

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	19 juli 2016
Zaaknummer	85257
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Franx
Onderwerp	

1. Kennisnemen van

De uitgangspunten voor het opstellen van gemeentelijk vastgoed en accommodatiebeleid.

2. Inleiding

Het beleid met betrekking tot het bezit, beheer en exploitatie van gemeentelijk vastgoed en accommodaties dient na de fusie te worden geharmoniseerd. Afspraken en werkwijzen verschillen in de huidige situatie per accommodatie en soms zelfs per gebruiker. Het is wenselijk dat er gelijkheid en met name helderheid bestaat in het te voeren accommodatiebeleid. Dit schept duidelijkheid in de eigen gemeentelijke rol en ook in de verwachtingen van inwoners en het voorkomt willekeur bij het in gebruik geven van ruimten.

Het vaststellen van een nieuw vastgoed en accommodatiebeleid voor Gooise Meren biedt de gelegenheid het beleid aan te laten sluiten bij de (strategische) visies, trends en (demografische) ontwikkelingen. Hoe past het beleid in het uitgaan van de eigen kracht en verantwoordelijkheid? Hoe verhoudt het beleid zich tot onze positie als regiegemeente? Bij de behandeling van de eerste voortgangsrapportage hebben we u toegezegd om het de voortgang van het accommodatiebeleid met u te bespreken voor de vaststelling van de begroting 2017.

3. Kernboodschap

In aanloop naar de nota vastgoed en accommodatiebeleid heeft het college een uitgangspuntennotitie vastgoed en accommodatiebeleid opgesteld. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de uitwerking van het definitieve accommodatiebeleid en bieden een goede onderbouwing voor gesprekken met gebruikers van panden en voor mogelijke kansen die er op korte termijn zijn voor de verkoop van enkele panden. Met deze mededeling willen we u meenemen in het proces en u informeren over de inhoud van de uitgangspuntennotitie. U zult merken dat de uitgangspuntennotitie op sommige onderdelen al wat duidelijker en concreter is uitgewerkt dan op andere onderdelen. Dit hangt samen met de stand van zaken van het al dan niet ontwikkelde beleid op het betreffende onderdeel.

4. Consequenties

Parallel aan het ontwikkelen van het vastgoed en accommodatiebeleid wordt gewerkt aan een inventarisatie van vastgoed en accommodaties in gemeentelijk bezit, met een kosten-baten analyse en inzicht in de beheerconstructie per pand. Het is wenselijk deze lijst langs de uitgangspunten te houden en zo te toetsen welke panden zonder twijfel verkocht kunnen worden en welke incidentele 'quick wins' de komende jaren behaald kunnen worden. Daarbij zal ook een voorzichtige schatting gemaakt worden wat dit oplevert aan structurele bezuinigingen op beheer en onderhoud.

Het college is van harte bereid om met de raad van gedachten te wisselen over de uitgangspunten en de uitwerking hiervan in een gesprek of thema-avond.

5. Communicatie

Op basis van de uitgangspunten en de inventarislijst zullen gesprekken met gebruikers van panden gevoerd worden waar dit naar verwachting op korte termijn tot wijzigingen zal leiden.

6. Vervolg

Na vaststelling van het definitieve vastgoed en accommodatiebeleid door de gemeenteraad zal het college uitvoering geven aan de nieuwe beleidskaders en het afstoten van de daarvoor in aanmerking komende panden op de inventarislijst. Het afstoten van panden zal gefaseerd gebeuren. Waar zich voor vaststelling van dit definitieve beleid al kansen voordoen zal het college u informeren.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper
Burgemeester

Uitgangspuntennotitie voor het opstellen van het Vastgoed- en Accommodatiebeleidsplan Gooise Meren

1. Inleiding

Het is nodig dat er binnen Gooise Meren een (geharmoniseerde) visie op vastgoed- en accommodatiebeleid wordt ontwikkeld. Waar we het in deze nota hebben over vastgoed gaat het in principe alleen over gebouwen. Voor grondbeleid zal separaat een notitie voorgelegd worden.

Er bestaat verschil in het beleid van omgaan met gemeentelijk vastgoed en accommodaties. Dit komt tot uiting in onder andere de wijze van exploitatie, subsidiëring en berekening van huurtarieven van de accommodaties in en binnen de voormalige gemeenten. Huidige afspraken/werkwijzen verschillen soms per gebouw/accommodatie en in een enkel geval zelfs per gebruiker. Van kostendekkende huur is nu niet altijd sprake. In een aantal gevallen is sprake van indirecte subsidiëring door bijvoorbeeld:

- gebouwen in gebruik te geven zonder hiervoor een kostendekkende huur te berekenen;
- gemeentelijke inzet van personeel;
- het verzorgen van klein onderhoud en/of
- het financieren van investeringen in groot onderhoud, al hoort dit laatste in de regel bij de rol van eigenaar.

De gevoerde kerntakendiscussie heeft invloed op de visie op de rol van de gemeente en het toetsingskader eigenaarschap.

Het vaststellen van een nieuw vastgoed- en accommodatiebeleid voor Gooise Meren biedt de gelegenheid het beleid te toetsen aan de missie en visie; trends en (demografische) ontwikkelingen. Hoe past het beleid bijvoorbeeld in het uitgaan van eigen kracht en verantwoordelijkheid? Hoe verhoudt het beleid zich tot de participatie? Dat wordt meegenomen bij het harmoniseren en het op te stellen van het vastgoed- en accommodatiebeleidsplan.

Het is nodig om vooruitlopend hierop de uitgangspunten van het vastgoed- en accommodatiebeleid voor te leggen. Het geeft duidelijkheid, het biedt een onderbouwing voor quick wins en dient als startpunt voor het later vast te stellen vastgoed- en accommodatiebeleid van Gooise Meren.

De volgende 4 stappen zijn van belang voor het accommodatiebeleid. Stap 1 wordt in deze notitie nader uitgewerkt.

- 1. Duidelijke beleidskaders, een goed beeld van de eigen rol en een goed inzicht in het eigen vastgoed- en accommodatiebezit zijn de drie voorwaarden die een effectief beleid mogelijk maken.*
- 2. Vervolgens is de uitdaging om de beleidsontwikkeling en het beheer van vastgoed en accommodaties integraal en efficiënt te organiseren, rekening houdend met de specifieke beleids- en vakkennis die hiervoor nodig is.*
- 3. Pas als aan deze voorwaarden is voldaan kunnen goed onderbouwde keuzes gemaakt worden en wordt willekeur voorkomen.*
- 4. Inzichtelijke en goed onderbouwde keuzes kunnen leiden tot draagvlak en duidelijkheid bij onze inwoners, instellingen en bedrijven.*

Het accommodatiegebruik in bijvoorbeeld sport- en cultuuraccommodaties varieert van verzelfstandigd beheer tot volledig gemeentelijk beheer. De gemeente faciliteert een divers palet aan maatschappelijke activiteiten waarvoor accommodaties nodig zijn. Zij doet dit vanuit haar wettelijke taken, haar rol in ruimtelijke ontwikkeling en bij de vaststelling van structuurvisie en bestemmingsplannen. Zij doet dit ook door vaststelling van strategische en tactische beleidskaders op diverse beleidsgebieden. Deze worden vervolgens geconcretiseerd in samenwerkingsverbanden met ketenpartners, via subsidies of stimuleringsregelingen. En zij doet dit als eigenaar van vastgoed en grond. Het is daarom belangrijk om als gemeente een integraal toetsingskader te hebben waarlangs (beleids-)keuzes en integrale afwegingen ten aanzien van vastgoed en accommodaties gemaakt kunnen worden.

1.1. Keuzes en herijking

Juist in deze tijd is het belangrijk goede keuzes te maken. De economische recessie en veranderingen hebben stevige invloed op de vastgoedmarkt (gehad) en daarvan zullen de gevolgen doorwerken. Gemeenten worden geconfronteerd met afwaardering van panden en grond en ruimtelijke ontwikkeling is hiermee complexer geworden. Dit naast het feit dat de gemeente zich geconfronteerd ziet met bezuinigingstaakstellingen.

Tegelijkertijd biedt deze situatie kansen voor herijking van beleid, innovatie en transformatie. We zien nieuwe participatieve vormen van ruimtelijke ontwikkeling in het fysiek domein. In het sociaal domein zien we de grootste omwenteling in het overheidsstelsel sinds decennia. Een combinatie van decentralisatie en transformatie betekent dat de behoefte van onze inwoners aan ondersteuning verandert. De rol van de overheid en de inzet van vastgoed/maatschappelijke accommodaties verandert mee (bijvoorbeeld de effecten van de transitie op accommodaties in het sociaal Domein).

Intussen worden juridische en financiële kaders steeds complexer. De Wet Markt en Overheid stelt op het gebied van kostendoorberekening grenzen aan de gemeentelijke inzet van vastgoed/accommodaties en bevoordeling van partijen; de Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht (Vpb-plicht) overheidsondernemingen maakt dat gemeenten aangeslagen kunnen worden voor vennootschapsbelasting bij positieve resultaten in de exploitatie van het eigen vastgoed.

1.2. Inzicht en effectiviteit

Inzicht in het eigen vastgoed en accommodaties, gecombineerd met inzicht in de behoefte van inwoners, instellingen en bedrijven in de eigen gemeente, zorgen dat de gemeente haar vastgoed en accommodaties optimaal kan inzetten. Daarbij is het belangrijk om de rol van de gemeente scherp in beeld te hebben. Immers, eigenaarschap is niet perse noodzakelijk om gemeentelijke doelstellingen te bereiken. Wanneer is eigenaarschap noodzakelijk of wenselijk en wanneer is dit niet zo? De gemeente heeft immers meer instrumenten zoals subsidiering en het stellen van ruimtelijke kaders.

Wanneer er sprake is van eigenaarschap dan wil de gemeente haar vastgoed, accommodaties en grond zo effectief mogelijk inzetten, zowel inhoudelijk als financieel. Om goed te kunnen sturen en beheersen is inzicht nodig in de kenmerken en prestaties van het eigen bezit. Wat heeft de gemeente in bezit en hoe wordt het nu gebruikt? Wat is de staat van onderhoud en wat zijn de baten en lasten? Dit inzicht lijkt vanzelfsprekend maar ontbreekt bij veel gemeenten. De verantwoordelijkheid voor vastgoed en accommodaties is vaak versnipperd over de organisatie. Dit wordt nog versterkt als een gemeente net heringedeeld is, zoals Gooise Meren. Het beleid en de wijze van uitvoering van het vastgoed- en

accommodatiebeleid van de drie voormalige gemeenten moeten volledig inzichtelijk worden gemaakt en vervolgens zorgvuldig worden geharmoniseerd.

Ieder vastgoedcluster heeft eigen specifieke thema's waarbij specifieke kennis vereist is. Sportaccommodaties vragen specifieke kennis en wie zich bezig houdt met schoolgebouwen moet de onderwijswetgeving kennen. Naast de kennis vanuit verschillende beleidsvelden is kennis nodig vanuit de vakdisciplines; financieel en technisch op het gebied van beheer en onderhoud. Daarnaast vraagt de exploitatie van vastgoed om kennis van facilitair management; bijvoorbeeld op het gebied van verhuurprijzen en -contracten. Elk gebruik kent eigen eisen met betrekking tot bijvoorbeeld bouwvoorschriften en brandveiligheid.

Samengevat:

Duidelijke beleidskaders (paragraaf 2), een goed beeld van de eigen rol (paragraaf 3) en een goed inzicht in het eigen vastgoedbezit (paragraaf 4) zijn drie cruciale voorwaarden die een effectief vastgoed en accommodatiebeleid mogelijk maken. Vervolgens is de uitdaging om de beleidsontwikkeling en het beheer van vastgoed en accommodaties integraal en efficiënt te organiseren, rekening houdend met de specifieke beleids- en vakkennis die hiervoor nodig is. Pas als aan deze voorwaarden is voldaan, kunnen goed onderbouwde keuzes gemaakt worden en wordt willekeur voorkomen. Inzichtelijke en goed onderbouwde keuzes kunnen leiden tot meer draagvlak en duidelijkheid bij onze inwoners, instellingen en bedrijven.

2. Duidelijke beleidskaders/uitgangspunten en participatie

Beleidskaders worden thematisch opgesteld (bijvoorbeeld een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en een Nota Sportbeleid) of geografisch (bijvoorbeeld Structuurvisie en bestemmingsplannen). Door tactische beleidskaders op elkaar af te stemmen en te koppelen aan overkoepelende strategische kaders wordt integraliteit geborgd. Bij opstellen van deze plannen worden de betreffende participanten betrokken.

Als overkoepelend beleidskader gaan we voorlopig van het volgende uit:

- a. De Wet Markt en Overheid stelt grenzen aan de gemeentelijke inzet van vastgoed/accommodaties op het gebied van kostendoorberekening en bevoordeling van partijen.
- b. De per 1-1-2016 ingevoerde Wet Vpb-plicht overheidsondernemingen maakt dat gemeenten aangeslagen kunnen worden voor vennootschapsbelasting bij positieve resultaten in de exploitatie van het eigen vastgoed; hier wordt rekening mee gehouden.
- c. Huisvestingskosten kunnen worden gecompenseerd in subsidieverlening maar worden in het kader van de transparantie niet gesaldeerd. Subsidiering gebeurt volgens de vastgestelde subsidiekaders (gelijkheid).
- d. Spreidingsbeleid wordt nader onderzocht. Nadrukkelijk moet worden bekeken wat de impact is van de samenstelling en geografische indeling van de nieuwe gemeente Gooise Meren. Er zal op termijn spreidingsbeleid op diverse terreinen worden geformuleerd. Bij keuzes die we op korte termijn moeten maken, moeten we daarmee rekening te houden. In ieder geval moet ervan worden uitgegaan worden dat er sprake is van spreidingsbeleid ten aanzien van de wijkvoorzieningen (een goed gespreid netwerk van accommodaties met een

publiekmaatschappelijke functie; zoals bijv. basisscholen, peuterspeelzalen, speelplaatsen en dergelijke).

- e. Gooise Meren wil dat al haar inwoners kunnen deelnemen aan de inclusieve samenleving. Bij het ontwikkelen of aanpassen van gebouwen/maatschappelijke accommodaties is toegankelijkheid voor alle inwoners een aandachtspunt. De individuele inwoner kan beperkingen ervaren door hoe de samenleving is ingericht. Het omgaan met en waar mogelijk opheffen van deze beperkingen is niet alleen de taak van de gemeente, maar ook van haar inwoners, ondernemers en instellingen. De gemeente heeft hierin een voorbeeldrol.
- f. Gooise Meren kiest voor duurzaamheid door bewuste keuzes te maken. Nieuwe accommodaties worden alleen gerealiseerd als hier aantoonbaar voldoende (structurele) vraag naar is en geschikte alternatieven ontbreken.
- g. De benodigde omvang en invulling van een accommodatie wordt waar mogelijk bepaald aan de hand van (wettelijke of gangbare) normen. Zo wordt de omvang van een school gebaseerd op wet- en regelgeving ten aanzien van onderwijshuisvesting en wordt het benodigde aantal velden voor een sportvereniging afgeleid van NOC*NSF normen. Standaard uitgangspunt is sober en doelmatig, waarbij andere uitgangspunten als duurzaamheid en toegankelijkheid tot een hoger kwaliteitsniveau kunnen leiden. Dit moet in balans zijn met het (maatschappelijk) rendement van de investering op langere termijn.
- h. Gooise Meren streeft naar clustering van functies en multifunctioneel ruimtegebruik, mits dit inhoudelijke, ruimtelijke en/of financiële voordelen oplevert. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuw te realiseren gebouwen en accommodaties. Voorwaarde is dat het gebouw hiervoor geschikt is en activiteiten en partijen elkaar niet bijten/bij elkaar passen.
- i. Gooise Meren streeft naar helderheid, transparantie en gelijkheid bij de verhuur van vastgoed/maatschappelijke accommodaties. Gooise Meren gaat uit van een minimaal kostendekkende huur voor maatschappelijke huurders en van marktconforme huur voor overige huurders. Daarbij wordt gewerkt binnen de kaders van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de financiële verordening en de Wet Markt en Overheid.

3. Een goed beeld van de eigen rol als gemeente bij vastgoed en accommodaties

3.1. De gemeente als eigenaar

Het voorlopig overkoepelend beleidskader is vertaald in een aantal criteria waaraan kan worden getoetst of gemeentelijk eigenaarschap noodzakelijk of wenselijk is:

- 1. Zorgplicht komt voort uit wetgeving;
Dit geldt voor onderwijsgebouwen en gymzalen (voor schoolgebouwen economisch eigendom; juridisch eigendom bij schoolbesturen);
- 2. Eigendom is nodig of wenselijk voor het uitvoeren van eigen gemeentelijke dienstverlening voortkomend uit onze wettelijke taken;
Dit geldt bijvoorbeeld voor het gemeentehuis, de gemeentewerf en de begraafplaatsen.

3. Eigendom is nodig of wenselijk voor het realiseren van gemeentelijke en maatschappelijke doelstellingen die en op geen enkele andere manier te realiseren zijn (tenzij tegen hogere meerkosten voor de gebruikers);

Dit geldt voor bijvoorbeeld voor openlucht sportaccommodaties, zwembaden, etc

4. Eigendom van bouwwerken komt voort uit het feit dat zij zich in de openbare ruimte bevinden;

Dit betreft bijvoorbeeld speeltuinen, kunstwerken en fontein in de openbare ruimte.

5. Eigendom wordt ingezet als strategisch sturingsinstrument;

Dit is het geval bij strategische aankoop van panden ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Voor deze categorie is altijd sprake van tijdelijkheid. De noodzaak van eigendom eindigt als de gebiedsontwikkeling wordt geëffectueerd of als bij een periodieke afweging blijkt dat het strategisch bezit niet meer nodig is.

6. Eigendom van beeldbepalende gebouwen en/of historisch erfgoed is nodig om gebruik en behoud van deze panden te waarborgen;

Dit is een variant op de vijfde categorie waarbij eigendom noodzakelijk wordt geacht als sturingsinstrument.

Dit is een categorie waar per gebouw/erfgoed moet worden afgewogen of er eventueel andere instrumenten zijn om dit doel te waarborgen, zoals bestemmingsplan, een monumentenstatus of het beheer en of eigendom onder brengen bij een stichting. (Bij overdragen van eigendom in verschillende vormen is bij niet woningen 6% overdrachtsbelasting verschuldigd, berekend over de vrije marktwaarde).

Op basis van de hierboven beschreven criteria kan worden bepaald of gemeentelijke panden al dan niet terecht in eigendom zijn. Indien blijkt dat eigendom op basis van deze criteria niet noodzakelijk of wenselijk is, dan moet een afweging worden gemaakt hoe en wanneer afstoten van deze panden het beste kan worden gerealiseerd.

Consequenties eigenaarschap

Voor zover vastgoed en accommodaties eigendom zijn van de gemeente, is de gemeente in principe verantwoordelijk voor het groot onderhoud, de gebouw gebonden verzekeringen en belastingen en de (structurele) verhuur van het vastgoed/de accommodatie (eigenaar/beheer). Ook het risico op leegstand en waardevermindering ligt in dat geval doorgaans bij de gemeente. In een enkel geval is een constructie gekozen waarbij de exploitatie risicodragend bij een andere partij is neergelegd (bijvoorbeeld de Zandzee).

3.2. De gemeente als regisseur

Als regisseur zet de gemeente de gemeenschappelijke beleidslijn en doelstellingen uit, brengt betrokken partijen bij elkaar, ziet toe op de naleving en uitvoering van gemaakte afspraken en ondersteunt waar nodig. Elke vereniging wil het liefste haar eigen gebouw en hierin is wellicht efficiencywinst te behalen. Vaak is er wel ruimte, bijvoorbeeld bij horeca, kerk, school, of bij een andere vereniging maar wordt die niet herkend, hierin kan de gemeente een regierol spelen.

De algemene doelstelling in deze rol is dat de gemeente streeft naar een goed voorzieningenniveau dat aansluit bij de wensen en behoeften van inwoners en past bij de visie, ambitie en (financiële) mogelijkheden van de gemeente.

Maatschappelijk rendement

Maatschappelijk vastgoed/accommodaties moeten een bijdrage leveren aan de (beleids-) doelstellingen. Kosten en opbrengsten moeten in verhouding staan tot elkaar; oftewel een maatschappelijk rendement hebben. Alleen dan is een gemeentelijke rol en bijdrage gerechtvaardigd. Het maatschappelijk rendement wordt niet alleen in geld uitgedrukt maar ook in inhoudelijke resultaten. Soms zijn deze resultaten lastig smart te meten, vooral waar het om preventieve inzet gaat. Het maatschappelijk rendement is dan een subjectieve afweging die toch bewust en expliciet gemaakt moet worden. De gemeente stelt zich dan de volgende vraag; is het maatschappelijk effect dat we verwachten te behalen het prijskaartje waard?

Evenwicht in vraag en aanbod

Waar mogelijk stuurt de gemeente op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod. Vanuit ruimtelijke ontwikkeling in het algemeen en vanuit specifieke beleidsterreinen wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen.

Voorbeelden zijn:

- de onderwijshuisvesting waarbij gebruik wordt gemaakt van leerlingenprognoses om de ruimtebehoefte op lange termijn te monitoren;
- het verlenen van medewerking aan de herbestemming van leegstaande kantoorpanden.

Het capaciteitsvraagstuk wordt bekeken op verschillende niveaus; we sluiten aan bij de behoefte van inwoners op wijkniveau maar waar dat zinvol is wordt ook op regionale schaal gekeken. Voorbeelden zijn de regionale woonvisie en de monitoring die zal worden ingericht van het aantal plekken beschermd en begeleid wonen.

De vraag is dynamisch

De behoefte van onze inwoners is dynamisch. Door wijzingen in de bevolkingssamenstelling of leefstijl verandert de behoefte. Voorbeelden hiervan zijn de stijgende behoefte aan levensloopbestendige woningen door de vergrijzing en de teruglopende behoefte aan winkelpanden door internetwinkels. Een grotere instroom van jonge gezinnen leidt tot een andere vraag op de woningmarkt en dat leidt weer tot een stijgende behoefte aan accommodaties voor onderwijs, kinderopvang en sport.

3.3 De gemeente als huurder

De gemeente kan om haar beleidsdoelen te bereiken ook panden (laten) huren. Het is niet persé noodzakelijk alles in eigendom te hebben. Het huren biedt als voordeel dat de gemeente en de gebruikers zich op de activiteiten kunnen richten en geen zorg hebben voor onderhoud etc.

3.4 De gemeente als beheerder

De gemeente treedt nu op als beheerder en regelt in de meeste gevallen zelf het onderhoud van al haar gebouwen. In het kader van het accommodatiebeleid zal nader worden onderzocht of dit de meest efficiënte werkwijze is of dat dit (deels) uitbesteed kan worden aan derden.

4. Inzicht in soorten vastgoed en accommodaties

Uitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoed en accommodatiebeleid gelden voor alle “onroerend goed waar (hoofdzakelijk) maatschappelijke activiteiten en voorzieningen zijn gehuisvest, van waaruit de gemeente haar dienstverlening aanbiedt en/of die in eigendom zijn van de gemeente c.q. zich op Gooise Merens grondgebied bevinden”.

De uitgangspunten zijn dus ook van toepassing op accommodaties die niet in eigendom zijn van de gemeente maar waarvan de exploitatie van de accommodaties geheel of gedeeltelijk door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt.

Vanuit de bovengenoemde criteria zijn categorieën vastgoed/accommodaties in gemeentelijk eigenaarschap te onderscheiden. In deze paragraaf wordt per categorie het bijbehorend beleidskader beschreven. Er wordt gewerkt aan een inventarisatie van alle panden per categorie.

4.1.Categorieën vastgoed/accommodaties

Scholen

De gemeente is op grond van de onderwijswetgeving verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Afwijkend van de normale privaatrechtelijke verdeling is de gemeente economisch eigenaar van de onderwijspanden en de scholen zijn juridisch eigenaar. Dit betekent dat de gemeente de panden op de balans heeft staan en de stichting en kapitaallasten betaalt en verantwoordelijk is voor de verzekering. De scholen zijn verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en exploitatie van de panden.

Als een school een gebouw niet meer nodig heeft dan valt het terug aan de gemeente. De gemeente kan ook medegebruik eisen voor overtollige vierkante meters. Dit wordt geregeld in de verordening onderwijshuisvesting. De behoefte aan onderwijshuisvesting wordt geïnventariseerd door middel van het tweejaarlijks opstellen van prognoses. Deze worden vertaald in het op te stellen Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP). Deze categorie valt onder het criterium 1. van het toetsingskader in hoofdstuk 3.

Gymzalen

Ook het recht op vierkante meters voor bewegingsonderwijs komt voort uit de onderwijswetgeving. Deze categorie valt dus ook onder het eerste criterium van het toetsingskader. Het voortgezet onderwijs heeft eigen gymzalen, het primair onderwijs deelt over het algemeen gymzalen waarbij de roostering samenhangt met de reisafstand en het aantal klokuren waar scholen recht op hebben. Buiten de klokuren onderwijs worden de gymzalen verhuurd aan andere gebruikers, meestal sportverenigingen. Beheer en exploitatie van de gymzalen is belegd bij Sportfondsen Gooise Meren die dit risicodragend uitvoert.

Gemeentelijke dienstverlening

De categorie gebouwen met een gemeentelijke uitvoeringstaak vallen onder criterium 2. in het toetsingskader. Hoewel eigendom niet noodzakelijk is voor de uitoefening van gemeentelijke taken lijkt dit in praktijk over het algemeen wel de meest praktische en goedkoopste keuze. Belangrijk is dat bij wijzigingen een bewust en onderbouwde keuze wordt gemaakt.

In het kader van de gemeentelijke herindeling zijn door de fusieraad al belangrijke keuzes gemaakt met betrekking tot de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

Sport- en recreatie

De gemeente is eigenaar van alle accommodaties voor openluchtsport in Gooise Meren, en van alle openbare zwembaden en sporthallen. Beheer en exploitatie van de Zandzee is risicodragend belegd bij Sportfondsen Bussum. In een aantal gevallen is het beheer en de exploitatie van openlucht sportaccommodaties belegd bij beheerstichtingen, soms treedt de gemeente als beheerder op.

De gemeente betaalt in het geval dat zij het beheer niet voert, een onderhoudsvergoeding aan de beheerstichtingen en de beheerstichtingen betalen in de meeste gevallen huur aan de gemeente. Sommige opstallen op de accommodaties zijn eigendom van de beheerstichtingen, zoals kantines en kleine bouwwerken.

De keuze voor eigenaarschap en de verdeling van verantwoordelijkheden voor de sportaccommodaties zal nader worden beschreven in de nog op te stellen Sportnota Gooise meren. Periodiek (elke vier of vijf jaar) wordt een nieuwe sportnota vastgesteld waarin alle behoeftes en wensen voor investeringen in de sportparken wordt voorgelegd aan de raad. Hierdoor kan de gemeenteraad een integrale afweging maken welke investeringen wanneer gedaan worden. Het sportbeleid berust niet op een expliciete wettelijke grondslag, het gaat om lokaal beleid, met een impliciete koppeling naar de Wet maatschappelijke ondersteuning. Deze categorie valt onder het criterium 3. van het toetsingskader.

Kunst en cultuur

Voor vastgoed/accommodaties met een culturele bestemming geldt net als bij de sportaccommodaties dat deze specifieke eisen kennen die investeringen noodzakelijk maken die door de commerciële markt moeilijk op te brengen zijn en die bij een wijziging van het gebruik verloren zouden gaan. Omdat de gemeente in belangrijke mate bijdraagt aan de instandhouding van dit vastgoed/deze accommodaties is het belangrijk dat de continuïteit gewaarborgd blijft door tenminste het eigendom en de exploitatie te scheiden. Daarmee kan deze categorie geschaard worden onder het criterium 3. van het toetsingskader.

We constateren dat hiervoor in de praktijk verschillende oplossingen zijn gekozen. Zo is het vastgoed van theater Spant! ondergebracht in een stichting, terwijl de exploitatie risicodragend wordt gevoerd door Exploitatiemaatschappij Spant! (EMS) na een management buy out. Het filmhuis is in eigendom bij de gemeente en wordt gehuurd door Stichting het Filmhuis. Het filmhuis ontvangt aanvullend op haar inkomsten en sponsorbijdragen gemeentelijke subsidie maar is voor het overige wel risicodragend.

Parkeergarages

De gemeente heeft op grond van de Wet openbare ruimte de wettelijke taak om de openbare ruimte bruikbaar en veilig te houden. De gemeente is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de aanleg van wegen en riolen en parkeergelegenheid. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven, kent een redelijk grote beleidsvrijheid. De parkeergarages van de voormalige gemeente Bussum zijn op dit moment gemeentelijk eigendom. Separaat wordt bekeken hoe hier in de toekomst mee wordt omgegaan en waar (deels) privatisering mogelijk dan wel wenselijk is. De beleidskaders zijn neergelegd in de Nota parkeerbeleid 2013-2020.

Vanwege de beleidsvrijheid bij de invulling van het parkeren kan deze categorie onder het derde criterium geschaard worden. De overkoepelende beleidsuitgangspunten uit paragraaf 3.1. zijn hierbij van toepassing.

Openbare ruimte

Deze categorie komt indirect voort uit de gemeentelijke taak voor de inrichting van de openbare ruimte en valt daarmee onder het vierde criterium in het toetsingskader. De categorie bevat panden of andere bouwwerken. De reden voor eigendom is dat de bouwwerken zich in de openbare ruimte bevinden waardoor particulier eigendom niet voor de hand ligt. De keuze om een bouwwerk in de openbare ruimte te plaatsen kan gebaseerd zijn op gemeentelijke doelstellingen. Bijvoorbeeld kunst in de openbare ruimte heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en inwoners op een laagdrempelige manier in aanraking brengen met kunst en cultuur.

Speeltuinen

Buiten spelen bevordert de ontwikkeling van kinderen, zowel sociaal als fysiek en het bevordert de sociale cohesie in de buurt. De beleidskaders en voornemens zijn neergelegd in de Nota speelruimte 2013-2020. Deze categorie valt onder het criterium 3. En 4. voor eigenaarschap.

Strategisch bezit

Deze categorie valt onder criterium 5. van het toetsingskader. Het betreft vastgoed/accommodaties die zijn aangekocht vanuit de verwachting dat de gemeente het pand of de grond in de toekomst nodig heeft voor de invulling van een gemeentelijke taken. Meestal komt dit voort uit de taken met betrekking tot ruimtelijke ordening maar het kan bijvoorbeeld ook voor onderwijs of sport zijn.

Beeldbepalende panden en/of historisch erfgoed kunnen ook vallen onder het strategisch bezitscriterium van het toetsingskader. Eigendom komt dan voort uit de behoefte gebruik of behoud van een beeldbepalend pand te borgen (bijvoorbeeld het oude stadhuis van Naarden). Het kan daarbij gaan om het huidige of toekomstig gewenst gebruik; niet alleen gezien vanuit gemeentelijke taken of doelstellingen maar vanuit het beeldbepalend karakter van het pand.

De noodzaak van eigendom van panden in deze categorie is tijdelijk, waarbij deze tijdelijkheid wel jarenlang of zelfs decennia kan duren als de voorziene planontwikkeling op zich laat wachten. Het is goed bij elke actualisatie van het vastgoed- en accommodatiebeleid te beoordelen of panden nog steeds terecht in deze categorie vallen of dat de noodzaak inmiddels is vervallen.

Gronden

Deze verzamelcategorie betreft specifieke stukken grond in gemeentelijk eigendom die niet per definitie onder de openbare ruimte vallen, zoals straten en pleinen dat doen. Het eigendom kan voortkomen uit verschillende criteria uit het toetsingskader. Over grondbeleid wordt, zoals eerder aangegeven, separaat beleid uitgewerkt. De toetsingskaders uit het vastgoed en accommodatiebeleid zullen hier nauw bij betrokken worden.

Afweging overige panden

Wat overblijft is een categorie panden waarvan het eigendom niet verklaard kan worden vanuit het toetsingskader voor eigenaarschap. Voor deze panden kan men concluderen dat eigenaarschap dus niet noodzakelijk of zelfs niet wenselijk is en dat deze panden dus kunnen worden afgestoten. Dit vraagt verder onderzoek per pand.

5. Wanneer vastgoed/accommodaties verkopen?

Keuze voor herontwikkeling

Gekozen kan worden voor afstoten met de huidige bestemming of voor herontwikkeling van de bestemming alvorens af te stoten. Herontwikkeling kan eventueel leiden tot herindeling in een categorie waarvoor gemeentelijk eigendom wel wenselijk of noodzakelijk is.

Gefaseerde verkoop

Het is belangrijk om op basis van bovenstaand kader een agenda te maken voor gefaseerde verkoop van de betreffende panden. Het ineens in de verkoop zetten van alle af te stoten panden kan vraag en aanbod op de lokale vastgoedmarkt verstoren en ook leiden tot een lagere opbrengst voor de gemeente. Hoewel de gemeente geen winstoogmerk heeft bij de handel in haar onroerend goed, moet er zorgvuldig te worden omgesprongen met het gemeenschapsgeld.

Een agenda zal worden opgesteld door een uitvoeringsteam dat ook bezig is met de inventarisatie. Daarin zal worden aangegeven welke panden op korte of op langere termijn kunnen worden afgestoten. Daarbij spelen (naast toetsing aan de bovengenoemde kaders) onder andere de volgende afwegingen;

- a. Wat zijn de kosten en de baten van het pand;
- b. Is er een noodzaak tot investeren op korte termijn;
- c. Wat is de boekwaarde en wat is de geschatte verkoopprijs van het pand
- d. Is een verkoop op de markt kansrijk gezien de bewegingen op de markt, is het pand courant?

6. Hoe nu verder?

De komende maanden wordt verder gewerkt aan het opstellen van het vastgoed en accommodatiebeleid, op basis van de in deze nota opgenomen uitgangspunten. Om in de tussentijd door te kunnen gaan geeft deze nota helderheid en richting. Het college is gevraagd een uitvoeringswijze vast te stellen die aansluit bij deze notitie om in de tussenliggende periode door te kunnen gaan met uitvoering waar die niet kan wachten op het vaststellen van het definitieve vastgoed- en accommodatiebeleid.

Deze nota beperkt zich tot de beschrijving van noodzaak en afwegingkader. Er wordt hand in hand met de beleidsontwikkeling bekeken hoe het beheer van vastgoed en accommodaties het beste georganiseerd kan worden.

Zo kan er vanuit een totaal overzicht een integrale afweging mogelijk worden gemaakt en tegelijkertijd de benodigde specialistische kennis in beleid en uitvoering geborgd worden.