



Datum besluitraad	: 11 juli 2017	Datum oordeelraad	: 20 juni 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 30 mei 2017
Volgnummer	: 17bs00096 / 17.071	Programma begroting	:
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	:
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	: Koen.vandenBuijs@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Maatschappelijke vastgoedstrategie

#### Samenvatting

In de maatschappelijke vastgoedstrategie zijn de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed vastgelegd, wordt inzicht gegeven in de strategische keuzes en uitgangspunten die vorm moeten geven aan die doelstellingen. In de strategie stellen we kaders voor nieuwe huisvestingsvragen waarbij het uitgangspunt is een optimale balans tussen het maatschappelijk en financieel rendement. De vastgoedstrategie is erop gericht om te komen tot een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille.

#### Beslispunten

1. Vaststellen van de maatschappelijke vastgoedstrategie.

#### Inleiding

In de betreffende raadsinformatienota aan de gemeenteraad van april 2016 (16bs00213) over de Leidraad Vastgoed wordt verwezen naar de kerntakendiscussie. Als uitvloeisel van de kerntakendiscussie wordt een onderzoek naar maatschappelijk vastgoed aangekondigd en is toegezegd in de eerste helft van 2017 een strategie over maatschappelijk vastgoed ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Ook de VSA-fractie heeft begin 2017 een brief gestuurd waarin werd 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).

Op 18 april jl. heeft het college besloten om de raad de uitgangspunten en spelregels van de maatschappelijke vastgoedstrategie vast te laten stellen als grove kaders hoe omgegaan wordt met huisvestingsvragen. Voorliggend raadsvoorstel voorziet hierin.

In deze maatschappelijke 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 stelt kaders voor nieuwe huisvestingsvragen waarbij het uitgangspunt is een optimale balans tussen het maatschappelijk en financieel rendement. Er wordt gestreefd naar 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.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

Leidraad Vastgoed 2016  
Subsidiebeleid  
Maatschappelijke Structuurvisie 2011  
Kerntakendiscussie

### **Beoogd effect**

Met de maatschappelijke vastgoedstrategie wordt gestreefd naar 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.

### **Argumenten**

*1.1. De raad heeft gevraagd om de wensen en kansen op het gebied van maatschappelijk vastgoed te duiden.*

De gemeenteraad van Veldhoven heeft in 2016 kennisgenomen van de 'Leidraad Vastgoed'. Naar aanleiding hiervan en op basis van de kerntakendiscussie is een onderzoek naar maatschappelijk vastgoed aangekondigd. Er is toegezegd dat in de eerste helft van 2017 een strategie over maatschappelijk vastgoed aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden.

Daarnaast heeft de VSA-fractie begin 2017 verzocht om binnen korte tijd een richtinggevende vastgoedstrategie te ontwikkelen waarin de wensen en kansen staan zodat efficiënt gebruik wordt gemaakt van de aanwezige mogelijkheden op het gebied van maatschappelijk vastgoed. 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. De maatschappelijk vastgoedstrategie houdt rekening met politieke uitgangspunten en is gericht op een zo compact mogelijke vastgoedportefeuille.*

Het in eigendom hebben van gemeentelijk vastgoed is geen doel op zich, maar kan ingezet worden als middel om maatschappelijke doelstellingen te dienen. 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 slopen of te verkopen.

In de vastgoedstrategie is een afwegingskader opgenomen die gebruikt kan worden bij nieuwe huisvestingsverzoeken. Dit kader maakt inzichtelijk of de inzet van gemeentelijk gebouweigendom toegekend kan worden. 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. In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat het college maatwerk kan bieden bij het toekennen van huisvesting.

Daarnaast is een aantal randvoorwaarden in de vastgoedstrategie opgenomen:

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



- Het streven is dat iedere ruimte van een gebouw minimaal 2 van de 3 dagdelen wordt gebruikt.
- Investerings op het gebied van het flexibel maken van de inrichting van het gebouw moeten afgestemd worden op de verwachte levensduur van een pand.
- Gebouwen moeten minimaal kostenneutraal verhuurd worden door middel van een kostprijsdekkende huur.
- Maatwerk is in uitzonderlijke gevallen mogelijk.

### **Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen en risico's voorzien.

### **Financiën**

Met dit voorstel zijn geen financiële gevolgen gemoeid. Middels dit raadsvoorstel worden de strategische kaders van maatschappelijk vastgoed vastgesteld. In de uitwerking zal op een later moment de financiële consequentie per gebouw in kaart gebracht worden.

### **Communicatie en samenspraak**

Over dit besluit wordt niet actief extern gecommuniceerd.

### **Uitvoering / planning**

De vastgoedstrategie is gerelateerd aan de volgende raadsperiode van 2018 tot en met 2021. Bij elke nieuwe raadsperiode zal de vastgoedstrategie tegen het licht worden gehouden en waar noodzakelijk of gewenst aangepast en geactualiseerd worden aan nieuwe doelstellingen. Waar nodig kan de strategie ook tussentijds geactualiseerd worden aan nieuwe doelstellingen of nieuwe inzichten.

### **Bijlagen**

1. Maatschappelijke vastgoedstrategie

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

### **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester