

2019

Gemeente Waalwijk

Auteur: BNN adviseurs
Maarten Visser



[VASTGOEDBELEID GEMEENTE WAALWIJK]

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Portefeuillebeleid	4
1.1. Kerntaak.....	4
1.2. Beeldbepalend vastgoed	4
1.3. Commercieel vastgoed	4
1.4. Leegstaand vastgoed	4
1.5. Overig vastgoed	5
2. Beleid op de vastgoedfinanciën.....	6
2.1 Overschotten of tekorten ten opzichte van de vastgoedbegroting	6
2.2 Vastgoedexploitatie	6
2.3 Overige kosten en opbrengsten.....	7
2.3.1. Opbrengsten bij verkoop	7
2.3.2. Overige kosten	7
2.4. Percelen zonder vastgoed	7
3. Verhuurbeleid	8
3.1 Maatschappelijk vastgoed.....	8
3.2 Commercieel vastgoed	9
3.3 Strategisch vastgoed.....	10
3.4 Onvervreemdbaar beeldbepalend vastgoed.....	10
3.5 Overig vastgoed	10
4. Onderhoudsbeleid	11
4.1 Gebouwen met regulier gebruik.....	11
4.2 Gebouwen zonder (regulier) gebruik	11
5. Beleid op vastgoedtransacties.....	12
5.1 Verwerven.....	12
5.2 Afstoten	12
5.2.1. Verkopen.....	12
5.2.2. Inzet voor stads- of dorpsontwikkeling	12
6. Leegstandsbeleid.....	13
6.1 Leegstand in maatschappelijk vastgoed	13
6.2 Leegstand in strategisch vastgoed	13
7. Duurzaamheidsbeleid	14

7.1 Kaders	14
7.2 Inleidend	14
7.3 Plan van aanpak	14
7.4 Handreikingen voor verdere uitwerking	15
7.4.1. Sturen op duurzaamheid	15
7.4.2. Voorbeeld ambities in de tijd	16

Bijlage

1. inzicht in categorieën vastgoed

Inleiding

De gemeente Waalwijk wil haar vastgoedorganisatie verder professionaliseren, mede naar aanleiding van het rapport van de rekenkamercommissie 'Komt vast goed?' d.d. 29 september 2014. In het rapport doet de rekenkamercommissie de volgende aanbevelingen:

1. Inzicht verschaffen in de karakteristieken van het (maatschappelijk) vastgoed en de omvang van de portefeuille;
2. Het opstellen van een gemeentelijke vastgoedvisie;
3. Vastleggen van het uit te voeren beleid, inclusief te hanteren normen voor vastgoedbeheer (bv. leegstand, onderhoudsniveau);
4. Vastleggen in hoeverre vastgoedbeleid kan en moet bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke opgave, maar ook aan de realisatie van gemeentelijke doelen op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
5. Het borgen van de inbedding van vastgoed in de gemeentelijke organisatie.

Naar aanleiding van het Rekenkamer rapport is in de raadsvergadering van 20 november 2014 de motie 'Vreemd aan de orde' vastgesteld, waarin aan het college de opdracht wordt gegeven om een visie op te stellen voor het vastgoedbeleid, waarbij onder andere jaarlijks aan de gemeenteraad wordt gerapporteerd.

BBN adviseurs heeft de gemeente Waalwijk ondersteund in de uitwerking van de wensen van de gemeenteraad met betrekking tot het vastgoedbeleid en bij het tot stand komen van deze notitie.

1. Portefeuillebeleid

1.1. Kerntaak

De gemeente Waalwijk wil voorzien in maatschappelijk vastgoed voor instellingen, maatschappelijke initiatieven en verenigingen die het gemeentelijk beleid ondersteunen of faciliteren of uitvoering geven aan de kerntaken van de gemeente.

Deze kerntaak kan de gemeente Waalwijk uitvoeren in vastgoed dat in eigendom is of in gehuurd vastgoed. Eigendom is op de lange termijn de financieel meest voordelige optie. Huren kan een goed alternatief zijn bij tijdelijke vraag, of wanneer het gewenste object, of de grond daaronder, in handen van een ander is.

1.2. Beeldbepalend vastgoed

Een andere reden om vastgoed in eigendom te hebben is de regie willen voeren op beeldbepalend vastgoed.

Beeldbepalend vastgoed heeft vaak een monumentenstatus. Met deze status is het behoud van de monumentale waarde geborgd. Er moeten daarom aanvullende redenen zijn om het vastgoed in eigendom te houden. Bijvoorbeeld wanneer het vastgoed betreft dat nooit (genoeg) inkomsten zal opbrengen om het te gebouw of bouwwerk in stand te houden is het de taak van de gemeente om dit te doen. Bijvoorbeeld de kerktorens van de twee NH-kerken in Sprang-Capelle en de schoorsteen van de voormalige kousenfabriek in Waalwijk.

Het beeldbepalende vastgoed kan ook ingezet zijn of worden als maatschappelijk vastgoed.

Wanneer beeldbepalend vastgoed wordt verhuurd aan een partij die het algemeen belang niet dient is er sprake van commercieel vastgoed. Zie ook paragraaf 1.3 Commercieel vastgoed.

1.3. Commercieel vastgoed

Het in eigendom hebben van commercieel vastgoed ziet de gemeente Waalwijk niet als haar kerntaak. Commercieel vastgoed wordt afgestoten, tenzij:

- met het eigendom van het vastgoed een strategisch doel wordt gediend in het kader van (toekomstige) stads-, dorps-, of gebiedsontwikkeling of ontwikkeling van openbare ruimte.
- het een beeldbepalend gebouw betreft dat nooit een positief vastgoedresultaat zal kennen, maar waarbij verhuur nog bijdraagt aan enige inkomsten.

1.4. Leegstaand vastgoed

Gebouwen of gebouwdelen die leegstand kennen kosten geld. 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.

Als een gebouw gedeeltelijk leegstaat wordt onderzocht 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 wordt onderzocht of de ruimte onder tijdelijke condities anderszins kan worden verhuurd.

Afhankelijk van de boekwaarde wordt, als langdurige partiële leegstand dreigt, samen met het beleidsveld en de gebruiker onderzocht of er elders passende huisvesting te vinden is.

1.5. Overig vastgoed

Woningen waarvan de gemeente Waalwijk ooit op één of andere wijze eigenaar is geworden en die geen maatschappelijke of strategische functie hebben of krijgen, blijven in eigendom zolang de huidige huurders er willen blijven wonen. Na opzegging van het huurcontract door huurder wordt nog eenmaal overwogen of de woning een maatschappelijk of strategisch doel kan dienen. Als dat niet het geval is, wordt de woning en/of grond afgestoten.

Van al het vastgoed dat niet of niet meer in bovenstaande categorieën in te delen is, is eigendom door de gemeente Waalwijk niet wenselijk. Dit vastgoed wordt afgestoten conform de spelregels in paragraaf 5.2. Bijlage 1 geeft inzicht in welke gebouwen niet binnen die bovenstaande categorieën vallen. Wanneer dit beleid wordt aangenomen, worden deze gebouwen, indien deze geen (tijdelijk) doel meer gaan dienen in de toekomst, afgestoten.

2. Beleid op de vastgoedfinanciën

Cluster Vastgoed werkt op basis van een jaarlijkse begroting. De kosten en baten van het team zelf, alle vastgoedexploitaties en projecten vallen daarbinnen. De begroting wordt opgesteld conform de voorschriften uit het Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV).

2.1 Overschotten of tekorten ten opzichte van de vastgoedbegroting

Overschotten of tekorten ten opzichte van de jaarlijkse vastgoedbegroting komen respectievelijk ten bate of ten laste van de Algemene Reserves via het rekeningenresultaat. Overschotten of tekorten worden geduid in het Portefeuilleplan (de jaarlijkse rapportage ten aanzien van de vastgoedportefeuille).

2.2 Vastgoedexploitatie

Het beleidsuitgangspunt is dat de kosten, ook minus de opbrengsten, voor vastgoed aanvaardbaar zijn. Het Cluster Vastgoed is daarvoor verantwoordelijk en stuurt daarop. Uitzonderingen daarop zijn:

- De gebouwen die geen inkomsten kennen. Denk bijvoorbeeld aan leegstand of de kerktorens.
- Sportgebouwen en gebouwen op sportaccommodaties. Het sportbedrijf exploiteert de sportgebouwen inclusief sportmiddelen. Er worden geen vastgoedkosten vanuit het Cluster Vastgoed doorbelast naar het Sportbedrijf. De kosten worden wel inzichtelijk gemaakt en minimaal 1 jaarlijks besproken met het Sportbedrijf en TMAO om te bezien of de vastgoedlasten passen binnen de totale sportexploitatie.
- Buurthuizen- en centra: deze worden geëxploiteerd door diverse exploitanten, de exploitanten dragen een huur af aan de gemeente Waalwijk. De lasten worden wel inzichtelijk gemaakt en minimaal 1 keer per jaar besproken met het TMAO om te bezien of de vastgoedkosten passen binnen de totale exploitatie.
- De gebouwen waarvoor andere afspraken zijn of worden gemaakt ten aanzien van de (kostendekkende) huur. Dergelijke afspraken dienen dan door het College van B&W bekrachtigd te worden.

Binnen de vastgoedexploitatie van een gebouw horen de volgende baten en lasten waarop gestuurd kan worden:

Baten

- Huuropbrengsten en/of gebruiksvergoedingen
- Eventuele opbrengsten voor het leveren van diensten of leveringen
- Overige opbrengsten zoals gebouwgebonden subsidies

Lasten

- Kapitaallasten (rente + afschrijving conform BBV en gemeentelijk waarderings- en afschrijvingsbeleid)
- Huurlasten
- Verzekeringen (opstal)
- Belastingen en heffingen (eigenaarsdeel)
- Onderhoudskosten (groot- en dagelijksonderhoud)
- Administratieve beheerskosten (kosten personeel en middelen van Cluster Vastgoed)
- Eventueel energiekosten, indien levering is overeengekomen in de huurovereenkomst.
- Specifieke bedrijfskosten: kosten waaraan investeringen ten grondslag liggen die specifiek voor huurder/gebruiker zijn gedaan.

2.3 Overige kosten en opbrengsten

2.3.1. Opbrengsten bij verkoop

Uit de opbrengst bij verkoop worden de kosten van Cluster Vastgoed, ten behoeve van de verkoop, en eventuele inzet van derden bekostigd. Vervolgens wordt de resterende boekwaarde van het afgestoten gebouw afgeboekt tot 0. Het resultaat van verkopen wordt gereguleerd door middel van storting dan wel onttrekking aan de Algemene Reserve.

2.3.2. Overige kosten

De kosten van inzet van personeel en middelen worden zoveel mogelijk geboekt op de kostensoorten die tezamen de administratieve beheerskosten vormen en op projecten met een eigen kostensoort. De administratieve beheerskosten worden verdeeld over alle gebouwen.

Kosten aan projecten komen ten laste van het projectbudget.

De BBV is leidend bij het toedelen van overige kosten.

2.4. Percelen zonder vastgoed

Percelen zonder vastgoed of vastgoed dat niet bij gemeente in eigendom is, behoren niet tot het werkgebied van Cluster Vastgoed. Percelen vallen onder de verantwoordelijkheid van TREW binnen de grondexploitatie. Kosten opbrengsten worden niet door Cluster Vastgoed geregistreerd.

3. Verhuurbeleid

3.1 Maatschappelijk vastgoed

Huur

Voor al het maatschappelijk vastgoed wordt een kostprijsdekkende huur bepaald. De kostprijsdekkende huur is het bedrag dat nodig is om alle kosten minus alle baten gedurende de (resterende) exploitatieperiode te kunnen bekostigen.

Wanneer huurder/gebruikers op basis van de huurovereenkomst minder betalen dan de bepaalde kostprijsdekkende huur, dan moet het verschil gezien worden als een verkapte vorm van subsidie. De verschillen worden in beeld gebracht in het jaarlijkse portefeuilleplan, met daarbij de vraag aan het College van B&W en de Raad of de verschillen acceptabel zijn. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om binnen de gemeente Waalwijk verrekeningen tussen verschillende teams, clusters en/of beleidsvelden uit te voeren.

Sportcomplexen en – gebouwen

Sportcomplexen en –gebouwen worden geëxploiteerd door het Sportbedrijf. Het Sportbedrijf int de vergoedingen van gebruikers voor respectievelijk een gehele accommodatie inclusief gebouw(en) en/of het periodiek gebruik van zwembaden, sporthallen en gymzalen inclusief inrichting en toebehoren. Een deel van die vergoeding is bedoeld om de kosten aan de gebouwen te dekken. Ook voor de sportgebouwen wordt de kostprijsdekkende huur inzichtelijk gemaakt in het jaarlijkse portefeuilleplan. Met het Sportbedrijf en TMAO worden deze kostprijsdekkende huren jaarlijks besproken om te evalueren of de kosten voor de gebouwen in balans zijn met de opbrengsten. Het Sportbedrijf rapporteert hierover. Er vinden geen onderlinge verrekeningen plaats.

Buurthuizen en -centra

Buurthuizen en –centra worden door diverse exploitanten geëxploiteerd. Deze exploitanten betalen een huur aan de gemeente Waalwijk. De exploitant int de gebruiksvergoedingen van de partijen die de buurthuizen en –centra gebruiken. Ook voor de buurthuizen en -centra wordt de kostprijsdekkende huur inzichtelijk gemaakt in het jaarlijkse portefeuilleplan. Met het TMAO worden deze kostprijsdekkende huren jaarlijks besproken om te evalueren of de kosten voor de gebouwen in balans zijn met de opbrengsten. TMAO rapporteert hierover. Er vinden geen onderlinge verrekeningen plaats.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De indexatie wordt jaarlijks opgenomen in de Nota van uitgangspunten die ten behoeve van de gemeente begroting opgesteld. Aan de hand van de ontwikkeling van kosten (er worden bijvoorbeeld kwaliteit verbeterende voorzieningen aangebracht) kunnen meerkosten doorberekend worden in de huurprijs. Hierover vindt dan afzonderlijke besluitvorming plaats.

Voor de huurcontracten worden de standaardmodellen van *de Raad voor Onroerende zaken* gehanteerd.

Termijnen

De verhuur van maatschappelijk vastgoed gebeurt op basis van een huurovereenkomst met een onbepaalde termijn. Zowel gebruiker als de gemeente Waalwijk hebben een opzegtermijn van 6 maanden.

Onderhoudsdemarcatie

In het huurcontract wordt de demarcatie van het onderhoud geregeld. De gemeente Waalwijk streeft een eenvormige aanzien van het onderhoudsdemarcatie na voor al het maatschappelijk vastgoed. Op basis van zwaarwegende argumenten kan een afwijking overwogen worden.

3.2 Commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed wordt gekenmerkt door een huurder die geen activiteiten uitvoert in het algemeen belang. Wanneer een dergelijke huurder wordt gehuisvest in beeldbepalend, monumentaal vastgoed, dan wordt dit vastgoed gezien als commercieel vastgoed.

Huur

Voor al het commercieel vastgoed wordt minimaal de kostprijsdekkende huur gehanteerd, conform het bepaalde in de Wet Markt en Overheid. Echter dient te allen tijde de marktsituatie in ogenschouw genomen te worden:

- Wanneer de markthuren hoger liggen dan de kostprijsdekkende huur wordt overwogen om het huurniveau te verhogen tot maximaal het huurniveau dat overeenkomt met de markthuren.
- Wanneer de markthuren lager liggen dan de kostprijsdekkende huur komt men in een situatie terecht dat het object waarschijnlijk niet verhuurbaar is tegen een kostprijsdekkende huur. Om het object toch te verhuren zal de gemeente Waalwijk een besluit moeten nemen op basis van de verwachtingen ten aanzien van de markt:
 - o Is het de verwachting dat de markt op korte termijn weer aantrekt, dan kan er gewacht worden met verhuren tot het niveau van de markthuurlen weer op het niveau van de kostprijsdekkende huur is.
 - o Wordt verwacht dat de markthuurlen nog langere tijd onder het niveau van de kostprijsdekkende huur ligt, dan kan er voor gekozen worden om af te boeken op de boekwaarde teneinde de kostprijsdekkende huur op het niveau van de markt te krijgen.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De indexatie wordt jaarlijks opgenomen in de Nota van uitgangspunten die ten behoeve van de gemeente begroting opgesteld. Aan de hand van de ontwikkeling van kosten (er worden bijvoorbeeld kwaliteit verbeterende voorzieningen aangebracht) kunnen meerkosten doorberekend worden in de huurprijs. Hierover vindt dan afzonderlijke besluitvorming plaats.

Voor de huurcontracten worden de standaardmodellen van *de Raad voor Onroerende zaken* gehanteerd.

Termijnen

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.

Onderhoudsdemarcatie

De onderhoudsdemarcatie wordt afgestemd met de huurder en sluit aan bij wat er in de markt voorkomt. In geval dat het commercieel vastgoed een monument betreft, ligt de onderhoudsverplichting voor alle monumentale onderdelen bij de gemeente Waalwijk.

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.

Huur

Bij het verhuren van strategisch vastgoed 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 woningwaarderingstelsel (voor woningen) gehanteerd, waarbij er een neerwaartse bijstelling plaats kan vinden vanwege het tijdelijk karakter van de huur. Hiervoor wordt het advies van een verhuurmakelaar ingewonnen.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De indexatie wordt jaarlijks opgenomen in de Nota van uitgangspunten die ten behoeve van de gemeente begroting opgesteld. Aan de hand van de ontwikkeling van kosten (er worden bijvoorbeeld kwaliteit verbeterende voorzieningen aangebracht) kunnen meerkosten doorberekend worden in de huurprijs. Hierover vindt dan afzonderlijke besluitvorming plaats.

Voor de huurcontracten worden de standaardmodellen van *de Raad voor Onroerende zaken* gehanteerd.

Termijn

De huurtermijn is bepaald met een uiterste datum. Tot uiterste datum kunnen huurder en de gemeente Waalwijk opzeggen met een opzegtermijn variërend tussen de 6 en 12 maanden, afhankelijk van het type gebouw en huurder. De termijn wordt in onderling overleg tussen gemeente en huurder vastgesteld.

Onderhoudsdemarcatie

In het huurcontract wordt een demarcatie van het onderhoud geregeld, welke marktconform is voor het type vastgoed dat verhuurd wordt.

3.4 Onvervreemdbaar beeldbepalend vastgoed

Onvervreemdbaar beeldbepalend vastgoed kent in de regel geen gebruiker of huurder. Er is geen noodzaak om een huurprijs te bepalen voor deze categorie vastgoed.

3.5 Overig vastgoed

Voor de woningen die de gemeente Waalwijk om een of andere reden in bezit heeft gekregen, geldt het beleid dat de zittende huurders mogen blijven wonen tot dat zij de huur opzeggen. Afhankelijk van de wijze waarop de gemeente Waalwijk de woningen heeft gekregen en de afspraken die daarbij zijn vastgelegd, is de huur bepaald. Deze afspraken worden gerespecteerd.

4. Onderhoudsbeleid

Het onderhoudsbeleid beschrijft de onderhoudsconditie waarin de gemeente Waalwijk haar gebouwen wil houden. De gemeente Waalwijk hanteert daarvoor de gestandaardiseerde methodiek van de NEN 2767 om de onderhoudsconditie uit te drukken en te meten zoals dit nu ook al gebeurt.

4.1 Gebouwen met regulier gebruik

Voor alle gebouwen die langdurig gebruikt en/of verhuurd worden, streeft de gemeente Waalwijk naar een Conditie score 3 (redelijke conditie) conform de NEN 2767.

Bij onderhoudsniveau 3 is plaatselijk veroudering zichtbaar, maar zijn functieverval of -uitval van gebouw en installaties niet in gevaar.

Om de gebouwen in onderhoudsniveau 3 te houden, wordt er onderhoud uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsprognose. Eens in de drie jaar wordt de onderhoudsconditie van elk gebouw gemeten. Zo nodig wordt de meerjarenonderhoudsprognose bijgesteld om een technische staat met conditiescore 3 op lange termijn te kunnen waarborgen.

4.2 Gebouwen zonder (regulier) gebruik

Ten aanzien van de geambieerde onderhoudsconditie gelden er uitzonderingen:

- Voor leegstaande panden wordt gestuurd op een conditiescore 4 (matige conditie) als het geen monument betreft.
- Aan leegstaande gebouwen waarvan is vastgesteld dat deze binnen 5 jaar gesloopt worden, wordt geen onderhoud meer uitgevoerd, zolang dit geen gevaar voor mens en omgeving oplevert.
- Monumenten worden altijd op onderhoudsniveau 3 gehouden.

Ook de gebouwen waarvoor de uitzondering geldt, worden meegenomen in de 3-jaarlijkse inspectie.

5. Beleid op vastgoedtransacties

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

5.1 Verwerven

Wanneer blijkt dat de vraag naar maatschappelijk vastgoed niet beantwoord kan worden binnen de huidige vastgoedportefeuille, dan is er uitbreiding nodig.

Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Verwervingen vinden plaats na besluit het College van B&W en de Raad.
- Cluster Vastgoed verwerft alleen maatschappelijk vastgoed.
- Alle verwervingen gaan in overleg met TREW en de betreffende beleidsvelden.
- Indien voorhanden, wordt de inzet van bestaand (te koop of te huur) vastgoed vergeleken met nieuwbouw, op kosten, kwaliteit en tijd.
- Voor nieuwbouw wordt TREW verzocht een geschikte locatie te vinden.
- Voor het verwerven worden zowel initiële bouwkosten als de vastgoedexploitatie begroot. Deze begrote kosten gelden als taakstellend voor realisatie van het gebouw en de vastgoedexploitatie in de exploitatiefase.

Verwervingen van strategisch en/of beeldbepalend vastgoed vallen niet binnen de kerntaken van Cluster Vastgoed. Na verwerving behoort dit vastgoed echter wel tot de vastgoedportefeuille die door Cluster Vastgoed beheerd wordt. Cluster Vastgoed wordt daarom wel bij dergelijk verwervingen betrokken om voor verwerving de gevolgen voor de vastgoedexploitatie in beeld te brengen om het kostenniveau vervolgens als taakstellend vast te stellen.

5.2 Afstoten

Als op basis van het eigendomsbeleid of anderszins is vastgesteld dat de gemeente Waalwijk geen behoefte meer heeft aan een gebouw dan wordt samen met TREW bepaald hoe het gebouw wordt afgestoten: gebouw en perceel verkopen of gebouw en/of perceel inzetten voor stads- of dorpsontwikkeling.

5.2.1. Verkopen

Samen met TREW wordt de verkoopstrategie bepaald: 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. Het resultaat van verkopen wordt gereguleerd door middel van storting dan wel onttrekking 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. TREW organiseert de waardetoevoeging en verkoop en boekt de opbrengsten conform het grondbeleid. Lasten en baten worden conform BBV voorschriften verantwoord.

5.2.2. Inzet voor stads- of dorpsontwikkeling

Wanneer een gebouw of de grond wordt ingezet voor stads- of dorpsontwikkeling wordt de boekwaarde van het gebouw afgeboekt tot 0 en gaat de grond over in de grondexploitatie van TREW.

6. Leegstandsbeleid

Gebouwen of gebouwdelen die leegstaan kosten geld. Onderhoud op enig niveau blijft nodig en minimale kosten voor energie zullen blijven.

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 wordt het leegstandsbeheer uitgevoerd door een externe leegstandsbeheerder. Het leegstandsbeheer heeft tot doel kraak en ongewenste indringers te voorkomen en de kans op vernieling en schade te verminderen.

6.1 Leegstand in maatschappelijk vastgoed

Als een gebouw gedeeltelijk leegstaat wordt onderzocht 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 wordt onderzocht of de ruimte onder tijdelijke condities anderszins kan worden verhuurd.

Afhankelijk van de boekwaarde wordt, als langdurige partiële leegstand dreigt, samen met het beleidsveld en de gebruiker onderzocht of er elders passende huisvesting te vinden is.

Kosten bij leegstand van maatschappelijk vastgoed, na opzegging van het huurcontract, conform de overeengekomen opzegtermijn, komen ten laste van de vastgoedexploitatie.

6.2 Leegstand in strategisch vastgoed

Bij structurele leegstand in strategisch vastgoed wordt met TREW overlegd of het gebouw al gesloopt kan worden t.b.v. de geplande toekomstige ontwikkelingen. Als het gebouw nog niet gesloopt kan worden, wordt er leegstandsbeheer georganiseerd.

7. Duurzaamheidsbeleid

7.1 Kaders

- In 2009 heeft de gemeente Waalwijk de ambitie vastgelegd om in 2043 klimaatneutraal te zijn.
- Vastgoed is een bedrijfsmiddel met een lange exploitatieperiode. Veel van de gebouwen uit de huidige portefeuille zullen er in 2043 nog staan.
- Eén concrete duurzaamheidsmaatregel is dat de gemeente Waalwijk heeft uitgesproken de daken van gemeentelijke gebouwen in te zetten om duurzame energie op te wekken.
- Er zijn veel ontwikkelingen in wet- en regelgeving gaande ten aanzien van duurzaamheid:
 - o De Rijksoverheid wil voor eigen gebruik in 2019 alleen nog maar gebouwen hebben met minimaal energielabel C.
 - o Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zijn. De Rijksoverheid heeft die norm voor haar nieuwe gebouwen op 2019 gezet.
 - o Het regeerakkoord van 2017 benoemt dat in 2021 gasloze nieuwbouw de norm moet zijn.
 - o Er is regelgeving in ontwikkeling om ook lokale overheden taakstellende duurzaamheidsambities op te leggen.
 - o Alle bestaande kantoorgebouwen moeten in 2023 minimaal energielabel C hebben.
 - o De Rijksoverheid heeft de ambitie om alle huizen in 2050 gasloos te hebben.

7.2 Inleidend

De ambitie van 'Klimaatneutraal in 2043' is niet doorvertaald in een concreet plan hoe deze ambitie voor het gemeentelijk vastgoed te bewerkstelligen. De ambitie is ook niet zondermeer 1-op-1 door te leggen op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Immers welke periode nemen we in ogenschouw ten aanzien van de klimaatneutraliteit van gebouwen? Horen de oprichting en de toekomstige sloop daar ook bij? En mogen super-duurzame gebouwen of initiatieven de minder 'groene' gebouwen compenseren?

Dit beleid is daarom een plan van aanpak om spoedig tot duurzaamheidsbeleid te komen met concrete doelen.

7.3 Plan van aanpak

Met dit plan van aanpak moet er een concreet plan worden opgezet voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Een plan met concrete maatregelen, ambities die in de tijd zijn uitgezet en een investeringsraming. Na inwerkingtreding van dit beleidsstuk heeft Cluster Vastgoed 1 kalenderjaar de tijd om hier uitvoer aan te geven.

Schema Plan van Aanpak opstellen duurzaamheidsambities

Stap

1.	Opknippen duurzaamheidsambitie in ambitie met tussenambities voor: a. bestaande gebouwen b. nieuw te bouwen gebouwen
-----------	--

	Bestaande gebouwen	Nieuw te bouwen gebouwen
2.	Bepalen nul situatie van bestaande gebouwen, door bepaling energielabel	Bepalen duurzaamheidsambitie aan de hand van regelgeving + eventuele extra ambitie van de gemeente Waalwijk*
3.	Bepalen maatregelen en investeringsbehoefte om de bestaande gebouwen aan duurzaamheidsambitie te laten voldoen	Uitvoer geven aan ambitie
4.	Selectie van gebouwen maken waarvan duurzaamheidsambitie wel of niet haalbaar is tegen aanvaardbare kosten	

	Ambitie wel haalbaar	Ambitie niet haalbaar
5.	Investeringsplan in de tijd verfijnen en matchen met onderhoudsplanning	Plan voor vervangende nieuwbouw conform nieuwbouwambities opstellen
6.	Uitvoer geven aan investeringsplan	Uitvoer geven aan vervangingsplan
* de gemeente Waalwijk kan de keuze maken om met de eigen vastgoedportefeuille een voorbeeld te stellen ten aanzien van duurzaamheid.		

7.4 Handreikingen voor verdere uitwerking

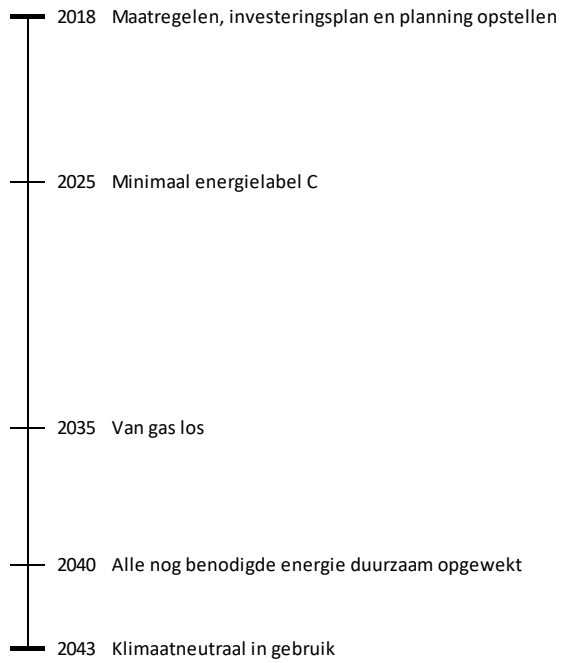
7.4.1. Sturen op duurzaamheid

Qua duurzaamheid bij gebouwen wordt er in de regel op 2 aspecten gestuurd:

1. Verminderen van energiebehoefte door een gebouwschil met hogere isolatiewaarde, energiezuinige installaties en lage temperatuurverwarming.
2. Voor de energie die nog wel nodig is alleen duurzaam opgewekte bronnen gebruiken: zonne-energie, aardwarmte en -koelte en golf- en windenergie.

7.4.2. Voorbeeld ambities in de tijd

Tijdspad duurzaamheid bestaande gebouwen



Tijdspad duurzaamheid nieuwe gebouwen

