

## Notitie vastgoedbeleid

### Voorwoord

Voor u ligt de notitie waarin de richting van het vastgoedbeleid wordt aangegeven. Dit werkdocument zal later tot een beleidskader worden uitgewerkt en zal dienen als een instrument voor het college voor sturing op het gemeentelijke vastgoed.

Hoewel de gemeente Den Helder een actueel grondbeleid heeft, ontbreekt het aan integraal beleid voor het beheer van maatschappelijk vastgoed. Het bestaande beleid is versnipperd in verschillende separate nota's en plannen. Het doel van de nota vastgoedbeleid een samenhangend beleidskader te maken voor het beheer van maatschappelijk vastgoed en grond.

De laatste beleidsnota vastgoed, de afstootnota "2017-2018" dateert uit 2017. Door de tijd heen zijn onze ambities, onze maatschappelijke doelstellingen en ook wettelijke vereisten gewijzigd. Met het Helders Perspectief is het scenario van krimp naar groei omarmd. Dit vraagt een andere strategie vanuit de gemeente, waardoor het van belang is om de strategie op het vastgoed beleid hierop aan te passen.

Een van de pijlers in de voorlaatste nota is dat het in eigendom hebben van vastgoed geen doel op zich is. Een deel van ons vastgoed past niet langer bij de beleidsdoelen van onze gemeentelijke organisatie. Zowel de strategische- als de maatschappelijke waarde moet herijkt worden. Sinds 2011 is de koers ingezet om de vastgoedportefeuille terug te brengen tot een kernportefeuille. Het is belangrijk om te bepalen of de huidige vastgoedportefeuille het karakter van kernportefeuille heeft. Deze nota geeft op deze vraag een antwoord.

Een wettelijke opgave en gemeentelijke ambitie is de verduurzaming van bestaand vastgoed op basis van het klimaatakkoord. In deze nota wordt de strategie beschreven om te komen tot een gemiddeld energielabel B voor de kernportefeuille in 2023.

De nota vastgoedbeleid is het fundament voor het beheer van vastgoedportefeuille voor de komende jaren.

## Inhoudsopgave

<b>Notitie vastgoedbeleid</b> .....	1
Voorwoord .....	1
<b>Recente beleidshistorie</b> .....	2
<b>Waarom eigen vastgoedbezit?</b> .....	2
<b>Bepaling kernportefeuille Vastgoed</b> .....	3
Afwegingskader voor vastgoedbezit: .....	3
Afwegingskader voor vastgoedbezit grafisch weergeven .....	4
<b>Uitvoering aan- (ver)koop van vastgoed</b> .....	4
<b>Strategisch aan- (ver)koopbeleid</b> .....	5
Onbekende strategie rond af te stoten panden .....	5
De strategische ontwikkelingsrichting van de stad .....	5
<b>Verduurzaming maatschappelijk Vastgoed</b> .....	6
Verduurzaming kernportefeuille vanuit twee invalshoeken .....	7
Voortgang verduurzaming .....	7
Nieuwbouwprojecten: .....	7
Optimaliseren circulair gebruik vastgoed .....	7

## Recente beleidshistorie

De volgende visies en beleidsnota's zijn voor het vastgoedbeleid relevant.

### Gemeentelijke beleidsnota's

- Nota 'Afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018', vastgesteld Gemeenteraad 10 april 2017
- Plan van Aanpak Verduurzaming gemeentelijk Vastgoed, vastgesteld Gemeenteraad, 22 mei 2017
- Nota Grondbeleid 2019, vastgesteld Gemeenteraad 24 juni 2019

## Waarom eigen vastgoedbezit?

Vastgoed is een middel om gemeentelijke doelstellingen te realiseren.

Denk aan het zwembad, de brandweerkazerne, scholen, gymzalen, sportvoorzieningen, eigen huisvesting etc.

Dergelijk vastgoed is vaak incurant qua aard, dat wil zeggen speciaal voor een bepaald doel en/of doelgroep gemaakt. Door die incurantheid is het vastgoed voor een commerciële verhuurder minder aantrekkelijk. Deze bepaalt immers een huur met een opslag voor risico en mogelijke leegstand, wat leidt tot een hoge huur. Het in eigendom hebben van vastgoed kan voor de gemeente dus vanuit financieel oogpunt voordeliger zijn dan huren. Net zoals het in eigendom hebben van een auto goedkoper kan zijn dan leasen.

De belangrijkste reden voor vastgoedbezit, is het maatschappelijke rendement wat hiermee behaald kan worden. Een jongerenhok is bijvoorbeeld vanuit financieel oogpunt een kostenpost, maar wordt door de burgers juist erg gewaardeerd. Concluderend kunnen we stellen dat naast bedrijfsmatige en economische redenen, ook bestuurlijke ambities en maatschappelijke behoeften bijdragen aan de omvang van de vastgoedportefeuille.

Onze vastgoedportefeuille is in de loop van tijd een mix van alles en nog wat geworden. Door een steeds wijzigende huisvestingsbehoefte is niet al ons vastgoedbezit nodig voor de gemeentelijke beleidsdoelen.

## Bepaling kernportefeuille Vastgoed

Sinds 2011 heeft de gemeente de koers ingezet de gemeentelijke vastgoedportefeuille terug te brengen naar een kernportefeuille. We hanteerden in 2017 een ladder met drie vragen: Huisvesting van de eigen organisatie? Strategisch belang? Maatschappelijk belang? Alleen panden die drie keer NEE scoorden kwamen op de afstootlijst.

Verkochte panden 2016- heden:

2016	2017	2018	2019	2020
Lupinstraat 1	Weststraat 60	Middenweg 172-174	Sluisdijkstraat 8b	geen panden verkocht
Sluisdijkstraat 10b	Californiestraat 35		Prins Hendriklaan 19	
Van Foreestweg 37	Krugerstraat 99-101			
Jan Verfaillweg 620	Bankastraat 29			

Of het vastgoed tot de kernportefeuille behoort, wordt nu bepaald op basis van onderstaande criteria. Gebruik voor de eigen organisatie speelt hierin geen rol meer. Huisvesting voor de eigen organisatie kan immers ook uit de markt betrokken als dit financieel verantwoord is. Een voorbeeld hiervan is de kantoorruimte die wij huren op de Verkeerstorenweg en de Kerkgracht.

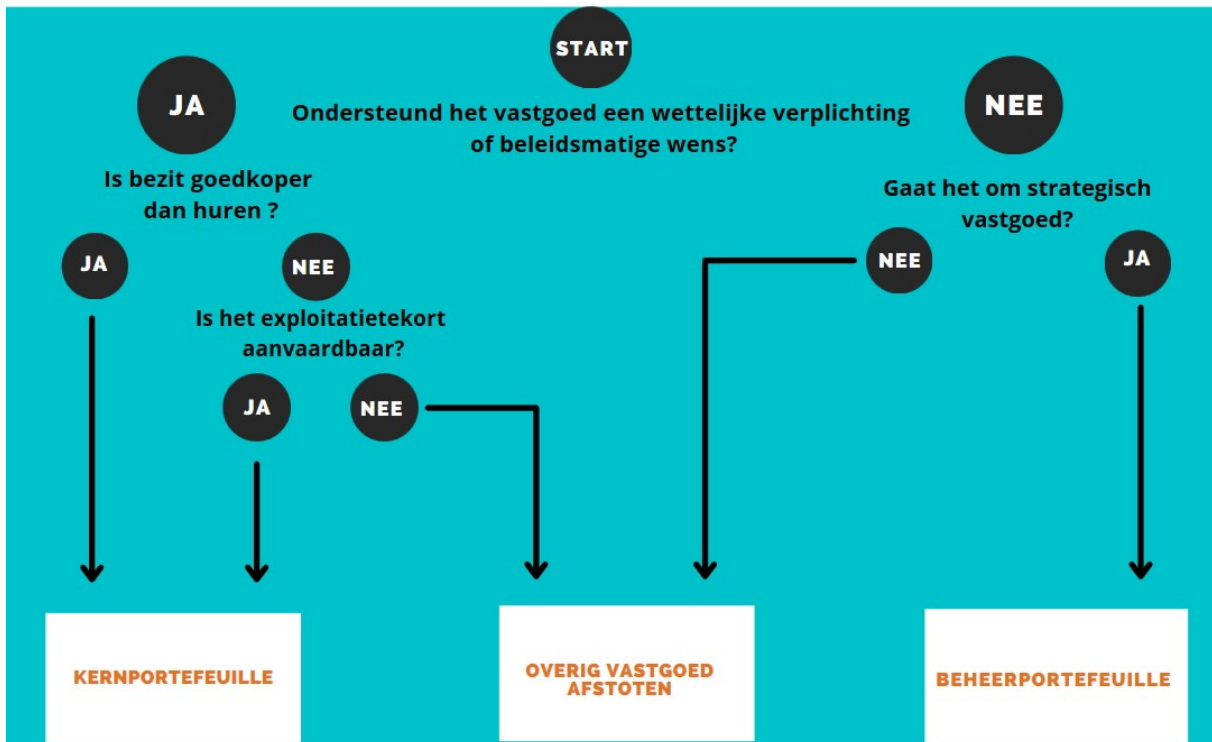
### Afwegingskader voor vastgoedbezit:

- 
- Heeft de gemeente een wettelijke plicht of beleidsmatige wens, waarop zij via vastgoed wil en/of moet sturen?
  - a. Objecten benodigd voor de huisvesting van de eigen organisatie
  - b. Objecten die uniek zijn en waarvoor geen marktwerking bestaat, zoals monumentale panden;
  - c. Objecten die een wettelijke taak huisvesten zoals onderwijs, begraven, afvalverwijdering, brandweer.
  - d. Objecten voor sport, voor zover deze gefaciliteerd dient te worden voor een subsidie-relatie
- Is er sprake van strategisch vastgoed? Dit is vastgoed dat door de gemeente is verworven ter invulling van (toekomstige) ruimtelijke of ruimtelijk/economische opgaven;
- Wil de gemeente (maatschappelijke) invloed uitoefenen in een gebied door middel van haar vastgoed?
- Is de gemeente de meest geschikte partij om de huisvesting te verzorgen of kan een marktpartij dit doen?

- Een financieel verantwoorde exploitatie is mogelijk/haalbaar. Als er geen financieel verantwoorde exploitatie mogelijk is, dan is het exploitatietekort van het object politiek/bestuurlijk aanvaardbaar.

Afwegingskader voor vastgoedbezit grafisch weergeven.

## KERNPORTEFEUILLE VASTGOED



In bijlage 1 is een lijst opgenomen met daarin de kernportefeuille, de beheerportefeuille en het af te stoten vastgoed. De bijlage is opgesteld op basis van de genoemde afwegingskader. Het is een dynamische lijst en indien nodig kan maatwerk worden ingezet. De lijst kan dan ook gewijzigd worden op basis van een collegebesluit.

### Uitvoering aan- (ver)koop van vastgoed

1. Afstoten van vastgoed aan derden doen we tegen marktwaarde. Daarom wordt een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.
2. Verkoop van vastgoed vindt plaats conform de algemene verkoopvoorwaarde zoals deze in 2001 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze voorwaarden zijn in lijn met de Wet Markt en Overheid.
3. Bij aankoop van vastgoed wordt altijd een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.
4. Aan- en verkopen vinden plaats voor zover ze binnen dit beleid passen.
5. De portefeuillemanager is gemandateerd om – na besluitvorming door College en Raad – aan- en verkoopovereenkomsten te ondertekenen

## Strategisch aan- (ver)koopbeleid

Het in 2019 vastgestelde grondbeleid geeft mogelijkheid tot verwerving. Verwerving vond tot op heden op adhoc basis plaats, waar het overduidelijk een gewenste ontwikkeling bevordert/ Loopuytpark-kiosk en Handelskade zijn daar voorbeelden van. Doordat er sprake is van een gewenste beleidsontwikkeling, is in een dergelijk stadium de prijs vaak al hoog. Actief aankoopbeleid vergt investeringen en meer regie dan nu gebruikelijk is. Uitnodigings- of participatieplanologie is waartoe vrijwel alle gemeenten, ook Den Helder op sturen. Dit vergt een omgevingsvisie die uitdaagt en uitnodigt tot initiatief en ondernemerschap;

### Onbekende strategie rond af te stoten panden

Hoewel sommige panden de status “afstoten” hebben, zijn er belemmering om dit daadwerkelijk te doen. Voorbeelden: Bij Langevliet 58-60 spelen de hoge kosten van renovatie en het heroverwogen maatschappelijk belang. Voor de locatie Reggestraat 38 is er geen visie op toekomstig gebruik of herontwikkeling.

### De strategische ontwikkelingsrichting van de stad

Er dient een omgevingsvisie te worden ontwikkeld voor de gehele stad. Hierin moeten maatschappelijke doelen scherper worden gedefinieerd. Politieke en maatschappelijke consensus is niet vanzelfsprekend. Het is vooral belangrijk te luisteren naar geluiden in de samenleving en te participeren met de toekomstige gebruikers van het gebied. Het gaat er om een stip op de horizon te zetten voor onze gemeente en de gebieden die ontwikkeld moeten worden om op de toekomstige behoeften aan te sluiten. Onze vastgoedpositie is hierin niet leidend maar volgend.

De omgevingsvisie bevindt nu in fase van analyse van de ontwikkelingen en het bepalen van een duidelijke koers, o.a. wat betreft de lange termijn structuur qua voorzieningen (het programmatische deel). De verstedelijkingsopgave wordt centraal gepositioneerd en de andere ontwikkelingen eraan gerelateerd. Ontwikkelingsthema's: klimaatadaptatie, energieneutraal, verdienkracht (toerisme en arbeidsmarktontwikkeling), draaglast/draagkracht van de wijk (maatschappelijke voorzieningen), bereikbaarheid, woningvraag, gezondheid & veiligheid en kansrijk opgroeien.

De **opgaven** zijn als vraagstukken gedefinieerd. De strategische ontwikkelingsrichting voor de hele stad is niet als opdracht of als zelfstandige opgave gedefinieerd. Wel verkent de opgave gericht op *een aantrekkelijke woningmarkt* de kansen voor ontwikkellocaties en ontwikkelprogramma. In opgaven *havenconomie*, *Willemsoord* en *Stadshart* is de strategische vastgoedpositie een belangrijk aspect.

## Verduurzaming maatschappelijk Vastgoed

De verduurzamingsopgave voor maatschappelijk vastgoed is ingegeven door de klimaatwet die is voortgekomen uit het klimaatakkoord van 2016.

Een trend die zich in de toekomst steeds verder door zal zetten is dat gas duurder wordt en elektriciteit goedkoper. Gemeenten zien zich dus gesteld voor de opgave om een warmtetransitievisie te maken om gasloos te bouwen en bestaande wijken van het gas af te koppelen. Een alternatief voor gas is bijvoorbeeld waterstof.

Maar wat betekent dit nu voor de verduurzaming van de gemeentelijke kernportefeuille vastgoed? Van de lijst van panden die we als kernportefeuille aanhouden, zijn ook niet alle panden energielabelplichtig. Panden zijn energielabelplichtig als zij bijvoorbeeld de functie van kantoor, bijeenkomst of winkelfunctie hebben en als zij verhuurd zijn. Deze criteria toegepast op onze kernportefeuille leidt tot de kernportefeuille verduurzaming. Zie bijlage 2

Eind 2017 zijn de verduurzamingsinvesteringen middels duurzame meerjarenonderhoudsplannen geïntegreerd in de onderhoudsvoorziening. Onderwijshuisvesting, Monumenten en sportaccommodaties, met uitzondering van gymzalen vielen daar buiten om de volgende reden:

**Onderwijshuisvesting** voor scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs is een speciale categorie vastgoed. De gemeente is geen eigenaar van dit vastgoed, maar draagt de financiële verantwoordelijkheid voor (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van scholen. Hiervoor ontvangt de gemeente een bijdrage uit het Gemeentefonds. Het uitvoeringsproces van de bouw, het beheer en de verduurzaming van het schoolgebouw valt onder de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Hoe de gemeente omgaat met onderwijshuisvesting is vastgelegd in het Integraal huisvestingsplan onderwijs.

**Sportaccommodaties** worden gebouwd, onderhouden en beheerd door verenigingen en de gemeente. Het gemeentelijk sportbeleid is vastgelegd in de beleidsnota "Den Helder Vooruit!". Team Sportservice Den Helder geeft uitvoering aan het gemeentelijk sportbeleid. Sportaccommodaties die gemeentelijk eigendom zijn, worden verduurzaamd. Denk aan de gymzalen, veldverlichting en het zwembad Heersdiep.

**Monumenten** hebben geen verplicht energielabel. Monumenten zijn zelden duurzaam. Rekening houdend met de cultuurhistorische waarde, moet er op meerdere onderdelen duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Zo past de huidige functie van een monumentaal pand vaak niet bij zijn oorspronkelijke bestemming, zijn ruimtes te groot en plafonds te hoog. Ook ligt het energieverbruik vaak hoog, omdat men vroeger veel minder rekening hield met het gebruik van duurzame bouwmaterialen. De kosten van de verduurzaming van monumenten zijn daarom hoog ten opzichten van het te behalen de verwachte Co<sup>2</sup> reductie. De verduurzaming van deze categorie vastgoed heeft daarom een lagere prioriteit.

## Verduurzaming kernportefeuille vanuit twee invalshoeken

### 1) **Techniek:**

Welke maatregelen passen we toe?

- Isoleren van vloer dak en gevel
- Efficiënter verwarmen (en koelen en ventileren)
- Efficiënter verlichten
- Lokaal opvangen van energie
- Monitoren op verbruik en gedrag

### 2) **Strategie:**

Hoe gaan we de verduurzaming aanpakken?

- Nieuwbouw niet BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) maar ENG (Energie Neutrale Gebouwen). Nul-meting per pand door Energie Prestatie Advies
- Bij bestaand vastgoed gebruik maken van koppelkansen. Dus als het dak aan vervanging toe is, direct isoleren en plaatsen zonnepanelen.
- Niet alle investeringen zijn financieel rendabel, maar leiden wel tot Co<sup>2</sup> reductie.
- Vertrouwen op technologische vooruitgang en afrekenen met verouderde technologie.

Nieuwe bouwtechnieken, processen, materialen zorgen ervoor dat er in de toekomst opnieuw een omslag in denken en financieren is nodig is. We onderzoeken in 2021 de volgende stappen om bij te dragen aan een duurzaam Den Helder. Bijvoorbeeld op het gebied van het toepassen van waterstof in de gebouwde omgeving.

## Voortgang verduurzaming

Door de energieprestatieladder naar energie-neutraal en duurzaam vastgoed zijn de afgelopen jaren stappen gemaakt.

De gemeente heeft in haar programma Duurzaamheid de volgende ambitie geformuleerd. Namelijk het versneld verduurzamen van de kernportefeuille vastgoed naar energielabel B conform de motie (M6.17). Via de Raadsinformatiebrief 2020-028636, die 2 juni 2020 vastgesteld, is de raad geïnformeerd over de financiële consequenties van deze versnelling.

Gemiddeld heeft de kernportefeuille nu al een energielabel B. Dit komt omdat een aantal grote energieverbruikers verduurzaamd met een energielabel hoger dan B. Dit ten opzichte van vier gebouwen met een label C t/m F. De duurzaamheidsmaatregelen voor deze categorie panden zijn uitgewerkt en worden in 2021 doorgevoerd.

In verschillende panden zijn slimme energiemeters geplaatst en monitoren we het energieverbruik om de besparing inzichtelijk te maken.

### Nieuwbouwprojecten:

Bouw stadhuis met aardwarmte installatie

Bouw Wildopvang met gebruik van innoverende constructie van isolatiemateriaal.

Toepassing van hybride waterstof warmtepomp.

### Optimaliseren circulair gebruik vastgoed.

We gaan sturen op waarde behoud door gebouwen beter te onderhouden, levensduur verlengen, functionele verbeteringen, nieuwe bestemmingen te zoeken waardoor het gebouw opnieuw van waarde wordt.