



Zet gebruikers
in het hart.

Maatschappelijk vastgoed in Harlingen

Ons perspectief

Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Maatschappelijk waarde	4
1.3 Huidig vastgoedbeleid	5
1.4 Aanleiding vastgoedbeleid	5
1.5 Instrumenten vastgoedsturing	5
2. Perspectief op maatschappelijk vastgoed	6
2.1 Perspectief	6
2.2 Kernbezit of niet-kernbezit	7
2.3 Context	8
3. Vastgoedportefeuille	11
3.1 Karakterisering	11
3.2 Verantwoordelijkheden	11
4. Kaders en doelen	13
4.1 Vastgoed als middel	13
4.2 Instandhouding	14
4.3 Verduurzaming	14
4.4 Integrale toegankelijkheid	14
4.5 Fysiek beheer en mobiliteit	15
4.6 Maatschappelijke doelen	15
5. Afwegingskader	16
5.1 Instrumentarium	16
5.2 Toelichting	18
5.3 Nieuwe initiatieven	20
5.4 Besluitvorming	20
5.5 Vervolg	20



Voorwoord

Harlingen staat als zelfstandige gemeente voor diverse uitdagingen. Naast de toenevende vraag naar zorg en huisvesting, is er ook aandacht nodig voor ons maatschappelijk vastgoed.

Gebouwen zoals bibliotheken, zwembaden, sportfaciliteiten en musea spelen een cruciale rol in de leefbaarheid van onze stad. Maar ze brengen ook kosten met zich mee.

De charme van Harlingen wordt mede bepaald door de monumentale panden die de stad zo uniek maken. Dit maakt het een bijzondere plek om te wonen, werken en ontspannen.

Huidige faciliteiten sluiten echter niet altijd aan bij de behoeften van onze inwoners of gebruikers. We willen maatschappelijke initiatieven beter ondersteunen, omdat ze bijdragen aan de kwaliteit van leven. Onze gebouwen moeten daarom meer maatschappelijke waarde bieden.

De gemeenteraad van Harlingen heeft in oktober 2023 het besluit genomen om een nieuw vastgoedbeleid op te stellen. De uitwerking van dat besluit is vertaald naar Ons Perspectief op vastgoed in Harlingen. Het is onderdeel van het Hoofdlijnenakkoord en richt zich op kaders en lange-termijnkeuzes. Er is behoefte aan duidelijkheid over kosten, verduurzaming en verbeterde dienstverlening.

Ons doel is een toegankelijke en duurzame vastgoedportefeuille, waarbij het maatschappelijk belang voorop staat.

Door de in dit perspectief uitgewerkte onderdelen zijn we als gemeentelijke organisatie in staat om ons bestaande en nieuwe vastgoed concreet van vervolgacties te voorzien.



Erik de Groot
Wethouder Vastgoed en Grondzaken

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Harlingen heeft in oktober 2023 het besluit genomen om een nieuw vastgoedbeleid op te stellen.

Er spelen diverse ontwikkelingen in Harlingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed en ruimtelijke ordening.

Een lange termijn perspectief met daarin heldere kaders is essentieel. Ons perspectief moet leiden tot een sterk toekomstgericht vastgoedbeleid voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Ook de verduurzamingsopgave van het maatschappelijk vastgoed is een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van het vastgoedbeleid.

Perspectief op maatschappelijk vastgoed

Ons perspectief op maatschappelijk vastgoed is een heldere en transparante kijk op de lange termijn over hoe de gemeente met haar maatschappelijk vastgoed wil omgaan. Vastgoed als instrument om maatschappelijk positief bij te dragen.

Het vertelt hoe maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt en ontwikkeld. Ons perspectief op vastgoedbeleid richt zich onder andere op duurzaamheid, ruimtelijke ordening en maatschappelijke waarde. Het biedt een afwegingskader voor het nemen van beslissingen over maatschappelijk vastgoed.

De pijlers voor ons maatschappelijk vastgoed zijn:

Duurzaamheid | Het integreren van duurzaamheidsprincipes in het vastgoedbeleid, bijvoorbeeld door het bevorderen van energie-efficiëntie, het verminderen van milieu effecten en het stimuleren van groene gebouwen.

Ruimtelijke ordening | Het vaststellen van beleidsmaatregelen om een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling te bevorderen. Waarbij wordt bepaald waar maatschappelijk vastgoed zich bevindt. En hoe er ruimtelijk wordt gepland en op welke wijze vastgoed wordt geïntegreerd in de stedelijke omgeving.

Maatschappelijke waarde | De impact die maatschappelijk vastgoed kan hebben op de bewoners, gemeenschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties.

1.2 Maatschappelijk waarde

Maatschappelijke waarde komt tot stand als de inzet van vastgoed bijdraagt aan de behoefte van Harlingen vertaald naar:

- De gemeentegebouwen zijn voor de Harlingers;
- De bijdrage aan de klimaatdoelen en de leefbaarheid van Harlingen;
- De bijdrage aan goed onderwijs via het Integraal Huisvestingsplan voor Onderwijs;

- De bijdrage aan het mogelijk maken van burgerinitiatieven en sociaal maatschappelijke initiatieven en projecten;
- De toekomstbestendigheid en flexibiliteit van de faciliteiten (gebouwen);
- Het mogelijk maken van beleidsdoelen van de gemeentelijke organisatie.



Foto: Het Hannemahuis

1.3 Huidig vastgoedbeleid

Het huidige vastgoedbeleid zet enkel in op de instandhouding van het vastgoed. Dit beleid voorziet niet in de doorontwikkeling van de toekomstige behoeften van gebruikers en inwoners van de gemeente.

De klimaatdoelen en circulariteit worden steeds belangrijker. Verduurzaming, energietransitie en het inzetten van vastgoed voor de gemeenschap zijn belangrijke opgaves.

Het huidige beleid is niet toekomstgericht, richtinggevend en faciliterend.

1.4 Aanleiding vastgoedbeleid

Het bestuur van Harlingen staat voor diverse ontwikkelingen, wensen en uitdagingen die van invloed zijn op de leefomgeving en basisvoorzieningen van de gemeente. Het behouden van de juiste voorzieningen wordt steeds complexer. Mede gezien de afweging tussen bezetting, toekomstig gebruik, nut, noodzaak en kosten.

Lokale ontwikkelingen zoals de ontwikkeling op de kustzone visie, de visie op de binnenstad, veranderingen in het sociaal domein en gevolgen hiervan hebben invloed op de vraag en invulling van het maatschappelijk vastgoed.

Het college wil een integraal perspectief ontwikkelen om te bepalen welke gemeentelijke doelen met betrekking tot vastgoed worden nagestreefd en welke investeringen en lasten daaraan verbonden zijn. Hiervoor is een

strategisch perspectief en een geactualiseerd vastgoedbeleid essentieel.

Een andere aanleiding voor de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid is de verduurzamingsopgave van het maatschappelijke vastgoed als gevolg van de klimaatwet.

Om te voldoen aan de klimaatwet moet de uitstoot van CO₂ in 2050 met 95% zijn gereduceerd ten opzichte van 1990.

Daarnaast wil Nederland in 2050 volledig circulair zijn. Dit is een economie waarin zoveel mogelijk duurzame hernieuwbare grondstoffen worden gebruikt, producten en grondstukken worden hergebruikt en nauwelijks afval bestaat.

1.5 Instrumenten vastgoedsturing

In een helder opgebouwd perspectief op het maatschappelijk vastgoed staat de dienstverlening aan de inwoners van Harlingen centraal. Het moet mogelijk zijn om eenduidig te beoordelen of het maatschappelijk vastgoed voldoet aan de eisen om de beoogde doelstelling(en) te behalen.

Met dit perspectief op vastgoed beschikt de raad over een belangrijk kaderdocument voor de sturing op het maatschappelijk vastgoed als middel in het behalen van haar doelen en het creëren van maatschappelijke waarde.



Foto: Badhuus

De uitgangspunten van hoofdstuk 2

Maatschappelijk vastgoed is al het vastgoed met functies die gericht zijn op het ondersteunen van de behoeften van de gemeenschap.

Het perspectief op maatschappelijk vastgoed richt zich op de lange termijn om de gemeentelijke vastgoedportefeuille optimaal af te stemmen op de behoeften van Harlingen.

Vastgoed wordt gebruikt als middel om rationele, vraaggerichte keuzes te maken.

Ons vastgoed is multifunctioneel en niet bedoeld voor enkelvoudig gebruik.

We nemen afscheid van vastgoed dat niet bijdraagt aan de leefbaarheid van Harlingen.

Het vastgoed schalen tot kernbezit of niet-kernbezit heeft als doel het bezitten van een efficiënte vastgoedportefeuille.

We gebruiken ondersteunende instrumenten om beter te sturen op toekomstige keuzes.

2. Perspectief op maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is al het vastgoed met functies die gericht zijn op het ondersteunen van de behoeften van de gemeenschap en draagt onder andere bij aan de samenhang en verbinding binnen de gemeenschap (sociale cohesie), gezondheid & vitaliteit, onderwijs, cultuur & ontmoeting.

Maatschappelijk vastgoed zijn gebouwen waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd. Waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt.

Waarin vraag van burgers en aanbod geleverd door instellingen fysiek bij elkaar komen. En waar iedereen, voor wie het relevant is, toegang toe heeft.

Het college heeft maatschappelijk vastgoed als volgt gedefinieerd:

“Het zijn gebouwen die gebruikt worden voor sociale dienstverlening ten behoeve van de ondersteuning van de maatschappij. Dit vastgoed wordt als middel ingezet om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van het gebied.”

In ‘Ons perspectief op Maatschappelijk Vastgoed in Harlingen’ wordt uitgegaan van vastgoed ten behoeve van beleidsdoelstellingen - maatschappelijk vastgoed - en vastgoed voor eigen gebruik door de ambtelijke

organisatie. Denk hierbij aan onder andere: buurthuizen, peuterspeelzalen, sporthallen, gymzalen, sportkantine en zwembaden. Onderwijshuisvesting wordt in ‘Ons perspectief op Maatschappelijk Vastgoed in Harlingen’ buiten beschouwing gelaten. Voor onderwijshuisvesting is het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) opgesteld.

2.1 Perspectief

De gemeente Harlingen heeft een bescheiden vastgoedportefeuille, wat duidelijke keuzes extra belangrijk maakt. Onze vastgoedportefeuille sluit functioneel aan bij de beleidsdoelen van de gemeente. We richten ons actief op toekomstige ontwikkelingen en maken gedurfde keuzes die sterk gericht zijn op de sociaal-maatschappelijke vraag van Harlingen.

We nemen afscheid van vastgoed als de omstandigheden dat vereisen en houden niet vast aan oude gewoontes. Daarbij is ons vastgoed multifunctioneel inzetbaar.

Ons perspectief vertaalt zich naar de volgende onderdelen:

Doelgericht bezit | We hebben alleen maatschappelijk vastgoed in eigendom als dit aantoonbaar bijdraagt aan de gemeentelijke doelen;

Afstoten | Gebouwen die niet bijdragen aan de vastgestelde doelen stoten we af;

Gezonde Portefeuille | We hebben een gezonde vastgoedportefeuille waarvan nut en noodzaak duidelijk is;

Flexibiliteit | Ons vastgoed kan nu en in de toekomst flexibel worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden als cultuur, sport en zorg om Harlingen leefbaar te houden;

Ondersteuning alternatieven | We zijn bereid om ons vastgoed in te zetten bij initiatieven vanuit de samenleving;

Financiële balans | We investeren met respect voor de financiële balans in ons vastgoed.

Hoofddoel

Bij de inzet van vastgoed stellen we maatschappelijke uitdagingen centraal.

Wat gaan we daarvoor doen:

Kaders en criteria | We stellen kaders en criteria vast om onze maatregelen te toetsen en beter te sturen op keuzes.

Beleidskaders vertalen | We vertalen bestaande beleidskaders naar kaders en criteria voor ons perspectief;

Aanvullen beleidskaders | We vullen de bestaande beleidskaders aan met specifieke uitgangspunten voor maatschappelijk vastgoed;

Objectieve keuzes | We maken objectieve keuzes en gebruiken een vastgoed instrumentarium waarin kaders en criteria zijn verwerkt (hoofdstuk 5).

Ruimte voor maatwerk | Bovenop het instrumentarium is er ruimte voor objectgericht maatwerk, dat wordt verantwoord naast het toepassen van het instrumentarium.

Uitdaging beleidsvelden | We dagen de verschillende beleidsvelden en (burger)initiatieven uit om zelf met onderbouwde ruimtelijke

vragen te komen zodat we concreet inzichtelijk maken wat we wanneer willen inzetten.

Klimaatdoelen

Vastgoed in eigendom wordt mede ingezet om de klimaatdoelen van Harlingen te behalen. Dat houdt in dat er in de uitwerking bewuste keuzes worden gemaakt die hier concreet aan bijdragen. Denk hierbij aan het hergebruik van bestaande materialen, het uit de directe omgeving betrekken van biobased bouwmaterialen of nieuwbouw bewust inzetten om duurzamer te worden.

2.2 Kernbezit of niet-kernbezit

Binnen het maatschappelijk vastgoed kan onderscheid gemaakt worden tussen 'kernbezit' en 'niet-kernbezit'. Voor het maken van keuzes is het noodzakelijk hier inzicht in te krijgen, om van daaruit de inhoudelijke afwegingen te kunnen maken wat er met het betreffende vastgoedobject moet gebeuren: realiseren, aanhouden, afstoten.

Kernbezit

Het vastgoed dat de gemeente met weloverwogen besluit in eigendom houdt. Hierbij kan het gaan om:

- Vastgoed dat nodig is om de wettelijke taak van de gemeente te kunnen uitvoeren (zoals het huisvesten van de gemeentelijke organisatie).
- Vastgoed dat nodig is ten behoeve van het realiseren van een beleidsdoel.
- Vastgoed dat nodig is ten behoeve van het vervullen van een maatschappelijke functie en/of doel.

De gemeente heeft momenteel enkel direct eigendom in de maatschappelijke vastgoedportefeuille en geen indirect vastgoed.

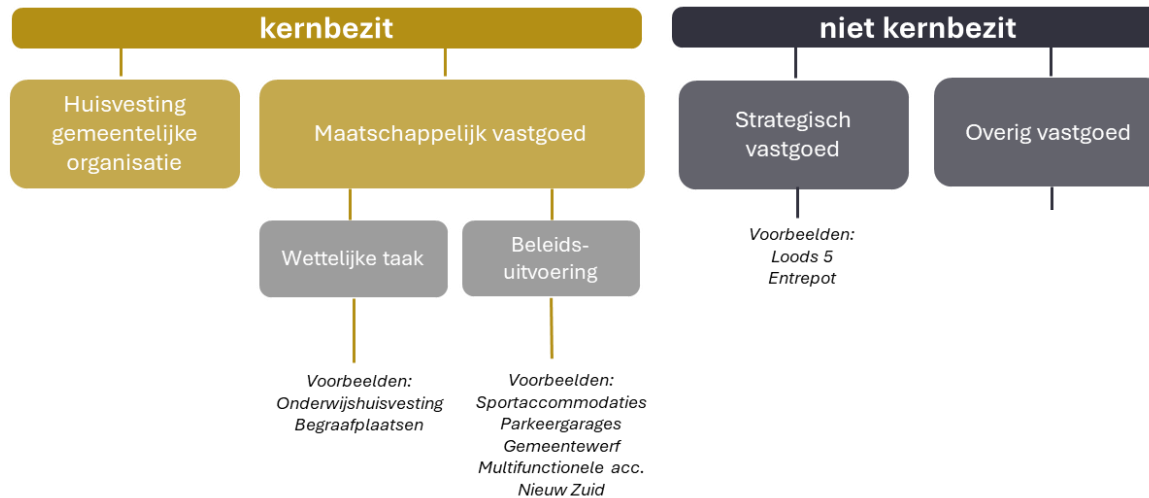
Direct eigendom houdt in dat de gemeente verantwoordelijk is voor het beheer en het onderhoud van het gebouw. Hierin heeft de gemeente het juridische- en het economische eigendom van het gebouw.

Indirect eigendom houdt in basis in dat het eigendom van het schoolgebouw bij het schoolbestuur als juridisch eigenaar ligt. Die is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het schoolgebouw en terrein. In praktijk wordt vaak gesproken over het juridisch en het economisch eigendom. Economisch eigendom kent geen juridische status. Over het algemeen is er in dat geval sprake van economisch claimrecht. Deze ligt veelal bij de gemeente. Inhoudende dat wanneer het onderwijs in het gebouw stopt, deze 'om niet' wordt overgedragen aan de gemeente. Dus zonder verder discussie of aanvullende voorwaarden.

Niet-kernbezit

Het vastgoed waarvan de gemeente besluit het te gaan afstoten of te herontwikkelen. Het vastgoed wordt als strategisch beschouwd als het (tijdelijk) in bezit is of gekocht wordt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij vindt sturing plaats vanuit het grondbeleid.

De gemeente heeft ook (overig) vastgoed in eigendom waar herontwikkeling geen opgave is. Deze gebouwen hebben geen maatschappelijke functie maar worden verhuurd aan commerciële bedrijven.



Efficiënte vastgoedportefeuille

Het vastgoed schalen tot kernbezit of niet-kernbezit heeft als doel het bezitten van een efficiënte vastgoedportefeuille waarin maatschappelijke doelstelling die opgenomen zijn in gemeentelijk beleid gefaciliteerd kunnen worden.

Om beter te sturen op de toekomstige keuzes zetten we een ondersteunend instrumentarium in.

2.3 Context

Ons perspectief is concreet en houdt rekening met maatschappelijke opgaven, wet- en regelgeving en de behoefte van de inwoners van Harlingen.

2.3.1 Opgaven en ambities

‘Ons perspectief op Maatschappelijk Vastgoed in Harlingen’ is tot stand gekomen in aansluiting op de gemeentelijke organisatie-doelen en programma’s. Op basis van interviews met het college, vertegenwoordigers van afdelingen vanuit de ambtelijke organisatie en een consulterende raadsvergadering heeft het voorliggend perspectief op vastgoed zich gevormd. Het perspectief is breed gedragen en:

- Biedt een perspectief op hoe Harlingen de komende 10 jaar omgaat met vastgoed;
- Voldoet volledig aan de landelijke wetgeving en richtlijnen;
- Draagt concreet bij aan de gemeentelijke opgave in duurzaamheid en circulariteit;

- Biedt concrete kaders voor een maximale ontwikkeling van de leefomgeving voor Harlingen;
- Is een concreet handvat voor toekomstige projecten en beleidsvoornemens.

Het perspectief heeft als doel om het gemeentelijk vastgoed door te ontwikkelen tot maatschappelijk vastgoed.

2.3.2 Wet- en regelgeving

Wet markt en overheid

Doel van de Wet markt en overheid (2012) is om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te realiseren. Om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de regels is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen.

Didam arrest

In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij verkoop van grond en gebouwen volgens het gelijkheidsbeginsel alle potentiële gegadigden de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat dit ook geldt voor de verkoop en verhuur van vastgoed.

Klimaatwet

In de klimaatwet is vastgesteld dat de uitstoot van broeikasgassen teruggebracht moet worden. Hoofddoel is het bereiken van 95% broeikasgasreductie in Nederland in 2050 ten opzichte van 1990. Dit is ook van toepassing op het gemeentelijk vastgoed.

In 2050 moet alles aardgasloos en energie-neutraal zijn.

Wet Bibob

Met toepassing van de Wet Bibob beoogd te worden voorkomen dat de gemeente ongewild criminele activiteiten faciliteert, waardoor de veiligheid, leefbaarheid, rechtsorde of bestuurlijke slagkracht wordt aangetast. Tevens wordt de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. De Wet Bibob is ook van toepassing op vastgoedtransacties, zoals verhuur en verkoop van panden en gronden.

Omgevingswet

In de omgevingswet staan de regels voor ruimtelijke projecten, waaronder ook vastgoedprojecten vallen, opgesteld. Het gaat onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en milieu. De omgevingswet is vertaald in het omgevingsplan.

(Tijdelijk) omgevingsplan

In het omgevingsplan komen de belangrijkste regels voor de fysieke leefomgeving samen. De verschillende onderdelen, zoals bodem, water en lucht, geluid, geur of externe veiligheid kunnen in het omgevingsplan geregeld worden. Maar ook hoe de grond in een gebied en de gebouwen die daarop staan, gebruikt mogen worden.

Het Tijdelijke Omgevingsplan is momenteel in ontwikkeling.

Gezondheidsbeleid 2023-2026

De beleidsnota legt de nadruk op preventie. Het doel is om een gezonde levensstijl te bevorderen voor alle inwoners. Er zijn initiatieven gericht op bewustwording van gezonde voeding, ondersteuning van ouderschap en het terugdringen van het gebruik van verdovende middelen onder jongeren. Er wordt gestreefd naar het verkleinen van gezondheidsverschillen door een meer wijkgerichte aanpak en een betere afstemming van de behoeften van specifieke doelgroepen. Het streven is om alle inwoners een goede start te bieden, gezonde ontwikkeling te stimuleren en het vitaal ouder worden te ondersteunen.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdlijnenakkoord gemeenteraad Harlingen 2022-2026'

In het hoofdlijnenakkoord wordt aangegeven hoe de gemeenteraad deze raadsperiode wil werken. Daarnaast worden de belangrijkste thema's voor de komende raadsperiode benoemd. Onder deze thema's vallen:

- Financiën
- Ontwikkeling Kustzone
- Binnenstad Harlingen
- Sociaal Domein
- Sport en Cultuur

Notitie Grondbeleid

In de notitie grondbeleid staat beschreven dat het vastgoed in eigendom moet worden verhuurd tegen marktconforme huurprijzen. Separaat daaraan kunnen huursubsidies worden verstrekt, indien de huurder hiervoor in aanmerking komt.

Kadernota Sport en Bewegen 2017-2021

Deze kadernota gaat in op sportstimulering, het bevorderen van bewegen, het versterken van de lokale sportorganisaties en de bijdrage die sport en bewegen levert aan andere beleidsterreinen, zoals: onderwijs, gezondheid het sociale domein (WMO, jeugdzorg en participatie). Met een gemeentelijke integrale sporten & beweegvisie dient de komende jaren een goede balans te worden gevonden tussen sport als doel en sport als middel.

De nieuwe kadernota 'Sport en Bewegen' is momenteel in ontwikkeling.

Woonzorgvisie

Harlingen heeft al de ambitie om te functioneren als één grote woonzorgzone: ongeacht waar je woont is wonen en zorg goed geregeld. Deze ambitie blijft bestaan.

Tijdens de looptijd van deze woonvisie zet de gemeente zich in om tot zichtbare resultaten te komen: in de woningvoorraad, de woonomgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen en diensten. Dit vraagt in situaties om fysieke ingrepen. Zoals het verwijderen van obstakels uit looproutes of het creëren van wandelpaden die vrij toegankelijk en vriendelijk zijn, voor onder andere rolator, kinderwagens, buggy's, scootmobiel.

Beheerplan 2025-2035

De gemeente Harlingen beschikt over een beheerplan voor vastgoed in eigendom. Met dit beheerplan wordt het planmatig- en groot onderhoud begroot, voorbereid en uitgevoerd. Voor het beheerplan vanuit

duurzaamheid is het uitgangspunt om minimaal te voldoen aan de doelen gesteld in het klimaatakkoord van Parijs.

Voor het beheerplan dient elk object in eigendom te beschikken over een actueel meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Bij het opstellen van een nieuw MJOP c.q. het herijken van een bestaande dienen ook verduurzamingsmaatregelen integraal te worden opgenomen.

De technische staat van een object dient objectief en eenduidig vastgesteld te worden. Op basis daarvan wordt de onderhoudsbehoefte bepaald. De conditiescoremethodiek conform de NEN2767 biedt dit.

Visie kerngebied/visie op binnenstad

De gemeente wil het (economisch) functioneren, de leefbaarheid en uitstraling van het centrumgebied van Harlingen versterken. In de visie staan de uitkomsten van programmatisch en stedenbouwkundig onderzoek van de huidige situatie. Daarnaast biedt het een doorkijk naar de ontwikkelmogelijkheden in de binnenstad.

Programma Duurzaam Harlingen

De Gemeente vindt het belangrijk om te verduurzamen en zet zich hiervoor in. Nadrukkelijk wordt hierbij gekozen voor een brede benadering van duurzaamheid: 'people, planet, profit'. Dit wordt gedaan door in te zetten op zes thema's: energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzame mobiliteit en sociale duurzaamheid. De in-steek is dat de gemeente een slimme volger is: niet vooroplopen, wel kansen grijpen.

Mobiliteitsvisie

De mobiliteitsvisie is gericht op de volgende kernwaarden:

- **Leefbaarheid:** hiervan is sprake wanneer inwoners zich prettig voelen op straat als ze er verblijven of reizen van A naar B.
- **Bereikbaarheid:** voor zowel de auto, de fiets en het ov. Daarbij is een belangrijk onderwerp het parkeren.
- **Verkeersveiligheid:** openbare inrichting verbeteren en het beïnvloeden van verkeersveiligheidsgedrag
- **Duurzaamheid:** stimuleren alternatieve vervoerswijzen (fiets en ov).

Cultuurnota 2022 – 2028

De ambitie van de cultuurnota 2022-2028 Harlingen cultuurstad aan het Wad is om een gemeente te zijn waar alle ruimte is voor creativiteit en ontmoeting. Een belangrijke rol in het bevorderen en versterken van het kunstklimaat voor de lokale kunstenaars. De vrijheid om aan de slag te gaan in verbindende initiatieven en de aanwezigheid van uitnodigende locaties maken kunst & cultuur voor alle inwoners en bezoekers beter zichtbaar. Een creatieve omgeving versterkt het culturele imago van Harlingen als cultuurstad met de oude binnenstad, de haven, de Waddenzee en de Cultuurhub op de Nieuwe Willemshaven.

Beleid in ontwikkeling

Naast de bovengenoemde stukken zijn er nog enkele beleidsstukken in ontwikkeling. De volgende stukken in ontwikkeling hebben mogelijk een verband met de vastgoedvisie:

- Notitie bouwhoogte

▪ Visie op dienstverlening

Na vaststelling van de beleidsstukken wordt bekeken of alle stukken in ontwikkeling overeenkomstig zijn met de visie op vastgoed. Waar nodig wordt het beleidsstuk geïntegreerd in de visie op vastgoed.

Per 1 januari 2025 wordt naar verwachting het Bouwbesluit 2012 vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



Foto: Raadhuistoren

De uitgangspunten van hoofdstuk 3

De gemeente heeft diverse vastgoedobjecten in eigendom gegroepeerd in maatschappelijk, organisatorisch, strategisch en commercieel vastgoed.

Het beheer van het maatschappelijk vastgoed wordt gefaciliteerd door de gemeente.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud. Het onderhoud omvat preventief, correctief en planmatig onderhoud, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering van groot onderhoud.

In zijn algemeenheid kenmerkt het maatschappelijk vastgoed zich door een grotere mate van incourantheid.

3. Vastgoedportefeuille

Gemeente Harlingen heeft momenteel zo'n kleine twintig verschillende vastgoedobjecten in eigendom. Daarbij is het gemeentelijk vastgoed in te delen in de volgende categorieën:

Maatschappelijk vastgoed | zoals de sporthallen, MFC het Vierkant, het zwembad, de bibliotheek, het Badhuus, Nieuw Zuid, het museum en Parkeergarage de Waddenpromenade.

Vastgoed voor eigen organisatie | het Promenadekantoor, het Stadhuis, de Werf, MFC het Vierkant en de Groenlandsvaarder vervullen de huisvesting voor ambtenaren.

Strategisch vastgoed | zoals Loods 5 en het Entrepotgebouw.

Overig vastgoed, commercieel vastgoed | zoals het oude schoolgebouw de Diamant.

De huidige vastgoedportefeuille wordt getoetst aan de kaders van het perspectief. De uitkomsten worden in een lange termijnplan vertaald naar maatregelen voor instandhouding, afstoten of nieuwbouw. Om beter te sturen op de toekomstige keuzes zetten we een ondersteunend instrumentarium in (hoofdstuk 5).

Het beheer van het maatschappelijk vastgoed wordt gefaciliteerd door de gemeente.

3.1 Karakterisering

Het maatschappelijk vastgoed bestaat uit vastgoed met verschillende karakters. In

In Harlingen is veel monumentaal vastgoed, waarvan de gemeente een klein aantal in eigendom heeft.

Daarbij heeft de gemeente door de ligging aan zee specifieke taken. Denk aan was- en toiletgelegenheden en parkeergelegenheid die in daarbij passende gemeentelijke gebouwen plaatsvinden.

3.2 Verantwoordelijkheden

De gemeente heeft vastgoed in bezit wanneer dit noodzakelijk is voor het behalen van maatschappelijke doelstellingen. Dit betekent dat een huurder van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed over het algemeen een rol vervult in het realiseren van die doelstellingen. De maatschappelijke doelstellingen die de gemeente van belang vindt om te faciliteren zijn opgenomen in gemeentelijk beleid, dan wel niet nog te ontwikkelen beleid.

In sommige situaties kan een subsidiebijdrage voor de huur worden toegekend.

De gemeente is verantwoordelijk voor de instandhouding van het maatschappelijk vastgoed. Dit wordt gedaan aan de hand van drie typen onderhoud:

Proactief (preventief)

Dit type onderhoud wordt proactief uitgevoerd om storingen, schade en gebreken in de toekomst te voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn reinigingswerkzaamheden en de controles en keuringen van installaties.

De verantwoordelijkheid voor het uitzetten van deze werkzaamheden ligt bij de huurder. Dit wordt vastgelegd in de huurovereenkomst.

Herstellend (correctief)

Het onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten, storingen en inspecties.

De verantwoordelijkheid voor het uitzetten van deze werkzaamheden ligt bij de huurder.

Planmatig

Het onderhoud dat wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP). Het planmatig onderhoud wordt vastgesteld en begroot op basis van het MJOP. Hierin wordt een inschatting gemaakt van het onderhoud dat de komende jaren moet worden uitgevoerd. Deze vaststelling verloopt via (her)inspecties waarin de onderhoudsstaat in condities wordt bepaald.

De gemeente is verantwoordelijk voor het uitzetten van deze werkzaamheden. Voor elk gebouw heeft de gemeente een beheerplan en een MJOP opgesteld.

3.3 Incourantheid

In zijn algemeenheid kenmerkt het maatschappelijk vastgoed zich door een grotere mate van incurantheid.

Met incurantheid wordt bedoeld dat het gebouw specifiek voor één functie is ontworpen en dat deze minimaal inzetbaar is voor andere doeleinden, een voorbeeld hiervan is een sporthal.



Foto: Entrepotgebouw

De uitgangspunten van hoofdstuk 4

Het perspectief op vastgoedbeleid richt zich onder andere op duurzaamheid, ruimtelijke ordening en maatschappelijke betrokkenheid.

De gemeente beheert haar vastgoed om maatschappelijke doelen te bereiken, eigendom is daarom een middel en geen doel. Eigen bezit wordt verkozen boven huur om continuïteit te waarborgen en huurrisico's te vermijden.

Verduurzaming is een vast onderdeel van het onderhoud, gericht op het halen van de Klimaatwet-doelen voor 2050.

Toegankelijkheid voor alle inwoners is essentieel, en locaties worden gekozen op basis van bereikbaarheid en stimulering van duurzame mobiliteit.

Het maatschappelijk vastgoed is ter ondersteuning van de maatschappelijke doeleinden waarbij de gebruiker/inwoner centraal staat.

Gemeentelijk vastgoed dient als ontmoetingsplek en moet multifunctioneel en courant zijn, met marktconforme huurprijzen. Decentralisatie zorgt ervoor dat voorzieningen laagdrempelig toegankelijk zijn voor inwoners.

Ons vastgoed kent een multifunctioneel karakter. We bouwen niet meer voor mono-gebruik (incourant).

4. Kaders en doelen

Het perspectief op vastgoedbeleid richt zich onder andere op duurzaamheid, ruimtelijke ordening en maatschappelijke doelen. De manier waarop de gemeente met haar vastgoed omgaat, is gebaseerd op gezamenlijke afspraken. Deze afspraken zijn samengevat in onderstaande doelen:

4.1 Vastgoed als middel

Het in eigendom hebben van maatschappelijk vastgoed is geen doel maar een middel. De gemeente voorziet in haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door het faciliteren van passend maatschappelijk vastgoed, indien er geen passende alternatieven zijn. De gemeente financiert maatschappelijke doelen in plaats van maatschappelijk vastgoed. Daarom is het van belang om vastgoed in bezit te hebben waar verenigingen en instellingen tegen marktconforme huur gebruik van kunnen maken.

De gemeente geeft de voorkeur aan eigendom boven huur van maatschappelijk vastgoed ten behoeve van bestendigheid. Op deze manier kan de gemeente haar vastgoed voor langere tijd beschikbaar stellen aan haar inwoners. Huurrisico's worden hiermee voorkomen. Dit biedt ruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de wijken.

Toekomstperspectief

“Wij verkopen geen vastgoed dat inzetbaar is voor (toekomstige) ontwikkelingen.”

Indien een pand zijn maatschappelijke functie verliest, maar op termijn kan worden ingezet voor (toekomstige) maatschappelijke doelen, blijft het als maatschappelijk bestempeld. In dat geval blijft het pand onderdeel van het kernbezit en wordt het niet verkocht.

De termijn om uit te zoeken of er perspectief is bedraagt 2 jaar. De termijn om het gebouw opnieuw gevuld te krijgen bedraagt 4 jaar.

Monumenten

De gemeente zet zich in voor het behoud van monumentale panden, maar heeft niet als doel om monumenten in eigendom te hebben. Voor monumenten geldt ook dat deze een maatschappelijke functie dienen te vervullen. Indien dit niet het geval is wordt onderzocht en bepaald welke keuze er wordt gemaakt in het wel of niet aanhouden van het gebouw.

Uitzondering is dat het Stadhuis haar maatschappelijke functie moet behouden.

Sport-/gymzalen en sportvelden

De gymvoorzieningen voor bewegingsonderwijs dienen te voldoen aan de wet- en regelgeving vanuit het primair onderwijs. Vanwege de vergrijzing is het belangrijk dat de zalen ook geschikt zijn voor activiteiten voor andere doelgroepen. De sport-/gymzalen kunnen ingezet worden voor sociale activiteiten indien deze niet worden gebruikt door het bewegingsonderwijs of verenigingen. Dit

geldt eveneens voor de sportvelden die in gebruik zijn door verenigingen.

Cultuur

Het maatschappelijk vastgoed dient de samenhang van functies en verbinding tussen mensen in de stad, de dorpen, de wijken en buurten met kunst en cultuur als inzet te bevorderen. Het is van belang dat de culturele infrastructuur wordt versterkt en in stand blijft. Uitgangspunten hierin zijn zichtbaarheid van en bekendheid met de bruisende Harlinger cultuur voor inwoners enerzijds en anderzijds zichtbaarheid en aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen.

Marktconforme huurprijzen

Huur- en gebruikslasten worden op grond van wet- en regelgeving marktconform en minimaal kostendekkend doorbelast (wet Markt en Overheid). Daarbij wordt inzicht gecreëerd in de kosten en baten van het maatschappelijk vastgoed om het te kunnen waarderen.

De verschillende typen huurovereenkomst zijn verwerkt in de nota grondbeleid.

Gedeeld eigendom

De voorkeur gaat uit naar 'geen gedeeld' eigendom. Mocht dit voorkomen, dan moeten er steekhoudende juridische gronden aan ten grondslag liggen, voordat er een keuze wordt gemaakt.

4.2 Instandhouding

De gemeente is verantwoordelijk voor de instandhouding van het maatschappelijk vastgoed.

Beheer van het onderhoud

Het planmatig onderhoud van het maatschappelijk vastgoed wordt beheerd door de onderhoudsdienst van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de MJOP's en het laten uitvoeren van het benodigd onderhoud. Dit zorgt voor de continuïteit en het bewaken van de kwaliteit van het vastgoed en sportvelden.

Onderhoud door huurders

Wanneer een vereniging of instelling specifiek vraagt of zij het planmatig onderhoud in eigen beheer mag uitvoeren, wordt onderzocht of deze partij daartoe in staat is. Daarbij wordt er van de vereniging gevraagd een onderhoudsplan aan te leveren. Op basis daarvan wordt bepaald of de gemeente afstand doet van het groot planmatig onderhoud. De gemeente controleert steekproefsgewijs of het onderhoud volgens de gemaakte afspraken is uitgevoerd, evenals de benodigde keuringen en inspecties. Bij gebouwen met meerdere huurders is groot onderhoud door een vereniging of instelling niet mogelijk.

4.3 Verduurzaming

Indien er planmatig onderhoud benodigd is bij maatschappelijk vastgoed wordt er standaard gekeken naar koppelkansen met verduurzaming. Er worden financiële middelen

gereserveerd voor eventuele verduurzaming in het beheerplan, zodat het optimaal bijdraagt aan het voldoen aan de eisen van 2050 gesteld in de Klimaatwet.

Programma Duurzaam Harlingen

- In 2023 wordt 88% van de stroomvraag in Harlingen duurzaam opgewekt.
- Tot 2030 zetten we in op besparen en isoleren in de gebouwde omgeving om de woningen en gebouwen voor te bereiden op de overstap naar aardgasvrij.
- Circulariteit omarmen aan de hand van de R-ladder.
- Inzetten om zo goed mogelijk om te gaan met de negatieve gevolgen van klimaatverandering.
- Inzetten op het behouden en waar mogelijk versterken van biodiversiteit.
- Faciliteren en stimuleren van duurzame mobiliteit.
- Duurzaam, groen en gezond leven is mogelijk voor iedereen in de gemeente.

4.4 Integrale toegankelijkheid

Al het maatschappelijk vastgoed dient integraal toegankelijk te zijn voor alle inwoners van Harlingen. Wanneer we investeren in ons vastgoed, op momenten van groot onderhoud, nieuw of verbouw, worden de mogelijkheden onderzocht voor het optimaliseren van de toegankelijkheid van het gebouw.

Het parkeerterrein nabij het maatschappelijk vastgoed heeft een parkeervoorziening voor mindervaliden.

4.5 Fysiek beheer en mobiliteit

Het maatschappelijk vastgoed kan op verschillende manieren bijdragen aan de doelstellingen vanuit het fysieke beheer en de mobiliteitsdoelstellingen om evenwichtig de ruimtelijke ontwikkeling te bevorderen.

Waarbij wordt bepaald waar maatschappelijk vastgoed zich bevindt en hoe het vastgoed wordt ingezet.

Locatie

De locatie van het maatschappelijk vastgoed speelt een belangrijke rol. Door gebouwen te situeren nabij station en of bushaltes of nabij hoofd fietsroutes, stimuleren we het gebruik van duurzame vervoersmiddelen op basis van het 'STOMP principe':

- Stappen
- Trappen
- Openbaar vervoer
- Mobility as a Service
- Privéauto

Daarmee bepaalt de locatie ook de mate van bereikbaarheid voor mensen die lopen, fietsen of gebruik maken van het OV.

Tot slot heeft de locatiekeuze ook invloed op de verkeersveiligheid. Bijvoorbeeld als een locatie dusdanig wordt gekozen dat er vaak een drukke verkeersroute moet worden overgestoken om een bepaalde locatie te bereiken.

Parkeren

De parkeergelegenheden bij maatschappelijk vastgoed worden ingezet voor verschillende doelgroepen. Bijvoorbeeld het gemeentehuis in combinatie met parkeren

bezoekers binnenstad. Daarmee kunnen we (kosten) efficiënt werken. Op die manier kan dergelijke parkeergelegenheid bijdragen aan een evenwichtig en effectief parkeerbeleid.

Toegankelijkheid

Maatschappelijk vastgoed houdt rekening met de toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, zoals rolstoelgebruikers. Dit draagt bij aan een inclusiever transportsysteem wat de afhankelijkheid van auto's vermindert.

Laadinfra

Maatschappelijk vastgoed dient als een mogelijke hub voor de verduurzaming van het wagenpark door laadpunten op te nemen voor (gemeentelijke) voertuigen.

Groen

De 'openbare' ruimte rondom gemeentelijk vastgoed groen invullen. En daarmee de biodiversiteit verbeteren, het stedelijke hitte-eilandeffecten verminderen en een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving te creëren.

4.6 Maatschappelijke doelen

De gemeente heeft een faciliterende rol. Met het eigendom faciliteert de gemeente de maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn om haar beleid uit te voeren.

Het maatschappelijk vastgoed wordt ingezet om de maatschappelijke dienstverlening te kunnen bieden die voor de (commerciële) markt niet aantrekkelijk is.

Het maatschappelijk vastgoed is nodig om de maatschappelijke functie te kunnen vervullen. Niet om winst te genereren en/of te maximaliseren.

Decentraliseren

Het maatschappelijk vastgoed zit verspreid over de wijken. Het vastgoed is gepositioneerd waar het voor de inwoners laagdrempelig toegankelijk is. Zo is er voor iedereen relatief dichtbij huis een ontmoetingsplek (vereniging en/of instelling).

Ontmoetingsplek

Het maatschappelijk vastgoed inzetten om de leefbaarheid in de stad of wijk te verbeteren en/of te vergroten.

Faciliterend worden door de fysieke locaties aantrekkelijk te maken.

Multifunctioneel (courant)

Vastgoed in bezit hebben waar meerdere verenigingen/instellingen tegen marktconforme huur gebruik van kunnen maken.

Het vastgoed dat de gemeente momenteel in bezit heeft is voornamelijk incourant. Het uitgangspunt is dat het vastgoed in de toekomst multifunctioneel inzetbaar (courant) is. Een verzamelgebouw met meerdere ruimtes voor bijvoorbeeld lessen, workshops en repetities. De verhuurbare ruimtes dienen hiervoor geschikt te zijn. De flexibiliteit en aanpasbaarheid van het gebouw spelen hierin een belangrijke rol.

De uitgangspunten van hoofdstuk 5

Het instrumentarium biedt houvast en geeft sturing in het keuzeproces en de daarbinnen te nemen afwegingen om te komen tot de te volgen strategie en aanpak.

In het afwegingskader wordt inzichtelijk gemaakt of het vastgoedobject tot kernbezit of niet-kernbezit behoort.

Indien het vastgoedobject tot kernbezit behoort, ontstaat er inzicht in het 'gebouwprofiel' (actuele status). Na toetsing is er concreet zicht op de gewenste situatie. De gebouwtoets geeft weer in welke mate het gebouw kan bijdragen aan het perspectief, beleid, doelen en ambitie en welke inspanning hiervoor nodig is.

Indien er sprake is van 'niet-kernbezit', wordt er gekeken naar de strategische positie, de lopende verplichting en de exploitatie. Op basis daarvan wordt bepaald of het vastgoedobject (na inspanningsverplichting) wordt afgestoten of wordt aangehouden.

Indien voor een nieuw initiatief een vastgoedobject wordt aangekocht/ verworven of een nieuw pand wordt gerealiseerd dient deze aan te sluiten op dit perspectief op maatschappelijk vastgoed.

De volgende stap is het opstellen van beleid o.b.v. de uitgangspunten opgesteld in dit perspectief op maatschappelijk vastgoed.

5. Afwegingskader

De uitgangspunten opgesteld in dit perspectief op maatschappelijk vastgoed zijn verwerkt in een instrumentarium. Het instrumentarium is bedoeld voor het huidige vastgoed in eigendom. Het biedt een afwegingskader voor het nemen van beslissingen over maatschappelijke vastgoed. En geeft sturing in het keuzeproces en de daarbinnen te maken afwegingen voor de te volgen strategie van een vastgoedobject: aanhouden, afstoten, realiseren (*renoveren, revitaliseren, verduurzamen, sloop/nieuwbouw*).

5.1 Instrumentarium

Het instrumentarium biedt een concreet handvat voor het vastgoed in eigendom, toekomstige projecten en beleidsdoelen. Het instrumentarium is een afwegingskader dat aangeeft of het vastgoed in eigendom behoort tot 'kernbezit' of tot 'niet-kernbezit' en de consequenties die daaraan verbonden zijn. Tenzij in het verleden een ander besluit is genomen vanuit beleid.

Bij kernbezit wordt de huidige status van het object inzichtelijk gemaakt. Er wordt getoetst in welke mate deze bijdraagt aan beleid, dit perspectief, doelen en ambities. Op basis hiervan wordt een strategie opgesteld, zodat het gebouw in de toekomst aansluit op dit perspectief op maatschappelijk vastgoed.

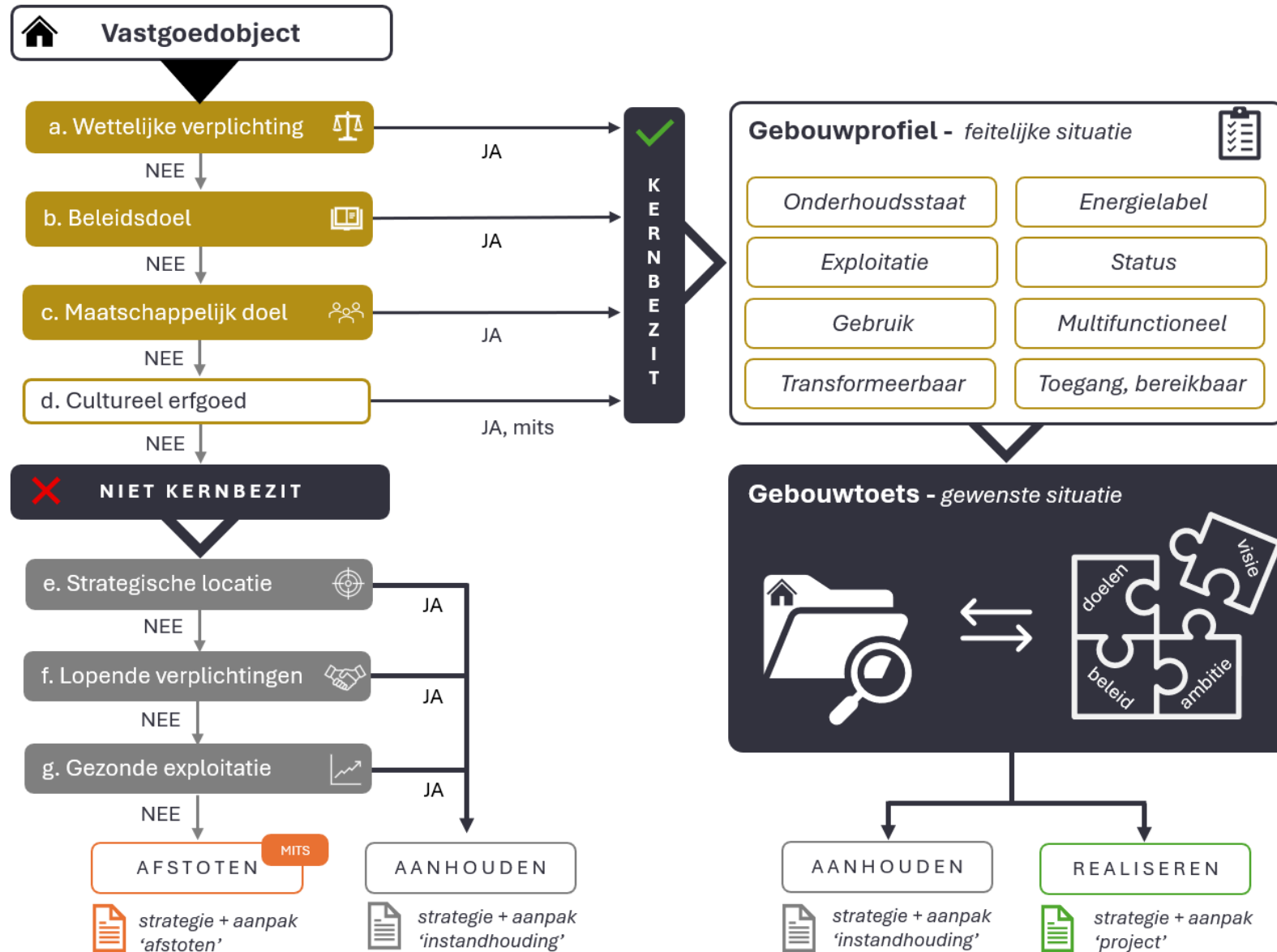
Indien het vastgoed 'niet-kernbezit' is, wordt er gekeken naar de strategische positie en

of er sprake is van lopende verplichtingen. Daarnaast heeft het de voorkeur dat het gebouw een gezonde exploitatie heeft en in de nabije toekomst ingezet kan worden voor een maatschappelijk doel.

Pas wanneer hier duidelijkheid over is kan er worden bepaald hoe en door wie er besluitvorming plaats moet vinden over of het vastgoed wel al dan niet wordt afgestoten. De termijn om uit te zoeken of er perspectief is bedraagt twee jaar. De termijn om het gebouw opnieuw functioneel in gebruik te krijgen bedraagt vier jaar.



Foto: Stadhuis



Figuur: instrumentarium afwegingskader

5.2 Toelichting

Het afwegingskader weergegeven op pagina 17 wordt hieronder toegelicht.

Vastgoedobject

Een vastgoedobject dat in eigendom is van de gemeente. Onderwijsgebouwen (PO/VO) maken onderdeel uit van het IHP en vallen niet onder maatschappelijk vastgoed. Tenzij dit gebouw haar onderwijsfunctie verliest.

Wettelijke verplichting (a)

Het eigendom van het object vloeit voort uit een wettelijke verplichting.

Beleidsdoel (b)

Het eigendom draagt bij aan het realiseren van een beleidsdoel of kan op termijn bijdragen aan het realiseren van een beleidsdoel.

Maatschappelijke functie (c)

Het eigendom draagt bij aan het vervullen van een maatschappelijke functie en/of doel. Of kan op termijn hieraan bijdragen. Denk aan het inzetten van het eigendom om maatschappelijke dienstverlening te kunnen bieden die voor de (commerciële) markt niet aantrekkelijk is.

Cultureel erfgoed (d)

Het vastgoedobject behoort tot het cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijks-, gemeentelijke, provinciale, archeologische monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.

Dit vastgoedobject behoort tot het kern-bezit, mits deze een gemeentelijke/ maatschappelijke functie vervult. Mocht het

object geen (gemeentelijke/ maatschappelijke) functie vervullen, dan kan worden besloten het object af te stoten of te verkopen aan een geschikte koper.

Kernbezit

Indien het vastgoedobject een wettelijke verplichting (a), een beleidsdoel (b) of maatschappelijk functie (c) vervult of tot cultureel erfgoed (d) behoort, dan valt deze onder het kernbezit. Van het gehele kernbezit wordt inzichtelijk gemaakt wat de actuele status is van het gebouw (gebouwprofiel) en getoetst in welke mate het gebouw kan bijdragen aan het voldoen aan het beleid, het perspectief, het behalen van doelen en de ambities (gebouwtoets). Door het opstellen van een gebouwprofiel en een gebouwtoets kan worden bepaald hoe er in de nabije toekomst de gewenste situatie gerealiseerd, dan wel niet gerealiseerd kan worden.

Gebouwprofiel

Een inventarisatie van de actuele status van het vastgoedobject als aanvulling op het beheerplan 2025-2035 met onderstaande objectkenmerken:

- Onderhoudsstaat: transparant en objectief de conditie meten van het gebouw in relatie tot een actueel meerjarenonderhoudsplan.
- Energielabel: een actueel energielabel.
- Exploitatie: de huidige kosten en baten inclusief de relevante verbruiksgegevens.
- Status: de status die het gebouw betreft, bijvoorbeeld een monument en de

bestemming die er op het perceel berust vanuit het bestemmingsplan.

- Gebruik: wie zijn de gebruikers en welke afspraken liggen hier onder? Hoe wordt het object gebruikt en/of welke functies zijn gehuisvest met bijbehorende activiteiten.
- Multifunctioneel: de mate waarin het gebouw op dit moment geschikt is voor multifunctioneel gebruik.
- Transformeerbaar: het potentieel om het gebouw te transformeren naar andere functies en of ander gebruik, inclusief de mogelijkheid tot in-/uitbreiden van het gebouw.
- Toegang/ bereikbaarheid: de kwaliteit van de bereikbaarheid om het gebouw te bereiken (vervoer, verkeer, parkeren) en de toegankelijkheid rondom en in het gebouw om deze te betreden en te gebruiken.

Gebouwtoets

Na toetsing is er concreet zicht op de gewenste situatie. De gebouwtoets geeft weer in welke mate het gebouw kan bijdragen aan: perspectief, beleid, doelen en ambitie. En welke inspanning hiervoor nodig is.

Aanhouden + aanpak instandhouding

Op basis van de gebouwtoets wordt er een strategie en aanpak opgesteld. Hierin wordt geduid wat de gevolgen zijn om het object in te zetten als middel in het behalen van de doelen.

De (financiële) gevolgen om het gebouw te laten voldoen aan dit perspectief, beleidskaders, doelen en/of ambities worden als **niet** verantwoord gezien om te accepteren.

Er wordt een aanpak voor het in stand houden van het object bepaald.

Realiseren

Op basis van de gebouwtoets wordt er een strategie en aanpak opgesteld. Hierin wordt geduid wat de gevolgen zijn om het object in te zetten als middel in het behalen van de doelen. Denk hierbij aan de investering en het tijdspad die ervoor benodigd is.

De gevolgen om het gebouw te laten voldoen aan dit perspectief, beleidskaders, doelen en/of ambities worden als **wel** verantwoord gezien om te accepteren.

Er wordt besloten een aanpak voor het 'project' op te stellen om na besluitvorming tot uitvoering over te kunnen gaan.

Niet-kernbezit

Indien het vastgoedobject geen wettelijke verplichting (a), beleidsdoel (b) of maatschappelijk functie (c) vervult en er geen sprake is van cultureel erfgoed (d), behoort het tot 'niet-kernbezit'. Bij al het 'niet-kernbezit' wordt gekeken naar de volgende uitgangspunten:

Strategische positie (e)

Het object ligt vanuit ruimtelijke ordening en gerelateerde programma's en/of (te verwachten) ontwikkelingen op een positie die op enige wijze van waarde kan zijn voor het behalen van beleidsdoelstellingen binnen een bepaalde termijn.

In de Nota Grondbeleid worden instrumenten aangedragen om (toekomstige) beleidswensen en ontwikkelingen mogelijk te maken door het verkrijgen of behouden van

bepaalde (eigendoms)posities en verschillende methoden en te sluiten overeenkomsten hoe daadwerkelijk tot realisatie van de gewenste ontwikkeling kan worden gekomen.

Lopende verplichtingen (f)

Op het object rusten nog verplichtingen waardoor deze niet kan worden afgestoten. Denk hierbij aan: geldlening, huurovereenkomsten, boekwaarde. Het object dient voor (on)bepaalde tijd aangehouden te worden.

Gezonde exploitatie (g)

Het gebruik van het object draagt bij aan een gezonde exploitatie. Waardoor deze opbrengsten genereert met rendement en borging van continuïteit.

Afstoten

Indien er bij een object geen sprake is van een strategische positie (e), een lopende verplichting (f) en/of gezonde exploitatie (g) dient er een afstootstrategie opgesteld te worden voor het vastgoedobject.

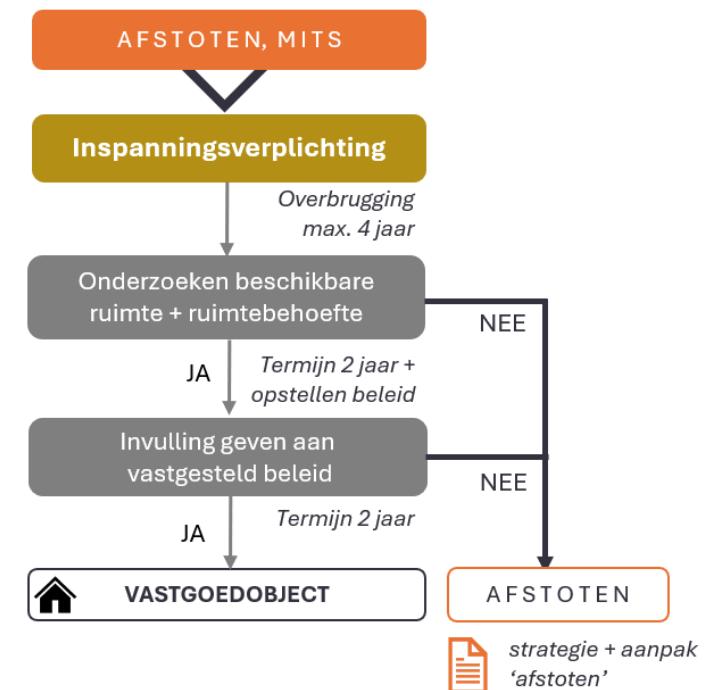
Inspanningsverplichting instandhouding

Als een locatie of gebouw als niet kernbezit wordt geduid betekent dat niet dat een gebouw ook direct afgestoten wordt. Er is sprake van een overbruggingsperiode waarin zeker gesteld wordt dat er geen andere opties zijn. Deze periode bedraagt maximaal vier jaar.

In deze periode wordt de beschikbaarheid van ruimten en de ruimtebehoefte inzichtelijk gemaakt bij de overige beleidsvelden binnen de organisatie. Zij krijgen twee jaar de tijd

om met mogelijkheden te komen die beleidsmatig vastgesteld zijn. Daarna wordt er een uitvraag gedaan via de beleidsvelden bij de inwoners van Harlingen. Mocht een initiatief vanuit de inwoners leiden tot vastgesteld beleid, dan kan er alsnog invulling plaats vinden. Indien de invulling succesvol wordt afgerond wordt het vastgoedobject opnieuw door het afwegingskader gehaald.

Als er geen invulling plaats vindt binnen de termijn van vier jaar zal het college overgaan tot afstoten.



Figuur: stroomschema afstoten niet-kernbezit

Aanhouden + aanpak instandhouding

Er is sprake van een strategische positie (e), een lopende verplichting (f) of een gezonde exploitatie (g).

Er dient een strategie te worden opgesteld om tot onderbouwing te komen waarom wordt besloten het object aan te houden, aangezien het tot de portefeuille 'niet-kernbezit' behoort.

In de strategie wordt opgenomen hoe met het onderhoud van het object wordt omgegaan. Er worden enkel noodzakelijke keuringen/testen en klein onderhoud uitgevoerd of het groot/planmatig onderhoud wordt uitgevoerd zoals opgenomen in het MJOP.

Indien het vastgoed in eigendom niet bijdraagt aan het vervullen van de wettelijke verplichting (a), het behalen van gemeentelijke doelen (b) of het behalen van maatschappelijke doelen (c). Dan moet overwogen worden om te onderzoeken of er ruimte moet komen voor een nieuw initiatief c.q. planontwikkeling of dat vastgoed verworven moet worden.

5.3 Nieuwe initiatieven

Bij nieuwe initiatieven of het opstellen van nieuw beleid ligt het initiatief om tot een ruimtevraag te komen bij het beleidsveld zelf. Daarin heeft het team beheer een adviseerende rol.

Nieuwe initiatieven vanuit de samenleving waarbij ruimtebehoefte gepaard gaat, worden eerst via (andere) beleidsvelden geborgd, voordat de ruimtevraag bij vastgoed wordt neergelegd. Daarbij is het van belang

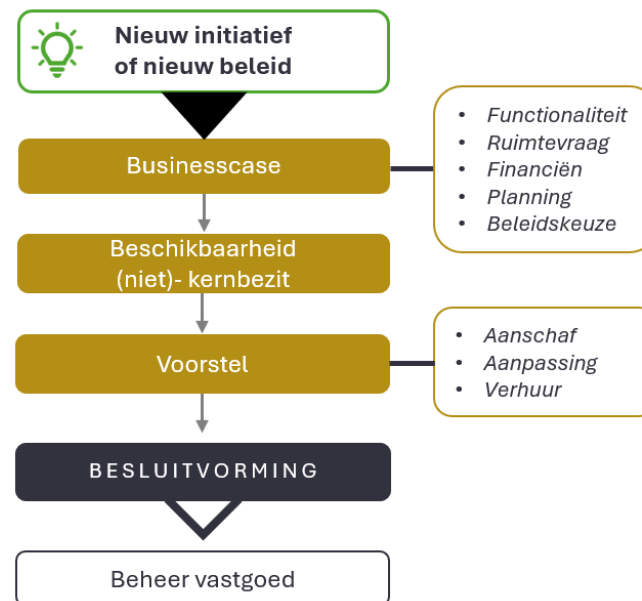
dat de nota grondbeleid toegepast wordt om de overweging van eigendom of huur te passen. Daarna wordt bepaald op welke manier invulling gegeven wordt aan de behoefte.

Indien voor een nieuw initiatief een vastgoedobject wordt aangekocht/verworven of een nieuw pand wordt gerealiseerd dient deze aan te sluiten op het perspectief voor maatschappelijk vastgoed dat het een wettelijke verplichting (a), beleidsdoel (b) en/of maatschappelijk functie (c) gaat vervullen.

5.4 Besluitvorming

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Voor vastgoed geldt dat:

- Het college via de jaarlijkse reguliere verantwoording nut en noodzaak van de portefeuille vastlegt en verantwoording aflegt aan de gemeenteraad;
- Het college de raad actief informeert over initiatieven en de raad adviseert over mogelijke uitwerkingen daarvan;
- Het college de beoordeling van vastgoedvraagstukken via de inzet van de instrumentaria beoordeelt en ook besluiten neemt binnen het algemene collegemandaat;
- Het college beoordeelt of de instandhoudingsregeling goed en volledig is uitgevoerd om daar vervolgens een besluit over te nemen.



Figuur: stroomschema nieuw initiatief

5.5 Vervolg

Naar aanleiding van dit perspectief op maatschappelijk vastgoed kan er overgegaan worden tot het schrijven van het vastgoedbeleid. Het beleid krijgt een toetsend karakter op de maatschappelijke doelen die in dit perspectief zijn opgenomen. Daarbij blijft het doel van het in eigendom hebben van vastgoed een middel dat ingezet kan worden om maatschappelijke waarde te creëren.

Dit lange termijn perspectief vormt tevens een bouwsteen voor de invulling van de omgevingsvisie.

