

# Maatschappelijke vastgoedstrategie



Gemeente Veldhoven  
Afdeling Regie en Ontwikkeling, cluster Projecten  
1 juni 2017

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	3
1.1	Aanleiding en totstandkoming .....	3
1.2	Afbakening vastgoedstrategie .....	3
<b>2</b>	<b>SAMENVATTING</b> .....	5
<b>3</b>	<b>HUIDIG VASTGOED- EN HUISVESTINGSBELEID</b> .....	6
3.1	Doel en inzet van maatschappelijk vastgoed .....	6
3.2	Huidige samenstelling en maatschappelijke prestaties gebouwen .....	6
3.3	Financiële prestaties gebouwen .....	6
3.4	Behoeftte aan voorzieningen per wijk .....	6
<b>4</b>	<b>TOEKOMSTIGE VASTGOED- EN HUISVESTINGSSTRATEGIE</b> .....	7
4.1	Criteria 'vitale samenleving' en 'goed leef- en woonklimaat' .....	7
4.2	Afwegingskader nieuwe huisvestingsverzoeken .....	7
4.3	Randvoorwaarden bij de toekenning van huisvesting .....	8
4.4	Tempo van verandering .....	9

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en totstandkoming

In de raadsinformatienota aan de gemeenteraad van april 2016 (16bs00213) over de Leidraad Vastgoed wordt verwezen naar de kerntakendiscussie. Als uitvloeisel hiervan wordt een onderzoek naar maatschappelijk vastgoed aangekondigd.

De gemeenteraad van Veldhoven heeft in 2016 kennisgenomen van de 'Leidraad Vastgoed'. Hierdoor is het beheer van het gemeentelijk vastgoed op orde gebracht. Hierbij heeft de gemeente haar maatschappelijk vastgoed (onderwijs, sport, sociaal cultureel en openbare dienst) inzichtelijk gemaakt en is een aantal panden afgestoten middels verkoop of sloop. In de Leidraad Vastgoed zijn spelregels van het vastgoedbeheer opgesteld waardoor het bestaande vastgoedbeleid is gebundeld, geüniformeerd en geactualiseerd.

Op basis van de Leidraad stelt het college een Beheerplan Gebouwen 2017-2021 op waarin de koers wordt uitgestippeld voor het uit te voeren onderhoud in die periode. Het Beheerplan Gebouwen wordt dit jaar door het college vastgesteld.

Tevens heeft de gemeenteraad begin 2017 gevraagd om binnen korte tijd een vastgoedstrategie te ontwikkelen waarin de wensen en kansen op het gebied van maatschappelijk vastgoed worden geduid zodat efficiënt gebruik wordt gemaakt van de aanwezige mogelijkheden. Deze vraag was mede gebaseerd op enkele actuele vraagstukken zoals de financiële ontwikkelingen bij De Parasol, huisvesting van de Voedselbank en enkele recente ontwikkelingen in het Centrum (zwembad en bibliotheek/muziekschool).

## 1.2 Afbakening vastgoedstrategie

In de nu voorliggende vastgoedstrategie zijn de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed vastgelegd en wordt inzicht gegeven in de strategische keuzes en uitgangspunten die vorm moeten geven aan die doelstellingen. De strategie bevat kaders voor nieuwe huisvestingsvragen waarbij gestreefd wordt naar een optimale balans tussen het maatschappelijk en financieel rendement en naar een duurzaam beleid voor ons gemeentelijk vastgoed voor de komende jaren. Dit betekent het gebruik van bepaalde gebouwen intensiveren en optimaliseren om aan de andere kant een aantal gebouwen met een lage maatschappelijke prestatie vrij te maken en af te stoten. De vastgoedstrategie is erop gericht om te komen tot een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille.

De strategie is een gemeentelijke richtlijn en bevat geen externe (beleids)regels waar derden zich op kunnen beroepen. De vastgoedstrategie geeft een richtlijn voor de komende raadsperiode weer (2018-2021) en zal na 2021 tegen het licht gehouden moeten worden. Waar nodig kan de strategie ook tussentijds geactualiseerd worden aan nieuwe doelstellingen of nieuwe inzichten.

In de Leidraad Vastgoed is de volgende definitie opgenomen voor het begrip maatschappelijk vastgoed:

Maatschappelijk vastgoed moet voldoen aan de volgende kenmerken (definitie 'Bouwstenen voor Sociaal'):

1. Waar maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd.

2. Waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt.
3. Waar vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen.
4. Waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

De projecten rondom de verplaatsing van het zwembad, muziekschool en bibliotheek blijven buiten beschouwing van de vastgoedstrategie. Dit zijn op zichzelf staande projecten.

Met nadruk wordt gesteld dat er geen nieuw beleid wordt geformuleerd. Er worden enkele kansen op het gebied van maatschappelijk vastgoed weergegeven zodat efficiënt gebruik wordt gemaakt van de aanwezige mogelijkheden.

## 2 SAMENVATTING

Het huidige beleid rondom maatschappelijk vastgoed is beschreven in de Leidraad Vastgoed (2016). In de Leidraad is het bestaande vastgoedbeleid gebundeld, geüniformeerd en geactualiseerd en het maatschappelijk vastgoed staat hierin centraal. De Leidraad gaat in op het beheer van het vastgoed en geeft verder geen strategische kaders weer. Deze strategische kaders zijn opgenomen in de voorliggende maatschappelijke vastgoedstrategie.

De maatschappelijke vastgoedstrategie bevat gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot het gebruik van maatschappelijk vastgoed en geeft inzicht in de strategische keuzes en uitgangspunten die vorm moeten geven aan die doelstellingen. Het streven is gericht op een goede basis voor ons gemeentelijk vastgoed voor de komende jaren. Dit betekent het gebruik van bepaalde gebouwen intensiveren en optimaliseren om aan de andere kant een aantal gebouwen met een lage maatschappelijke prestatie vrij te maken en af te stoten. De vastgoedstrategie is erop gericht om te komen tot een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille en een optimale balans tussen de financiële en maatschappelijke prestaties van onze gebouwen.

De basiskeuze voor het toekennen van huisvesting wordt vormgegeven door de criteria 'vitale samenleving' en 'goed leef- en woonklimaat'. Middels een afwegingskader wordt afgewogen of een huisvestingsvraag wel of niet wordt geacommodeerd. In de vastgoedstrategie zijn enkele actuele vraagstukken op het gebied van huisvesting opgenomen. Ook wordt er een aantal randvoorwaarden gesteld bij het toekennen van huisvesting.

### **3 HUIDIG VASTGOED- EN HUISVESTINGSBELEID**

Het huidige beleid, met daarin spelregels, van het maatschappelijk vastgoed is beschreven in de Leidraad Vastgoed (2016). In de Leidraad is het bestaande vastgoedbeleid gebundeld, geüniformeerd en geactualiseerd en het maatschappelijk vastgoed staat hierin centraal. De Leidraad gaat in op het beheer van het vastgoed en geeft verder geen strategische kaders weer. Deze strategische onderdelen zijn van essentieel belang in de vastgoedstrategie waar de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed vastgelegd zijn en waar inzicht wordt gegeven in de strategische keuzes en uitgangspunten die vorm moeten geven aan die maatschappelijke doelstellingen.

#### **3.1 Doel en inzet van maatschappelijk vastgoed**

Het in eigendom hebben van gemeentelijk vastgoed is geen doel op zich, maar kan ingezet worden als middel om maatschappelijke doelstellingen te dienen. Hierbij wordt de vraag gesteld of de inzet van vastgoed noodzakelijk is voor het bereiken van het maatschappelijke doel. Deze beleidsmatige overweging wordt gemaakt door het college van B&W. Als het besluit genomen is dat er voldoende maatschappelijk effect bereikt wordt, komt de vraag of en op welke wijze vastgoed ingezet moet worden, bijvoorbeeld door inzet van bestaand gemeentelijk vastgoed, koop of huur van vastgoed van derden of nieuwbouw. Op dit moment vindt er onvoldoende een integrale afweging plaats of de gemeente een van haar gebouwen ter beschikking wil stellen aan een vereniging of instelling die om huisvesting vraagt. Ook is deze integrale afweging niet opgenomen in de Leidraad Vastgoed. Door middel van de maatschappelijke vastgoedstrategie kan deze integrale afweging op het gebied van nieuwe huisvestingsvragen gemaakt worden: zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

#### **3.2 Huidige samenstelling en maatschappelijke prestaties gebouwen**

De huidige samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is voor een deel historisch tot stand gekomen. Niet alle panden waar de gemeente nu eigenaar van is lenen zich voor het verwezenlijken van de huidige gemeentelijke maatschappelijke doelstellingen. Er wordt gestreefd naar een optimale bezetting van onze gemeentelijke gebouwen waarbij zo min mogelijk ruimten van onze gemeentelijke gebouwen leeg staan.

#### **3.3 Financiële prestaties gebouwen**

Het uitgangspunt is een integraal kostendekkende exploitatie van het maatschappelijk vastgoed middels het hanteren van een kostprijsdekkende huur. Dit geldt voor alle panden, dus niet per afzonderlijk pand. Bij commerciële partijen zal een marktconforme huurprijs in rekening gebracht worden.

#### **3.4 Behoeftte aan voorzieningen per wijk**

De voorzieningen per wijk zijn opgenomen in de in 2011 vastgestelde Maatschappelijke Structuurvisie. Door middel van een plattegrond zijn alle voorzieningen in een wijk in kaart gebracht. Elke nieuwe individuele huisvestingsvraag zal beoordeeld worden of de activiteit een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van de bestaande voorzieningen in de wijk. Op die manier kan bepaald worden wat het belang is van een gebouw voor de buurt of wijk. Het maatschappelijk vastgoed draagt op die manier bij aan een prettige leefomgeving.

## **4 TOEKOMSTIGE VASTGOED- EN HUISVESTINGSSTRATEGIE**

De strategie is er de komende jaren op gericht om te komen tot een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille. Dit betekent het gebruik van bepaalde gebouwen intensiveren en optimaliseren om aan de andere kant een aantal gebouwen met een lage maatschappelijke prestatie vrij te maken en te verkopen. Om aan dit doel te voldoen is een aantal randvoorwaarden opgesteld die in dit hoofdstuk behandeld worden. Ook is een afwegingskader opgesteld waarin nieuwe huisvestingsverzoeken getoetst kunnen worden. Middels de in dit hoofdstuk genoemde randvoorwaarden en het afwegingskader voert ons college de vastgoedstrategie de komende jaren uit.

### **4.1 Criteria 'vitale samenleving' en 'goed leef- en woonklimaat'**

De basiskeuze voor het toekennen van huisvesting wordt vormgegeven door de criteria 'vitale samenleving' en 'goed leef- en woonklimaat'. Deze criteria zijn opgenomen in het gemeentelijk subsidiebeleid dat door de gemeenteraad in 2015 is vastgesteld.

Het criterium 'vitale samenleving' bevordert een inclusieve samenleving, voor mensen voor wie meedoen op alle onderdelen niet vanzelfsprekend is of die een risico lopen om op afstand te komen. Hierbij worden activiteiten gesubsidieerd die gericht ruimte maken voor deze inwoners.

Het criterium 'goed leef- en woonklimaat' heeft als doel het bevorderen van het samen leven en ontmoeten voor alle inwoners van Veldhoven. Hierbij worden activiteiten gesubsidieerd die samen leven en ontmoeten ondersteunen en die mede gericht zijn op een maatschappelijk belang.

Beide regelingen versterken de sociale samenhang in Veldhoven. De ene door gericht in te zetten op extra ondersteuning voor diegenen voor wie meedoen minder vanzelfsprekend is of niet zo gemakkelijk gaat. Het gaat om activiteiten die gericht zijn op *inclusie*, dat wil zeggen: die gericht ruimte en ondersteuning bieden aan kwetsbare doelgroepen.

Het huidig gebruik van de verenigingen die gebouwen van de gemeente huren worden getoetst op de bovenstaande criteria. Ook worden nieuwe huisvestingsverzoeken getoetst middels deze criteria.

### **4.2 Afwegingskader nieuwe huisvestingsverzoeken**

Indien er een nieuw huisvestingsverzoek binnenkomt bij de gemeente, zal via het afwegingskader in bijlage 1 de aanvraag getoetst worden. Een uitkomst van het schema kan zijn dat de markt de huisvestingsvraag kan oppakken. In dat geval hoeft de gemeente niet voor huisvesting te zorgen en hoeft dus geen gebouw ter beschikking te stellen.

Met behulp van dit schema en de genoemde criteria van 'vitale samenleving' en 'goed leef- en woonklimaat' kan getoetst worden of een verzoek in aanmerking komt voor huisvesting (accommoderen). Pas indien een verzoek voor huisvesting vanuit de visie van bijdragen aan de criteria voldoet, komt het onderdeel vastgoed aan de orde. Hierdoor kan er op een integrale wijze beter worden gestuurd op effectiviteit en efficiëntie indien er een nieuwe huisvestingsvraag bij de gemeente binnen komt. Het gemeentelijk vastgoed is niet langer leidend en wordt hierdoor als instrument ter ondersteuning van maatschappelijke doelstellingen ingezet.

### 4.3 Randvoorwaarden bij de toekenning van huisvesting

Er moet een aantal randvoorwaarden in acht genomen worden aan de hand waarvan besluiten tot huisvestingsverzoeken genomen en uitgevoerd kunnen worden. Deze afwegingskaders gelden voor de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente en gaan verder dan het beheer en de exploitatie van individuele panden.

*1. De vastgoedportefeuille moet multifunctioneel gebruik toestaan waardoor leegstand voorkomen wordt en de bezettingsgraad toeneemt.*

Het uitgangspunt is dat gebouwen flexibel in te richten zijn waardoor multifunctioneel gebruik van gebouwen wordt gestimuleerd. Hiermee neemt de bezettingsgraad toe. In een optimale situatie worden gebouwen optimaal benut en staan er nagenoeg geen ruimten leeg. Ook moeten de gebouwen overdag en in de avond goed benut worden waardoor er een optimale situatie ontstaat. Door multifunctioneel gebruik ontstaan er meer mogelijkheden om snel te reageren op actuele situaties, zonder daarbij onverantwoorde risico's te lopen op leegstand. Leegstand moet voorkomen worden vanwege kans op vandalisme en inbraakrisico's, maar ook vanwege financiële nadelen omdat de gemeente geen huurinkomsten ontvangt. Om de flexibiliteit van de bestaande gemeentelijke vastgoedportefeuille te vergroten kan gedacht worden aan fysieke maatregelen, zoals ander materiaalgebruik, aanpassingen ten behoeve van nieuwe gebruiksvormen, dubbel gebruik van ruimten of maatregelen om een pand beter toegankelijk te maken. Ook kan er gedacht worden aan het verruimen van de bestemming waardoor het mogelijk is om meerdere vormen van gebruik toe te staan.

*2. Het streven is dat iedere ruimte van een gebouw minimaal 2 van de 3 dagdelen wordt gebruikt.*

Het uitgangspunt is een optimale bezetting van onze gebouwen waarbij er een goede afstemming plaatsvindt tussen de gebruiker en de ruimte. Dit betekent een hoge maatschappelijke prestatie van onze gebouwen. Een dag is op te splitsen in drie dagdelen: ochtend, middag en avond. Het doel van de vastgoedstrategie is dat de ruimten in gebouwen minimaal twee van de drie dagdelen bezet zijn. Hiermee wordt de bezettingsgraad verhoogd. Hierbij wordt opgemerkt dat verenigingen een ruimte gebruiken voor een dagdeel, waardoor ruimten in een gebouw over de diverse dagdelen per week gebruikt kunnen worden. Het kan dus zijn dat een ruimte door drie verschillende verenigingen gebruikt wordt in één dag. De ruimten moeten daarom flexibel ingericht worden. Het uiteindelijke doel is dat er geen structurele leegstand meer plaatsvindt, maar ten hoogste frictieleegstand.

*3. Investerings op het gebied van het flexibel maken van de inrichting van het gebouw moeten afgestemd worden op de verwachte levensduur van een pand.*

Voor het flexibel maken van de ruimten moet er een logische afstemming plaatsvinden op de verwachte levensduur van een pand. Deze investeringen zijn momenteel opgenomen in de gemeentelijke meerjarenonderhoudsbegroting. In deze begroting wordt vastgelegd op welke wijze beheer en onderhoud over meerdere jaren wordt uitgevoerd, maar hierbij is nog geen rekening gehouden met het flexibel inrichten van ruimten in gebouwen. Indien het flexibel maken van de ruimten in gemeentelijke gebouwen leidt tot extra investeringen dan worden deze opgenomen in de gemeentelijke meerjarenonderhoudsbegroting. Het onderhoud van de panden is gericht op doelmatig gebruik voor de lange termijn. Op basis hiervan kan de gemeente panden afstoten indien panden niet rendabel zijn om in stand te houden.



*4. Gebouwen worden minimaal kostenneutraal verhuurd door middel van een kostprijsdekkende huur.*

Het uitgangspunt is een optimale balans tussen maatschappelijk en financieel rendement. Het maatschappelijke rendement wordt vormgegeven door een optimale bezetting van de gebouwen die hiervoor is omschreven. Het financiële rendement gaat uit van een optimale situatie waarin kosten en opbrengsten op elkaar zijn afgestemd en waar sprake is van een kostenneutrale verhuur. De kosten van gebouwen bestaan uit rente, afschrijving, belastingen en beheers- en onderhoudslasten. Deze kosten moeten verantwoord zijn in relatie tot de toekomstige functie en verwachte levensduur van een pand. De opbrengsten bestaan uit de huurinkomsten uit verhuur. Bij de verhuur van panden aan verenigingen zal een kostprijsdekkende huur gevraagd worden. Voor huurders die niet binnen de doelgroep passen (commerciële huurders) wordt een marktconforme huur gehanteerd, zijnde het huurniveau dat op grond van een analyse van de locatie en markt in een open markt van aanbieders en vragers gerealiseerd kan worden.

*5. Maatwerk is in uitzonderlijke gevallen mogelijk.*

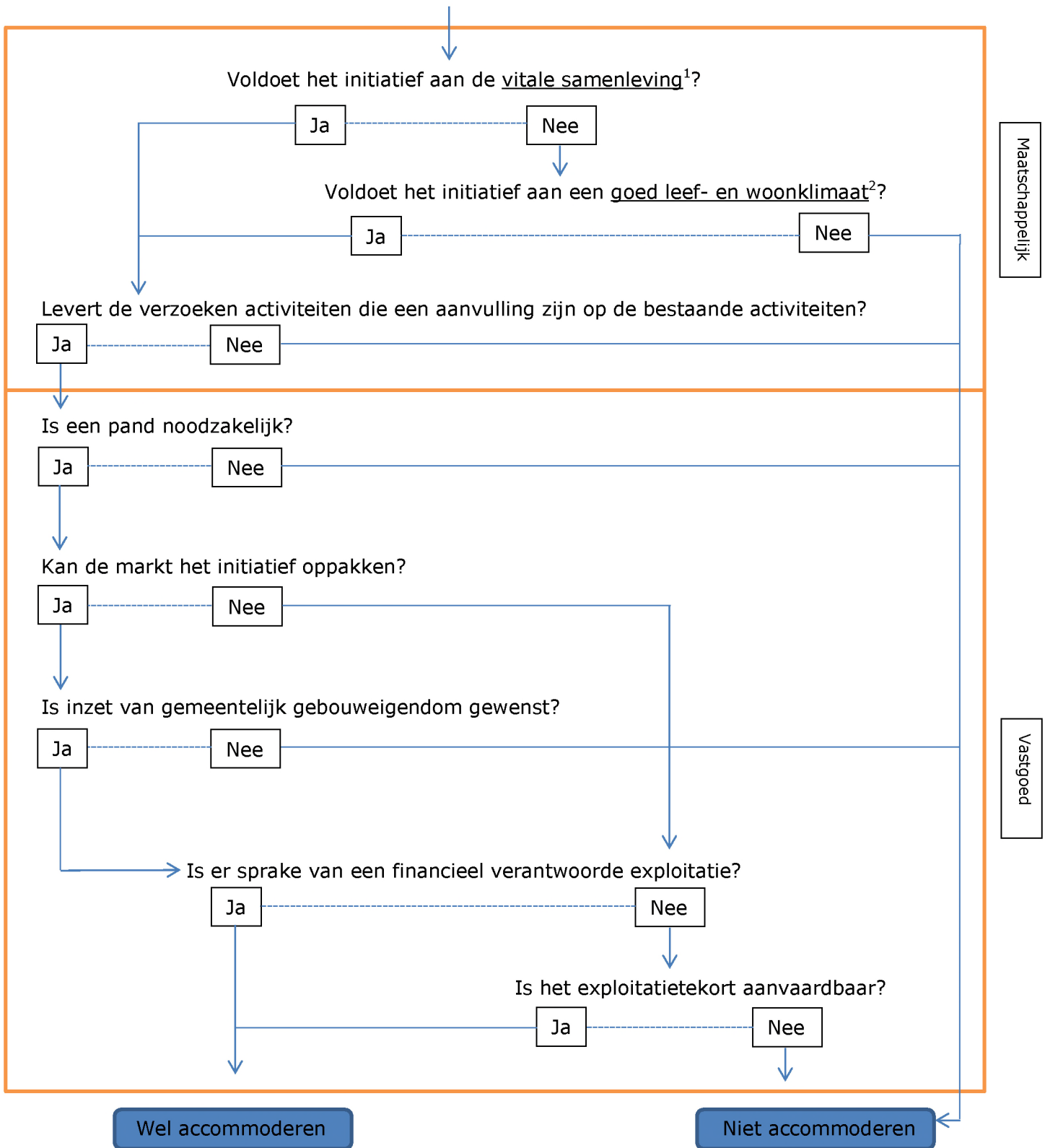
Bovenstaande randvoorwaarden geven een richtlijn bij het gebruik van gebouwen. Uiteraard is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk dat het college maatwerk kan bieden bij het toepassen van deze vastgoedstrategie.

#### **4.4 Tempo van verandering**

Het tempo van verandering wordt op basis van de vastgoedstrategie de komende jaren door het college uitgewerkt. Bij het toekennen van huisvesting worden de genoemde randvoorwaarden gehanteerd. Ook worden bestaande verenigingen die gemeentelijke ruimten in gebouwen huren getoetst aan de criteria 'vitale samenleving' en 'goed leef- en woonklimaat'. Verhuringen die niet onder deze noemers te brengen zijn, worden afgebouwd. Op basis van de genoemde uitgangspunten in de vastgoedstrategie zal het college de concrete vertaling maken waarbij maatwerk bij bepaalde gebouwen mogelijk is.

## Bijlage 1 - Stroomschema nieuwe huisvestingsverzoeken

### Nieuwe huisvestingsvraag



<sup>1</sup> Bevorderen van een *inclusieve* samenleving, voor mensen voor wie meedoen op alle onderdelen niet vanzelfsprekend is of die een risico lopen om op afstand te komen.

<sup>2</sup> Samen leven en ontmoeten voor alle inwoners van Veldhoven bevorderen (activiteiten maatschappelijk belang).