eventuele financiële gevolgen zullen zich voordoen bij nieuwe initiatieven of zullen juist dankzij de beleidskaders achterwege blijven als initiatieven niet direct bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen.

Communicatie

Het besluit wordt conform de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd.

Procedure

Bij de publicatie van de verhuur of het gebruik van vastgoed zal verwezen worden naar de Nota Gemeentelijk Vastgoed met de algemene beleidskaders.

Bijlagen

Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022
Bijlage 1: Uitvoeringskader Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022
Bijlage 2: Gemeentelijk vastgoed van algemeen belang

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

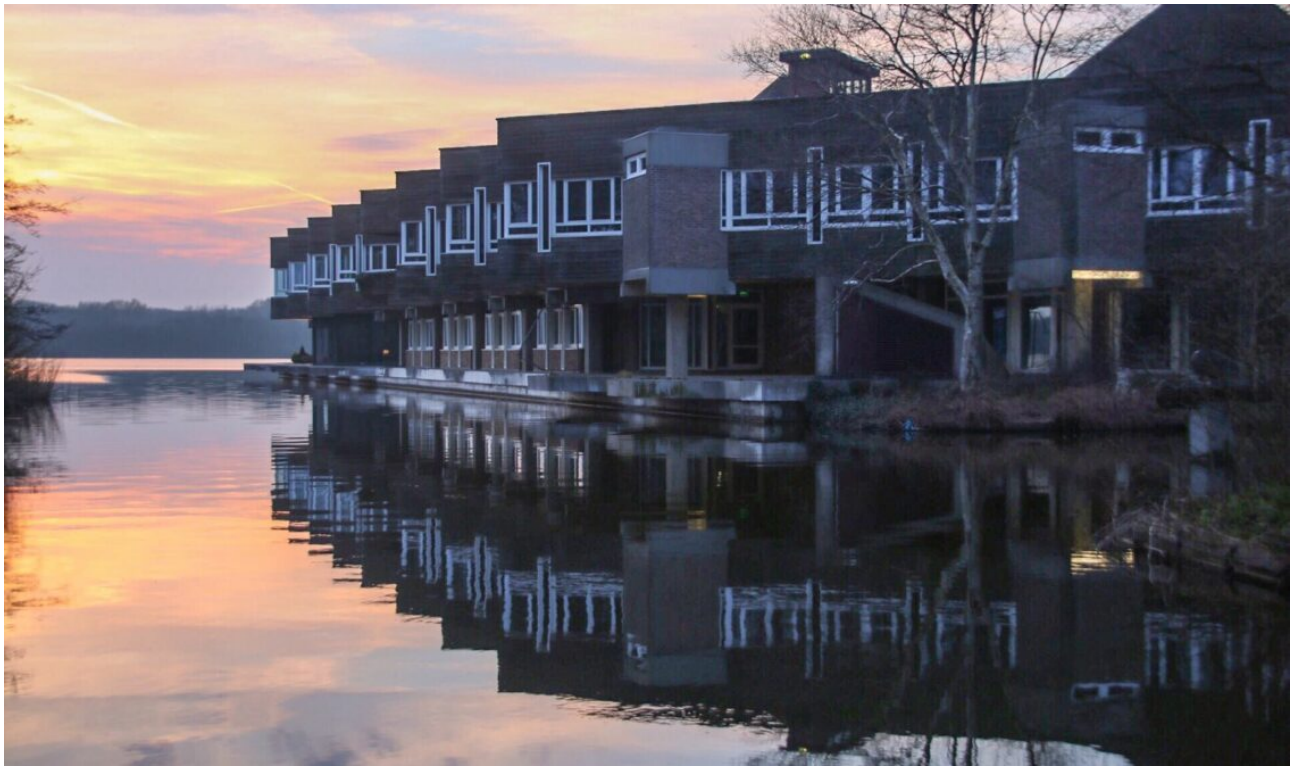
Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Amstelveen

NOTA GEMEENTELIJK VASTGOED AMSTELVEEN 2022

Beleidskaders voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille



Inhoudsopgave

1 INLEIDING 2

2 BELEIDSKADERS GEMEENTELIJK VASTGOED 3

2.1 Waarom heeft de gemeente vastgoed 3
2.2 Kenmerken gemeentelijk vastgoed 3
2.3 Wet- en regelgeving 4
2.4 Bekendmaking verhuur en gebruik van gemeentelijk vastgoed 6
2.5 Ambities 6
2.5.1 Ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen 6
2.5.2 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed 7

1 INLEIDING

De gemeentelijke voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, cultuur en welzijn zijn van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de gemeente. Dit maakt de gemeente aantrekkelijk om in te wonen. De gemeente heeft voor al deze voorzieningen een diverse vastgoedportefeuille.

Deze nota heeft betrekking op het gemeentelijk vastgoed dat bij het team Vastgoed in beheer is en onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Vastgoed valt. Daar valt het navolgende vastgoed niet onder: ontwikkelvastgoed, gronden en terreinen die in erfpacht worden uitgegeven (in beheer bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling), openbare terreinen waaronder wegen, bruggen, kademuren en waterwerken.

Als eigenaar treedt de gemeente voor een groot deel van haar vastgoed op als verhuurder en is de gemeente verantwoordelijk voor het veilig en functioneel in stand houden van deze portefeuille.

Het huidige Gemeentelijke accommodatie- en vastgoedbeleid dateert van 2004 en is toe aan een actualisatie. Er zijn ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en jurisprudentie, die vragen om het vastleggen van een aantal zaken. Een belangrijke recente ontwikkeling betreft de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (bekend als het Didam arrest). In deze uitspraak heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de vervreemding van onroerende zaken in beginsel gelegenheid dienen te bieden aan belangstellenden om mee te dingen naar het vastgoed. Het nalaten hiervan kan leiden tot het in rechte aantasten van afspraken tussen de gemeente en bepaalde partijen met wie de gemeente een contract sloot. Hoewel de implicaties van deze recente uitspraak nog niet volledig bekend zijn, heeft de uitspraak betrekking op rechtshandelingen waaronder tevens de verhuur van vastgoed valt. Een overheidslichaam dient met in achtneming van de aan hem toekomende beleidsruimte criteria op te stellen op basis waarvan de koper, huurder of gebruiker van vastgoed wordt geselecteerd. Om deze reden is een aantal selectiecriteria in deze Nota Gemeentelijk Vastgoed nader vastgelegd. Deze fungeren als algemeen kader bij de verhuur of het gebruik van vastgoed. Daarnaast kunnen specifieke criteria worden benoemd.

Gemeenten zijn gebonden aan specifieke regelgeving zoals de Wet Markt en Overheid. In deze wet is bepaald dat gemeenten aan commerciële partijen marktconform dienen te verhuren om marktbederf tegen te gaan. Verhuur aan maatschappelijke partijen kan tegen maatschappelijke tarieven plaatsvinden, maar hiervoor dient de gemeenteraad wel bepaald te hebben wat onder maatschappelijk vastgoed wordt verstaan en tot het *algemeen belang* van de gemeente behoort. In bijlage 2 is het overzicht van het gemeentelijk vastgoed met een algemeen belang geactualiseerd.

Een accentverschil met het voorgaande vastgoedbeleid is dat de huidige Nota Gemeentelijk Vastgoed alleen betrekking heeft op de beleids- en uitvoeringskaders, waarbij minder wordt ingegaan op de concrete invulling van het gemeentelijk vastgoed per beleidsterrein. Dat laatste zou in de strategische huisvestingsplannen en in de individuele planontwikkelingen aan bod komen.

In deze nota worden de kaders beschreven voor de verhuur, aan- en verkoop en beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Hiermee wordt op transparantie wijze een systematische manier van werken uiteengezet. Dit om enerzijds antwoord te bieden aan de recente ontwikkelingen zoals die hiervoor geschetst zijn, anderzijds om de taken op dit gebied af te bakenen, zodat de gewenste en benodigde professionaliteit geborgd blijft. Verder bieden de kaders en regels houvast voor de diverse intern betrokken gemeentelijke (beleids-)afdelingen en voor de externe partijen waarmee wordt samengewerkt of die gebruik wensen te maken van het gemeentelijk vastgoed. Zo wordt geborgd dat de schaarse gemeentelijke middelen effectief worden ingezet.

In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op de beleidskaders voor het gemeentelijk vastgoed. In bijlage 1 zullen de uitvoeringskaders nader worden toegelicht. In bijlage 2 zijn diverse soorten gemeentelijk vastgoed van algemeen belang benoemd.

2 BELEIDSKADERS GEMEENTELIJK VASTGOED

2.1 Waarom heeft de gemeente vastgoed

Vastgoed is een belangrijk element voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, sport en cultuur. Deze voorzieningen zijn niet alleen noodzakelijk, maar geven ook kwaliteit aan de stad.

Er zijn onderstaande redenen te noemen waarom de gemeente eigenaar is van vastgoed:

- Ter uitvoering van wettelijke taken. Een belangrijke in omvang betreft de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting op grond van de wet op het primair en voortgezet onderwijs. In overleg met schoolbesturen kan de eigendom van het vastgoed bij de schoolbesturen of bij de gemeente worden ondergebracht.
- Ten behoeve van de huisvesting van de gemeente zelf. Hierin wordt zowel het bestuur, de ambtenaren alsook diverse gemeentelijke uitvoerende onderdelen gehuisvest.
- Voor het bereiken van gemeentelijke beleidsdoelen zoals die een door de gemeenteraad aangewezen algemeen belang dienen. Dit zijn bijvoorbeeld beleidsdoelen op het gebied van cultuur (inclusief erfgoed), sport, welzijn en recreatie of de huisvesting van specifieke doelgroepen waaronder de opvang van vluchtelingen. Vastgoed kan ook worden aangehouden om andere gemeentelijke beleidsdoelen te ondersteunen zoals in het geval van de kinderopvang. Ook kan de gemeente de toegankelijkheid voor een breed publiek willen borgen zoals dat bijvoorbeeld bij de zwembaden het geval is.
- Strategisch (tijdelijk) vastgoed dat aangehouden wordt of verworven is om ruimtelijke (her)ontwikkeling mogelijk te maken, als tijdelijke huisvesting te kunnen dienen of in kleine omvang om op toekomstige vragen te kunnen inspelen.
- De gemeente kan nog vastgoed bezitten dat in het verleden wel tot een gemeentelijke taak behoorde maar middels beleidswijzigingen dat niet meer is of niet langer vanzelfsprekend is. Een voorbeeld hiervan zijn een aantal woningen en de woonwagenlocaties in Amstelveen. Het afstoten van dat vastgoed wordt in een dergelijk geval onderzocht.

Uiteraard kan de gemeente ook besluiten om geen eigenaar te zijn van vastgoed waarover het wel tijdelijk wenst te beschikken. In dergelijke gevallen vindt een afweging plaats tussen de huurkosten die meer passen bij een tijdelijke huisvestingsbehoefte en de kosten van het eigendom waarvan langer gebruik wordt voorzien.

Het is van groot belang dat de gemeente zich beperkt tot de aanschaf en instandhouding van het vastgoed dat aan de beleidsdoelstellingen (inclusief wettelijke taken en eigen huisvesting) voldoet. De gemeente kan daarbij een kleine strategische voorraad aanhouden om in toekomstige behoefte te voorzien, maar voorop staat de toetst dat bij de aanschaf of realisatie, de gemeentelijke beleidsdoelen worden gediend. Het vastgoed is ondersteunend en een middel om de beleidsdoelen te realiseren. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich.

“Beleidskader 1: de aankoop, ontwikkeling, realisatie of bezit van vastgoed vindt alleen plaats als daarmee één of meerdere gemeentelijke (beleids-)doelen worden gediend of in de huisvesting van door de gemeente bepaalde specifieke doelgroepen wordt voorzien.“

2.2 Kenmerken gemeentelijk vastgoed

Vastgoed heeft in het algemeen een aantal kenmerken die ook opgaan voor gemeentelijk vastgoed. Het is doorgaans immobiel, met uitzondering van een aantal mobiele units die voor tijdelijke huisvesting worden gebruikt. Het is kapitaal intensief en er zijn grote geldbedragen mee gemoeid. Het vastgoed gaat overwegend lang mee. Daarnaast is de verhuur van vastgoed sterk gereguleerd. Er is wettelijke huur- en ontruimingsbescherming. Verhuren van vastgoed is aan bijzondere regels gebonden.

Naast deze algemene kenmerken, zijn er ook nog een aantal bijzondere kenmerken van gemeentelijk vastgoed. De gemeente draagt als verhuurder of ingebruikgever een bijzondere verantwoordelijkheid en heeft als overheidslichaam een voorbeeldfunctie en is als zodanig gebonden aan bijzondere regelgeving.

Het gemeentelijk vastgoed heeft overwegend huurders (organisaties) die door de gemeente of het rijk gesubsidieerd worden. Door het specifiek gebruik, de bijzondere kenmerken en de subsidiering is het aantal potentiele huurders beperkt in vergelijking met andere categorieën vastgoed, zoals kantoren, woningbouw of andere soorten (commercieel) vastgoed.

Gemeentelijk vastgoed betreft in de regel maatwerk dat specifiek voor een bepaald doel is ingericht, zoals een museum, theater of schoolgebouw. Er zijn specifieke eisen waaraan deze gebouwen dienen te voldoen voor het beoogde doel, waardoor de gebouwen minder courant zijn. Om aan de specifieke eisen en wensen tegemoet te komen, is het zaak dat het gemeentelijk vastgoed door de gemeentelijke afdelingen en gesubsidieerde instellingen wordt gebruikt.

“Beleidskader 2: gesubsidieerde instellingen en gemeentelijke (beleids-)afdelingen maken in eerste instantie gebruik van het daarvoor beschikbare gemeentelijk vastgoed”.

Gemeentelijk vastgoed betreft overwegend vastgoed in de utiliteitsbouw met intensief gebruik. Dit intensief gebruik stelt bijzondere eisen aan de kwaliteit van het vastgoed en het onderhoud hiervan. Het is mede daarom in veel gevallen niet geschikt om aan natuurlijke personen te worden verhuurd. Er zijn een aantal uitzonderingen zoals woonwagens, standplaatsen, ateliers en het snippergroen dat juist aan natuurlijke personen wordt verhuurd.

“Beleidskader 3: het gemeentelijk vastgoed wordt met uitzondering van de woningen, woonwagens, ateliers, standplaatsen, restgronden en snippergroen aan instellingen en niet aan natuurlijke personen verhuurd“

2.3 Wet- en regelgeving

De vastgoed sector is een gereguleerde sector met specifieke wet- en regelgeving. Voor de gemeente gelden een aantal aanvullende regels. De onderstaande wetgeving is van toepassing op het beheer van de diverse soorten gemeentelijk vastgoed.

Wet Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. De Wet Markt en Overheid (waarmee de mededingingswet is gewijzigd) bevat 4 gedragsregels: 1) doorberekening van de kosten, 2) bevoordelingsverbod, 3) omgang gegevensgebruik en 4) de benodigde functiescheiding. Deze regels gelden voor de hele overheid[1].

De Wet Markt en Overheid kent een aantal uitzonderingen, waarbij de wet niet van toepassing is. Enkele specifieke organisaties zoals openbare onderwijsinstellingen zijn van de wet uitgezonderd. Eén van die uitzonderingen, betreft economische activiteiten en bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het ***algemeen belang***, voor zover die activiteiten door de gemeenteraad als algemeen belang zijn aangewezen. De gemeenteraad dient hierin dan (per categorie) vast te leggen welke activiteiten tot het algemeen belang worden gerekend.

Met het raadsbesluit van 2 juli 2014 zijn in het kader van de wet Markt en Overheid de navolgende diensten en producten benoemd tot een activiteit van algemeen belang:

[1] Wat bekend staat als de Wet Markt en Overheid is in wezen hoofdstuk 4b van de Mededingingswet (artikelen 25g tot en met 25ma) welke gedragsregels bevat voor bepaalde bestuursorganen die economische activiteiten verrichten.

1. de verhuur van gemeentelijke gebouwen en gronden aan instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie en;
2. de exploitatie van binnen- en buitensportaccommodaties door de Stichting Amstelveens Sportbedrijf (heden Amstelveen Sport B.V.).

In deze nota worden die categorieën van algemeen belang inzake verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed nader uitgebreid (zie bijlage 1). Daarmee wordt voldaan aan het vereiste om tegen maatschappelijke prijzen het vastgoed beschikbaar te stellen voor maatschappelijke doelen.

"Beleidskader 4: tot partijen die het algemeen belang dienen behoren de instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie, beleidsmatig aangewezen doelgroepen, medeoverheden die gemeentelijk vastgoed gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, partijen die meewerken aan de uitvoering van wettelijke taken en partijen zonder winstoogmerk met een maatschappelijk doel die het gemeentelijke belang dienen."

Onder beleidsmatig aangewezen doelgroepen vallen bijvoorbeeld kunstenaars die de ateliers gebruiken die door de gemeente worden verhuurd. Bij de verhuur aan mede overheden wordt gedacht aan de samenwerking met bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam bij de verhuur van een sportcomplex dat voor maatschappelijke doeleinden wordt benut. Bij partijen die meewerken aan de uitvoering van beleid kan gedacht worden aan instellingen voor de kinderopvang die werken aan de realisatie van het gemeentelijk peuterbeleid zoals de voorschoolse educatie. Dit geldt dan alleen voor het deel voorschoolse educatie. Een partij zonder winstoogmerk waaraan de gemeente een beleidsmatig belang toekent is bijvoorbeeld een jeu de boules vereniging die voor een maatschappelijk tarief van de gemeente vastgoed huurt en voor een breed publiek toegankelijk is.

Jurisprudentie: het Didam-arrest

In het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest) is bepaald dat een overheidslichaam bij de verkoop van onroerend goed, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dienen te nemen, waaronder het gelijkheidsbeginsel bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien het aannemelijk is dat er meerdere belangstellenden zijn voor het vastgoed, dient de gemeente voldoende gelegenheid te bieden tot mededinging. De gemeente zal als overheidslichaam bij de verkoop van vastgoed, de verkoop voldoende bekend en transparant moeten maken. In het licht van de haar *toekomende beleidsruimte* zal zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria dienen te selecteren. Dit arrest heeft betrekking op privaatrechtelijke rechtshandelingen met betrekking tot overheidseigendommen, waarin tevens zaken als verhuur en bruikleen en zakelijke rechten zijn inbegrepen, zoals een recht van opstal.

Het begrip toekomende beleidsruimte is voor de gemeente van groot belang om de gemeentelijke beleidsdoelen te kunnen realiseren. Een belangrijk algemeen kader hiervoor is om voorrang te geven aan partijen die aan deze doelen bijdragen.

"Beleidskader 5: het gemeentelijk vastgoed wordt zoveel als mogelijk overeenkomstig de gemeentelijke beleidsdoelen ingezet, waarbij in de praktijk de in beleidskader 4 bedoelde partijen daarvoor in de regel als enige bereid en in staat zullen blijken om het gewenste gebruik te realiseren".

Bij de verhuur of het gebruik van vastgoed komen standaard, zoals in het kader is vastgelegd, eerst de partijen in aanmerking die de gemeentelijke beleidsdoelen dienen en activiteiten verrichten die tot het algemeen belang zijn aangewezen. Een theaterexploitant die subsidie (van de gemeente) ontvangt voor het exploiteren van een theater onder de gemeentelijk voorwaarden (waaronder de brede toegankelijkheid) komt dientengevolge als eerste in aanmerking voor het huren van het beoogde theater.

Bij ateliers komen overeenkomstig het atelierbeleid de diverse kunstenaars als eerste in aanmerking voor de huur van de ateliers. De inschrijvingsduur is daarbij het selectiecriterium, net zoals bij de woonwagens en de standplaatsen voor woonwagens.

"Beleidskader 6: in de daarvoor aangewezen beleidsgebieden (zoals woningen en ateliers) is het selectiecriterium voor verhuur of gebruik de inschrijvingsduur".

Bij specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld bij de verhuur en/of het gebruik van woningen ten behoeve van de opvang van vluchtelingen, kan van dit selectiecriterium worden afgeweken.

2.4 Bekendmaking verhuur en gebruik van gemeentelijk vastgoed

Het in het Didam-arrest aangehaalde gelijkheidsbeginsel brengt ook met zich mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure, duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De huidige nota met de daarin opgenomen criteria zal op overheid.nl gepubliceerd worden. Verder wordt het gebruik van het vastgoed onder andere via verhuringen, bruikleenovereenkomsten en zaken als een recht van opstal op de gemeentelijke site gepubliceerd. Voor de gemeente zijn diverse media beschikbaar. Bij de verkoop van vastgoed kan de inzet van andere media uitkomst bieden zoals de landelijke sites.

2.5 Ambities

In hoofdlijnen zijn er twee grote ambities met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed: de ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen en de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

2.5.1 Ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen

Voor het voeren van een gedegen portefeuillemanagement op het niveau van de gehele vastgoed portefeuille is het noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in zowel de tijdelijke als de permanente huisvestingsbehoefte in de gemeente. Deze behoefte is niet constant en verandert in de loop der jaren door bijvoorbeeld de groei van de gemeente of door nieuwe behoeften of het afstoten van bestaand vastgoed.

Idealiter zouden strategische huisvestingsplannen worden ontwikkeld waarin per beleidsterrein specifiek wordt ingegaan op de permanente en tijdelijke huisvestingsbehoefte. Ook kan daarbij worden ingegaan op recente ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de huisvesting. Een goed voorbeeld van een dergelijk strategisch huisvestingsplan is het bestuurlijk vastgestelde *Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting 2025-2039*. Daarin is de huisvestingsbehoefte van het onderwijs en het bewegingsonderwijs voor de komende jaren op basis van bevolkingsgegevens en leerlingenprognoses in kaart gebracht en worden de benodigde investeringen daarop gebaseerd.

Er kan veel tijd en energie gaan zitten in de ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen waarin per beleidsterrein integrale afwegingen kunnen worden gemaakt en er een blauwdruk ontstaat van de kernportefeuille en een flexibele schil. Dit vergt over het algemeen ook de nodige menskracht. Toch wordt geadviseerd om, gelet op de betrokken financiële middelen, deze strategische huisvestingsplannen te ontwikkelen. Hierdoor vinden beslissingen minder ad hoc plaats. Ook wordt aangesloten bij algemene ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie.

Met de strategische huisvestingsplannen kan op portefeuilleniveau een betere inschatting worden gemaakt van de totale huisvestingsbehoefte. Daarbij kunnen per beleidsterrein kernportefeuilles ontstaan met een specifiek inrichting en een flexibele schil met op onderdelen een minder specifieke inrichting.

Investeringen

Het verschil tussen de tijdelijke en permanente behoefte is van belang bij het verrichten van nieuwe substantiële investeringen, zoals de bouw, aankoop of renovatie van een gebouw of terrein. Bij een

permanente behoefte ligt het meer in de rede om de huisvesting in eigen bezit te hebben en heeft dit gevolgen voor de eisen waaraan het gebouw dient te voldoen. Hierbij gaat het niet om de behoefte bij een bepaald initiatief, maar om de behoefte voor een beleidsterrein waaronder de eigen huisvesting is inbegrepen. Bij een tijdelijke behoefte kan huren van vastgoed uitkomst bieden.

De invulling van het begrip permanente huisvestingsbehoefte kan per beleidsterrein uiteenlopen. Toch worden de investeringen in maximaal 25 (renovatie) of 40 jaar (nieuwbouw) afgeschreven.

Daaruit volgt een logische verwachting omtrent de termijn voor het beoogd gebruik. Een minimale termijn van 10 jaar is voor het verrichten van de voornoemde investeringen als kader te hanteren.

"Beleidskader 7: omvangrijke investeringen in de renovatie, nieuwbouw of aankoop van gemeentelijk vastgoed vinden alleen plaats als er zicht is op een behoefte of gebruik van minimaal 10 jaar."

Voor de tijdelijke huisvestingsbehoefte kunnen bestaande gebouwen worden benut, kan tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd of gehuurd.

2.5.2 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De duurzaamheidsdoelstellingen zijn in diverse beleidsdocumenten vastgelegd, zoals in PLECK (Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie), de Transitievisie Warmte, Visie op zonne-energie en de Leidraad Duurzaam Bouwen. PLECK wordt jaarlijks geactualiseerd om aan de externe ontwikkelingen te voldoen en bij te sturen waar nodig. Voor nieuwe gebouwen geldt dat ze gebouwd worden aan de hand van de principes van de Leidraad Duurzaam Bouwen.

Deze ambities zijn zonder gemeentelijke (deels) onrendabele investeringen niet mogelijk. Naast het financiële beslag op de middelen zijn er ook andere aspecten zoals technische beperkingen die bijvoorbeeld bij monumenten aanwezig zijn. Er vindt bij de verduurzaming van gebouwen aansluiting plaats met het geplande onderhoud van gebouwen indien mogelijk.

"Beleidskader 8: daar waar tegen aanvaardbare kosten duurzaamheidsmaatregelen in lijn met het ambitieniveau uitgevoerd kunnen worden, zullen die ook worden opgepakt. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gezocht deze werkzaamheden op natuurlijke momenten in te plannen."

Onder "natuurlijke momenten" wordt bijvoorbeeld verstaan het moment waarop een combinatie met groot onderhoud kan plaatsvinden, of dat een afweging kan worden gemaakt tussen renovatie of vervangende nieuwbouw in relatie tot de toekomstige huisvestingsbehoefte.

Gemeente Amstelveen

BIJLAGE 1 NOTA GEMEENTELIJK VASTGOED AMSTELVEEN 2022

Uitvoeringskaders voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille

Inhoudsopgave

1 TAAKVERDELING GEMEENTELIJK VASTGOED 2
1.1 Gemeentelijke (beleids-)afdeling 2
1.2 Team Vastgoed 3

2 VERHUUR EN EXPLOITATIE 4
2.1 Huurprijsbeleid 4
2.1.1 Kostprijs dekkende huur 5
2.1.2 Beleidshuur (normhuur) gemeente 5
2.1.3 Sociale huur (woningen) 5
2.1.4 Beleidshuur grondhuur 5
2.1.5 Marktconforme huur 5
2.1.6 Omzet gerelateerde huurprijs 5
2.2 Verhuurstructuren 5
2.3 Overeenkomsten verhuur en gebruik 6
2.4 Beheerplan onderhoud 8
2.5 Aandachtsgebieden 9
2.5.1 Asbest 9
2.5.2 Brandveiligheid, gebruiksbesluit 9
2.5.3 Chroom 6 10
2.5.4 Monumenten 10
2.5.5 Gebouwveiligheid 10
2.6 Duurzaamheid 10
2.7 Juridische kaders 11

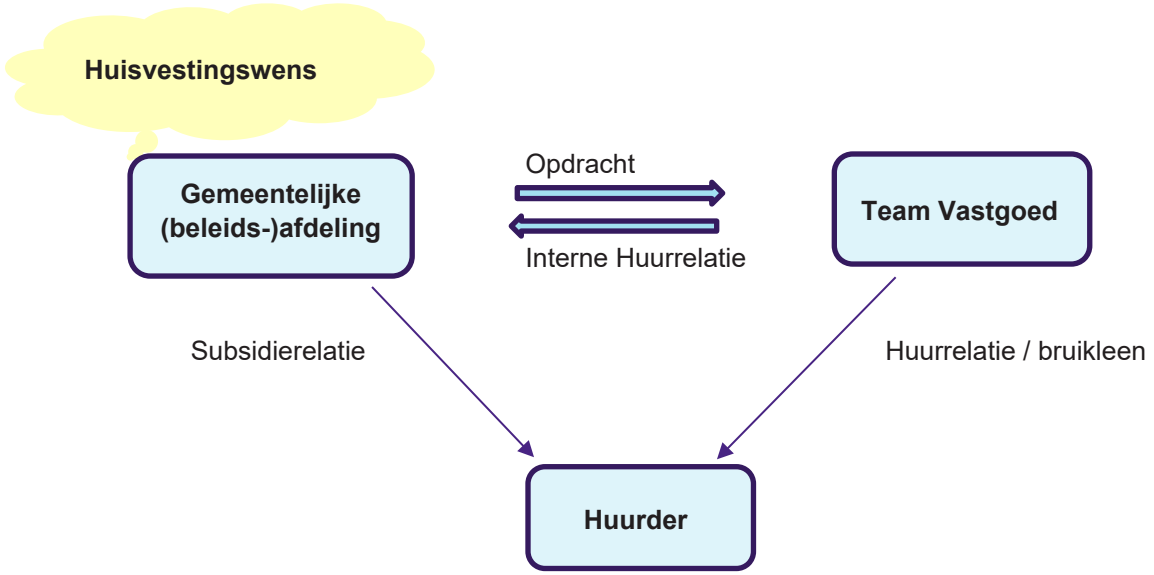
3 AAN- EN VERKOOP VAN VASTGOED 12

1 TAAKVERDELING GEMEENTELIJK VASTGOED

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad zijn de bevoegde besluitvormingsorganen voor zowel de beleidsdoelen alsook het vastgoed als instrument om deze beleidsdoelen te bereiken. Hieronder wordt ingegaan op de taken rondom de voorbereiding en de uitvoering van de besluitvorming.

Het gemeentelijk vastgoed verschilt organisatorisch van andere vastgoedeigenaren waarin alleen sprake is van een huurder en verhuurder relatie. In de gemeentelijke situatie is er sprake van een driehoeksverhouding van huurder, verhuurder en subsidieverstrekker. Deze rollen zijn net als in veel andere gemeenten zoveel als mogelijk gescheiden om te voorkomen dat er dubbele subsidiering plaatsvindt.

In hoofdlijnen ziet de relatie er tot op heden als volgt uit:



Er is een huisvestingswens bij een gemeentelijke (beleids-)afdeling die al dan niet is ingegeven door de wens van een potentiele huurder of gebruiker. De gemeentelijke (beleids-)afdeling draagt zorg voor de opdracht aan het team Vastgoed om aan een bepaalde partij te verhuren of in bruikleen te geven.

Invloed Didam arrest

Door het Didam-arrest is het 1 op 1 verhuren niet langer vanzelfsprekend en dient voldoende gelegenheid te worden geboden om naar het vastgoed mee te dingen. De selectie vindt plaats op basis van objectieve selectiecriteria. Nog meer dan voorheen zal het team Vastgoed met de gemeentelijke (beleids-)afdelingen selectiecriteria moeten ontwikkelen zodat de gewenste beleidsdoelen worden gerealiseerd en de gewenste partijen tot de huur of het gebruik van de panden komen.

1.1 Gemeentelijke (beleids-)afdeling

De gemeentelijke (beleids-)afdeling zoals Jeugd en Samenleving (op het gebied van onderwijs, cultuur, welzijn en sport), Facilitaire Zaken (ambtelijke huisvesting), Stedelijke Ontwikkeling (wonen, duurzaamheid, erfgoed en stadsontwikkeling) en Zorgvlied is beleidsmaker, opdrachtgever en in veel gevallen ook subsidieverstrekker. In sommige geval is het team Vastgoed zelf de verantwoordelijke gemeentelijke (beleids-)afdeling zoals dat voor de zorg voor onderwijshuisvesting het geval is.

De gemeentelijke (beleids-)afdeling en verricht onderzoek en omschrijft de langjarige behoefte aan huisvesting in relatie tot de bestaande capaciteit vanuit hun werkveld. Zij is hierbij verantwoordelijk voor het overleg met de doelgroepen en gebruikers, de prognoses en inhoudelijke programmering en de structurele financiële dekking van de (nieuwe) voorzieningen. Zij bereidt de besluitvorming voor aangaande nieuwe beleidsterreinen en de rol van de gemeente hierin. De gemeentelijke (beleids-)afdeling betrekt bij voorkeur het team Vastgoed vanaf de initiatieffase bij de programmering van nieuwe vastgoedvoorzieningen. Stukken als een programma van eisen (inclusief het technisch deel) wordt in samenwerking tussen de gemeentelijke (beleids-)afdeling en het team vastgoed opgesteld.

De gemeentelijke (beleids-)afdeling verstrekt eventueel subsidie aan huurders wanneer deze niet (geheel of gedeeltelijk) in staat zijn de huur op te brengen. Tot slot is de gemeentelijke (beleids-)afdeling (interne) opdrachtgever aan het team Vastgoed voor de realisatie, verhuur of in bruikleen geven van het vastgoed. Tevens kan zij met het team Vastgoed de selectiecriteria vaststellen waaraan gegadigden dienen te voldoen.

“Uitvoeringskader 1: de gemeentelijke (beleids-)afdeling is verantwoordelijk voor en draagt zorgt voor de dekking van de structurele (exploitatie)lasten die gemoeid zijn met de aankoop of realisatie van het benodigde vastgoed".

De structurele dekking kan zowel benut worden om subsidie aan een partij beschikbaar te stellen waarmee de huisvestingslasten zoals de huur kan worden voldaan als voor het voldoen van de interne huurlasten.

1.2 Team Vastgoed

Binnen de afdeling Projecten & Advies is binnen het team Vastgoed de kennis en kunde gebundeld op het gebied van de realisatie en het beheer van vastgoed inclusief de verhuur en het gebruik. Het team Vastgoed:

- Verhuurt, beheert, onderhoudt en exploiteert het gemeentelijk vastgoed;
- Ontwikkelt in opdracht van een beleidsdienst gemeentelijk vastgoed inclusief de aan- en verkoop hiervan. Ontwikkeld in samenwerking met de gemeentelijke (beleids-)afdeling het programma van eisen en adviseert aangaande de ontwikkeling van vastgoed;
- Berekent op basis van het programma van eisen de stichtingskosten en de (kostendekkende) huur en sluit dit kort met de gemeentelijke (beleids-)afdeling;
- Toetst vastgoedinitiatieven aan de bestuurlijk vastgelegde kaders en beleidsregels van de Nota Gemeentelijk Vastgoed;
- Draagt zorg voor de bekostiging van onderwijshuisvesting inclusief het investeringskrediet voor het aanpalend vastgoed zoals de kinderopvang en sport. In gevallen dat het bouwheerschap door een schoolbestuur bij de gemeente wordt belegd, zal het team tevens bouwheer van het schooldeel naast het deel kinderopvang en sport door het team worden uitgevoerd;
- Onderhoudt contact met de huurders en gebruikers;
- Ondersteunt bij de ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen en draagt zorg voor het asset- en portefeuillemanagement.

“Uitvoeringskader 2: het team Vastgoed draagt zorg voor de realisatie, huur of aankoop van vastgoed in opdracht van een gemeentelijke (beleids-)afdeling."

Binnen het team wordt de verhuur en het gebruik verder ontwikkeld om aan de recente vereisten van het Didam-arrest te kunnen voldoen. Het verhuren van vastgoed is onderworpen aan specifieke regelgeving. Voor het borgen van de professionaliteit is het zaak dat de bestaande kennis en kunde op dit gebied ook in de toekomst wordt benut.

“Uitvoeringskader 3: ontwikkeling en realisatie van gebouwen gemeentelijk vastgoed inclusief professioneel opdrachtgeverschap, verhuur, bruikleen en ingebruikgeving wordt binnen de gemeente door het team Vastgoed uitgevoerd waarin aanwezige kennis en kunde centraal wordt benut."

Binnen de gemeente wordt uiteraard met andere specialisten samengewerkt zoals op het gebied van bouwregelgeving, ruimtelijke ordening, juridische zaken en financiën.

2 VERHUUR EN EXPLOITATIE

Het team Vastgoed brengt alle kosten in kaart en zorgt voor een overwegend kostendekkende en exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Veel van deze kosten werken langjarig door en zijn niet zo goed te beïnvloeden.

De eigenaarslasten bestaan uit:

- kapitaallasten (rente en afschrijvingen);
- heffingen en belastingen;
- verzekeringslasten;
- dagelijks onderhoud (correctief en contractmatig onderhoud);
- planmatig onderhoud (dotatie aan de voorziening onderhoud);
- beheerkosten.

Deze eigenaarslasten worden gedekt door:

- externe of interne huur- of gebruikersinkomsten (bijvoorbeeld bij verhuur aan kinderdagverblijven);
- (structurele) gemeentelijke budgetten;
- (incidentele) bijdrage in de kosten door (rijks)subsidies zoals voor de instandhouding van monumenten.

Bij aankoop, (aan)huur of ontwikkeling van nieuw vastgoed zorgt de opdracht gevende afdeling in samenwerking met het team Vastgoed voor een krediet én voor dekking van de structurele eigenaarslasten. Kosten voor energie en schoonmaak worden in het algemeen door de huurders en gebruikers zelf gedragen.

2.1 Huurprijsbeleid

“Uitvoeringskader 4: het huurprijsbeleid bestaat uit onderstaande beleidsregels:

- *Er is een scheiding tussen huur en de subsidiering door de gemeentelijke (beleids-)afdeling van externe partijen;*
- *een kostprijs dekkende-, -beleidshuur of maatschappelijke huur geldt voor de beleidsmatig (als algemeen belang) aangewezen doelgroepen en voor de eigen huisvesting;*
- *een marktconforme huur geldt voor overige (commerciële) huurders.*

Er zijn binnen de gemeente circa 6 manieren om de huurprijs te bepalen: 1) kostendekkende huur, 2) beleidshuur, 3) marktconforme huur, 4) sociale huur, 5) de omzet gerelateerde huur en 6) de huur van de grond. De wijze waarop de huurprijs kan of mag worden berekend is afhankelijk van het type vastgoed. In hoofdlijnen wordt er onderscheid gemaakt tussen het gemeentelijk vastgoed dat door de gemeente is aangewezen als vastgoed met een algemeen belang en het overige vastgoed.

Ondanks de verschillende methoden van berekenen, zijn de navolgende kosten altijd in meer of mindere mate aanwezig: kapitaalslasten (afschrijving en rente), onderhoud, (opstal)verzekering, ozb eigenaar (ook interne opbrengst) en de publiekrechtelijke heffingen (rioolrecht en water). In sommige gevallen is het voor huurders niet mogelijk om zelfstandig contracten af te sluiten voor de nutsvoorzieningen en worden de verbruikskosten (gas, water, elektra) ook doorbelast.

2.1.1 Kostprijs dekkende huur

Vrijwel zonder uitzondering aan instellingen die eveneens van de gemeente een exploitatiesubsidie ontvangen worden de kostprijs dekkende huurprijzen gebaseerd op het totaal der lopende kosten exclusief kapitaallasten. Deze systematiek is in 2007 ingevoerd[1] waarbij er tegenover de boekwaarden even grote reserves zijn gevormd waaruit de afschrijvingen worden gedekt. Voor het geval er geen reserve aanwezig is, worden de kapitaalslasten ook in rekening gebracht voor zover die aanwezig zijn.

Met de vaststelling van de jaarrekening 2021 is voor nieuwe verhuringen met nieuwe investeringen van deze systematiek afgestapt en is stelselmatig afgestapt van een systeem van reserveren naar een systeem van activeren. Dit houdt in dat bij nieuwe kostprijs dekkende verhuringen de kapitaalslasten wel in rekening zullen worden gebracht.

2.1.2 Beleidshuur (normhuur) gemeente

Beleidshuren zijn beleidsmatig bepaalde normhuren die aan de externe huurders in rekening worden gebracht. Er zijn voor verschillende soorten gemeentelijk vastgoed beleidshuren bepaald. Voor bijvoorbeeld ateliers zijn in het atelierbeleid *“Ruimte voor verbeelding, Kunst Kleurt Amstelveen 2021”* beleidshuren voor ateliers vastgesteld.

2.1.3 Sociale huur (woningen)

De huurprijs van sociale woningbouw is wettelijk voor het gehele land gereguleerd. De huren voor woningen onder de liberalisatiegrens zijn onderworpen aan het puntensysteem zoals die die door de huurcommissie zijn vastgelegd. Op basis van de te verkrijgen punten, wordt de maximale huur berekend los van de kostprijs. Dit kan als een vorm van een beleidshuur worden aanschouwd.

De gemeente bezit nog de standplaatsen en een aantal woonwagens die vallen onder de voornoemde regelgeving. Nieuwe verhuringen ontvangen een nieuwe huurprijs die berekent wordt op basis van het voornoemde puntensysteem.

2.1.4 Beleidshuur grondhuur

De nota grondbeleid is de basis voor de bepaling van deze grondprijzen en de daaruit te berekenen huurprijs.

2.1.5 Marktconforme huur

Bij de verhuur aan commerciële partijen vindt verhuur zoveel als mogelijk minimaal kostendekkend en marktconform plaats. Bij twijfel over de marktconforme huur kan een taxatie worden opgemaakt door een externe onafhankelijke taxateur.

2.1.6 Omzet gerelateerde huurprijs

Een bijzondere vorm van een marktconforme huur is de huurprijs die uitgedrukt wordt in een percentage van de omzet. Dit komt bijvoorbeeld voor bij de verhuur van (de grond) aan benzinestations. Deze omzet wordt onderbouwd met de nodige financiële stukken.

2.2 Verhuurstructuren

De ambtelijke taakverdeling ligt in het verlengde van de bestuurlijke taakverdeling.

[1] Zie Programma Integraal Accommodatiebeleid (PIA 1) (voortgangsrapportage), 5 juli 2007

In hoofdlijnen start een huisvestingswens bij een gemeentelijke (beleids-)afdeling die al dan niet is ingegeven door de wens van een potentiele huurder of gebruiker. De gemeentelijke (beleids-)afdeling draagt zorg voor de opdracht aan het team Vastgoed om aan de partij te verhuren of in bruikleen te geven.

Bij het in bruikleen geven wordt het vastgoed intern verhuurd en ontstaat er en interne huurrelatie. Bij de verhuur ontstaat een huurrelatie waarbij de huurder door de gemeentelijke (beleids-)afdeling wordt gesubsidieerd. Er zijn in totaal drie verhuurstructuren bekend: interne verhuur, verhuur aan de externe organisatie en verhuur aan een externe organisatie waarvan de gemeente (deels) eigenaar is.

Onderwijshuisvesting kent een bijzondere positie in het gemeentelijk vastgoed. De gemeente heeft een wettelijke taak om voor de bekostiging van onderwijshuisvesting zorg te dragen voor door het rijk bekostigde scholen. Er is geen sprake van verhuur. De schoolgebouwen worden conform de wetgeving standaard om niet in eigendom aan de schoolbesturen overgedragen die de schoolgebouwen bij einde van het gebruik onbezwaard en om niet weer aan de gemeente terug leveren. De schoolbesturen en gemeenten kunnen afwijkende afspraken maken waarin de eigendom van de schoolgebouwen bij de gemeente blijft, zoals dat bijvoorbeeld het geval is bij multifunctionele gebouwen en brede scholen met meerdere voorzieningen. In de gemeente is er een gemengde situatie van schoolgebouwen die wel en gebouwen die niet eigendom van de schoolbesturen zijn. Over de instandhouding worden afzonderlijke afspraken gemaakt waarin rekening wordt gehouden met de bijdrage die schoolbesturen hiervoor van het rijk ontvangen.

Binnen de gemeente ontvangt het team Vastgoed ondersteuning op financieel en juridisch gebied van de afdeling Juridische Zaken, Financiën en van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Daar waar de nodige kennis ontbreekt, wordt die extern ingehuurd.

2.3 Overeenkomsten verhuur en gebruik

Voor een ordentelijk verloop va de verhuur e het gebruik van vastgoed is het van groot belang dat dit schriftelijk wordt overeengekomen. Dit kan bijvoorbeeld in een huurovereenkomst, ingebruikgevingsovereenkomst, bruikleenovereenkomst of een interne dienstverleningsovereenkomst.

“Uitvoeringskader 5: bij de verhuur en het gebruik van vastgoed is het uitgangspunt dat de titel waarop het gebruik plaatsvindt zoveel als mogelijk schriftelijk wordt vastgelegd”.

Voor de verhuur en het gebruik van het vastgoed worden zoveel als mogelijk gestandaardiseerde overeenkomsten gebruikt. Hieronder volgt een toelichting op de verschillende overeenkomsten.

Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (artikel 7:230 BW)

Standaard wordt voor de verhuur gebruik gemaakt van de verhuur als kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230 BW. Dit is een in de sector veel gebruikte standaard die uitgegeven is door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ). In deze overeenkomst wordt aansluiting gezocht bij een aantal standaard verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders zoals die in het burgerlijk wetboek standaard zijn geregeld. Er zijn door de voornoemde raad ook standaard algemene bepalingen opgenomen waarin veel zaken zijn geregeld waaronder een demarcatie aangaande de verantwoordelijkheden voor het onderhoud.

Volgens de standaard ROZ-demarcatielijst (die veelal wordt toegepast bij de verhuur van vastgoed) zijn er verschillende onderhoudsactiviteiten waar de huurder verantwoordelijk voor is, ook op het gebied van wet- en regelgeving. In gevallen waarin de huurder minder deskundig is, kan de gemeente afwijken van deze demarcatie indien dat de veiligheid en beheersbaarheid ten goede komt. In dat geval voert de gemeente tegen een vergoeding delen van het huurdersonderhoud uit.

Deze overeenkomst wordt ook gebruikt bij interne huurovereenkomsten en met specifieke bepalingen bij de verhuur van een opstelplaats voor een antenne-installatie.

Winkelruimte en andere bedrijfsruimte (artikel 7:290 BW)

Dit type overeenkomst komt niet zoveel voor, maar wordt vooral gebruikt waarbij er ook overwegend sprake is van een winkelruimte of horecagelegenheid. In de wet zijn bijzondere bepalingen in dit regime opgenomen waaronder het ontbreken van de mogelijkheid van de verhuurder om in de eerste termijn van 10 jaar (ook wel bekend als 2x5 jaar) de huur op te zeggen, zodat er voor de huurder de mogelijkheid bestaat om investeringen in de inrichting van het gehuurde te verrichten.

Woonruimte en woonwagenstandplaats

Een andere categorie standaard huurovereenkomsten die uitgegeven is door de ROZ betreft de standaard huurovereenkomst woonruimte. De verhuur van woonruimte is strikt aan specifieke regelgeving onderhevig en kent wettelijk een specifiek geregelde huur- en ontruimingsbescherming.

Grond-/waterperceel

Verhuur van grond-/waterperceel vindt plaats door (onbebouwd) grond en water grenzend aan eigendom van particuliere eigenaren of bedrijven. Ook verhuurt/verpacht de gemeente gronden voor agrarisch en of hobbymatig gebruik. Daarnaast worden grond en waterpercelen verhuurd ten behoeve van benzinestations, parkeerplaatsen achter een slagboom, standplaats ambulante handel, volkstuinen, verwijzingsborden, buitenruimte bij kinderopvang, ligplaatsen etc. Voor standplaatsen is voor het gebruik van de standplaats een standplaatsvergunning vereist die door iedereen aan te vragen is.

Jachtrecht en visrecht

Voor het Jachtrecht sluit de gemeente een jachthuurovereenkomst met een jachthouder om op een jachtveld van de gemeente te mogen jagen. De jachthouder is in dit geval wettelijk verantwoordelijk voor een redelijke wildstand van de wildsoorten waarop gejaagd mag worden. De jachthuurovereenkomst wordt gesloten op grond van artikel 3.23 lid 1, onderdeel d van de Wet natuurbescherming. Daarnaast krijgt de huurder toestemming van de grondgebruiker voor de uitvoering van vrijstellingen (artikelen 3.15 en 3.16), ontheffingen (artikel 3.17) en opdrachten (artikel 3.18) van de Wet natuurbescherming. Voor het jagen dient de jachthouder te beschikken over een geldende jachtakte.

Bij visrecht wordt met één partij een huurovereenkomst gesloten om in de vijvers en waterlopen binnen de gemeente te mogen vissen. Het huren van visrecht is geregeld in de artikelen 24 e.v. van de Visserijwet 1963.

Vestiging recht van opstal

Het recht van opstal is een zakelijk recht gevestigd kan worden op een onroerende zaak en is het recht om eigendom van gebouwen of beplantingen op, in of boven gemeente grond te hebben. Een recht van opstal kan zowel zelfstandig als afhankelijk worden gevestigd. Met een afhankelijk recht van opstal wordt het opstalrecht gekoppeld aan een ander recht zoals huur, pacht, erfpacht etc. Een afhankelijk recht van opstal is aan de looptijd van het andere recht gekoppeld en eindigt automatisch op het moment dat het andere recht is geëindigd.

Partijen die betrokken zijn bij het recht van opstal is de eigenaar/opstalgever van het onroerend goed en de organisatie/persoon (opstalhouder) die het recht van opstal verkrijgt. Door een recht van opstal te vestigen wordt het eigendom van de eigenaar en opstalhouder horizontaal gesplitst en wordt de opstalhouder eigenaar van de zaken die op gemeentegrond aanwezig zijn. Een recht van opstal kan bijvoorbeeld gevestigd worden voor kabels, leidingen, zendmasten, (verenigings)gebouw, luifels, transformatorstations, balkons, sportvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken etc.

Bruikleenovereenkomst

Bruikleenovereenkomsten zijn primair bedoeld om het gebruik om niet te reguleren voor het tijdelijk gebruik, waarbij er minder sprake is van huur- en ontruimingsbescherming.

Ingebruikgevingsovereenkomst

Een ingebruikgevingsovereenkomst is aan de orde voor het in gebruik geven van onderwijshuisvesting uit hoofde van de huisvestingsverplichting van de gemeente jegens door het rijk bekostigde scholen op grond van de onderwijswetgeving heeft. De ingebruikgeving is in ieder geval aan de orde in het geval de onderwijsruimte zich niet leent voor eigendomsoverdracht (artikel 103 van de Wpo). Het schoolbestuur heeft primair wel de taak om onderwijsruimte als een goed huisvader in stand te houden en ontvangt hiervoor ook een vergoeding van het rijk. Zolang er niets specifieks is geregeld, kan een schoolbestuur op de gemeente een beroep doen op de gemeente om het vastgoed tegen de rijksvergoeding te onderhouden en voor de levering van de energie zorg te dragen.

Interne dienstverleningsovereenkomst

Interne dienstverleningsovereenkomsten worden tussen Vastgoed en andere gemeentelijke (beleids-)afdeling en afgesloten, vaak in de vorm van een interne huurovereenkomst. Het vastgoed wordt aan derden in dat geval via bruikleen in gebruik gegeven.

Tijdelijke verhuur

“Uitvoeringskader 6: tijdelijke verhuur vindt plaats aan huurders of gebruikers met een tijdelijke behoefte”.

Dit heeft te maken met de bijzondere positie van huisvesting. Er is een uitgebreide wetgeving die huurders in bescherming neemt en beperkingen oplegt aan de mogelijkheden voor verhuurders. Er zijn veel initiatieven met een permanente huisvestingsbehoefte die een beroep doen op het tijdelijk gebruik, met de nodige ongewenste consequenties. De huurders kunnen zich beroepen op huurbescherming en ontruimingsbescherming. In het geval van woonruimte kan deze bescherming verstrekkende gevolgen hebben.

2.4 Beheerplan onderhoud

Binnen de exploitatie van de panden is een belangrijke kostenpost het meerjaren (groot)onderhoud. Er is vanuit de financiële regelgeving een verplichting tot het hebben van een beheerplan waarin de kosten van dit onderhoud inzichtelijk worden gemaakt ter onderbouwing van de omvang van de financiële voorzieningen hiervoor. Zo komt de gemeente niet voor financiële verassingen te staan en wordt een getrouw beeld gegeven van de financiële situatie van de gemeente.

Voor het toekomstig onderhoud is in 2018 van alle gebouwen in blijvend gemeentelijk beheer een meerjaren onderhoudsplan (verder mjop) opgemaakt. Het in het mjop verwacht onderhoud van de komende 20 jaar is de basis voor de jaarlijkse dotatie aan de voorzieningen voor onderhoud, die bestaat uit het gemiddelde van deze 20 jaar. Zo kan de gemeente aan haar verplichtingen van een goede huisvader als verhuurder voldoen.

Het mjop wordt conform de landelijke NEN 2767 norm opgezet. Bij de NEN 2767 methodiek wordt vooraf bepaald wat de conditie van de gebouwelementen minimaal moet zijn en worden belangrijke zaken zoals continuïteit, kwaliteit en gebruiks- en veiligheidseisen meegewogen. Hierbij worden de elementen eens in de drie jaar geïnspecteerd (jaarlijks een derde van alle gebouwen), zodat vervanging van elementen die nog in goede staat verkeren kan worden uitgesteld en doelmatig met de middelen wordt omgegaan.

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespuntsschaal. Hierbij is conditiescore 1 de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 zeer slechte staat van onderhoud. De gemeente hanteert binnen alle niveaus een minimale gemiddelde conditiescore 3. Dit is een gebruikelijk niveau binnen veel gemeenten in Nederland waarin een sober en doelmatig met de middelen wordt omgegaan en onveilige situaties worden voorkomen. Bij een hoger conditieniveau zullen de kosten van het onderhoud ook toenemen. Er zijn wel accentverschillen bij verschillende soorten vastgoed aangaande het conditieniveau. Zo is de uitstraling van een gebouw als een theater of een museum van groot belang, terwijl dat bij rioolgemalen veel minder aan de orde is.

“Uitvoeringskader 7: de onderhoudsvoorzieningen voor de instandhouding van het gemeentelijk vastgoed zijn gebaseerd op de conform NEN 2767 systematiek voor onderhoud opgemaakte mjop waarin een minimale gemiddelde conditiescore 3 het uitgangspunt is.”

2.5 Aandachtsgebieden

2.5.1 Asbest

De gemeente committeert zich aan de landelijke wet- en regelgeving en heeft daarnaast een specifiek asbestprotocol. Dit asbestprotocol ziet er als volgt uit:

“Uitvoeringskader 8: alle nieuw verworven gemeentelijke gebouwen gebouwd voor 1 januari 1994 worden geïnventariseerd op asbest door middel van een niet destructieve asbestinventarisatie, uitgevoerd door een deskundig asbestinventarisatiebedrijf dat beschikt over een geldig Procescertificaat Asbestinventarisatie (voorheen SC 540)”.

De bestaande gebouwen zijn allen geïnventariseerd, de focus zal dan op de nieuw te verwerven gebouwen komen te liggen die gebouwd zijn voor 1 januari 1994.

Inschatting risico voor gebruikers.

Uit de gegevens van de asbestinventarisatie wordt door de asbest inventariseerder een inschatting gemaakt van het risico tot het inademen van asbestvezels voor de gebruikers van het betreffende gebouw. In het geval van een direct risico van inademing van asbestvezels wordt de betreffende ruimte of ruimtes afgesloten en wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd conform de NEN 2991.

Asbestbeheersplan

Het asbest wat niet wordt gesaneerd wordt vastgelegd in een asbestbeheersplan. Het asbestbeheersplan samen met een actueel asbestinventarisatie rapport wordt verstrekt aan de gebruikers van het gebouw. Voor externe partijen wordt een asbestbeheersplan en een actueel asbestinventarisatie rapport in de logboekkast in het gebouw ter beschikking gesteld.

2.5.2 Brandveiligheid, gebruiksbesluit

De gemeente is gehouden aan de landelijke wet- en regelgeving. In het Bouwbesluit 2012 (en vanaf 1 januari 2023 het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn de in Nederland geldende landelijke voorschriften in relatie tot brandveilig gebruik van vastgoed vastgelegd. Alle voorschriften in relatie tot brandveiligheid zijn geüniformeerd in het bouwbesluit met eventuele verwijzing naar de desbetreffende normen. Voor risicovolle vormen van gebruik van vastgoed (zoals een kinderdagverblijf) geldt dat een omgevingsvergunning van brandveilig gebruik noodzakelijk is, voor andere werkzaamheden volstaat een melding of is dit vergunningsvrij.

Binnen de gemeente wordt actief beleid gevoerd om blijvend aan de eisen op het gebied van brandveiligheid te blijven voldoen. Dat gaat van het jaarlijks laten controleren van de brandblusmiddelen, brandmeldinstallaties c.a. tot aan het regelmatig overleg voeren met de afdeling handhaving met betrekking tot geconstateerde gebreken in de gebouwen. Daarnaast worden jaarlijks preventieve rondes uitgevoerd waarbij speciale aandacht wordt besteed aan vluchtwegen, de elektrische installatie en de aanwezige noodverlichting.

2.5.3 Chroom 6

Op gebied van Chroom 6 zijn zowel de werkgever als de opdrachtgever verantwoordelijk voor de mensen die mogelijk met Chroom 6 in aanraking komen bij werkzaamheden. De gemeente is vaak als opdrachtgever verantwoordelijk voor het onderzoeken en saneren van Chroom 6. Er is binnen de gemeente een werkwijze opgesteld om aan de landelijke wet- en regelgeving te voldoen.

Er zijn grenswaarden voor beroepsmatige blootstelling vastgesteld op basis van in Nederland geaccepteerde gezondheidsrisico's. Gemeente Amstelveen hanteert het protocol omtrent Chroom 6 voortkomend uit het Arbobesluit. De gemeente beschikt daarnaast over een test kit om het eerste onderzoek ten behoeve van het testen op Chroom 6 uit te voeren.

De werkzaamheden dienen bij verdenking en/of na gebruik van snel test/vooronderzoek altijd te stoppen. Indien er sprake is van verdenking van Chroom 6, dient er een onderzoek plaats te vinden door een geaccrediteerd laboratoria. Aan de hand van de bevindingen uit het laboratorium en het eigen opgestelde beheersregime wordt een plan van aanpak opgesteld.

2.5.4 Monumenten

De gemeente heeft gemeentelijke - en rijksmonumenten in eigendom. Voor het beheer- en onderhoud aan monumenten gelden andere wetten en regels (vanuit de Erfgoedwet en Omgevingswet). Deze verschillen per monument. Het beheer en onderhoud van monumenten vergt ten opzichte van andere gebouwen aanvullend werk. Bij een monument wordt daarentegen uitgegaan van een langere cyclus aangaande de instandhouding. Daarnaast zijn er (vaak) technische beperkingen en is verduurzaming niet altijd mogelijk.

Een belangrijk aspect bij rijksmonumenten is dat er bij een aanvraag voor een subsidie geen achterstallig onderhoud aanwezig mag zijn. Dit wordt bepaald door een onafhankelijk inspectiebureau welke hiervoor moet worden ingeschakeld. Zij stellen een mjop op, welke de basis vormt voor het toekennen van de subsidies. Voor het aanvragen van subsidies van rijksmonumenten bestaat er een SIM subsidieregeling.

2.5.5 Gebouwveiligheid

Met regelmaat komen thema's in het nieuws die relatie hebben met de gebouwveiligheid. Voorbeelden hiervan zijn de thema's loden waterleidingen, kanaalplaatvloeren, zwembadinstallaties en brandveiligheid van gevels. Dit zijn vaak ontwikkelingen die door gebeurtenissen elders in het nieuws komen. Deze ontwikkelingen worden binnen de gemeente door het team Vastgoed nauwlettend gevolgd met eventuele actie als dat nodig is

2.6 Duurzaamheid

De huidige duurzaamheidsdoelstellingen gemeente breed zijn vastgelegd in het beleidsstuk genaamd Pleck 3.0.

Energielabels

Landelijk gelden er wettelijke verplichtingen ten aanzien van de energie labels. Voor kantoorgebouwen geldt de wettelijke verplichting dat per 1 januari 2023 alle kantoorgebouwen over minimaal energielabel C moeten beschikken en in 2030 energielabel A. De EU heeft daarnaast aangekondigd dat de slechtst presenterende 15% van het gebouwenbestand van elke lidstaat moet worden opgewaardeerd van energielabel G naar ten minste energielabel F tegen 2027, gevolgd door energielabel E in 2030 voor utiliteitsbouw en 2030 voor woningen.

De wens van de gemeente is om alle panden naar energielabel A te brengen, ook gebouwen met een andere functie. Doel daarbij is om in 2030 alle panden die daarvoor in aanmerking komen, voor zover mogelijk tegen reële en aanvaardbare kosten, in energielabel A te hebben.

Maatregelen informatieplicht Energiebesparing

Organisaties die per jaar meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas gebruiken dienen te rapporteren over hun energieverbruik en over de maatregelen uit de erkende maatregelenlijst die ze hebben genomen. De gemeente is hier ook toe verplicht. In de erkende maatregelenlijst staan energiebesparende maatregelen die over het algemeen een terugverdientijd hebben van minder dan 5 jaar.

In beginsel is de door de gemeente opgezette ‘Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen’, waarin het afwegingskader integrale duurzaamheid is beschreven, het uitgangspunt..

2.7 Juridische kaders

Er is een uitgebreide wetgeving waaraan voldaan dient te worden te worden zoals het Besluit Begroting en Verantwoording, onderwijswetgeving (Wpo, WEC en Wvo), burgerlijk wetboek huurrecht (boek 7), bouwregelgeving inclusief de regelgeving aangaande de bestemmingsplannen (en vanaf 1 januari 2023 de omgevingsplannen) en wetgeving op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast is er ook aanvullende lokale regelgeving volgend uit de landelijke zoals de financiële verordening of de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het BBV bevat financiële regels waaraan de begroting van de gemeente dient te voldoen. Voor het vastgoed is hier een relatie met de financiële verordening van de gemeente. Het gemeentelijk vastgoed is overwegend vastgoed dat te waarderen is als activa met een economisch nut. Verder zijn er bepalingen met betrekking tot het aanhouden van voorzieningen voor het toekomstig onderhoud. Het BBV schrijft bijvoorbeeld voor dat (elke vijf jaar) in een beheerplan een beschrijving wordt gegeven van het instellen en voeden van de voorziening van de kapitaalgoederen van de gemeente. Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en het jaarlijks onderhoudsplan (JOP) vormen de onderbouwing van het beheerplan en de voorzieningen die nodig zijn om beheer en onderhoud uit te kunnen voeren.

Financiële verordening gemeente Amstelveen

In de financiële verordening staan de financiële regels beschreven waaronder de afschrijvingstermijnen die gelden voor het vastgoed dat te typeren als een activum met een economisch nut.

Wetgeving Onderwijshuisvesting

De wet op het primair onderwijs, wet op de expertisecentra en de wet op het voorgezet onderwijs gelden in relatie tot de huisvestingsverplichtingen van de gemeente. De gemeente is wettelijk verplicht om zorg te dragen voor de onderwijshuisvesting op haar grondgebied. Daarnaast geldt de door de gemeenteraad vastgestelde verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Amstelveen.

Wetgeving burgerlijk wetboek

Huur- en koopovereenkomsten zijn in het burgerlijk wetboek getypeerd als bijzondere overeenkomsten waarin de wetgeving een behoorlijk aantal zaken wettelijk heeft geregeld in het burgerlijk wetboek (boek 7). Titel 4 binnen boek 7 van het burgerlijk wetboek heeft betrekking op de huur met in totaal meer dan honderd wetsartikel (artikel 201 t/m 310).

Wet op de lijkbezorging

Op grond van artikel 33 van de wet op de lijkbezorging is de gemeente verplicht tot het hebben van een begraafplaats. De gemeente heeft hiervoor begraafplaats Zorgvlied.

Wetgeving op het gebied van duurzaamheid

Er is ook de nodige wetgeving in relatie tot duurzaamheid waaraan gebouweigenaren zijn gebonden. Onder de paragraaf duurzaamheid is dit nader omschreven.

Bestemmingsplannen

Het gebruik van het vastgoed is deels ingeperkt door het gebruik zoals dat in bestemmingsplannen is vastgelegd. Indien de gemeente zelf een initiatief tot aanpassing van het bestemmingsplan voorstaat om de gemeentelijke doelen te bereiken, zal eerst aanpassing van het bestemmingsplan met de nodige procedures worden doorlopen voordat tot de verhuur of gebruik kan worden overgegaan

3 AAN- EN VERKOOP VAN VASTGOED

Bij de aankoop van vastgoed worden op professionele wijze een aantal onderzoeken verricht. Er wordt zowel bij de aankoop- als bij de verkoop in opdracht van de gemeente een taxatie opgemaakt. In de regel laten verkopende partijen ook een taxatie uitvoeren. De taxatie wordt gebaseerd op het huidige gebruik met eventuele mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan biedt.

"Uitvoeringskader 9: bij de aan- en verkoop van vastgoed wordt het vastgoed altijd door een onafhankelijke derde partij getaxeerd."

De gemeente beschikt verder zelf over de WOZ-waarde van panden en terreinen die als ondersteunende informatie kan worden gebruikt.

Verder wordt er een kort technisch onderzoek verricht in de vorm van een quick scan om een algeheel beeld van het gebouw en/of het terrein te verkrijgen. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt worden in kaart gebracht.

De verkoop of sloop van gemeentelijk vastgoed is aan de orde indien dit vastgoed structureel niet langer nodig is voor een bepaald beleidsveld of de eigen huisvesting. Het gemeentelijk vastgoed komt in dergelijke gevallen vaak vrij bij het einde van het gebruik voor een bepaalde invulling. Voordat tot verkoop van het vastgoed wordt overgegaan, zal het vastgoed eerst intern worden aangeboden aan andere afdelingen binnen de gemeente.

"Uitvoeringskader 10: voordat tot afstoten van vrijgevallen gemeentelijk vastgoed wordt overgegaan, zal dat eerst gedurende 12 maanden intern worden aangeboden aan de andere gemeentelijke (beleids-)afdelingen."

De andere afdelingen worden geïnformeerd over de beschikbaarheid van het vastgoed en kunnen daar gedurende een periode van 12 maanden op reageren. Hierna zal zonder belangstelling het vastgoed (openbaar) eventueel met de inzet van een makelaar worden verkocht en kunnen partijen hierop reageren. Op basis van objectieve en transparante selectiecriteria vindt verkoop plaats.

.

.

Gemeente Amstelveen

BIJLAGE 2 NOTA VASTGOED: GEMEENTELIJK VASTGOED VAN ALGEMEEN BELANG

GEMEENTELIJK VASTGOED MET EEN ALGEMEEN BELANG

Met raadsbesluit van 2 juli 2014 zijn in het kader van de wet Markt en Overheid navolgende diensten en producten benoemd tot een activiteit van algemeen belang:

1. de verhuur van gemeentelijke gebouwen en gronden aan instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie (voor de beoogde activiteiten) en;
2. de exploitatie van binnen- en buitensportaccommodaties door de Stichting Amstelveens Sportbedrijf (heden Amstelveen Sport B.V.).

Hieronder is ter aanvulling een aantal categorieën benoemd en is een aantal categorieën expliciet gemaakt.

Algemeen belang met of zonder subsidie

Tot het algemeen belang behoren zoals hierboven is aangegeven de verhuur van gronden en gebouwen aan instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie. Het gaat daarbij expliciet om de subsidiering van de beoogde activiteiten of voorzieningen en niet zo zeer om de subsidiering van de instellingen of de huisvesting van de instelling zelf.

Naast de gesubsidieerde instellingen zijn er ook partijen die geen (directe) subsidie ontvangen, maar wel tot het algemeen belang worden gerekend. Dat zijn partijen die het algemeen belang zonder winstoogmerk dienen en waarbij de gemeente een bijdrage levert door het vastgoed te verhuren of beschikbaar te stellen. Dit kan bijvoorbeeld gelden bij de opvang van bijzondere doelgroepen tegen maatschappelijke (al dan niet kostendekkend) of marktconforme tarieven plaatsvinden.

Amstelveen Sport B.V.

Met raadsbesluit van 2 juli 2014 is de exploitatie van binnen- en buitensportaccommodaties door de Stichting Amstelveens Sportbedrijf (heden Amstelveen Sport B.V.) al tot een activiteit van algemeen belang benoemd. Amstelveen sport B.V. is opgericht om onder de gemeentelijke voorwaarden zorg te dragen voor de exploitatie van sporthallen, zwembad, gymzalen, sportparken, tennispark en sportvelden. De gemeente is volledig eigenaar van Amstelveen Sport B.V. Dit vastgoed wordt door de gemeente aan Amstelveen Sport B.V. verhuurd en behoort tot het gemeentelijk vastgoed met een algemeen belang. De sportvoorzieningen inclusief het zwembad zijn toegankelijke voorzieningen bedoeld om sportactiviteiten aan te bieden. Amstelveen Sport B.V. komt hiervoor in aanmerking voor subsidiering door de gemeente.

Ateliers

Het atelierbeleid “Ruimte voor verbeelding, Kunst Kleurt Amstelveen 2021” is het beleidskader waarin beleidshuren voor ateliers vastgesteld. Het is een voorziening van algemeen belang. Door de beleidshuren is (indirecte) subsidiering aan de orde.

Bijzonder vastgoed

Onder bijzonder vastgoed met een algemeen belang is bijvoorbeeld de bunker te noemen. Dit is een voorziening van monumentale waarde die benut wordt voor educatieve doeleinden.

Gemeentelijke huisvesting

Onder de gemeentelijke huisvesting vallen het raadshuis inclusief dependance, de werven, het afval brengstation, de grondbank voor opvang grond uit gemeentelijke projecten, kinderboerderijen, rioolgemalen, begraafplaats Zorgvlied en de schoolwerktuinen. Dit zijn voorzieningen met een algemeen belang die niet uitsluitend dienen voor de eigen huisvesting, maar ook als algemene voorziening zoals het afval brengstation. Deze huisvesting wordt in de regel niet verhuurd aan derden. Voor Zorgvlied geldt dat gemeenten op grond van de Wet op de lijkbezorging verplicht zijn om een begraafplaats te hebben.

Medeoverheden

Zowel van als aan een buurgemeente wordt vastgoed verhuurd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen tegen maatschappelijke tarieven. Dergelijke voorzieningen zijn tevens toegankelijk voor inwoners van de gemeente en behoren tot het algemeen belang.

Een voorbeeld hiervan is Sportpark ’t Loopveld waarvoor met de gemeente Amsterdam een overeenkomst is afgesloten. Verhuur tegen een kostendekkend of maatschappelijk tarief kan ook gelden voor bijvoorbeeld voorzieningen van de veiligheidsregio waarin de gemeente ook deelneemt.

Onderwijshuisvesting en voorschoolse educatie

De wet op het primair onderwijs, wet op de expertisecentra en de wet op het voorgezet onderwijs gelden in relatie tot de huisvestingsverplichtingen van de gemeente. De gemeente is wettelijk verplicht om zorg te dragen voor de onderwijshuisvesting op haar grondgebied voor de onderdelen zoals die in voornoemde wetten zijn bepaald. Daarnaast heeft de raad de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Amstelveen 2016 vastgesteld. Dit type vastgoed betreft een uitzondering in de wet Markt en Overheid en hoeft als zodanig niet als algemeen belang te worden aangewezen. Van belang is wel om de aanverwante ruimten mede in het kader van het Didam arrest primair te reserveren voor het aan het onderwijs gelieerd gebruik zoals de voorschoolse educatie en kinderopvang.

De onderwijscapaciteit is op basis van de voornoemde verordening per gebouw vastgesteld en de behoefte wordt conform de verordening getoetst op basis van het aantal leerlingen. Leegstand kan voor zover dit niet voor de huisvesting van een andere van gemeentewege bekostigde school benodigd is secundair worden gebruikt voor maatschappelijke en recreatieve doeleinden. Dit vorenstaande voor zover dit geen hinder oplevert aan het onderwijs.

Scouting

De gemeente stelt subsidies beschikbaar aan scoutingverenigingen. Met besluit van 4 februari 2020 heeft het college nog *Nadere regels voor subsidiering scouting Amstelveen 2021* vastgesteld. Daarmee behoort de scouting tot een voorziening van algemeen belang.

Volkstuinen

De volkstuinen worden aan volkstuinverenigingen verhuurd die de tuinen tegen maatschappelijke tarieven aan de inwoners verhuren. De volkstuinen zijn een voorziening van algemeen belang in de gemeente voor het welbehagen van de eigen inwoners.

Welzijn en zorg

Er zijn diverse (openbare toegankelijke) welzijnscentra die in aanmerkingkomen voor een (gemeentelijke) subsidie en die als zodanig tot een algemeen belang worden gerekend. Hieronder vallen bijvoorbeeld de wijkcentra voor ontmoeting en de jeugdcentra. Ook zijn er diverse medische centra die in aanmerking komen voor gemeentelijke subsidiering of ondersteuning bij de realisatie van de huisvesting. In gevallen kan de gemeente (met afzonderlijke besluitvorming) de huisvesting realiseren en (kostendekkend) verhuren.

Gemeente Amstelveen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 4 oktober 2022, nummer 62;

gelet op artikel van de Wet;

Besluit

1. In te stemmen met de in de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022 genoemde beleidskaders:
   a. Beleidskader 1: de aankoop, ontwikkeling, realisatie of bezit van vastgoed vindt alleen plaats als daarmee één of meerdere gemeentelijke (beleids-)doelen worden gediend of in de huisvesting van door de gemeente bepaalde specifieke doelgroepen wordt voorzien;
   b. Beleidskader 2: gesubsidieerde instellingen en gemeentelijke (beleids-)afdelingen maken in eerste instantie gebruik van het daarvoor beschikbare gemeentelijk vastgoed;
   c. Beleidskader 3: het gemeentelijk vastgoed wordt met uitzondering van de woningen, woonwagens, ateliers, standplaatsen, restgronden en snippergroen aan instellingen en niet aan natuurlijke personen verhuurd;
   d. Beleidskader 4: tot partijen die het algemeen belang dienen behoren de instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie, beleidsmatig aangewezen doelgroepen, medeoverheden die gemeentelijk vastgoed gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, partijen die meewerken aan de uitvoering van wettelijke taken en partijen zonder winstoogmerk met een maatschappelijk doel die het gemeentelijke belang dienen;
   e. Beleidskader 5: het gemeentelijk vastgoed wordt zoveel als mogelijk overeenkomstig de gemeentelijke beleidsdoelen ingezet, waarbij in de praktijk de in beleidskader 4 bedoelde partijen daarvoor in de regel als enige bereid en in staat zullen blijken om het gewenste gebruik te realiseren;
   f. Beleidskader 6: in de daarvoor aangewezen beleidsgebieden (zoals woningen en ateliers) is het selectiecriterium voor verhuur of gebruik de inschrijvingsduur;
   g. Beleidskader 7: omvangrijke investeringen in de renovatie, nieuwbouw of aankoop van gemeentelijk vastgoed vinden alleen plaats als er zicht is op een behoefte of gebruik van minimaal tien jaar;
   h. Beleidskader 8: daar waar tegen aanvaardbare kosten duurzaamheidsmaatregelen in lijn met het ambitieniveau uitgevoerd kunnen worden, zullen die ook worden opgepakt. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gezocht deze werkzaamheden op natuurlijke momenten in te plannen;
2. In te stemmen met het in bijlage 2 aangegeven gemeentelijk vastgoed van algemeen belang;
3. Kennis te nemen van het in bijlage 1 opgenomen Uitvoeringskader van de Nota Gemeentelijk Vastgoed Amstelveen 2022.

Aldus besloten in de openbare vergadering van.

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.