



RAPPORT

Kadernota Vastgoed

1. Samenvatting	3
2. Inleiding	4
2.1. Bestaand kader	4
2.2. Aanleiding actualisatie	5
2.3. Reikwijdte (scope)	6
3. Context	9
3.1. Eigen ambities & beleidsdoelstellingen	9
3.2. Wet- en regelgeving	10
4. Doelstelling Kadernota Vastgoed	12
4.1. Doelstellingen	13
5. Bijdragen aan maatschappelijk effect	14
5.1. Afwegingskader beschikbaar stellen van gebouwen	15
6. Vastgoed- & Portefeuillemanagement	19
6.1. Zakelijke benadering & transparante van de financiële gegevens	19
6.2. Vergroten van de flexibiliteit van de vastgoedportefeuille	22
6.3. Toekomstbestendig maken van de portefeuille	24
7. Bijlagen:	26

1. Samenvatting

De Kadernota Vastgoed legt de uitgangspunten vast hoe Gouda met haar vastgoed om wil gaan. Deze Kadernota is de opvolger van de Kadernota Vastgoed uit 2012, waarin een doelstelling was geformuleerd om de vastgoedportefeuille te minimaliseren. Momenteel neemt de vraag naar maatschappelijke huisvesting toe; deze Kadernota biedt daarop een reactie door een actievare rol van de gemeente te formuleren in het aanbieden van vastgoed.

De voorliggende Kadernota Vastgoed is op een aantal onderdelen een voortzetting van de weg die met de eerdere Kadernota is ingeslagen. Het transparant maken van de financiële relaties tussen de gemeente als aanbieder van vastgoed respectievelijk subsidieverstrekker is nog steeds het uitgangspunt. Hiervoor wordt bij natuurlijke momenten een kostprijsdekkende huur geïntroduceerd. Daarnaast blijft de gemeentelijke vastgoedfunctie verantwoordelijk voor een doelmatig en efficiënte vastgoedportefeuille.

Naast het bestendigen van een aantal uitgangspunten wordt er ook een rolverschuiving ingezet, van een faciliterende naar een accommoderende gemeente. Dit betekent dat Gouda actiever wordt op de vastgoedmarkt door vastgoed te verwerven dat aansluit bij de maatschappelijke doelstellingen. Daarmee speelt Gouda in op de vraag van maatschappelijke organisaties, waarbij huisvesting steeds meer onder druk komt te staan. Er zijn 3 doelstellingen geformuleerd om invulling te geven aan de rol van accommoderende gemeente:

1. Zakelijke benadering & transparante financiële gegevens
2. Vergroten flexibiliteit vastgoedportefeuille
3. Toekomstbestendig maken van de portefeuille.

Gemeentelijk vastgoed dient altijd een bijdrage te leveren aan een maatschappelijk effect, zoals het huisvesten van de eigen organisatie of het bijdragen aan het realiseren van (maatschappelijke) beleidsdoelstellingen. Nieuw in deze Kadernota is dat Gouda zelf actiever op zoek kan naar panden die een toekomstige bijdrage kunnen leveren aan het behalen van dit maatschappelijke effect. Hiervoor wordt een afweegkader geïntroduceerd. Dit afweegkader maakt inzichtelijk of vastgoed bijdraagt aan het realiseren van een maatschappelijk effect en of het aanbieden van vastgoed de beste manier is om dit effect te bereiken. Daarnaast dient altijd onderbouwd te worden dat er sprake is van een verantwoorde en aanvaardbare businesscase. Het uitgangspunt daarbij is altijd dat het in eigendom hebben of huren van vastgoed geen doel op zich is, maar een instrument om maatschappelijk effect te bereiken en daarmee gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen te realiseren.

Ook de ambities van Gouda op het gebied van toegankelijkheid en het zijn van een CO₂-neutrale en gasloze gemeente zijn leidend in de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille. Dit vergt sturing op lange termijn doelstellingen en periodieke en consequente verbetering van een aantal gebouwen. De kadernota Vastgoed biedt hiervoor de kaders, waarbij een nadere invulling wordt gegeven in specifieke routekaarten of uitvoeringsplannen.

2. Inleiding

De huidige vastgoedmarkt staat onder druk. Door stijgende kosten van bouwmaterialen, een schaarste aan personeel en een beperkt aanbod van bouwgrond is de ontwikkeling van nieuw vastgoed beperkt. Daarnaast zorgen stijgende woningprijzen ervoor dat het aantrekkelijk is om utiliteitsbouw te transformeren tot woningen. Tegelijkertijd vraagt de groeiende stad om meer (maatschappelijke) voorzieningen die onderdak moeten krijgen. Hierdoor is er een hevige concurrentie ontstaan tussen de vraag naar betaalbare huisvesting voor maatschappelijke partners en het afnemende aanbod van vastgoed. Ook speelt bij de huisvesting van maatschappelijke partijen de urgentie om de bestaande voorraad naar de huidige eisen (met betrekking tot duurzaamheid en toegankelijkheid) te brengen.

In deze krappe vastgoedmarkt wordt het steeds lastiger voor maatschappelijke partijen om zelfstandig huisvesting te vinden die passend is. Door ondermeer gebiedsontwikkelingen, aangescherpte bouwwetgeving, lokale ambities die aan vastgoed worden gesteld neemt de kwaliteit van gebouwen toe, waardoor de betaalbaarheid voor maatschappelijke partijen onder druk komt te staan. Maatschappelijke partijen dreigen zich zo te concentreren in de meer betaalbare wijken van de stad. Deze ontwikkelingen zorgen er in heel Nederland voor dat de vraag aan gemeenten om een grotere rol te nemen in het accommoderen van huisvestingsvragen toeneemt.

De huidige Kadernota Vastgoed stamt uit 2012, een tijd waarin vastgoed voornamelijk gezien werd als kostenpost en de vastgoedportefeuille zoveel mogelijk geminimaliseerd diende te worden. Dit sluit niet meer aan bij de rol die Gouda wil nemen om met vastgoed te sturen op het behalen van haar publieke beleidsambities, en hiermee ook maatschappelijke partners te faciliteren. Bovendien nemen de eisen aan gemeentelijk vastgoed toe. Naast het beheren en onderhouden van de panden, ligt er een grote opgave om de huidige portefeuille te verduurzamen en beter toegankelijk te maken. Dit vergt van de gemeente Gouda een proactieve inzet in het toekomstbestendig maken van de portefeuille.

De Kadernota Vastgoed definieert kaders om op een doeltreffende en doelmatige wijze het vastgoed, in bezit van de gemeente Gouda, te beheren. Het geeft eenduidige kaders over de manier waarop vastgoed beheerd wordt en spelregels over de aan- en verkoop van panden. Daarnaast geeft het inzicht in de lange termijn doelstellingen voor vastgoed en hoe deze landen in de portefeuille.

2.1. Bestaand kader

De voorgaande Kadernota Vastgoed is in 2012 vastgesteld. Daarin wordt beschreven dat gemeente Gouda een efficiënte en transparante gemeentelijke vastgoedorganisatie wil zijn. Doelstelling daarbij is het minimaliseren van de portefeuille tot gebouwen die tot het kernbezit gerekend kunnen worden.

Voor sportaccommodaties is het sportaccommodatiebeleid 2021 - 2030 van kracht; dit wordt niet vervangen door de Kadernota Vastgoed. Voor onderwijspanden geldt dat daarvoor een Integraal Huisvestingsplan (IHP) van kracht is dat in 2019 is vastgesteld door de Raad. De uitwerking van dit IHP vindt plaats in drie tranches, waarvan de eerste van 2020 tot 2024 loopt.

Parallel aan de ontwikkeling van deze Kadernota Vastgoed wordt het grondbeleid van de gemeente Gouda geactualiseerd, waarvan bestuurlijke besluitvorming eind 2023 is voorzien. Inhoudelijke samenhang tussen deze twee nieuwe kaders bestaat in de rolopvatting van de gemeente. Ook het grondbeleid maakt dezelfde beweging, van een primair faciliterend naar actiever grondbeleid. Daarbij wordt grondbeleid ingezet om de beleidsambities van de gemeente Gouda te realiseren.

2.2. Aanleiding actualisatie

De voorgaande Kadernota Vastgoed stamt uit 2012. De Kadernota gaat uit van 'doen wat minimaal nodig is, waarbij terughoudend wordt omgegaan met het inzetten van vastgoed als sociale of fysieke hefboom bij (gebieds)ontwikkelingen'. In de voorgaande Kadernota Vastgoed is een drietal doelstellingen benoemd:

1. *Minimaliseren van de vastgoedportefeuille*
In de periode 2012 - 2022 is invulling gegeven aan deze doelstelling door het afstoten van 22 panden (tegenover de aankoop van 2 panden). Door het afstoten van deze panden is de voorraad zoveel mogelijk beperkt.
2. *Transparante financiële relaties*
In de periode voor de Kadernota uit 2012 is een rolscheiding binnen de gemeentelijk organisatie aangebracht, waarbij de gemeentelijke Vastgoedfunctie fungeert als aanbiedende partij van het vastgoed. Het uitgangspunt daarbij is dat Vastgoed de totaalkosten van de portefeuille doorbelast aan de gebruikers door middel van kostprijsdekkende huur. De overgang hiernaar wordt op natuurlijke momenten ingevoerd, zoals bij een nieuw huurcontract.
3. *Zakelijke benadering van vastgoed*
De Gemeentelijke Vastgoedfunctie is verantwoordelijk voor het voeren van adequaat portefeuille-management, waarbij kosten en opbrengsten geoptimaliseerd worden en gestuurd wordt op het bereiken van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

De Kadernota Vastgoed heeft ruim tien jaar passende uitgangspunten geboden voor het beheren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De actualisatie van de Kadernota betekent dat nog bruikbare uitgangspunten bestendigd worden in de nieuwe Kadernota Vastgoed. Tegelijkertijd zijn er ook nieuwe ontwikkelingen die vragen om nieuwe uitgangspunten. Nieuwe ontwikkelingen zijn onder andere:

1. *Maatschappelijke vraag naar - publieke - huisvesting is toegenomen*
Vastgoedprijzen zijn de afgelopen jaren hard gestegen door een lage hypotheekrente en sterk toegenomen materiaal- en bouwkosten. Door de toegenomen prijzen is het lastiger voor maatschappelijke initiatieven om betaalbare, passende huisvesting te vinden. Tegelijkertijd is de gemeente zich bewust dat dergelijke initiatieven van belang zijn voor de gemeente Gouda. In de periode 2012 – 2022 zijn er door Gouda twee panden aangekocht en 3 aangehuurd om te voorzien in de maatschappelijke vraag, bijvoorbeeld de opvang voor Oekraïense vluchtelingen en het Herstelhuis.

Gemeentelijk vastgoed wordt ingezet ten behoeve één of meerdere van de maatschappelijke doelstellingen. Hierbij valt te denken aan wonen voor bijzondere doelgroepen of voor zorg gerelateerde functies, zoals jongerenopvang, spoedzoekers en huisvesting voor AMW'ers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen). In de afgelopen periode is een aantal gebouwen die hun

functie hadden verloren ingezet voor bijzondere doelgroepen, zoals het voormalige schoolgebouw aan de Winterdijk 10 en voormalig buurthuis aan de Gildenburg 1.

Transformatie van bestaand gemeentelijk vastgoed naar bestemmingen die vanuit andere specifieke beleidsvelden wenselijk worden geacht verdienen bijzondere aandacht. Op dit moment doet zich een aantal concrete ontwikkelingen voor die vragen om huisvestingsoplossingen, waar de gemeente een rol heeft. Voorbeelden hiervan zijn: Stadsdistributiehuis, schuifpuzzel i.r.t. de bedrijventerreinenstrategie. De rol van de gemeente kan afhankelijk van de opgave steeds wisselen. In sommige gevallen zal actief vastgoed verworven/gehuurd moeten worden, maar in andere gevallen kan worden volstaan met een bemiddelende rol.

Tegelijkertijd zien we een toenemende behoefte aan huisvesting van bijvoorbeeld een gezondheidscentrum en De Zwaan. De kadernota vastgoed biedt de mogelijkheid om ook bij dergelijke functies ondersteuning te bieden om huisvesting te organiseren. Deze gevallen vragen om maatwerk ten aanzien van de rol van de gemeente en welke ondersteuning nodig is.

2. *Gemeentelijke gebouwen hebben een voorbeeldfunctie in het realiseren van doelstellingen*
De gemeente Gouda wil CO₂-neutraal en gasloos zijn in 2040. Voor het behalen van deze doelstelling staat de gebouwde omgeving voor een uitdaging om panden te isoleren en van het gas af te gaan. In het aardgasvrij maken van wijken hebben gemeentelijke gebouwen dan ook een voorbeeldfunctie. Deze functie geldt ook breder, bijvoorbeeld in het realiseren van doelstellingen op het gebied van toegankelijkheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.
3. *Door de beschikbaarheid van vastgoed kan de gemeente meer bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelstellingen*
Door huisvestingsmogelijkheden beschikbaar te hebben kan de gemeente beleidsambities realiseren en maatschappelijke initiatieven aanjagen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het realiseren van creatieve broedplaatsen zoals De Spoel, waar diverse ateliers gehuisvest zijn.

2.3. Reikwijdte (scope)

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat momenteel uit 90 objecten (excl. Sport en onderwijs). Binnen de scope van deze Kadernota Vastgoed valt:

- Gebouwen in bezit van de gemeente Gouda, met uitzondering van toegewezen onderwijs- en sportvastgoed
- Gebouwen die door de gemeente (langjarig) zijn gehuurd

De openbare ruimte en de onderwijs- en sportportefeuille kennen eigen beleid en vallen buiten de reikwijdte van deze Kadernota. Onderwijsvastgoed dat in eigendom is van de gemeente Gouda en dat niet langdurig is toegewezen aan een schoolbestuur is in deze herijking toegevoegd aan de scope van de Kadernota Vastgoed. Het gaat dan bijvoorbeeld om scholen die gebruikt worden als 'bruikleenschool' om tijdelijk onderwijs te huisvesten ten tijde van (groot) onderhoud in het vaste schoolgebouw. Deze panden worden langjarig onderhouden en beheerd door de gemeente, in tegenstelling tot de overige onderwijsgebouwen. Daarom is ervoor gekozen deze toe te voegen aan de scope.

Binnen de vastgoedportefeuille wordt een aantal deelportefeuilles onderscheiden:

Eigen Huisvesting	• Eigen organisatie • Openbare orde & Veiligheid	7 objecten
		16.329 m ²
Maatschappelijk Vastgoed	• Welzijn • Kunst & Cultuur • Bruikleen onderwijs	54 objecten
		71.179 m ²
Commercieel Vastgoed	• Parkeergarages • Woningen • Bedrijven & Winkels	10 objecten
		11.488 m ²
Ontwikkelposities	Vastgoed t.b.v. RO beleid	3 objecten
		5.848 m ²
Overig Vastgoed	• Monumenten • Overig Vastgoed	16 objecten
		2.474 m ²

Figuur 1: Deelportefeuilles vastgoedportefeuille gemeente Gouda met aantal objecten en bruto vloeroppervlak

1. *Eigen huisvesting*

Dit zijn gebouwen met een functie die bijdraagt aan het uitvoeren van de gemeentelijke taken. Deze gebouwen huisvesten bijvoorbeeld de organisatie die publieke dienstverlening verzorgt of staan ten dienste aan de openbare orde & veiligheid.

Bijvoorbeeld: Huis van de Stad, Opslag facilitaire zaken

2. *Maatschappelijk vastgoed*

De functie van het object draagt bij aan de sociaal-maatschappelijke beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn, cultuur en verenigingsleven. De huisvesting van maatschappelijke instellingen wordt als gemeentelijke taak beschouwd.

Bijvoorbeeld: Museum Gouda, Buurtservicecentrum Van Noord

3. *Commercieel vastgoed*

De invulling van deze functie wordt gedaan door commerciële partijen die zich op de vrije markt bewegen. De gemeente is terughoudend met het beschikbaar stellen van vastgoed aan huurders met een winstoogmerk. Toch kunnen er redenen zijn om commercieel vastgoed te exploiteren, bijvoorbeeld als het huurcontract niet ontbonden kan worden, een tijdelijke invulling tot verkoop aan de orde is, of omdat een commerciële organisatie, zoals sportscholen, in een maatschappelijke vraag in de stad voorziet.

Bijvoorbeeld: Sportschool, woningen (met bestaande huurcontracten)

4. *Ontwikkelposities*

Objecten die binnen deze categorie vallen worden aangehouden om grip te houden, of te krijgen, op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld als deel van een grondexploitatie ten behoeve van gebiedsontwikkeling.

Bijvoorbeeld: Bedrijfsgebouw Zwolleweg 2, Woning Tweede Moordrechtse Tiendeweg 11 a

5. *Overig vastgoed*

De functie van het object is niet in te delen in één van de andere categorieën. Het gaat voornamelijk om panden die aangehouden worden vanwege de cultuurhistorische waarde die ze vertegenwoordigen voor de stad Gouda en waarvoor in de regel geen andere eigenaar te interesseren is.

Bijvoorbeeld: Vrouwetoren, Mallemolen

3. Context

Het beheren van gebouwen is geen gemeentelijke kerntaak, maar een middel om gemeentelijke ambities te realiseren en beleidsdoelstellingen te behalen. Daarbij geldt dat vastgoedbesluiten doorgaans een lange doorlooptijd hebben en lange termijn financiële effecten kennen. Een pand wordt immers doorgaans voor een exploitatieperiode van minimaal 40 jaar gebouwd. Daar waar de gemeente vastgoed in eigendom en beheer heeft, dient dit vastgoed te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

3.1. Eigen ambities & beleidsdoelstellingen

Het Bestuursakkoord 2022 - 2026 benoemt dat de huidige onzekere tijd vraagt om een meer actieve en sturende lokale overheid. De gemeente Gouda zet een stap naar voren en investeert in het toekomstbestendig maken van de stad, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, groen & cultuur. Het Bestuursakkoord vermeldt een aantal concrete ambities dat directe betrokkenheid heeft op de vastgoedportefeuille:

- De ambitie om in 2040 CO₂-neutraal te zijn wordt gehandhaafd. Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille is de doelstelling 55% CO₂-reductie in 2030, en CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2040
- Er wordt geïnvesteerd in de fysieke toegankelijkheid van (semi)publiekstoegankelijke gemeentelijke gebouwen voor mensen met een beperking
- Natuurinclusief en klimaatadaptief is de norm bij nieuwbouw
- We zetten in op het behoud en maatschappelijke benutting van monumenten.
- Fietsparkeren wordt gefaciliteerd door meer (ondergrondse of inpandige) fietsenstallingen te creëren
- De gemeente zet in op het realiseren van huisvesting voor kwetsbare groepen, in samenwerking met woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en het zorgkantoor.
- De transitievisie warmte geeft invulling aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling die is benoemt in de regionale energiestrategie. Er zal in een aantal gebieden op korte termijn gestart worden met het aardgasvrij maken van de wijk. Het gemeentelijk vastgoed in deze wijk zal moeten voldoen aan de eisen die vanuit de transitievisie warmte worden gesteld.

3.2. Wet- en regelgeving

Als eigenaar van vastgoed is de gemeente ervoor verantwoordelijk dat het gebouw voldoet aan de wet- en regelgeving, zoals het Arbobesluit en het bestemmingsplan. Daarnaast is er aanvullende regelgeving, die eisen stelt aan het gemeentelijk vastgoed. Dit gaat in ieder geval om:

Besluit Begroting en Verantwoording

De gemeentebegroting en jaarrekening dienen te voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit bevat de wettelijke voorschriften voor correcte en juiste opzet van begrotingen en jaarstukken. Het rapporteren over de financiële stromen rondom gebouwen maakt deel uit van deze voorschriften.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd voor de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Alle bouwwerken in Nederland moeten altijd voldoen aan deze voorschriften. De gemeente is er als eigenaar voor verantwoordelijk dat de panden voldoende veilig en gezond zijn voor de gebruikers.

Wet Markt en Overheid

Door (maatschappelijk) vastgoed te verhuren kan de gemeente economische activiteiten ondersteunen. De Wet Markt en Overheid schrijft regels voor om een gelijk speelveld te creëren tussen overheidsorganisaties en marktpartijen. Zo mag de gemeente geen organisaties bevoordelen die actief zijn in een markt waar ook andere commerciële partijen actief zijn (zoals het verhuren van kantoorvastgoed of de verkoop van goederen). Voor vastgoed betekent dit dat minimaal alle integrale kosten van het gebouw doorberekend moeten worden in de huurprijs en dat er een functiescheiding is tussen publieke taken en economische activiteiten.

Didam Arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak Didam. Het oordeel van de hoge raad is dat bij verhuur of verkoop van grond door een overheidsorganisatie het gelijkheidsbeginsel van toepassing is. Dit ziet ook op gebouwen en betekent dat als er meerdere gegadigden zijn voor een gemeentelijk vastgoedobject, of er redelijkerwijs vermoed kan worden dat er meerdere gegadigden zijn, deze de gelegenheid moeten krijgen om mee te dingen naar het aanbod. De aanbieder dient vervolgens objectieve, toetsbare en redelijke criteria op stellen op basis waarvan de meest geschikte kandidaat geselecteerd wordt. Als op basis van deze criteria bij voorbaat vaststaat dat er slechts één gegadigde is, of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt, kan worden volstaan met publicatie en kan een selectieprocedure achterwege blijven.

Klimaatwet

De doelstelling voor een klimaatneutrale samenleving in 2050 is verankerd in de Klimaatwet, samen met een CO₂-reductie-doelstelling van 55% in 2030. Ook Gouda en het gemeentelijke vastgoed zal een bijdrage moeten leveren aan het behalen van deze doelstelling. Om dit te bereiken geldt nu al dat alle nieuwbouw moet voldoen aan de eis voor een bijna energieneutraal gebouw (BENG) en voor bestaande bouw dient een aantal energiebesparende maatregelen (EML) verplicht te worden uitgevoerd. Kantoorgebouwen

groter dan 100 m² dienen over minimaal energielabel C te beschikken. De Goudse ambitie om in 2040 CO₂-neutraal te zijn is ambitieuzer dan de landelijke norm (2050).

Wet Bibob

De Wet Bibob is een preventief bestuursrechtelijk instrument waarmee overheidsinstanties de integriteit van partijen kunnen onderzoeken. Met toepassing van de Wet Bibob wordt onderzoek verricht naar de mate van gevaar dat een (voorgenomen) transactie of vergunningverlening mede gebruikt zal worden om crimineel voordeel te benutten of dat er strafbare feiten zullen worden gepleegd. De gemeente Gouda heeft een beleidsregel waarin staat beschreven wanneer de Wet Bibob wordt toegepast en welke stappen worden doorlopen. Vastgoedtransacties met een waarde van € 500.000 of meer kunnen onderzocht worden in het kader van de Wet Bibob.

Omgevingswet

Doel van de Omgevingswet is de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Het gaat daarbij onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en milieu. De Omgevingswet zal per 2024 in werking treden en is dan ook van toepassing op de gemeentelijke gebouwen.

VN-verdrag handicap

Het doel van het VN-verdrag is drempels te verminderen zodat mensen met een beperking onbeperkt kunnen deelnemen aan de samenleving. Dit houdt in dat mensen met een beperking niet worden gediscrimineerd, maar meedoen op voet van gelijkheid. Via het Besluit algemene toegankelijkheid is onder andere invulling gegeven aan het toegankelijk maken van de openbare ruimte, waarbij gemeenten op termijn alle (semi)publieke gebouwen toegankelijk dienen te maken.

Wet Goed Verhuurderschap

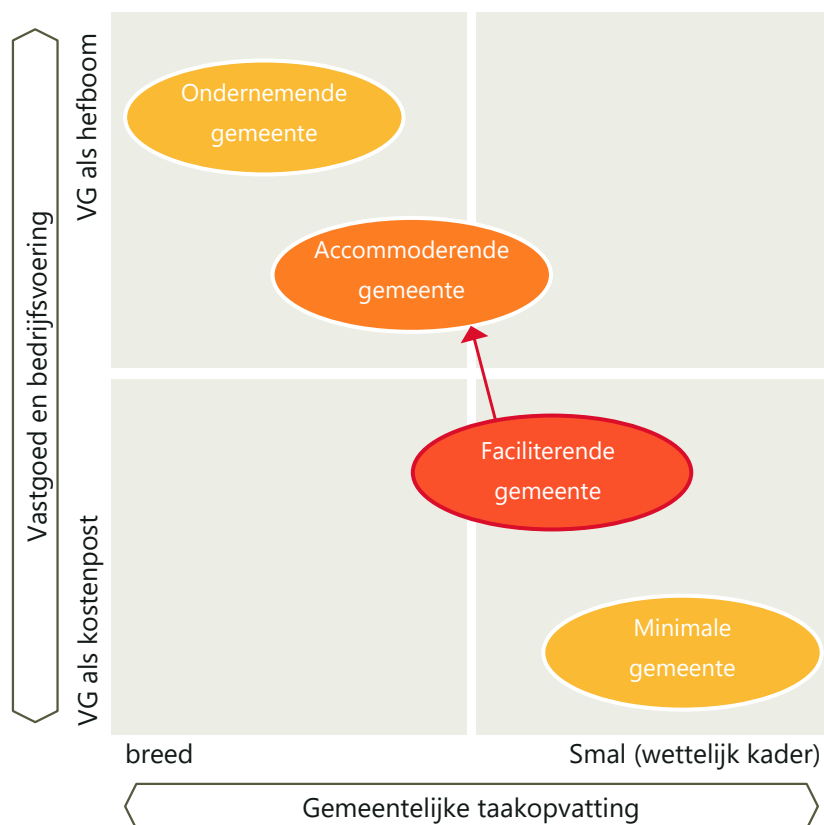
Dinsdag 21 maart 2023 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap aangenomen. Dit wetsvoorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders van woon- en verblijfsruimten te beschermen tegen misstanden. Er komt een landelijke norm voor Goed Verhuurderschap, in aanvulling daarop kunnen gemeenten ook lokale regels opstellen. Tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille behoort nog een aantal objecten dat onder deze wet valt, daarvoor zal de gemeente Gouda moeten voldoen aan de gestelde eisen, bijvoorbeeld over de maximale huurprijs en een minimaal onderhoudsniveau.

4. Doelstelling Kadernota Vastgoed

De vastgoedportefeuille is een belangrijk strategisch bedrijfsmiddel in het realiseren van beleidsdoelstellingen. Die beleidsdoelstellingen zijn erop gericht maatschappelijk effect te realiseren.

Rolopvatting

Gemeenten kunnen verschillend getypeerd worden in het omgaan met de eigen vastgoedportefeuille. Uiteraard is de kerntaak het huisvesten van activiteiten die bijdragen aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling. Maar deze taakopvatting kan vanuit het bezit en beheer van vastgoed smal of breed worden geïnterpreteerd. Ten opzichte van de kadernota uit 2012 kiest Gouda voor een rolverschuiving naar een accommoderende gemeente.



Figuur 2: Schema met verschillende gemeentelijke rolinvullingen met daarin zichtbaar de rolverschuiving, van faciliterende naar accommoderende gemeente

4.1. Doelstellingen

Vanuit de rolopvatting als accommoderende gemeente zijn drie doelstellingen voor vastgoed gedefinieerd:

1. Zakelijke benadering & transparante financiële gegevens

Er is een rolscheiding binnen de gemeente tussen de gemeentelijke Vastgoedfunctie als aanbiedende partij en de beleidsafdelingen die huisvestingsvragen formuleren. De Vastgoedfunctie werkt vraaggestuurd en treedt daarbij op als regisseur. Vanuit die positie weet zij welke risico's de gemeente Gouda beter zelf kan nemen en welke beter aan de markt kunnen worden overgelaten. Uitgangspunt is dat de kosten voor het vastgoed worden doorberekend aan de gebruiker van het pand (kostprijsdekkendheid).

2. Vergroten flexibiliteit vastgoedportefeuille

De afgelopen jaren is het minimaliseren van het vastgoedbezit het uitgangspunt geweest, hierdoor is schuifruimte beperkt en kunnen nieuwe vragen naar huisvesting niet altijd vanuit de huidige portefeuille worden ingevuld. Flexibiliteit in financiële zin kan bereikt worden door een bewuste afweging te maken tussen het aanhuren of het in eigendom nemen van een pand. In ruimtelijke zin kan flexibiliteit onder andere bereikt worden door:

- Multifunctioneel ruimtegebruik te stimuleren en gebouwen geschikt te maken voor alternatieve aanwending en compartimentering
- Verwerving (aankoop of aanhuur) van nieuwe panden
- Spreiding over de stad, waardoor voorzieningen over de stad gespreid kunnen worden
- Differentiatie in kwaliteits- en prijsniveau. Voor sommige kleinere huurders, zoals ateliers, vormt de betaalbaarheid een belangrijk aspect, terwijl er minder eisen gesteld worden aan onderhoudsniveau. Vastgoed kan hierop inspelen, waarbij altijd minimale eisen aan veiligheid en gezondheid gewaarborgd blijven.

3. Toekomstbestendig maken van de portefeuille

De gemeentelijke Vastgoedfunctie vervult de eigenaarsrol van het vastgoed. Vanuit die rol is zij verantwoordelijk voor het langjarig in stand houden van de gebouwen door het benodigde onderhoud uit te voeren. Hiervoor wordt gewerkt met meerjarige onderhoudsplannen (MJOP's). Daarnaast kent de Vastgoedfunctie een opgave om de panden toekomstbestendig te maken door deze te laten voldoen aan (komende) wet- en regelgeving in combinatie met doelen boven deze kaders, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming en toegankelijkheid. Voor deze twee aspecten worden separaat strategische uitvoeringsplannen opgesteld.

5. Bijdragen aan maatschappelijk effect

Het in eigendom hebben of huren van vastgoed is geen doel op zich, maar een instrument om een maatschappelijk effect te bereiken en daarmee gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen te realiseren. Een gebouw kan daarbij op meerdere vlakken maatschappelijk effect hebben.

Maatschappelijk effect is uitgesplitst in zes toegevoegde waarden voor de gemeente:

1. Huisvesting van gemeentelijke diensten (eigen personeel)
2. Stimulans sociaal-maatschappelijke effecten
3. Stimulans lokale economie
4. Fysieke ingrepen ten behoeve van een leefbare, gezonde & duurzame omgeving
5. Verhogen belevingswaarde van de stad
6. Stimulans fysiek ruimtelijke effecten

Bovenstaande uitsplitsing van maatschappelijk effecten wordt hieronder kort toegelicht. Daarbij wordt per categorie een voorbeeld gegeven van een pand dat bijdraagt aan het realiseren van deze toegevoegde waarde.

1. Huisvesting van gemeentelijke diensten (eigen personeel)

Voor het uitvoeren van wettelijke taken, zoals het uitgeven van paspoorten en het inschrijven van personen, dient de gemeente huisvesting beschikbaar te stellen. Daarnaast stelt de gemeente ruimte beschikbaar voor de overige ambtelijke en bestuurlijke werkprocessen.

Bijvoorbeeld: Huis van de Stad

2. Stimulans sociaal-maatschappelijke effecten

De gemeentelijke doelstellingen op beleidsvelden zoals sociale zaken, cultuur, welzijn & vrije tijd worden vaak - mede - verwezenlijkt door het beschikbaar stellen van passende huisvesting. Het vastgoed dat een bijdrage levert aan het verwezenlijken van deze doelstellingen wordt 'maatschappelijk vastgoed' genoemd.

Bijvoorbeeld: Herstelhuis, Museum Gouda

3. Stimulans lokale economie

De gemeente kan vastgoed inzetten om de lokale economie aan te jagen, bijvoorbeeld door te bemiddelen bij vestiging van nieuwe bedrijven in de stad in gemeentelijke panden of door specifiek onderdak te bieden aan jonge bedrijven of 'start-ups'.

Bijvoorbeeld: Fietsenstalling Kazernestraat 2

4. Fysieke ingrepen ten behoeve van een leefbare, gezonde & duurzame omgeving

Gouda zorgt voor een leefbare, gezonde & duurzame omgeving. Vastgoed kan daarbij een rol spelen door te voorzien in voldoende voorzieningen in wijken, bijvoorbeeld door huisvesting voor (maatschappelijke) voorzieningen beschikbaar te stellen. Daarnaast kan het tegengaan van verloedering in buurten en wijken een expliciet beleidsdoel zijn waarin vastgoed een rol speelt. Instandhouding van een bepaald straatbeeld, voorkomen van langdurige leegstand of behoud van voorzieningen zijn hier voorbeelden van. Ook het verhogen van het gevoel van veiligheid behoort hiertoe.

Bijvoorbeeld: Buurtservicecentrum Van Noord, 't Govertje

5. Verhogen belevingswaarde van de stad

Een aantrekkelijke (binnen)stad draagt bij aan de belevingswaarde van de stad. Gouda benut en koestert haar erfgoed en monumenten. Het behoud van monumenten kan een argument zijn om deze in publiek bezit te houden of verwerven. Zo worden bezoekers aangetrokken, kunnen bedrijven behouden blijven en het maakt bewoners trots op hun stad.

Bijvoorbeeld: Stadhuis op de Markt, De Waag

6. Stimulans fysiek ruimtelijke effecten

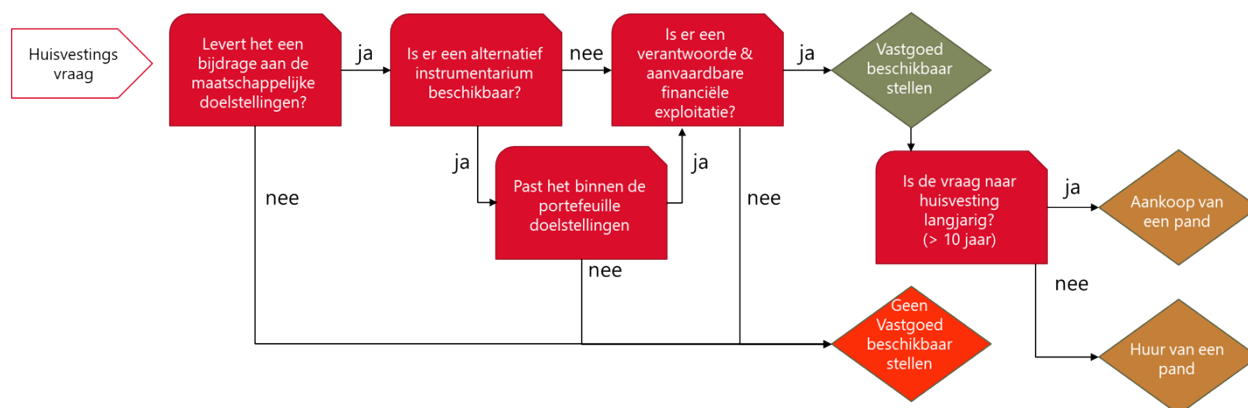
Vastgoed is een instrument van ruimtelijke ordening. De ruimtelijke druk in de stad neemt toe de laatste jaren, zoals ook omschreven in de omgevingsvisie. Het innemen van strategische grondposities in de bestaande stad of in nieuwe gebiedsontwikkelingen kan een katalyserend effect hebben of ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Aankoop van opstallen om nieuwe (her)ontwikkelingen mogelijk te maken, kan (financiële) waarde toevoegen. Vastgoedbezit is hierbij een noodzaak. Inherent hieraan is dat de gemeente daardoor risico's neemt.

Bijvoorbeeld: Kringloopwinkel Noppes (Goudse Poort), Markt 27 (Arti Legi)

5.1. Afwegingskader beschikbaar stellen van gebouwen

Gemeentelijk vastgoed dient altijd ten goede te komen aan één of meerdere van de maatschappelijke effecten. Tegelijkertijd is vastgoed een kapitaalintensief product, waarbij kosten en risico's een belangrijke rol spelen. Daarom wordt bij de aankoop of (aan)huur van nieuwe panden onderstaand afwegingskader doorlopen.

Dit afwegingskader is een instrument om de nieuwe rol van accommoderende gemeente in te vullen: het neemt maatschappelijk effect als vertrekpunt en omsluit de vastgoeddoelen voor de lange termijn. Zo geeft het de mogelijkheid om in situaties dat er – op termijn – een maatschappelijk effect voorzienbaar is te kunnen handelen. Ook als er nog geen directe dekking van de huisvestingslasten is (door een huurder en/of door gemeentelijke subsidie). Het kader geeft een aantal waarborgen en spelregels voor de gemeente om, als speler op de vastgoedmarkt, een positie in te nemen en proactief te handelen. De Raad kan ervoor kiezen om af te wijken van het afwegingskader, hiervoor zal dan een gemotiveerd besluit worden genomen.



Figuur 3: Afweegkader over het beschikbaar stellen van vastgoed

1. Bijdrage aan maatschappelijk effect

De aanleiding voor (nieuw) vastgoed komt vanuit de maatschappelijke effecten, waar een vraag naar huisvesting wordt gesteld. Er kan onderbouwd worden dat een gebouw aan minstens één van de toegevoegde waarden een bijdrage levert. Daarbij geldt dat een pand een actuele huisvestingsvraag kan oplossen, maar ook kan inspelen op een concrete vraag die in de (nabije) toekomst verwacht wordt.

Maatschappelijke effecten worden vaak bereikt in samenwerking met partners. Dit kunnen maatschappelijke partners zijn die bijvoorbeeld ook een subsidierelatie met de gemeente hebben of een maatschappelijke taak uitvoeren (bijv. woningcorporaties). Het kan ook voorkomen dat commerciële partijen een bijdrage leveren aan het bereiken van maatschappelijk effect, bijvoorbeeld in het geval van sportscholen of winkelvoorzieningen in de wijk. Om dit voorzieningenniveau op peil te houden kan het wenselijk zijn dat de gemeente vastgoed beschikbaar stelt, tegelijkertijd gaat de gemeente voorzichtig om met commerciële partijen om oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Daarom moet altijd onderbouwd worden dat dergelijke initiatieven alleen tot stand kunnen komen in gemeentelijk vastgoed.

2. Alternatief instrumentarium / Vraag ingevuld door huisvesting

In deze stap dient onderzocht te worden of het maatschappelijke effect, waar het pand een bijdrage aan levert, ook op een andere wijze kan worden verwezenlijkt. Een voorbeeld is dat de gemeente subsidie verstrekt aan een maatschappelijke organisatie, die daardoor zelf huisvesting kan vinden. Ook zijn er vaste samenwerkingspartners die kunnen voorzien in huisvesting, woningcorporaties hebben bijvoorbeeld het primaat bij het realiseren van volkshuisvesting. Een ander alternatief instrumentarium is het inzetten van erfpacht, waarbij de gemeente een gebouw of grond in erfpacht uitgeeft om beleidsdoelen te realiseren. Het uitgeven van grond wordt gedaan conform de spelregels omschreven in de nota Grondbeleid.

Er kunnen in deze stap verschillende redenen voor de gemeente zijn om alsnog het vastgoed te verwerven of aan te huren. Zo kan het (op de langere termijn) financieel voordeliger zijn om een pand in bezit te hebben, dan dit aan de markt over te laten. Dit kan bijvoorbeeld ook het geval zijn als het

aanbod van een marktpartij geen kwalitatief of financieel realistisch alternatief betekent. Daarnaast zorgt het in eigendom nemen van een gebouw dat de gemeente meer invloed kan uitoefenen.

2b. Passend binnen de doelstellingen portefeuillemanagement

Als het maatschappelijke effect ook kan worden bereikt zonder het verwerven van een pand, kan er alsnog een reden zijn om het pand te verwerven. Hiervoor dient onderbouwd te worden dat het pand goed past binnen de doelstellingen van het portefeuillemanagement (omschreven in hoofdstuk 6). Het kan daarbij gaan om een locatie in een wijk waar de gemeente Gouda - op termijn - huisvestingsvragen verwacht waarvoor momenteel nog geen concreet beleidsdoel en dekking is vastgesteld. Een ander voorbeeld is dat het pand goed aanwendbaar is voor verschillende (maatschappelijke) invullingen, waardoor het mogelijkheden biedt om de portefeuille als geheel beter te laten presteren. Door bijvoorbeeld schuifruimte te creëren waardoor ondoelmatige gebouwen kunnen worden afgestoten of vrijgespeeld worden voor nieuwe ontwikkelingen.

3. Verantwoorde & aanvaardbare financiële exploitatie

Als de vraag naar het gebouw is onderbouwd, wordt er een businesscase opgesteld voor de gebouwexploitatie. Hierin wordt een inschatting gemaakt van de exploitatiekosten, zoals onderhoud, energielasten en afschrijvingen uit aankoop en verbouwingen. In de regel zullen deze lasten doorbelast worden aan de gebruiker van het pand door middel van een kostprijsdekkende huur. Daarbij dient in deze stap onderbouwd te worden of de gebruiker in staat is om - langjarig - deze huurprijs te betalen, eventueel door een huisvestingssubsidie vanuit de gemeente, te verstrekken door de verantwoordelijke beleidsafdeling.

Bij commerciële partijen geldt dat de gemeente geen huurprijs mag rekenen die lager is dan een marktconforme huur. Hierbij dient onderbouwd te worden of de huurder in staat is om de marktconforme huur te betalen, bijvoorbeeld door het stellen van een goed onderbouwde businesscase.

4. Afweging over huur of koop

Nadat in de eerste drie stappen is beargumenteerd dat de gemeente wil voorzien in de huisvesting en dit een (langjarig) positieve exploitatie oplevert, dient een afweging gemaakt te worden tussen het huren of kopen van een pand. In werkelijkheid zou het kunnen zijn dat deze stap al eerder wordt doorlopen, bijvoorbeeld omdat een pand alleen 'te huur' wordt aangeboden of omdat er in de stap exploitatie slechts één vorm rendabel is. Belangrijk is wel dat deze stap altijd bewust wordt doorlopen.

Er kan een aantal redenen zijn om een pand in eigendom te nemen. Bijvoorbeeld als de verwachting is dat de gebruiker langjarig, dat wil zeggen voor een periode van tien jaar of meer, gebruik zal blijven maken van het pand. Daarnaast zijn er specifieke panden, zoals een theater, die incourant zijn waardoor de voorkeur is deze in eigendom te houden. Ook kan er gekozen worden om eigendom te nemen in een gebied waar vanuit de portefeuille nog weinig eigendom is, zodat ook in de toekomst huisvesting voor maatschappelijke instellingen hier gegarandeerd is. Tegenover eigendom staat het huren van een pand: Dit zal voornamelijk van toepassing zijn als de verwachting is dat het gebruik niet langjarig aanhoudt of bewust een vorm van schuifruimte moet worden gecreëerd. Ook kan een situatie zich voordoen dat een pand alleen aan te huren is, en niet aan te kopen. Ook de

doelstellingen vanuit portefeuillemanagement kunnen aangeven dat er voorkeur is voor flexibiliteit, wat leidt tot huur van het pand.

In het geval dat het niet wenselijk is om een pand aan te kopen of te huren zijn er nog andere instrumenten die de gemeente kan inzetten om maatschappelijke partners te ondersteunen in het vinden van geschikte huisvesting. Dit kan bijvoorbeeld een bemiddelende rol zijn, waarbij de gemeente contacten legt tussen maatschappelijk vastgoedvragers en aanbieders van vastgoed. Ook kan er in specifieke gevallen voor gekozen worden om een garantstelling af te geven, waardoor een verhuurder voldoende zekerheid heeft om een pand te verhuren aan een maatschappelijke huurder.

6. Vastgoed- & Portefeuillemanagement

Portefeuillemanagement betekent het besturen van de totale vastgoedportefeuille aan de hand van vastgestelde doelen. De geformuleerde doelstellingen ten behoeve van portefeuillemanagement overstijgen daarmee het niveau van individuele gebouwen. Daarnaast is portefeuillemanagement noodzakelijk om lange termijn doelstellingen te behalen. Vastgoed is immers kapitaalintensief en inflexibel, besluiten hebben vaak impact over een lange termijn.

Hoofddoelstelling van het portefeuillemanagement is het efficiënt inzetten van gemeentelijk vastgoed om maatschappelijk effect te realiseren. Daarvoor zijn onderstaande drie punten van belang:

- Zakelijke benadering & transparante van financiële gegevens
- Vergroten van de flexibiliteit van de vastgoedportefeuille
- Toekomstbestendig maken van de portefeuille

Vanuit de verantwoordelijkheid als eigenaar van de gemeentelijk vastgoedportefeuille vult de Vastgoedfunctie deze visie in. Als hoofddoelstellingen voor de functie gelden:

- Een maatschappelijk passende portefeuille: Een aanbod aan gebouwen dat functioneel geschikt is voor de realisatie van de gemeentelijke beleidsambities en de relevante diverse huisvestingsvragen van maatschappelijke organisaties (of verenigingen)
- Een kwalitatieve en kwantitatief passende portefeuille: Een voorraad van veilige, goed onderhouden en duurzame gebouwen die efficiënt te exploiteren zijn

6.1. Zakelijke benadering & transparante van de financiële gegevens

Vastgoed is kapitaalintensief en heeft daardoor een groot effect op de gemeentebegroting. Daarom wordt er gestuurd op kostenbewustzijn, bijvoorbeeld door doelgericht onderhoud te verrichten, de kosten door te belasten aan de gebruikers en desinvesteringen te voorkomen. Daarnaast wordt er gestuurd op waarde-optimalisatie van de portefeuille door panden zoveel mogelijk te benutten.

Huurovereenkomsten

Als eigenaar van de gemeentelijke gebouwen wil de gemeente haar huurders op professionele en uniforme wijze benaderen. De afspraken over het gehuurde worden in principe vastgelegd in een huurovereenkomst conform ROZ-model met de Algemene Bepalingen (2015). In bijzondere gevallen wordt daar een demarcatielijst aan toegevoegd die ruimte biedt voor nadere afspraken als de functie of staat van het gebouw daar aanleiding toe geeft (zoals monumenten).

Kostprijsdekkende huur

De gemeente Gouda kent twee verschillende systematieken op basis waarvan het huurprijsniveau kan worden vastgesteld. Bij commercieel vastgoed geldt dat er minimaal een marktconform tarief gehanteerd dient te worden om oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Het uitgangspunt bij marktconforme huur is dat deze elke vijf jaar herijkt wordt.

In de regel hanteert de gemeente Gouda een kostprijsdekkend huurtarief. Door deze systematiek ontstaat transparantie in het doorberekenen van de kosten en wordt voorkomen dat er verkapte subsidies worden verstrekt door het rekenen van een te lage huurprijs. Om de kostprijs van Vastgoed te berekenen zijn twee methoden ontwikkeld:

1. Bij nieuwbouw of verbouw wordt de investering van het pand afgeschreven over de gebruiksduur, waarbij de kapitaallasten worden bepaald op basis van de jaarlijkse afschrijving over het object en de grondwaarde
2. Bestaand vastgoed wordt op basis van een DCF-WOZ methode gewaardeerd, waarbij de WOZ-waarde van een pand wordt gebruikt om jaarlijkse kapitaallasten te berekenen

Naast de kapitaallasten worden ook de overige eigenaarslasten meegenomen in de kostprijs, zoals onderhoud, belastingen en een risico-opslag voor leegstand. Het huurtarief voor kostprijsdekkende huur wordt in principe elke tien jaar herzien.

Momenteel geldt nog niet voor alle panden een kostprijsdekkende huur. Het uitgangspunt is dat dit geleidelijk wordt ingevoerd op natuurlijke momenten, zoals bij een mutatie of kwalitatieve verbetering aan het pand.

Onderhoud

De gemeentelijke Vastgoedfunctie stelt voor alle panden een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) op, waarin het planmatig onderhoud dat de eigenaar dient te verrichten om de gebouwen in stand te houden is opgenomen. Het MJOP wordt elke vijf jaar herijkt, op basis waarvan het benodigde budget bijgesteld wordt. Voor het onderhoudsplan wordt per pand het benodigde onderhoudsniveau vastgesteld. Deze kan eventueel gedurende de periode kan worden gewijzigd, bijvoorbeeld door een functiewijziging van het pand.

In het onderhoudsbeleid is een verdeling naar vier onderhoudsniveaus gemaakt:

1. *Onderhoudsniveau A*
Niveau A kent de hoogste onderhoudsconditie. Hierin wordt gestreefd naar een hoge tevredenheid van gebruikers en bezoekers door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud. De uitstraling van gebouwen in deze categorie is aansprekend en er zijn geen zichtbare gebreken. Dit onderhoudsniveau wordt toegepast voor beeldbepalende, publiek toegankelijke panden.
2. *Onderhoudsniveau B*
Dit niveau garandeert een redelijke tot goede bruikbaarheid van gebouwen voor gebruikers, bezoekers en medewerkers. De uitstraling van gebouwen is sober, zonder dat gebouwen een verwaarloosde indruk maken. Het onderhoud gebeurt planmatig waarbij gebreken die uitstraling of

gebruik ernstig aantasten op korte termijn worden verholpen. In het geval van monumenten is bij dit onderhoudsniveau aandacht voor de instandhouding van monumentale waarde. Dit onderhoudsniveau wordt toegepast op panden die een (monumentale) waarde vertegenwoordigen.

3. *Onderhoudsniveau C*

Binnen niveau C wordt een redelijke bruikbaarheid en goede veiligheid gegarandeerd. De uitstraling van panden is sober, zonder dat gebouwen een verwaarloosde indruk maken. Onderhoudscycli worden zoveel mogelijk verlengd. Vervanging is aan de orde als incidentele reparaties niet meer toereikend zijn. Dit onderhoudsniveau is gericht op panden die geen bijzondere vastgoedwaarde vertegenwoordigen.

4. *Onderhoudsniveau D*

Dit niveau is het laagste toegepaste onderhoudsniveau dat gericht is op het voldoen aan wet- en regelgeving op basis van tijdig correctief onderhoud. Dit onderhoudsniveau wordt toegepast op panden waar herontwikkeling voorzien is, of waar om andere reden geen lange termijn instandhouding aan de orde is.

De gemeente heeft als verhuurder van vastgoed een wettelijke taak om te voorzien in de veiligheid van een pand. Daarom voert de gemeente zoveel mogelijk onderhoud en keuringen met betrekking tot specifieke installaties (zoals brandmeldinstallaties conform NEN 2654-1 en laagspanningsinstallaties conform NEN 3140) zelf uit.

Transparante financiële gegevens

In de gemeentebegroting wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de vastgoedexploitatie op portefeuilleniveau. De Vastgoedfunctie levert daarvoor een overzicht met de vastgoedkosten, zoals onderhoud, afschrijvingen en belastingen, afgezet tegen de inkomsten, zoals huur. In deze paragraaf worden de regels conform het BBV gevolgd.

Om het langjarig perspectief van de portefeuille te schetsen wordt informatie uit het MJOP gebundeld met een Meerjareninvesteringsbegroting (MIB): Dit biedt een indicatie van de betaalbaarheid van de portefeuille op termijn. De gemeenteraad stelt vijfjaarlijks de hoogte van de onderhoudsvoorzieningen vast, nadat het MJOP herijkt is. Tussentijdse wijzigingen, bijvoorbeeld door een veranderende voorraad, worden voorgelegd aan de gemeenteraad, voorzover de tussentijdse wijziging gevolgen heeft voor de hoogte van de onderhoudsvoorziening. Ook wordt de benodigde investering in kaart gebracht ten opzichte van het gemeentelijke schuldenplafond, bij aankoop van nieuw vastgoed vindt hierop een herijking plaats.

Verkoop van vastgoed

Het is van belang dat de vastgoedportefeuille aansluit bij de huidige vraag naar huisvesting. Het afwegingskader voor het beschikbaar stellen van vastgoed kan gebruikt worden om voor de huidige vastgoedportefeuille inzichtelijk te maken of panden behouden moeten blijven voor de huidige of toekomstige vraag. Indien uit het afwegingskader volgt dat een pand niet behouden hoeft te blijven komt het pand in principe in aanmerking om te worden afgestoten. Bij de verkoop van een pand gelden de volgende uitgangspunten:

- *Eerlijke en transparante procedure*
De verkoop van vastgoed volgt de wettelijke kaders rondom eerlijke en transparante transacties, zoals de Wet Bibob, de Wet Markt & Overheid en het Didam arrest. Verkopen worden gedaan conform een openbare verkoopprocedure, waarbij potentiële kopers gelijke kansen hebben. In specifieke gevallen kan er gemotiveerd worden gekozen om door middel van een onderhandse procedure een pand te verkopen, mits dit beter aansluit bij de visie op het pand en niet tegenstrijdig is met de wettelijke kaders. Bij alle verkoopprocedures wordt er een taxatie gedaan om te garanderen dat de koper een marktprijs betaalt en er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De verkoopprocedures staan nader beschreven in bijlage 2.
- *Integrale perspectief op toekomstige ontwikkeling*
Veel gemeentelijk vastgoed heeft een maatschappelijke bestemming. Als een pand zijn gebruiksfunctie verliest, dan is het vaak gewenst om het pand een andere bestemming te geven. Omdat de waarde van een pand deels afhankelijk is van de mogelijkheden is het daarbij interessant om te onderzoeken of een bestemmingswijziging voor de transactie gedaan kan worden. Daarbij wordt altijd een integrale afweging gemaakt met de Vastgoedfunctie, ruimtelijke ordening en inhoudelijk betrokken beleidsvelden.

Aankoop en huur van vastgoed

Er kunnen verschillende redenen zijn om vastgoed te verwerven, bijvoorbeeld als er vanuit de beleidsvelden een vraag ontstaat om huisvesting beschikbaar te stellen of als er een locatie in de stad beschikbaar komt goed aansluit bij de portefeuilledoelstellingen. Het afwegingskader voor het beschikbaar stellen van vastgoed ondersteunt in de keuze of het vastgoed verworven moet worden en of aankoop of huur van het pand het beste aansluit bij de doelstellingen. Als uit het afwegingskader volgt dat een pand aangekocht of gehuurd kan worden dan wordt besluitvorming voorbereid, waarin in ieder geval onderstaande wordt meegenomen en afgewogen:

- Het maatschappelijke effect dat gerealiseerd wordt door aankoop of huur van het pand
- Het risico dat met de transactie wordt gelopen
- De businesscase met betrekking tot verwerving van het pand

6.2. Vergroten van de flexibiliteit van de vastgoedportefeuille

De huidige lokale vastgoedmarkt in de gemeente Gouda is krap. Hierdoor is het lastig voor (maatschappelijke) partijen om geschikte huisvesting te vinden. Daarnaast wordt de gemeente beperkt in haar rol als aanbieder van huisvesting: Door gebrek aan ruimte binnen de eigen vastgoedportefeuille en het tekort aan goede vastgoedaanbiedingen uit de markt worden beleidsdoelen geschaad.

Om beleidsdoelen te halen ondersteunt de gemeente Gouda partijen in het vinden van huisvesting, bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan de exploitatie in de vorm van subsidie. Bij maatschappelijke organisaties waar subsidie geen vanzelfsprekend instrument is, kan de gemeente ook een bemiddelende rol spelen in het vinden van huisvesting. De laatste jaren is dat onder andere aan de orde geweest bij de Voedselbank en Stichting The Melting Shop.

Vastgoedtaken voor een accommoderende gemeente

Door de veranderende rolopvatting, van faciliterende naar accommoderende gemeente, veranderen ook de taken van de gemeentelijke Vastgoedfunctie. Primair is deze functie verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Daarnaast ontstaat nu een aanvullende taak om (pro)actiever te zoeken naar panden die mogelijk aangekocht of gehuurd kunnen worden om te voorzien in (toekomstige) huisvestingsvragen. Daarbij is differentiatie van de portefeuille (in omvang, ligging, contractcondities) relevant.

Multifunctioneel gebruik

In ruimtelijke zin bestaat flexibiliteit uit het vergroten van de mogelijkheid voor alternatieve aanwending. Dit kan bereikt worden door bij de bouw of renovatie van een gebouw uit te gaan van flexibel, multifunctioneel en toekomstbestendig gebruik. Voorbeelden daarvan zijn het geschikt maken van een gebouw door compartimentering of door rekening te houden met meerdere gebruiksvormen.

Sturen op leegstand

Leegstand van gebouwen dient zoveel mogelijk beperkt te worden, een gebouw levert immers vooral meerwaarde als het goed gebruikt wordt. Van de Vastgoedfunctie wordt verwacht dat zij actief stuurt op het minimaliseren van leegstand. Dit kan bereikt worden door gebouwen geschikt te maken voor multifunctionaliteit, het in beeld brengen van huisvestingsvragen en deze te koppelen aan (op termijn) leegstaande gebouwen en door vastgoed af te stoten als dit geen bijdrage meer levert aan de beleidsdoelstellingen. Indien een pand tijdelijk beschikbaar komt zet gemeente Gouda zich in om een tijdelijke oplossing te vinden door middel van leegstandsbeheer.

Financiële flexibiliteit door huren van vastgoed

Flexibiliteit in financiële zin kan bereikt worden door een mix van eigendom- en huursituaties (met verschillende looptijden). Om de flexibiliteit te waarborgen wordt als uitgangspunt genomen dat circa 80% van de vastgoedportefeuille in eigendom is. De huurvoorraad bestaat uit panden waar de gemeente geen eigenaar van het pand kan worden, of waarbij beleidsmatig gekozen wordt om het pand aan te huren. Bijvoorbeeld door voor een huisvestingsvrager bepaalde risico's af te dekken in het huurcontract, in de lijn van de accommoderende rolopvatting. Gedacht kan worden aan het aanhuren van een gebouw als hoofdhuurder omdat beoogde huurder slechts een gedeelte van het pand wenst te huren. Dit draagt bij aan het creëren van schuifruimte. Op portefeuilleniveau geldt dat de kernvoorraad (zie voor de kernvoorraad bijlage 1) bestaat uit gebouwen die gemeente Gouda voor langere termijn beschikbaar wil stellen. Deze zullen dus, tenzij anders gemotiveerd, in eigendom zijn.

6.3. Toekomstbestendig maken van de portefeuille

De gemeentelijke vastgoedvoorraad dient te voldoen aan de Europese, Nationale en gemeentelijke doelstellingen die gesteld worden. De voornaamste doelstellingen op dat gebied zijn de verduurzaming en het toegankelijk maken van de vastgoedvoorraad.

Doelstelling verduurzaming gemeente Gouda

De gemeente Gouda wil in 2040 een CO₂-neutrale gemeente zijn. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, bijvoorbeeld door extra te investeren in de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. De doelstelling is een CO₂-reductie in de gebouwenportefeuille van 55% in 2030, en CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2040. Daarnaast zijn er wettelijke verplichtingen waaraan voldaan moet worden, zoals een energielabelplicht bij verkoop en verhuur, en het wettelijke minimale energielabel C voor kantoren.

Om de duurzaamheidsdoelstelling te behalen heeft de gemeenteraad € 60 miljoen beschikbaar gesteld, waarmee in de periode tot 2040 de gemeentelijke gebouwenvoorraad verduurzaamd wordt. Dit vergt een aanpak van de vastgoedorganisatie om systematisch de vastgoedportefeuille te verduurzamen. Hiervoor is de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed de leidraad. Bij het verduurzamen van panden die verhuurd worden is het uitgangspunt dat er sprake is van een split-incentive. De huurder krijgt een besparing door lagere energielasten, waarbij een deel van deze besparing middels additionele huur wordt gebruikt om de investering deels te financieren.

Energieverbruik minimaliseren

De gemeente Gouda is wettelijk verplicht om een portefeuilleroutekaart op te stellen. Hierin wordt de aanpak en strategie beschreven, uitgezet in de tijd om de verduurzamingsdoelstellingen van haar vastgoed te bereiken. Daarnaast zijn de verwachte uitvoeringskosten, de financiële haalbaarheid en de samenhangende risico's hierin meegenomen. Om de routekaart te voeden met accurate informatie zijn voor de 25 grootste gebouwen (circa 75% van het vloeroppervlak) uit de vastgoedportefeuille maatwerk verduurzamings-adviezen opgesteld. Het uitvoeren van de maatregelen voor verduurzaming gebeurt in samenhang met het onderhoudsplan en de transitievisie warmte (TVW). De portefeuilleroutekaart wordt eind 2023 ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De gemeente Gouda wil de kwetsbaarheid van de stad voor klimaatverandering verminderen en de stad leefbaar en aantrekkelijk houden voor mens en dier. Het doel is dat de leefomgeving in 2050 bestand is tegen klimaatveranderingen. De gemeente Gouda zet zich in om groen in de stad te behouden en uit te breiden. In de Structuurvisie groen wordt de eis gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal 15% openbaar groen gerealiseerd moet worden. Daarbovenop wil de gemeente zelf het goede voorbeeld geven. Dit kan door de toepassing van de leidraad klimaatadaptief bouwen die is ontwikkeld vanuit het *Convenant klimaatadaptief bouwen*, dat de gemeente Gouda heeft ondertekend. Daarnaast is voor bestaande gebouwen het thema klimaatadaptatie opgenomen in de portefeuilleroutekaart. De gemeentelijke inzet is erop gericht om daar waar mogelijk verduurzamingsmaatregelen te combineren met groene daken of het vervangen van terreinverharding door groen of door semi-verharding. Bij het uitvoeren van maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie wordt er onderzocht hoe deze een positieve bijdrage kunnen leveren aan de lokale biodiversiteit.

Circulariteit

De gemeente Gouda is 100% circulair in 2050 en wil 50% minder primaire grondstoffen gebruiken in 2030. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat er wordt ingezet op het gebruik van bio-based materialen, zoals hout en natuurlijke isolatie, het hergebruiken van materialen uit te slopen panden en het bouwen op een manier zodat materialen ook gemakkelijk, zonder sloopwerkzaamheden, uit een pand gehaald kunnen worden. Op het gebied van circulair bouwen zijn momenteel veel ontwikkelingen. De gemeente Gouda volgt deze ontwikkelingen met aandacht. Daar waar innovatieve toepassingen met betrekking tot circulair materiaalgebruik in vastgoedprojecten of onderhoud inpasbaar zijn, wil Gouda Vastgoed hiervan leren en pilots benoemen.

Toegankelijke gebouwen

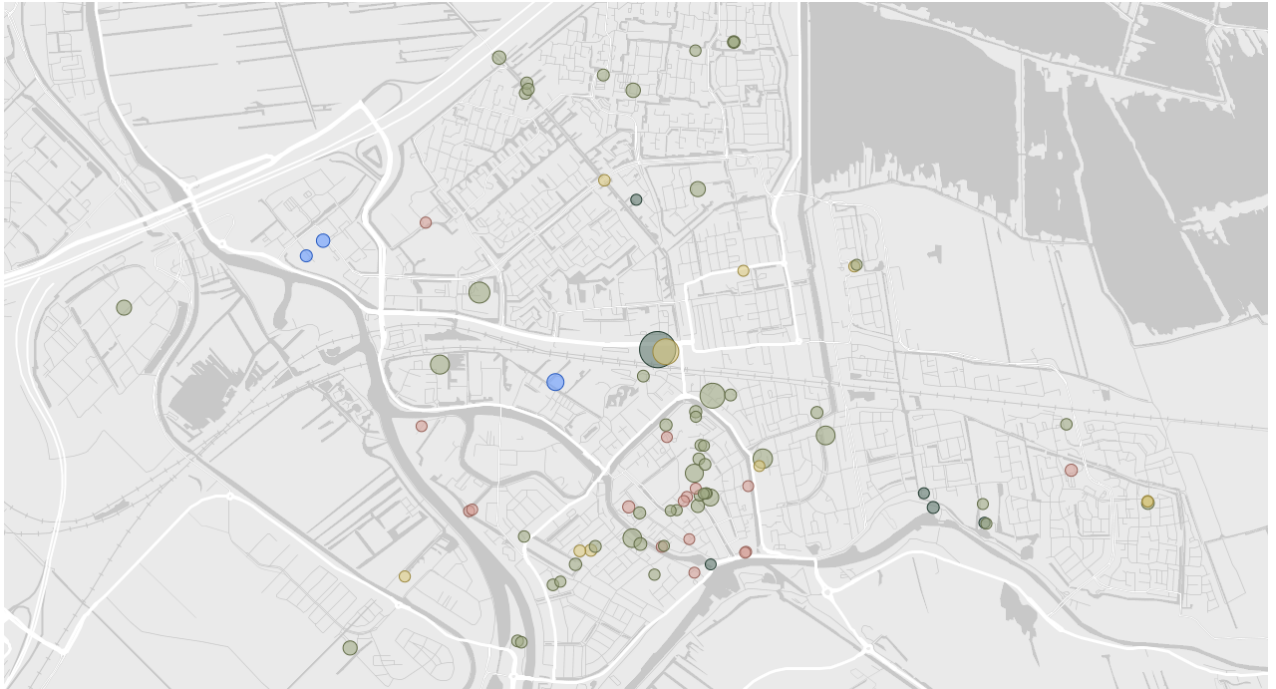
De lokale inclusie-agenda formuleert de ambitie dat alle publieke gebouwen waarvoor de gemeente de verantwoordelijkheid heeft optimaal toegankelijk zijn voor bezoekers. Voor 40 semi- en publiekstoegankelijke gebouwen is een onderzoek uitgevoerd op basis van het Nederlands Keurmerk voor Toegankelijkheid. Eind 2023 wordt een toegankelijkheidsplan ter besluitvorming aangeboden aan de Raad. Voor de periode 2024 - 2026 is de doelstelling om de onderzochte gebouwen te voorzien van een keurmerk dat realistisch haalbaar wordt geacht. In het geval van monumenten is de haalbaarheid van het ambitieniveau en bijbehorende maatregelen afhankelijk van de monumentale elementen van het gebouw in kwestie, waarbij in de uitvoeringsfase een afweging wordt gemaakt tussen toegankelijkheid en monumentale waarde.

Boven op de doelstelling 2024 – 2026 is de lange termijn ambitie om alle onderzochte panden van het Gouden keurmerk van het NLKT te voorzien. Voor de uitvoering hiervan wordt ernaar gestreefd om de uitvoering op natuurlijke momenten plaats te laten vinden. Dit is kostentechnisch zo efficiënt mogelijk en gaat kapitaalvernietiging tegen. Het natuurlijke moment is ten tijde van groot onderhoud, tijdens de verduurzaming van gebouwen of bij mutaties van huurders. De Goudse adviesraad voor mensen met een beperking (GAB) wordt betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van het plan.

7. Bijlagen:

- Gebouwenlijst
- Stappenplan voor selectieprocedures

Gebouwenlijst



Adres	Deelportefeuille	Gebruik huurder	Kern portefeuille
A.G. de Vrijestraat 1b	Maatschappelijk	Vereniging	ja
Aakwerf 42	Maatschappelijk	Kleedkamer / sportkantine	ja
Aakwerf 42a	Maatschappelijk	Kleedkamer / sportkantine	ja
Aakwerf 46	Maatschappelijk	Voortgezet onderwijs	nee
Achter de kerk 1	Overig	Kerktoeren	ja
Achter de kerk 10B	Maatschappelijk	opslag/werkplaats	ja
Achter de kerk 11	Maatschappelijk	Winkel	ja
Achter de kerk 12	Maatschappelijk	Atelier	nee
Achter de kerk 13	Maatschappelijk	Atelier	nee
Achter de kerk 14	Maatschappelijk	Museum	ja
Agnietenstraat 21	Maatschappelijk	Kaasmuseum	ja
Ankerpad 2	Maatschappelijk	Vereniging	ja
Ankerpad 2a	Maatschappelijk	opslag/werkplaats	ja
Antwerpseweg 2	Maatschappelijk	Opvang Oekraïners	nee
Bloemendaalseweg 26	Maatschappelijk	Vereniging	ja
Bloemendaalseweg 34	Maatschappelijk	Dierenverblijven	ja
Bloemendaalseweg 34a	Maatschappelijk	Wonen	ja
Bloemendaalseweg 39	Maatschappelijk	Opslag/leegstand	nee
Bloemendaalseweg 66	Commercieel	Wonen	nee
Boelekade 67	Maatschappelijk	Schouwburg	ja
Burg. Martensingel 15	Maatschappelijk	Voortgezet onderwijs	nee
Burg. van Reenensingel 131	Strategisch	Kringloopwinkel	nee
Burgemeester Jamesplein 1	Eigen huisvesting	Kantoor	ja
Burgemeester Jamesplein 1c	Commercieel	Parkeren	ja
Buurtje 1	Overig	Schoorsteen	ja

Calslaan 100	Maatschappelijk	Voortgezet onderwijs	nee
Eerste E.J. Potgieterstraat 21	Maatschappelijk	Kantoor	nee
Eerste Moordr. Tiendeweg 1	Overig	Horeca / restaurant	ja
Eerste Moordr. Tiendeweg 3	Overig	Molen	ja
Gerard Leeustraat 2	Maatschappelijk	Kleedkamer / sportkantine	nee
Gildenburg 1	Maatschappelijk	Wonen	ja
Goejanverwelledijk 10	Eigen huisvesting	Serverruimte ICT	ja
Goejanverwelledijk 10A	Eigen huisvesting	Serverruimte ICT	ja
Goudkade 25	Overig	Afvalbrengstation	ja
Groenhovenpark 2	Overig	Werkplaats / opslag	nee
Heempad 1	Eigen huisvesting	Educatie	nee
Heemraadsdag 3	Commercieel	Kinderopvang	ja
Herpstraat 1	Maatschappelijk	Basis onderwijs	nee
Hoge Gouwe 2	Maatschappelijk	Bouwwerk, geen gebouw	ja
Hoogenburg 26	Maatschappelijk	Gymzaal	nee
Houtmansplantsoen Muziektent	Overig	Bouwwerk, geen gebouw	ja
Jacob van Lennepkade 2a	Maatschappelijk	Opslag	nee
Jan Luykenstraat 25	Maatschappelijk	Buurthuis	Ja
Kazernestraat 2	Maatschappelijk	Fietsenstalling	ja
Keerkring 12	Maatschappelijk	Brandweerkazerne	ja
Klein Amerika 20	Maatschappelijk	Chocoladefabriek	ja
Klein Amerika 24	Commercieel	Caffetaria snackbar	ja
Kleine Esch 970	Maatschappelijk	Streekarchief	ja
Kuiperstraat 42	Overig	Barbaratoren	ja
Lage Gouwe 1	Overig	Bouwwerk, geen gebouw	ja
Lage Gouwe 3	Maatschappelijk	Atelier	ja
Lekkenburg 1	Maatschappelijk	Wijk-/buurtcentrum	Ja
Lethmaetstraat 45	Maatschappelijk	Multifunctioneel gebouw	ja
Lethmaetstraat 47	Commercieel	Kinderopvang	ja
Lethmaetstraat 60	Commercieel	Dansschool/kerkdiensten	ja
Markt 1	Maatschappelijk	Stadhuis	ja
Markt 27	Maatschappelijk	multifunctioneel gebruik	ja
Markt 35-36	Maatschappelijk	Waaggebouw	ja
Middenmolenplein 264	Overig	afslankcentrum	nee
Nieuwe Markt 100	Maatschappelijk	Expositieruimte	ja
Nieuwe Markt 4	Maatschappelijk	Opslag	ja
Ouverturelaan 12	Maatschappelijk	buurthuis	ja
Park Atlantis 1	Overig	Opslag/ werkplaats	nee
Pr. Hendrikstraat 1	Maatschappelijk	Aula begraafplaats/woning	ja
Punt 17	Overig	Molenwoning	ja
Punt 19	Overig	Molen	ja
Raam 30	Overig	Bedrijfsruimte	nee
Raam 60/62	Maatschappelijk	Buurthuis	ja
Roerdompstraat 2	Maatschappelijk	Wonen	Ja
Sluismeesterslag 4	Maatschappelijk	Vereniging	ja
Sportlaan 2b	Eigen huisvesting	Opslag	nee
Stationsplein 5	Maatschappelijk	Kantoor	Ja
Thorbeckelaan 10	Commercieel	Distributiepunt	nee
Turfsingel 31/33	Maatschappelijk	Atelier	ja
Turfsingel 34 - 36	Maatschappelijk	Cultuurhuis	ja
Tweede Moordr.Tiendeweg 11a	Commercieel	Woning	nee
Van dijkesingel 51	Maatschappelijk	Basisonderwijs	nee
Veerstal 13	Eigen huisvesting	sluiswachterskantoor	ja
Verkennerpad 2	Eigen huisvesting	Opslag	nee

Verkennerspad 3	Maatschappelijk	Opslag	nee
Verkennerspad 4	Maatschappelijk	Opslag	nee
Vest 65	Overig	Molen	ja
Vest 67	Maatschappelijk	Molenwinkel	ja
Vrouwesteeg 34	Overig	Vrouwentoren / Atelier	ja
Westhaven 12	Maatschappelijk	onderwijsgebouw / kamerverhuur	ja
Wilh. Van Pruisenlaan 409	Maatschappelijk	Speciaal onderwijs	nee
Wilh. van Pruisenlaan 417	Commercieel	Kinderopvang	ja
Wilh. van Pruisenlaan 419	Commercieel	Kinderopvang	ja
Winterdijk 10	Strategisch	Slooppand	nee
Zwolleweg 2	Strategisch	Distributiepunt	nee

Stappenplan voor selectieprocedures

Openbare selectieprocedure

1. Collegebesluit / mandaatbesluit (voorgenomen) vastgoedverkoop, waarin tot het houden van een openbare selectieprocedure wordt besloten
2. Publicatie met daarin de aankondiging van de openbare selectieprocedure. Daarin dient een omschrijving te zijn opgenomen van:
 - a. De te vervreemden onroerende zaken
 - b. De door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten
 - c. De minimumeisen waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen moeten voldoen, gelet op de activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan
 - d. Het verloop van de selectieprocedure
 - e. De door de gemeente te hanteren selectiecriteria
3. De openbare selectieprocedure. Afhankelijk van het type en de omvang van de onroerende zaken die worden vervreemd en van de activiteiten die de gemeente Gouda ten aanzien van de onroerende zaken wil toestaan, kan ofwel:
 - a. Een eenvoudige selectieprocedure met als enig criterium de hoogste prijs
 - b. Een getrapte selectieprocedure met als criteria zowel (vrijwel steeds) de aangeboden prijs als de door de gemeente Gouda gestelde eisen en doelen
4. De beoogde verkoop aan de gegadigde met de beste aanbieding wordt medegedeeld aan alle deelnemers aan de selectieprocedure
5. Een termijn (van 20 kalenderdagen) gedurende welke de andere deelnemers aan de selectieprocedure dan de gegadigde met de beste aanbieding in de gelegenheid worden gesteld beroep bij de civiele rechter tegen de beoogde grondverkoop in te stellen (en eventueel ook een klacht bij het college in te dienen)
6. Indien na genoemde termijn geen sprake is van ontvangen beroep of klacht: ondertekening van de overeenkomst
7. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van beroep: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel
8. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een klacht, maar niet van beroep: het oordeel van het college afwachten en daarna handelen naar dat oordeel

Uitzonderingen op een openbare selectieprocedure

1. Collegebesluit / mandaatbesluit (voorgenomen) vastgoedverkoop waarin wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente beoogt onroerende zaken aan één partij te vervreemden en geen daaraan voorafgaande openbare selectieprocedure te houden
2. Publicatie van het voornemen tot vervreemding
4. Een termijn (van 20 kalenderdagen) gedurende welke derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld beroep (en eventueel ook een klacht) tegen de beoogde grondverkoop in te stellen
5. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een ontvangen beroep of klacht: ondertekening van de overeenkomst na genoemde termijn
6. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van beroep: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel
7. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een klacht, maar niet van beroep: het oordeel van het college afwachten en daarna handelen naar dat oordeel

