

Behoort bij besluit van de raad der geme
Alphen aan den Rijn, van 12-10-2023
De griffier

nr 3143576

Vastgoedvisie & strategie Alphen aan den Rijn 2023-2032

09-10-2023

Gemeentelijk vastgoed; omdat het ertoe doet

Zaaknummer 3143576

Alphen aan den Rijn

Een vastgoedvisie en -strategie voor gemeente Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn telt tegenwoordig bijna 115.000 inwoners en behoort tot de dertig grootste gemeenten van Nederland. Fusies, samenvoegingen en woningbouwontwikkelingen, gingen gepaard met allerlei maatschappelijke en grootstedelijke vraagstukken. Van een schakering van dorpen is gemeente Alphen aan den Rijn getransformeerd tot een meer stedelijke omgeving met wijken en kernen. Door nieuwe woningbouwlocaties en nieuwkomers groeit Alphen aan den Rijn de komende jaren verder. Logischerwijs raakt dat ook aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Deze ontwikkelingen, gecombineerd met de enorme verduurzamingsopgave waar wij voor staan, vragen om een frisse blik op onze portefeuille en op onze rol als eigenaar en beheerder van gemeentelijk vastgoed. De visie en strategie maken onderdeel uit van het proces om het vastgoedbeheer, inclusief de schakels in de keten, verder te professionaliseren.

De gemeente heeft een eigen karakter, waar wij met onze vastgoedportefeuille op blijven inspelen; toekomstgericht en met oog voor de diversiteit van onze kernen. Wij staan aan de lat om verder aan onze gemeente te bouwen en onze inwoners te voorzien van goede voorzieningen, die de leefbaarheid in onze mooie gemeente ondersteunen. Want, om prettig te kunnen wonen in de gemeente zijn maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, buurthuizen en sportfaciliteiten, van groot belang.

Doel van de visie en strategie

Deze visie en strategie bepalen de koers die we uitzetten om het beheer van het gemeentelijk vastgoed voor de komende generaties toekomstbestendig in te richten.

Missie vastgoedorganisatie

De gemeentelijke vastgoedorganisatie draagt bij aan de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen en de ontwikkelopgave van gemeente Alphen aan den Rijn, te weten: zorgen voor een goede basis aan maatschappelijke voorzieningen en het creëren van ruimte voor de ontwikkeling van de woon-, werk- en leeromgeving. Dit doen wij door op efficiënte wijze een vastgoedportefeuille met kwalitatief goede, flexibele en duurzame gebouwen, die passend voor de functies die hierin gehuisvest zijn, te beheren en exploiteren.

Onze vastgoedvisie

De gemeentelijke vastgoedorganisatie draagt de zorg voor beleid over en uitvoering van adequaat, duurzaam en doelmatig beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wij voorzien in de huisvesting van de ambtelijke organisatie, maatschappelijke organisaties en andere (commerciële) huurders. Het gaat om vastgoed dat in eigendom van de gemeente is, van derden wordt gehuurd, de verwerving van vastgoed en grond of het afstoten er van. Daarbij kijken we altijd naar de maatschappelijke meerwaarde van het vastgoed voor het bereiken van beleidsdoelen.

Vanuit maatschappelijke ontwikkelingen

Naast de ruimtelijke ontwikkeling van Alphen aan den Rijn heeft de gemeente steeds vaker te maken met maatschappelijke ontwikkelingen die direct leiden tot een vastgoedvraag. Soms acuut en kortstondig, soms met een langere scope. Denk daarbij aan het huisvesten van nieuwkomers, asielzoekers, maar ook aan vraagstukken zoals het stimuleren van sociale ontmoetingen, verbinding door sporten, of een extra ruimtevraag in wijkcentra of buurthuizen als gevolg van ontwikkelingen op het gebied van inclusie. Het is van belang dat we met een integrale blik blijven kijken en sturen op onze gemeentelijke vastgoedportefeuille. We combineren dit met oog voor kwaliteit, duurzaamheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en strategische aankopen.

Kwaliteit

Gebouwen moeten te allen tijde veilig en kwalitatief toereikend zijn voor de functies die hierin gehuisvest zijn. Het minimale kader hiervoor is de geldende wet- en regelgeving. We zien er actief op toe dat bij het ontwikkelen, het beheren, het huren en verhuren, het gebruiken en het afstoten van het vastgoed alle geldende wet- en regelgeving wordt nageleefd.

Duurzaamheid

We zijn ons bewust van de maatschappelijke opgaven op het terrein van klimaat, energie, bodem en water en biodiversiteit. In het kader van deze opgaven kijken we kritisch naar onze vastgoedportefeuille. We nemen ontwikkelde innovaties mee in onze werkwijze, bij het beheer en in de ontwikkeling van ons vastgoed. Nieuwe innovaties op dit gebied laten wij graag door de markt initiëren. Waar mogelijk integreren we dit in onze werkwijze, doordat wij onze visie op duurzaamheid en bijbehorend beleid blijven doorontwikkelen.

Toegankelijkheid

We willen dat elke inwoner op zijn of haar eigen wijze actief mee kan doen in een sociaal inclusieve samenleving. We kijken, samen met de doelgroep, wat er nodig is om ons gemeentelijk vastgoed voor iedereen bereikbaar, betreedbaar en bruikbaar te houden of, indien mogelijk, te maken.

Flexibel

Het is van belang om de maatschappelijke meerwaarde van ons vastgoed te blijven monitoren en waar nodig ons beleid daarop bij te stellen. De vraag van vandaag is immers niet persé de vraag van morgen. We willen dynamisch kunnen blijven inspelen op die maatschappelijke vraag naar passend vastgoed. Dat doen we enerzijds door flexibiliteit in te bouwen in het vastgoed zelf en anderzijds in de opbouw van onze portefeuille. Niet elk gebouw of terrein dat op dit moment geen functie (meer) heeft, stoten we per definitie af. Er volgt een afweging, waarbij we ook de mogelijkheid tot flexibel inspelen op toekomstige vragen of behoeften meenemen. Denk hierbij aan een acute vraag om tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld wanneer we een school renoveren of op dezelfde plek iets nieuws bouwen. Het werkt ook andersom, niet voor elke functie hoeven we vastgoed in eigendom te hebben. Voorzien in maatschappelijke functies door het huren van panden, zorgt eveneens voor flexibiliteit in de vastgoedportefeuille.

Strategisch

Het gaat bij het beheer van de vastgoedportefeuille niet alleen om beheer van gebouwen en daaraan gekoppelde investeringsbeslissingen. Het gaat bijvoorbeeld ook om het faciliteren van strategische aankoop. Denk daarbij aan de woningbouwopgave en de groei-ambitie die de gemeente heeft. Als deze groei-ambitie vervuld wordt, ontstaat er ook behoefte en noodzaak tot het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Met strategische aankopen door de gemeente kunnen we die ontwikkelprocessen proactief beïnvloeden en realiseren, zowel inhoudelijk als op het gebied van planning.

Onze vastgoedstrategie

In de visie hebben we toegelicht welke betekenis we aan het gemeentelijk vastgoed toekennen en waar we met de vastgoedportefeuille naartoe willen.

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft als belangrijke taak om maatschappelijke functies voor haar inwoners te faciliteren, ten behoeve van de leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en brede welvaart. Vaak zijn hiervoor fysieke locaties nodig in de vorm van gebouwen of terreinen. Denk hierbij aan scholen, sportvoorzieningen, buurthuizen, maar ook parkeerterreinen, speelterreinen, groenvoorzieningen of (vis)water. Het primaire doel van het gemeentelijk vastgoed is om beleidsdoelen en ambities te helpen realiseren. In de strategie geven we aan hoe we dat willen bereiken.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is afgestemd op de behoefte vanuit de beleidsdoelstellingen en speelt in op de diversiteit van de verschillende kernen en wijken in de gemeente. We maken daarbij onderscheid tussen voorzieningen op kern- en wijkniveau en die voor de gehele gemeente en haar inwoners. De uitgangspunten voor het bereiken van de beleidsdoelstellingen zijn vraaggestuurd en doelmatig, met heldere afspraken over taken en verantwoordelijkheden.

Vraaggestuurd

Het gemeentelijk vastgoed staat in dienst van het bereiken van beleidsdoelen. Dat betekent dat we vraaggestuurd werken. Daarbij kijken we naar de huisvestingsbehoefte en alle mogelijkheden om in die behoefte te voorzien. Ook mogelijkheden die buiten onze eigen portefeuille liggen, nemen we mee. Vanuit de inhoudelijke portefeuilles wordt (politiek) besloten waar we wel en niet in investeren. De vastgoedorganisatie binnen de gemeente ondersteunt en adviseert bij die afweging door inzet van haar kennis van de markt, de vastgoedportefeuille en de ontwikkelingen in het vakgebied.

Doelmatig

De gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt duurzaam geëxploiteerd en voorziet in flexibele, toekomstbestendige, veilige, toegankelijke en kwalitatief goede huisvesting van de ambtelijke organisatie, maatschappelijke organisaties en andere huurders, passend bij de benodigde functies. We maken daarbij voortdurend de afweging tussen het ondersteunen van beleidsdoelen, het maatschappelijk belang, het belang van huurders en de kosten, baten en risico's van het individuele vastgoedobject en de gemeentelijke vastgoedportefeuille als geheel. Dit doen we zowel voor de korte als de lange termijn.

De gemeente heeft alleen vastgoed in eigendom, wanneer dit ondersteunend is aan haar beleidsdoelen én wanneer dit doelmatiger is dan het huren in de markt. De basis voor gebruik van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een maatschappelijke functie. Gebruik door commerciële partijen sluiten we niet uit, maar faciliteren we alleen onder bepaalde voorwaarden, zoals marktconformiteit en wanneer het gebruik ondersteunend is aan de maatschappelijke functie en/of de exploitatie van het vastgoed.

Heldere afspraken over samenwerken

Als vastgoed altijd verbonden is aan gemeentelijke doelen, dan betekent dat in de basis dat er altijd samenwerking is met andere beleidssectoren en de gebruikers van het vastgoed. Samenwerking vraagt om helderheid over taken en verantwoordelijkheden en om sturingsinstrumenten. Die helpen om te definiëren in welke rol mensen samenwerken, wat wanneer van wie gevraagd wordt en wie (bestuurlijk en/of ambtelijk) verantwoordelijk is voor integraliteit en beslissingen.

Tot slot

Zoals gezegd bepaalt deze visie en strategie de koers die we uitzetten om het beheer van het gemeentelijk vastgoed toekomstbestendig in te richten. Toekomstbestendig beheer realiseren we door een professionele organisatie te zijn, die maatschappelijke voorzieningen huisvest in gebouwen die flexibel, duurzaam, veilig, kwalitatief goed en passend zijn voor de benodigde functies. Om dit te realiseren maken we op basis van deze visie en strategie, vastgoedgerelateerd beleid en werkwijzen voor het beheer van het vastgoed.

Bijlage 1: onze vastgoedportefeuille*

Deelportefeuille	Objectsoort	Totaal
Grond	Grond	572
	Opstelpunten (antennes en sirenes)	5
Parkeer- en ligplaatsen	Ligplaats	7
	Parkeerplaats	35
Woonwagens- en woonwagenstandplaatsen	Woonwagens en -standplaatsen	29
Water	Viswater	15
Onderwijs	Basisonderwijs	49
	Speciaal onderwijs	5
	Voortgezet onderwijs	11
Bewegingsonderwijs	Gymzaal	20
	Sportzaal	2
Kunst & Cultuur	Atelier	1
	Bibliotheek	1
	Bijzonder object (joods washuisje, grafkapel, klok en uurwerk kerktoeren)	3
		2
	Jongerencentrum	1
	Kantoorruimte (Burgemeester Visserpark)	5
	Kerktoeren	1
	Molen of grond molen	3
	Museum	1
	Theater/ bioscoop	
Recreatie	Hondenschool	1
	Kinderboerderij	5
	Speeltuin	8
	Volkstuin	9
	Scoutingterrein	3
Sport (basis)	Sporthal	2
	Buitensportaccommodatie	16
	Zwembad	4
	Sportterrein	1
	Horeca sporthal	2
Sport (overig)	Duikvereniging	1
	Golfbaan	1
	Manege	1
	Sporthal	1
	Sportzaal	1
	Buitensportaccommodatie	14
	Sportterrein	4
	Sportwater en -terrein	1
	Horeca sporthal	1
Welzijn & Zorg	Dorps- en buurthuis	8
	Gezondheidszorg	2
	Opvanglocatie	2
	Ruimte in dorps- en buurthuis	2
Commercieel vastgoed	Bedrijfsruimte	1
	Brandweerkazerne	2
	Kinderopvang	12
	Tankstation (grond)	10
	Trafo (grond)	4
	Opslagruimte	3
Parkeren	Parkeergarage- of -dek	4
Ontwikkellocatie	Bedrijfsruimte	9
	Kantoorruimte	4
	Woonruimte	2
Begraafplaatsen	Begraafplaats	9
Eigen bedrijfsvoering	Bedrijfsruimte	4
	Bijzonder object (brugwachtershuisje Koudekerk aan den IJssel)	1
	Gemeentewerf, -werkplaats of terrein	4
	Kantoorruimte	3
*Stand van zaken juni 2023		930

Bijlage 2: Raakvlakken met gemeentelijke visies en beleidsnota's*

Vastgesteld (volgorde op datum vaststelling)

- Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed (vastgesteld raad april 2017)
- Nota vaste activa 2018 (vastgesteld raad 13-12-2018)
- Nota kostendekkende exploitaties 2018 (vastgesteld raad 13-12-2018)
- Erfpacht in Alphen aan den Rijn (vastgesteld raad 31-1-2019)
- Startnotitie Alphense Inclusie Agenda (vastgesteld raad 26-9-2019)
- Nota reserves, voorzieningen en rentebeleid 2019 (vastgesteld 18-7-2019)
- Nota Kinderboerderijen en dierenweides 2019-2025 (vastgesteld raad 17-10-2019)
- Visie Sport en Bewegen (vastgesteld raad 21-11-2019)
- Nota grondprijnsbeleid 2019 –2022 (vastgesteld raad 21-11-2019)
- Beleidskader Sociaal Domein 2021 (vastgesteld raad 21-11-2019)
- Verhuurbeleid woonwagencentra's 2020 (vastgesteld college 3-3-2020)
- Herijking Dorps- en buurthuizen, fase 3 (vastgesteld raad 16-7-2020)
- Agenda Toegankelijk Alphen aan den Rijn (vastgesteld college 27-10-2020)
- Nota Grondbeleid 2020-2023 (vastgesteld raad 26-11-2020)
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 (vastgesteld raad 23-4-2021)
- Nota Snippergroenbeleid 2021 (vastgesteld college 28-4-2021)
- Kunst en cultuurvisie 2021-2030 (vastgesteld raad 15 juli 2021)
- Beleidsregels standplaatsen en Venten 2022 (vastgesteld college 24-11-2022)
- Grondprijzentabel 2023 (vastgesteld college 9-5-2023)
- Financiële verordening gemeente Alphen aan den Rijn 2023 (vastgesteld raad 25-5-2023)

Uitwerken op basis van deze vastgoedvisie en –strategie

- Beleidsnota Vastgoed
- Herijking Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed
 - En verwerken in Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed
- Beleidsnota Toegankelijkheid gemeentelijk vastgoed

*Stand van zaken september 2023

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

