

Vastgoedbeleid

voor de gemeente Wijchen
bbn adviseurs • 23 januari 2019



Status	Definitief, 23 januari 2019
Bestandsnaam	Vastgoedbeleid gemeente Wijchen
Opgesteld door	mevrouw drs. S.M. Koene & de heer ing. M. Visser
E-mail	sm.koene@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 24 65
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

Inleiding	4
1. Portefeuillebeleid	6
1.1 Kerntaak	6
1.2 Segmenten in de vastgoedportefeuille	6
2. Financiën	8
2.1 Vastgoedexploitatie	8
2.2 Grip op kosten en opbrengsten	8
2.3 Overschotten en tekorten	9
3. Verhuur	10
3.1 Maatschappelijk vastgoed	10
3.2 Commercieel vastgoed	11
3.3 Strategisch vastgoed	12
4. Onderhoud	13
4.1 Ambitieniveau	13
4.2 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)	13
4.3 Onderhoudsfonds	13
5. Transacties (verwerven en afstoten)	14
5.1 Verwerven	14
5.2 Afstoten	14
6. Leegstand	15
6.1 Leegstand in maatschappelijk vastgoed	15
6.2 Leegstand in strategisch vastgoed	15
7. Duurzaamheid	16
7.1 Kaders	16
7.2 Uitvoering	16
Bijlage 1. Geraadpleegde personen	18
Bijlage 2. Portefeuille overzicht	19

Inleiding

Voor u ligt het vastgoedbeleid van de gemeente Wijchen. In de afgelopen jaren heeft de gemeenteraad van Wijchen een aantal moties en een amendement ingediend over het gemeentelijk vastgoed. Eén van de moties betrof onder andere het onderzoeken van de mogelijkheden voor verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Het amendement betrof de verkoop van gemeentelijk vastgoed en het opstellen van een 'nota maatschappelijk vastgoed'.

Nu de ambtelijke fusie van de gemeente Wijchen met de gemeente Druten tot de Werkorganisatie Druten Wijchen (WDW) een feit is en het college is geïnstalleerd, wil de gemeente Wijchen opvolging geven aan de moties en het amendement. Bbn adviseurs heeft van de gemeente Wijchen opdracht gekregen om het vastgoedbeleid op te stellen: een eerste stap in het beantwoorden van de vragen van de gemeenteraad. Na vaststelling van het vastgoedbeleid, komen de organisatie en de uitvoering aan bod. Daarvoor is het volgende stappenplan geformuleerd, waarmee de Werkorganisatie opvolging geeft aan de wensen van de gemeenteraad:

1. Het opstellen van vastgoedbeleid voor de gemeente Wijchen, waarin wordt vastgelegd wat de gemeente wil met het vastgoed dat ze in eigendom heeft. Het voor u liggende document is het eindresultaat van stap 1. In het vastgoedbeleid staan de uitgangspunten, voorwaarden en 'spelregels' voor het managen en beheren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het beleid geeft onder andere antwoord op de vragen: Welk vastgoed behoort tot de gemeentelijke portefeuille? Hiermee is impliciet antwoord gegeven op het amendement. Verder handelt het beleid over: Hoe wordt de vastgoedportefeuille beheerd, geëxploiteerd en onderhouden? En hoe gaat de gemeente om met mutaties in de vastgoedportefeuille en wat is het specifieke beleid op duurzaamheid voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille?
2. Het herijken van de huidige verdeling van de taken en verantwoordelijkheden rondom het gemeentelijk vastgoed. Deze stap geeft antwoord op de vraag: Hoe geeft de Werkorganisatie uitvoering aan het vastgoedbeleid van de gemeente Wijchen, zoals opgesteld in stap 1? Het doel daarbij is om die taken en verantwoordelijkheden zo te beleggen dat er op efficiënte en effectieve wijze uitvoering gegeven kan worden aan het vastgestelde vastgoedbeleid. Op dit moment zijn de taken en verantwoordelijkheden versnipperd binnen de Werkorganisatie belegd. Het Team Beheer Gemeentelijk Vastgoed is nu verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het projectmanagement van renovaties, verbouwingen en nieuwbouw. Verantwoordelijkheden ten aanzien van portefeuillemanagement en de huur- en verhuuradministratie zijn nu ergens anders in de Werkorganisatie belegd, met onder andere als gevolg dat deze taken niet voldoende efficiënt en effectief worden uitgevoerd.
3. Wanneer de vastgoedtaken en- verantwoordelijkheden opnieuw belegd zijn binnen de Werkorganisatie Druten-Wijchen, kan er daadwerkelijk uitvoering gegeven gaan worden aan het vastgoedbeleid. Het opstellen van rapportages over het vastgoed, waaronder een portefeuilleplan, is een van de onderdelen die bij de uitvoering hoort. In het jaarlijks op te stellen portefeuilleplan wordt gerapporteerd over:
 - a. Het afgelopen jaar:
 - Zijn de gestelde doelen zoals een jaar eerder benoemd behaald?;
 - Wijzigingen in de portefeuille;
 - Stappen die zijn gezet qua duurzaamheid.
 - b. Het komende jaar:
 - Welke doelen stellen we voor het komende jaar?;

- Wat gaat er wijzigen in de portefeuille?;
 - Wat is in grote lijnen het onderhoudsplan voor komend jaar?;
 - Welke projecten lopen er?;
 - Wat zijn de stappen die qua duurzaamheid gezet worden het komende jaar?.
- c. De komende 2 tot 5 jaar:
- Wat zijn de verwachtingen over de portefeuille en de bijbehorende financiën voor de komende 2 tot 5 jaar?.

Het portefeuilleplan heeft een informierend karakter en geeft onder andere antwoord op de motie over verduurzaming.

Dit vastgoedbeleid (stap 1) is tot stand gekomen door interviews en werksessies met alle stakeholders binnen de Werkorganisatie Druten Wijchen. Zie bijlage 1 voor een overzicht van alle geraadpleegde personen.

1. Portefeuillebeleid

1.1 Kerntaak

Gemeente Wijchen geeft gebouwen in gebruik voor instellingen, maatschappelijke initiatieven en verenigingen die het beleid ondersteunen, faciliteren of uitvoering geven aan de kerntaken van de gemeente.

Zodra de gemeente heeft bepaald dat er aanvullende behoefte is aan vastgoed, wordt gekeken of dit in bestaand vastgoed kan worden gerealiseerd. Als er geen mogelijkheden zijn in bestaand vastgoed, dan is nieuwbouw een optie.

1.2 Segmenten in de vastgoedportefeuille

Primair heeft gemeente Wijchen vastgoed in eigendom om de kerntaak uit te voeren. Er zijn echter meer redenen waarom gemeente Wijchen vastgoed in eigendom heeft. Het behoud van beeldbepalende gebouwen is hier een voorbeeld van.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is te verdelen in vier categorieën: maatschappelijk vastgoed, beeldbepalend vastgoed, commercieel vastgoed en strategisch vastgoed. Zie bijlage 2 voor een overzicht van de vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen.

1.2.1 Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed betreft het vastgoed waarin instellingen, maatschappelijke initiatieven en verenigingen zijn gehuisvest die het gemeentelijk beleid ondersteunen, faciliteren of daar uitvoering aan geven. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn multifunctionele accommodaties (MFA's), wijkcentra, dorpshuizen en gymzalen. Bij voorkeur legt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de exploitatie neer bij externe exploitanten.

Naast binnensportvoorzieningen vallen in principe ook buitensportaccommodaties onder het maatschappelijk vastgoed. Gemeente Wijchen heeft het vastgoed voor de buitensporten (voornamelijk kleedkamers met sanitair) geprivatiseerd. Daarmee valt het huidige buitensportvastgoed buiten het bereik van dit beleid. Mocht de gemeente vaststellen dat er nieuwe buitensportvoorzieningen nodig zijn in de toekomst, dan zal dit op dezelfde wijze gerealiseerd en beheerd gaan worden als de huidige buitensportvoorzieningen: de gemeente draagt financieel bij aan de bouw van een kleedvoorziening en realiseert de velden. De vereniging wordt verantwoordelijk voor alle onderhoud, vervangingen en renovaties van de kleedvoorziening. De gemeente draagt niet bij aan een eventuele kantine of clubhuis.

1.2.2 Beeldbepalend vastgoed

Een andere reden om als gemeente vastgoed in eigendom te hebben is het voeren van regie op beeldbepalend vastgoed, zoals het kasteel, de Beltmolen en Toren Balgoij. Een onderliggende reden kan zijn dat dit vastgoed niet genoeg inkomsten opbrengt om het in stand te houden of omdat er geen koper voor te vinden is.

Als in beeldbepalend vastgoed een maatschappelijke gebruiker gehuisvest is, valt het gebouw onder maatschappelijk vastgoed. Wanneer beeldbepalend vastgoed wordt verhuurd aan een partij die het algemeen belang niet dient, is er sprake van commercieel vastgoed (zie 1.2.3).

1.2.3 Commercieel vastgoed

Gemeentelijk vastgoed dat is verhuurd aan private partijen valt onder de noemer commercieel vastgoed, ook als de partij (solitair) gevestigd is in beeldbepalend, monumentaal vastgoed. De woningen die de gemeente in bezit heeft behoren ook tot het commercieel vastgoed. Het in eigendom hebben van commercieel vastgoed ziet de gemeente Wijchen niet als kerntaak. Indien mogelijk wordt commercieel vastgoed afgestoten. De woningen worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk verkocht, waarbij de huidige huurder het eerste recht op koop heeft.

Commercieel vastgoed komt niet in aanmerking voor verkoop als:

- met het eigendom van het vastgoed een strategisch doel gediend kan worden in het kader van (toekomstige) stads-, dorps- of gebiedsontwikkeling of ontwikkeling van openbare ruimte;
- het een beeldbepalend gebouw betreft waar de gemeente de regie over wil blijven houden.

1.2.4 Strategisch vastgoed

Strategisch vastgoed wordt in portefeuille gehouden om (toekomstige) dorps-, stads- of gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken in het gebouw of op de grond daaronder. Eén keer in de vier jaar vindt een evaluatie plaats om te voorkomen dat strategisch vastgoed onnodig lang in portefeuille wordt gehouden.

Van al het vastgoed dat niet (meer) tot één van bovenstaande categorieën behoort, is eigendom door gemeente Wijchen niet wenselijk. Dit vastgoed wordt afgestoten conform de spelregels in paragraaf 5.2.

2. Financiën

2.1 Vastgoedexploitatie

Het beleidsuitgangspunt is dat het saldo van de kosten en opbrengsten voor het gemeentelijk vastgoed aanvaardbaar is, in relatie tot de maatschappelijke meerwaarde van de activiteiten die in het gebouw plaatsvinden. De vastgoedbegroting is transparant en bevat alleen kosten en opbrengsten die te maken hebben met de vastgoedexploitatie.

De baten en lasten worden op gebouwniveau en/of voor alle verhuurbare eenheden (bij MFA's) inzichtelijk gemaakt. Daarmee is per gebouw – naast het sturen op de maatschappelijke meerwaarde – ook te sturen op een aanvaardbaar saldo van kosten en baten.

De volgende baten en lasten vallen onder de vastgoedbegroting:

Baten	Lasten
<i>Minimaal:</i>	<i>Minimaal:</i>
*Huuropbrengsten en/of gebruiksvergoedingen	*Kapitaal-/huurlasten: rente & afschrijving* *Verzekeringen (opstal) *Belastingen en heffingen (eigenaarsdeel) *Onderhoudskosten *evt. administratieve beheerskosten (kosten personeel en middelen t.b.v. beheertaken)
<i>Aanvullend:</i>	<i>Aanvullend:</i>
*Opbrengsten voor het leveren van diensten *Overige opbrengsten, zoals gebouwgebonden subsidies	*Energiekosten (indien opgenomen in huurovk.) *evt. specifieke bedrijfskosten, bv. kosten t.b.v. specifieke investeringen voor huurder/ gebruiker

**conform BBV en gemeentelijk waarderings- en afschrijvingsbeleid*

2.2 Grip op kosten en opbrengsten

De exploitatie van het grootste deel van de vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen is in handen van externe beheerders en stichtingsbesturen. Een uitzondering hierop zijn enkele multifunctionele accommodaties (MFA's), de solitaire gymzalen en het vastgoed ten behoeve van de eigen organisatie: hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente.

De externe exploitanten dragen zelf de verantwoordelijkheid voor het dagelijks beheer, waaronder het verhuren van ruimtes en het organiseren van een deel van het onderhoud (zie hoofdstuk 4). Om als gemeente grip te houden op de huren en de onderhoudskosten, overlegt de gemeente minimaal één keer per jaar met de exploitatie- of beheerorganisaties over het financiële resultaat van de exploitatie, op basis van de jaarrekening. In dit gesprek wordt gekeken naar het vastgoedresultaat van de exploitatie- of beheerorganisatie versus de kosten die de gemeente heeft aan het gebouw. Wanneer dit uit balans is, bepalen beide partijen in overleg de verbeterpunten. Ook kan het aanleiding zijn voor de gemeente om de jaarlijkse bijdrage aan de exploitatie- of beheerorganisatie bij te stellen.

Voor de gebouwen en gebouwdelen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud, wordt op basis van een jaarlijkse begroting gestuurd op de kosten. Deze begroting wordt opgesteld conform de voorschriften uit het Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV).

2.3 Overschotten en tekorten

Overschotten en tekorten ten opzichte van de gemeentelijke begroting komen ten bate of ten laste van de Algemene Reserve.

Overschotten en tekorten bij gebouwen die door een exploitatie- of beheerorganisatie geëxploiteerd worden, komen primair ten bate of ten laste van hun eigen begroting. Hierover legt de exploitatie- of beheerorganisatie verantwoording af naar de gemeente.

3. Verhuur

3.1 Maatschappelijk vastgoed

De verantwoordelijkheid voor exploitatie en dagelijks beheer legt de gemeente Wijchen, waar mogelijk, neer bij externe exploitanten. De exploitant krijgt van de gemeente een bijdrage in de onderhouds- en beheerkosten. De gemeente houdt op afstand grip op de exploitatie door structureel overleg met de exploitant over de financiële (en maatschappelijke) resultaten.

Het algemeen geldende principe bij de verhuur van maatschappelijk vastgoed is dat het wordt verhuurd aan instellingen, maatschappelijke initiatieven en verenigingen die het beleid ondersteunen, faciliteren of uitvoering geven aan de kerntaken van de gemeente. De exploitanten bepalen in eerste instantie zelf aan wie ze een ruimte verhuren en tegen welke huurprijs. De gemeente houdt grip op de exploitatie door in een overeenkomst vast te leggen welke activiteiten prioriteit krijgen bij de verhuur. Bij twijfel vindt verhuur in overleg plaats met de gemeente. Commerciële verhuur is in uitzonderingsgevallen mogelijk, namelijk alleen in overleg met de gemeente en tegen een marktconforme huur en wanneer er geen vraag is vanuit maatschappelijke initiatieven.

Voor de sport- en onderwijsgebouwen zijn enkele accentverschillen in de verhuursituatie:

Sport

- Binnensport: het dagelijks beheer van solitaire gymzalen ligt bij de gemeente. De exploitatie van overige (multifunctionele) complexen is uitbesteed aan externe exploitanten of is geprivatiseerd;
- Buitensport: de verantwoordelijkheid voor de kleedvoorzieningen ligt volledig bij de sportverenigingen. Gemeente Wijchen heeft alleen het economisch claimrecht op de voorziening, wanneer de voorziening niet meer nodig is.

Onderwijs

- In de gemeente Wijchen zijn de meeste schoolgebouwen eigendom van de scholen zelf. Hieronder vallen de gebouwen voor voortgezet onderwijs en de monofunctionele gebouwen voor primair onderwijs. Op deze gebouwen (incl. gronden) heeft de gemeente het economisch claimrecht. De kapitaallasten staan dan ook op de gemeentelijke balans. De scholen zijn zelf verantwoordelijk voor het gehele onderhoud van de gebouwen. De monofunctionele schoolgebouwen voor het primair onderwijs zijn in eigendom van Samenwerkingsstichting Kans en Kleur;
- Enkele scholen voor primair onderwijs behoren tot een multifunctionele accommodatie (MFA). Deze zijn volledig in eigendom van de gemeente. De gemeente geeft Samenwerkingsstichting Kans & Kleur ruimte in gebruik. De gemeente is verantwoordelijk voor het binnen- en buitenonderhoud van de MFA's, met uitzondering van de werkzaamheden die te maken hebben met het dagelijks beheer. Samenwerkingsstichting Kans & Kleur betaalt aan de gemeente jaarlijks een onderhoudsvergoeding voor deze scholen. Afspraken over het gebruik van het gebouw zijn vastgelegd in spelregels¹.

3.1.1 Contractuele afspraken

Om als gemeente grip te houden op het gebruik van het vastgoed dat in beheer is bij een exploitatie- of beheerorganisatie, legt de gemeente in overeenkomsten onder andere de volgende afspraken vast:

- De huur die exploitanten of gebruikers aan de gemeente betalen wordt jaarlijks geïndexeerd. De gemeente bepaalt de hoogte van de indexatie aan de hand van de ontwikkeling van de kosten voor het

¹ Overeenkomst voor het in gebruik geven en onderhouden van onderwijsruimte in multifunctionele accommodaties in de gemeente Wijchen.

vastgoed, op basis van een gestandaardiseerde methode². Indexatie van alle contracten vindt bij voorkeur jaarlijks op hetzelfde moment plaats;

- De verhuur van maatschappelijk vastgoed (door gemeente of externe beheerder) gebeurt op basis van een huurovereenkomst met een onbepaalde termijn;
- Afspraken over de verdeling van de onderhoudswerkzaamheden (onderhoudsdemarcatie) tussen de gemeente en de beheerder/gebruiker legt de gemeente schriftelijk vast in het huurcontract. Gemeente Wijchen hanteert een model met daarin een eenduidige onderhoudsdemarcatie voor elk type maatschappelijk vastgoed. Op basis van zwaarwegende argumenten kan hiervan worden afgeweken;
- De gemeente legt in de huurovereenkomst vast welke activiteiten prioriteit krijgen bij de verhuur. Als de beoogde activiteit niet op deze lijst staat, overlegt de exploitant met de gemeente;
- De gemeente maakt met de exploitant afspraken over de eventuele benodigde investeringen om een nieuwe huurder te huisvesten: deze investeringen worden bij voorkeur betaald uit de huuropbrengsten;
- De exploitant of beheerstichting maakt de baten en lasten op gebouwniveau en/of voor alle verhuurbare eenheden (bij MFA's) inzichtelijk.

3.2 Commercieel vastgoed

De huurprijs voor commercieel vastgoed dekt minimaal de kosten voor het vastgoed (kostprijsdekkende huur). Bij het bepalen van de huurprijs houdt de gemeente ook rekening met de hoogte van de huurprijzen in de markt. Wanneer de markthuren hoger liggen dan de kostprijsdekkende huur, kan de gemeente het huurniveau verhogen tot maximaal het niveau van de markthuren. Als de markthuren lager liggen dan de kostprijsdekkende huur, is het object waarschijnlijk niet verhuurbaar tegen een kostprijsdekkende huur. Om het object toch te verhuren, neemt de gemeente een besluit dat rekening houdt met de marktomstandigheden:

- Is de verwachting dat de markt op korte termijn weer aantrekt? Dan wacht de gemeente met verhuren tot het niveau van de markthuur weer op het niveau van de kostprijsdekkende huur is;
- Is de verwachting dat de markthuur nog langere tijd onder de kostprijsdekkende huur ligt? Dan boekt de gemeente af op de boekwaarde, zodat de kostprijsdekkende huur op het niveau van de markt komt te liggen.

Voor de woningen die de gemeente bezit, geldt het beleid dat de zittende huurders mogen blijven wonen totdat zij de huur opzeggen. Afhankelijk van de wijze waarop de gemeente de woningen heeft gekregen en de afspraken die daarbij zijn vastgelegd, is de huur bepaald. Deze afspraken worden gerespecteerd en ook bij eventuele verkoop overgedragen op een nieuwe eigenaar.

3.2.1 Contractuele afspraken

Punten die benoemd worden in het huurcontract met gebruikers van commercieel vastgoed:

- De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De gemeente bepaalt de indexatie aan de hand van de ontwikkeling van de kosten voor het vastgoed en prijsontwikkelingen in de markt, op basis van een gestandaardiseerde methode. Indexatie van alle contracten vindt jaarlijks op hetzelfde moment plaats;
- De gemeente hanteert voor de huurcontracten de standaardmodellen van de Raad voor Onroerende zaken;
- Er wordt een huurtermijn voor bepaalde tijd gehanteerd die marktconform is. De huurtermijn wordt telkens stilzwijgend voor een vastgestelde periode verlengd. Zowel gebruiker als gemeente hebben een opzegtermijn van 1 jaar. Voor woningen geldt voor de huurder een opzegtermijn van 1 maand;

² Bijvoorbeeld de jaar-op-jaarmethode of de vaste-noemermethode, op basis van de consumentenprijsindex (CPI). In de jaar-op-jaarmethode is de huur van het vorige jaar het uitgangspunt. In de vaste-noemermethode is de oorspronkelijke huurprijs het uitgangspunt.

- De gemeente stemt de onderhoudsdemarcatie af met de huurder en sluit aan bij wat er in de markt gebruikelijk is. Als het commercieel vastgoed een monument betreft, ligt de onderhoudsverplichting voor alle monumentale onderdelen bij Gemeente Wijchen.

3.3 Strategisch vastgoed

De verhuur van strategisch vastgoed is in de regel van tijdelijke aard. Er zijn immers ontwikkelingen gepland die het toekomstig gebruik van het gebouw of de grond veranderen. Bij het verhuren van strategisch vastgoed wordt gekozen tussen tijdelijke verhuur of leegstandsbeheer (antikraak). Hierbij wordt een passende huur bepaald in relatie tot het toekomstperspectief en de eventuele afspraken met de voormalige eigenaar van wie het gebouw is verkregen. Als basis voor de huur wordt de markthuur (voor bedrijfsruimten) of het woningwaarderingsstelsel (voor woningen) gehanteerd, waarbij er een neerwaartse bijstelling plaats kan vinden vanwege het tijdelijk karakter van de huur.

3.3.1 Contractuele afspraken

Punten die benoemd worden in het huurcontract met gebruikers van strategisch vastgoed:

- De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De gemeente bepaalt de hoogte van de indexatie aan de hand van de ontwikkeling van de kosten voor het vastgoed, op basis van een gestandaardiseerde methode. Indexatie van alle contracten vindt jaarlijks op hetzelfde moment plaats;
- Voor de huurcontracten worden de standaardmodellen van de Raad voor Onroerende zaken gehanteerd;
- De huurtermijn is bepaald met een uiterste datum. Tot de uiterste datum kunnen huurder en gemeente opzeggen met een opzegtermijn variërend tussen 6 maanden 12 maanden, afhankelijk van het type gebouw en huurder. De precieze termijn wordt in onderling overleg tussen gemeente en huurder vastgesteld;
- In het huurcontract wordt een demarcatie van het onderhoud geregeld, welke marktconform is voor het type vastgoed dat verhuurt wordt.

4. Onderhoud

Het onderhoudsbeleid omschrijft het ambitieniveau voor onderhoud en de wijze waarop de ambities worden gewaarborgd.

4.1 Ambitieniveau

De gemeente is voor alle gebouwen in de portefeuille in ieder geval verantwoordelijk voor de instandhouding van het object en het buitenonderhoud. Voor de gebouwen die extern worden beheerd, maakt de gemeente met de exploitatie- of beheerstichting afspraken over wie verantwoordelijk is voor welk binnenonderhoud. Hiervoor worden demarcatielijsten gebruikt.

Gemeente Wijchen drukt haar ambitie voor het onderhoud uit in een conditiescore, volgens de methode NEN 2767. Het uitgangspunt voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille is conditieniveau 3 (redelijke conditie), op zowel installatietechnisch als bouwkundig vlak. Bij onderhoudsniveau 3 is plaatselijk veroudering zichtbaar, maar zijn functieverval of-uitval van gebouw en installaties niet in gevaar. Als bezuiniging heeft de raad bij de begroting 2016 besloten op een aantal bouwkundige onderdelen onderhoudsniveau 4 toe te passen.

Voor het kasteel en monumenten in de portefeuille geldt een uitzondering: hiervoor streeft de gemeente naar een hoger conditieniveau in verband met het beeldbepalende karakter. Voor deze gebouwen wordt gestreefd naar onderhoudsniveau 2 (goede conditie). Dit houdt in dat er incidenteel sprake is van beginnende veroudering.

4.2 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Om de gebouwen op het gewenste onderhoudsniveau te houden, wordt onderhoud uitgevoerd aan de gebouwen op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). In het MJOP worden de benodigde onderhoudskosten geprognoseerd voor de komende 20 jaar. Eens in de drie jaar meet de gemeente de onderhoudsconditie van elk gebouw en wordt het MJOP geactualiseerd, om het gewenste onderhoudsniveau te kunnen waarborgen.

4.3 Onderhoudsfonds

Jaarlijks doet de gemeente een dotatie aan het onderhoudsfonds. De gemeenteraad wordt jaarlijks met een rapportage geïnformeerd over de stand van zaken van het onderhoudsfonds, met een toelichting op het verschil tussen de gerealiseerde versus de geplande onderhoudskosten.

5. Transacties (verwerven en afstoten)

Het transactiebeleid beschrijft het beleid ten aanzien van de verwerving van maatschappelijk vastgoed en het afstoten van alle categorieën vastgoed.

5.1 Verwerven

Zoals in 1.1 is omschreven is de bestaande vastgoedportefeuille het uitgangspunt. Voor nieuwe aanvragen voor maatschappelijk vastgoed wordt zoveel mogelijk naar oplossingen gezocht binnen de huidige portefeuille. Als daar geen mogelijkheden blijken, wordt buiten de gemeentelijke vastgoedportefeuille gekeken - bijvoorbeeld door het huren van ruimten bij externe partijen. In uitzonderlijke gevallen kan verwerving van vastgoed of nieuwbouw alsnog de oplossing zijn. In dit geval gelden de volgende uitgangspunten:

- Verwervingen of nieuwbouw betreffen alleen maatschappelijk vastgoed;
- Indien voorhanden, wordt de inzet van bestaand (te koop of te huur) vastgoed vergeleken met nieuwbouw, op de aspecten kosten, kwaliteit en tijd;
- Voor het verwerven worden zowel de initiële bouwkosten als de vastgoedexploitatie begroot. Deze begrote kosten gelden als taakstellend voor realisatie van het gebouw en de vastgoedexploitatie in de exploitatiefase.

5.2 Afstoten

Als is vastgesteld dat gemeente Wijchen geen behoefte meer heeft aan een gebouw, dan wordt bepaald hoe het gebouw wordt afgestoten. De opties zijn het gebouw en het perceel verkopen of het gebouw en/of het perceel inzetten voor stads- of dorpsontwikkeling.

5.2.1 Verkopen

In het geval van verkoop wordt een keuze gemaakt tussen direct verkopen of eerst waarde toevoegen door het terrein bijvoorbeeld bouwrijp te maken en/of het bestemmingsplan aan te passen:

- Bij directe verkoop is de opbrengst te zien als restwaarde. Daarmee wordt de boekwaarde afgeboekt tot 0 en worden kosten ten behoeve van de verkoopprocedure gedekt. Als er dan nog opbrengsten over zijn dan komen deze ten goede aan de Algemene Reserve;
- Indien er wordt gekozen om waarde toe te voegen, dan wordt de boekwaarde van het vastgoed ten laste van de grondwaarde afgeboekt tot 0. De opbrengsten worden conform het grondbeleid geboekt.

5.2.2 Inzet voor stads- of dorpsontwikkeling (strategisch vastgoed)

Wanneer een gebouw of het perceel wordt ingezet voor stads- of dorpsontwikkeling, oftewel strategisch vastgoed, wordt de boekwaarde van het gebouw afgeboekt tot 0 en gaat de grond over in de grondexploitatie van het project. Een eventueel resterend gebouw blijft onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

6. Leegstand

Gebouwen of gebouwdelen die leegstaan kosten geld: energiekosten lopen gedeeltelijk door en er blijft op enig niveau onderhoud nodig. Als een gebouw geheel leegstaat en geen perspectief op toekomstig gebruik kent en geen strategisch doel dient of gaat dienen, dient het gebouw afgestoten te worden. Totdat het gebouw opnieuw wordt ingezet of totdat het wordt afgestoten, worden maatregelen getroffen om kraak, inbraak en vernieling te voorkomen.

6.1 Leegstand in maatschappelijk vastgoed

Als een gebouw gedeeltelijk leegstaat, onderzoekt de gemeente of het leegstaande deel voor een ander maatschappelijk initiatief, dat door gemeentelijk beleid ondersteund wordt, kan worden ingezet. Mogelijk wordt zo een ander geheel gebouw uit het maatschappelijk deel van de portefeuille overbodig. Mocht er geen maatschappelijk initiatief in te passen zijn, dan onderzoekt de gemeente of de ruimte onder tijdelijke condities op een andere wijze kan worden verhuurd.

Een andere mogelijkheid is dat de gemeente, samen met de partij(en) die het resterende deel van het gebouw in gebruik hebben, onderzoekt of er ergens anders passende huisvesting te vinden is. Deze keuze is afhankelijk van onder andere de boekwaarde van het gebouw, eventuele recente investeringen en duurzaamheidskenmerken. Daarna kan eventueel de procedure voor het afstoten van vastgoed gevolgd worden (zie 5.2).

Kosten bij leegstand van maatschappelijk vastgoed komen ten laste van de vastgoedexploitatie, mits is opgezegd conform de voorwaarden in het huurcontract. De kosten voor leegstand voor gebouwen die extern beheerd worden, zijn in eerste instantie voor rekening van de betreffende exploitant. De gemeente draagt bij door potentiële huurders, die passen binnen de gemeentelijke visie, te stimuleren om in de leegstaande ruimte te huisvesten. Daarnaast kan de exploitant bij structurele tekorten, mede of geheel ontstaan door leegstand, de gemeente vragen om financiële bijstand.

6.2 Leegstand in strategisch vastgoed

Bij structurele leegstand in strategisch vastgoed wordt overlegd of het gebouw al gesloopt kan worden ten behoeve van de geplande toekomstige ontwikkelingen. Als het gebouw nog niet gesloopt kan worden, wordt er leegstandbeheer georganiseerd.

7. Duurzaamheid

7.1 Kaders

In oktober 2018 is het energieplan op hoofdlijnen voor de gemeente Wijchen vastgesteld: 'Samen naar een duurzaam Wijchen'. Hierin is onder andere de ambitie opgenomen om als gemeente in 2040 energieneutraal te zijn (exclusief mobiliteit) en om in fases het gebruik van aardgas te verminderen. Ook is het streven genoemd om het gemeentelijk vastgoed en energieaansluitingen op een betaalbare wijze te verduurzamen, om als gemeente het goede voorbeeld te geven en te besparen op de energielasten.

Om de doelstelling te realiseren zijn de volgende projecten, doelstellingen en activiteiten in het energieplan geformuleerd die gemeentelijk vastgoed betreffen of er raakvlak mee hebben:

- 'Verduurzamen maatschappelijk vastgoed', met als doel een financieel meerjarenplan in 2023 voor een betaalbare verduurzaming van alle gemeentelijke gebouwen die voldoen aan alle wettelijke eisen (EED en Wet Milieubeheer). In 2023 zijn 3 gebouwen verduurzaamd. Activiteiten:
 - EED rapport, mede als basis voor een meerjaren financieringsplan van gemeentelijke gebouwen;
 - MFA Batenburg energieneutraal en aardgasloos opleveren;
 - Energiemaatregelen meenemen bij groot onderhoud gebouwen en renovatie kasteel;
 - Energiebeheerder aanstellen die energieverbruik gemeentelijke gebouwen analyseert en koppelt aan energie inkoop;
- 'Duurzaam/Circulair inkopen binnen gemeentelijke organisatie', waaronder 100% groene energie voor gemeentelijke aansluitingen. Activiteiten:
 - Deelname regionaal project energie inkoop;
 - Duurzaam en circulair aanbesteden bouwprojecten.
- 'Realisering aardgasvrij, energieneutrale en circulair gebouwde nieuwbouw', met als doel dat alle nieuwbouw die na 1 juli 2018 is vergund aardgasloos en energieneutraal wordt gebouwd;
- 'Sportverenigingen verleiden tot het nemen van energiemaatregelen', met als doel dat er 2023 minimaal zeven stimuleringsleningen zijn verstrekt aan sportverenigingen, bijvoorbeeld ten behoeve van investeringen in LED (buiten) verlichting.

Naast bovenstaande gemeentelijke doelstellingen spreekt het voor zich dat de vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen minimaal voldoet aan de (nog aan te nemen) wettelijke kaders conform het Nationaal Klimaatakkoord:

- In 2023 (2021 voor overheidsinstellingen) heeft elk kantoor groter dan 100 m² minimaal een energielabel C (m.u.v. monumenten), gevolgd door label A in 2030;
- Alle gebouwen bijna energieneutraal (BENG) in 2030 en energieneutraal in 2050. De ambities van de gemeente Wijchen liggen hierin hoger: de gemeente wil in 2040 al energieneutraal zijn;
- Transitie naar aardgasvrij: in 2021 moet de gemeenteraad van Wijchen een warmteplan per wijk hebben vastgesteld.

7.2 Uitvoering

Om uitvoering te geven aan de wettelijke verplichtingen en de eigen ambitie op het gebied van duurzaamheid, moet er een meer concrete invulling worden gegeven aan bovenstaande kaders. Gemeente Wijchen gaat daarom haar opgave in kleinere stappen verdelen. Anders dreigen doelen en ambities tot forse kosten in een kleine periode te leiden wanneer er pas kort voor een deadline tot handelen wordt

overgegaan. Het is een taak van de gemeente deze concrete invulling verder uit te werken. Te denken valt aan:

- Het uitvoeren van een nulmeting voor al het gemeentelijke vastgoed om inzicht te krijgen in hoe het vastgoed nu scoort;
- Het inzichtelijk maken van alle ingrepen die nodig zijn om de doelen in 2021, 2030 en 2040 te halen, en de bijbehorende kosten;
- Bepalen welke gebouwen nog meegaan tot respectievelijk 2021 en 2030 (en welke langer) om zo te bepalen in welke gebouwen nog wel en in welke niet wordt geïnvesteerd;
- Het integreren van de duurzaamheidsingrepen in de meerjaren onderhoudsbegroting, met als doel het zoveel mogelijk laten samenvallen van ingrepen voor duurzaamheid met gepland onderhoud aan diezelfde bouwdelen of installaties. Er ontstaat dan een duurzaam meerjaren investeringsplan;
- Het opstellen van een plan om de benodigde investeringen in duurzaamheid te financieren. Het duurzaam meerjaren investeringsplan dient hierbij als basis.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de huidige energielabels.

Bijlage 1. Geraadpleegde personen

Naam	Domein	Aandachtsgebied
Erik Vink	Fysieke leefomgeving	Beheer gemeentelijk vastgoed
Jos van Kruijsbergen	Fysieke leefomgeving	Beheer gemeentelijk vastgoed
Rob Polman	Fysieke leefomgeving	Beheer gemeentelijk vastgoed
Martien Knoops	Fysieke leefomgeving	Beheer gemeentelijk vastgoed
Henk Cornelissen	Fysieke leefomgeving	Domeinmanager
Martien Knoops	Fysieke leefomgeving	Beheer gemeentelijk vastgoed
Rob Ribbink	Sociale leefomgeving	Cultuur
Léon Daemen	Sociale leefomgeving	Maatschappelijke organisaties
Patrick Vorstenbosch	Sociale leefomgeving	Onderwijs/ maatschappelijke organisaties
Raoul van Orsouw	Bedrijfsvoering	Financien
Marja Mom	Bedrijfsvoering	Domeinmanager
Wai wai Man	Bestuur, Strategie & Projecten	Strategische projecten
Patrick Aelmans	Fysieke leefomgeving	Duurzaamheid
Nick Derks	wethouder	Vastgoed

Bijlage 2. Portefeuille overzicht

De gebouwen die de gemeente Wijchen in eigendom of in gebruik heeft.

Segment	Objectnaam	Adres	Plaats	Energie-label*
Beeldbepalend vastgoed	Beltmolen	Bronckhorstlaan 11	Wijchen	
Beeldbepalend vastgoed	Kasteel-Raadhuis	Kasteellaan 9	Wijchen	G
Beeldbepalend vastgoed	Kasteel-Raadhuis (Museum)	Kasteellaan 9	Wijchen	
Beeldbepalend vastgoed	Toren Balgoij	Torenstraat 22	Balgoij	
Commercieel vastgoed	Kinderdagverblijf De Eerste Stap	't Laantje 6	Wijchen	
Commercieel vastgoed	Kinderdagverblijf De Eerste Stap/Ad-Hoc	Veenhof 17-12	Wijchen	
Commercieel vastgoed	Woning Bloemenhuis	Kasteellaan 15	Wijchen	
Commercieel vastgoed	Woning Kasteellaan	Kasteellaan 11	Wijchen	
Commercieel vastgoed	Woning Oosterweg	Oosterweg 144	Wijchen	
Commercieel vastgoed	Woning Den Berg 1	Den Berg 4	Alverna	
Commercieel vastgoed	Woning Den Berg	Den Berg 4A	Alverna	
Commercieel vastgoed	Woning Den Berg	Den Berg 6	Alverna	
Commercieel vastgoed	Woning Woeziksestraat	Woeziksestraat 339	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Bibliotheek [nieuwbouw] – onderdeel Mozaïek	Campuslaan 8	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Dependance Maaswaalcollege****	Leemweg 121	Alverna	
Maatschappelijk vastgoed	Dorpshuis De Hosterd***	Grootestraat 9	Batenburg	
Maatschappelijk vastgoed	Dorpshuis De Mijlpaal	Tunnelpad 3	Hernen	C
Maatschappelijk vastgoed	Dorpshuis De Oase	Graafseweg 570	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Dorpshuis 't Balgoijke	Boomsestraat 2b	Balgoij	A
Maatschappelijk vastgoed	Fractiekamers Koetshuis	Kasteellaan 13	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Gemeentekantoor	Kasteellaan 27	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Gemeentewerf	Kamerlingh Onnesstraat 13	Wijchen	C
Maatschappelijk vastgoed	Gymzaal De Buizerd	Buizerdstraat 239	Wijchen	D
Maatschappelijk vastgoed	Gymzaal De Weem**	De Weem 3	Bergharen	
Maatschappelijk vastgoed	Gymzaal Speelhoeve**	Blauwe Hof 40-03	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Het Molenhuis	Bronckhorstlaan 2	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	MFA De Brink	Brink 27	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	MFA De Speelhoeve	Blauwe Hof 40-03	Wijchen	D
Maatschappelijk vastgoed	MFA De Zandloper/Kulturhus	Dorpsstraat 51	Bergharen	A
Maatschappelijk vastgoed	MFA Noorderlicht (Paulusschool)	Roerdompstraat 76	Wijchen	C
Maatschappelijk vastgoed	MFA Suikerberg	Suikerbergseweg 2-4	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Muziekkiosk Bergharen	Dorpsstraat (thv huisnr. 43)	Bergharen	
Maatschappelijk vastgoed	Parkeergarage Stationslaan	Stationslaan (ong.)	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Peuterspeelzaal Harlekijn**	Blauwe Hof 40-03	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Peuterspeelzaal Olleke bolleke	Oudelaan 21-04	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Peuterspeelzaal Pippeloentje	Roerdompstraat 76	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Peuterspeelzaal Trinomini	De Lingert 60-06	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Peuterspeelzaal Tweety***	Willibrordusstraat 1	Batenburg	
Maatschappelijk vastgoed	Pompgebouw "Riolerings Alverna"	Graafseweg 778	Alverna	
Maatschappelijk vastgoed	Pompgebouw "Riolerings Bergharen"	Grotestraat 17	Bergharen	
Maatschappelijk vastgoed	Pompgebouw "Riolerings Niftrik"	Lagestraat 41	Niftrik	
Maatschappelijk vastgoed	Pompgebouw "Riolerings Wijchen"	Gagelvenseweg 10	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	SCEC 't Mozaïek	Campuslaan 6	Wijchen	C
Maatschappelijk vastgoed	Sporthal Arcus	Campuslaan 14	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Sportzaal Achterlo	Homberg 25-35	Wijchen	A

Segment	Objectnaam	Adres	Plaats	Energie-label
Maatschappelijk vastgoed	Sportzaal De Slingert (Kerkeveld)	De Lingert 60-10	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Sportzaal Zuiderpoort	Zuiderpoort 56	Wijchen	D
Maatschappelijk vastgoed	Wijchense Omroep [nieuwbouw]**	Campuslaan 4	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum Achterom (incl. sportzaal en badmintonhal)	Homberg 25-35	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum Achterom (Schietvereniging St. Hubertus)**	Homberg 28-10	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum De Waaijershof (Met voetbal- en korfbalver.)	Lagestraat 19	Niftrik	A
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum OZO (Oost)	Urnenveldweg 10	Wijchen	A
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum Paschalishonk	Woeziksestraat 18	Wijchen	
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum Speelhoeve (West)	Blauwe Hof 40-03	Wijchen	D
Maatschappelijk vastgoed	Wijkcentrum Zuid	Zuiderpoort 56	Wijchen	D
Maatschappelijk vastgoed	Zwembad De Meerval***	Meerdreef 6	Wijchen	A+
Overig vastgoed	Berging woonwagenkamp	Ravensteinseweg 336	Wijchen	
Strategisch vastgoed	Voormalig gemeentekantoor	Kasteellaan 22-24	Wijchen	C

* Het energielabel is bekend voor openbare gebouwen groter dan 500 m². Voor deze gebouwen geldt een labelplicht. Monumenten en godsdienstgebouwen zijn hiervan vrijgesteld.

** Is onderdeel van een groter complex.

*** Niet in eigendom van gemeente Wijchen. De gemeente is wel medeverantwoordelijk voor het onderhoud.

****Eigendom van gemeente, maar geen onderhoud door gemeente (in gebruikgave).