Nota vastgoedbeleid 2026

Gemeente Amersfoort

Inhoudsopgave

SAMENVATTING 4

1. INLEIDING 5
   - 1.1 Aanleiding 5
   - 1.2 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille 5
   - 1.3 Instrumenten 6
   - 1.4 Beleidskader 6
   - 1.5 Leeswijzer 7

2. CONTEXT 9
   - 2.1 Externe ontwikkelingen 9
   - 2.2 Wet- en regelgeving 10

3. ORGANISATIE 12
   - 3.1 Vastgoeddriehoek 12
   - 3.2 Professioneel vastgoedbeheer: de Beleidsacht centraal 13
   - 3.3 Vastgoedorganisatie 14
   - 3.4 Onderhoudsbeleid 14
   - 3.5 Interne ontwikkelingen 15

4. AMBITIES 18
   - 4.1 Actiever vastgoedbeleid o.b.v. integrale huisvestingsplannen 18
   - 4.2 Transparant huurbeleid 18
   - 4.3 Verbeteren gebruik en benutting 19
   - 4.4 Verdere professionalisering 19

5. SPELREGELS 21

6. FINANCIEEL KADER 25
   - 6.1 Planning- en controlcyclus 25
   - 6.2 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 25
   - 6.3 Vastgoedexploitatie 25
   - 6.4 Reserves en voorzieningen 25
   - 6.5 Kredieten 25
   - 6.6 Risicomanagement 25

BIJLAGEN 26



Samenvatting

De gemeentelijke vastgoedportefeuille van Amersfoort telt 375 objecten en ruim 237.800 m² BVO. De groei van de stad, naar verwachting 180.000 inwoners in 2030, circa 10% meer dan in 2025, en de toenemende druk op maatschappelijke voorzieningen maken een herijking van de beleidskaders uit 2017 noodzakelijk.

Context

Drie externe ontwikkelingen zijn bepalend voor het vastgoedbeleid van de komende jaren. Ten eerste vraagt de groei van de stad om uitbreiding en aanpassing van de bestaande vastgoedvoorraad, mede door demografische ontwikkelingen en veranderende maatschappelijke vraagstukken, zoals de meer structurele opvang van vluchtelingen en de toenemende schaarste aan betaalbare ruimte voor bijvoorbeeld huisartsen en culturele voorzieningen. Ten tweede vraagt de verduurzamingsopgave, met een landelijke CO_2-reductiedoelstelling van 55% in 2030 en energieneutraliteit in 2050, om een integrale aanpak. Ten derde vormen schaarste aan grondstoffen en stijgende materiaalprijzen een groeiende uitdaging voor de onderhoudslasten. Relevante wettelijke kaders zijn onder meer de Klimaatwet, de Wet Markt en Overheid, het Didam-arrest en de Wet Bibob.

Organisatie

Het vastgoedproces is georganiseerd in de vastgoeddriehoek: beleidsafdelingen bepalen de ruimtebehoefte, Team Vastgoedontwikkeling en Beheer (VOB) draagt de eigenaarsverantwoordelijkheid en huurders/gebruikers huren de ruimte. Een groot deel van het operationeel beheer is uitbesteed aan SRO; de onderwijsportefeuille is doorgedecentraliseerd naar Samenfoort PO en VO. Als sturingsmodel van het vastgoedmanagement hanteert de gemeente de ‘Beleidsacht’: een continue cyclus van beleidsvorming, vertaling naar uitvoering, uitvoering zelf, en terugkoppeling naar beleid.

Vier ambities voor de komende jaren

Op basis van de geschetste context en de organisatorische kaders zijn voor de komende jaren vier ambities centraal gesteld in de doorontwikkeling van het gemeentelijk vastgoedbeleid.

1. Actiever vastgoedbeleid: de gemeente kiest voor proactief sturen op de samenstelling en kwaliteit van de portefeuille, in plaats van afwachten tot een concrete huisvestingsvraag ontstaat. Dit krijgt vorm via integrale huisvestingsplannen die beleidsafdelingen per beleidsterrein opstellen, waarin toekomstige capaciteitsvraagstukken, veranderende gebruiksbehoeften en kansen voor multifunctioneel gebruik in kaart worden gebracht.

2. Transparant huurbeleid: marktconforme huur is het uitgangspunt voor alle verhuur van gemeentelijk vastgoed. Afwijking is alleen toegestaan binnen de wettelijke kaders (staatssteunregels, Wet Markt en Overheid) en wordt per functiecategorie gemotiveerd vastgelegd. De komende jaren staat harmonisatie centraal: inzichtelijk maken welke panden daadwerkelijk kostendekkend worden verhuurd en waarom eventuele uitzonderingen zijn gemaakt.

3. Verbeteren gebruik en benutting: de gemeente zet in op meervoudig en multifunctioneel gebruik van ruimte — scholen die ‘s avonds dienstdoen als buurtaccommodatie, sportvoorzieningen die overdag ook voor andere doeleinden beschikbaar zijn — om de bezettingsgraad te verhogen en mee te kunnen bewegen met veranderende maatschappelijke behoeften.

4. Verdere professionalisering: de gemeente werkt aan de doorontwikkeling van assetmanagement tot een professioneel datagedreven sturingsinstrument, met verbeterde managementinformatie, structurele evaluatie van projecten en een heldere terugkoppeling van uitvoering naar beleid. Het Meerjaren-perspectief Vastgoed (MPV) vormt hierbij het jaarlijkse verantwoordingsinstrument, met concrete doelen en KPI’s.

Spelregels

De ambities zijn vertaald naar concrete spelregels die houvast bieden bij de dagelijkse praktijk. Deze spelregels zijn een afgeleide van de interne en externe ontwikkelingen en de geformuleerde ambities.

Financieel kader

Het vastgoed sluit aan bij de reguliere planning- en controlcyclus van de gemeente en is centraal ondergebracht in deelprogramma 1.2 Grondexploitaties en Ruimtelijke Ordening, met het budgethouderschap belegd bij Team VOB. Onderhoudslasten worden begroot op basis van Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP’s) en gedekt via onderhoudsvoorzieningen. Investeringen boven 100.000 euro vragen een investeringskrediet van de raad; voor verduurzaming en vervanging is een apart krediet beschikbaar.

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 is de Nota Vastgoedbeheer 2017-2020 vastgesteld. Deze nota stond in het teken van het professionaliseren van het gemeentelijk vastgoedbeheer. In 2014 is gestart met het centraliseren van de eigenaarsverantwoordelijkheid van het gemeentelijk vastgoed bij de afdeling Programma's en Projecten. Voor de centralisatie was sprake van een versnipperde inrichting waarbij het vastgoedbeheer over meerdere afdelingen was verdeeld. De centralisatie had als belangrijkste doel het vastgoedbeheer te professionaliseren. De nota uit 2017 schepte de kaders voor het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

In de periode sinds 2017 zijn belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van het vastgoedbeheer. Zo zijn de verantwoordelijkheden voor onderwijshuisvesting gedecentraliseerd richting de schoolbesturen. De rolverdeling binnen de vastgoeddriehoek tussen beleidsafdelingen, team vastgoed als eigenaar en huurders is verder uitgewerkt. Daarnaast is volop ingezet op verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

De huidige situatie vraagt om een herijking van het bestaande kader. Amersfoort groeit en de druk op maatschappelijke voorzieningen neemt toe. Dat zorgt voor andere en bredere vragen over hoe we omgaan met ons vastgoed. Deze nota actualiseert de kaders uit 2017 en geeft antwoord op actuele vraagstukken: hoe zorgen we voor een toekomstbestendige portefeuille en hoe organiseren we dat deze portefeuille meegroeit en ontwikkelt met de veranderende stad?

Deze herijking is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de verschillende relevante stakeholders (medewerkers van verschillende afdelingen) binnen de gemeente.

1.2 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

De gemeentelijke gebouwen en gronden variëren in gebruik, omvang, locatie en bouwjaar. Ieder gebouw is uniek. Om eenheid te brengen binnen het totale gemeentelijk vastgoedbezit zijn er portefeuilles geformuleerd. Dit zijn clusters van vastgoedobjecten die (grotendeels) op dezelfde manier worden beheerd en onderhouden. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de aantallen en omvang van de objecten per portefeuille. De portefeuilles beleidsintensief vastgoed, sportvastgoed en welzijnsvastgoed zijn vervolgens nader uitgesplitst in subportefeuilles (tabel 2). De categorie overig vastgoed omvat woningen en ligplaatsen voor woonboten. Het strategisch vastgoed bestaat uit gronden, monumenten, volkstuinen en tijdelijk vastgoed.

Portefeuille	Objecten	M² BVO
Beleidsintensief vastgoed	41	134.900
Sportvastgoed	66	56.800
Welzijnsvastgoed	52	17.900
Overig vastgoed	22	13.600
Strategisch vastgoed (inclusief monumenten)	194	14.600
Totaal	**375**	**237.800**

Tabel 1: Omvang vastgoedportefeuille (juli 2026)

De verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting is gedecentraliseerd naar schoolbesturen, verenigd in coöperaties (Samenfoort PO en Samenfoort VO). Deze voeren het Integraal Huisvestingsplan (IHP) uit.

1.3 Instrumenten

De Nota Vastgoedbeleid is een van de instrumenten om te sturen op de samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De andere belangrijke (beleids)instrumenten zijn hieronder nader toegelicht.

Meerjarenperspectief Vastgoed

In het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV) worden de belangrijkste ontwikkelingen in de vastgoed-portefeuille opgenomen. Daarbij wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen van het afgelopen jaar en wordt vooruitgekeken naar de belangrijkste ontwikkelingen voor het komende jaar. Met het document worden de gemeenteraad, college, directie en beleidsafdelingen van de gemeente en SRO jaarlijks in het voorjaar geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de bestaande portefeuille. Het MPV wordt opgesteld door Team Vastgoedontwikkeling en Beheer (VOB)..

Paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen
De paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen is een verplicht onderdeel van de begroting en de jaarrekening. De paragraaf geeft inzicht in de financiën van het gemeentelijk vastgoed. Hierin wordt beschreven wat de relevante beleidskaders zijn en wat de financiële consequenties zijn van beleidskeuzes. Vanaf 2027 wordt dit doorontwikkeld aan de hand van de handreiking die is opgesteld door Bouwstenen voor Sociaal.

Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed (2020)[1]
Op het gebied van duurzaamheid ambieert de gemeente Amersfoort een voorbeeldrol. In de meerjaren-begroting (2026-2029) is opgenomen dat gemeente Amersfoort zich actief inzet voor de energietransitie om zo de klimaatcrisis tegen te gaan. De doelstelling is om in 2030 de CO_2-uitstoot met 55% te verminderen ten opzichte van 1990. In 2050 wil gemeente Amersfoort volledig energieneutraal zijn. De verduurzamingsstrategie is erop gericht om de verduurzaming integraal te benaderen en zo efficiënt mogelijk te realiseren. De Routekaart verduurzaming (opgesteld in 2020) toont een strategische, systematische aanpak om onze gebouwen te verduurzamen tot 2030. Dit betekent zo goed mogelijk isoleren, zoveel mogelijk energie in het gebouw zelf opwekken en voor het verwarmen van het gebouw geen gas meer gebruiken. Daarnaast wordt in de verduurzamingsopgave bekeken in hoeverre het mogelijk is om circulaire principes toe te passen, zoals hergebruik van materialen, toepassing van biobased grondstoffen en het verminderen van gebruik van primaire grondstoffen.

Vervangingsinvesteringen gemeentelijk vastgoed
De huidige opgave van de vervangingsinvesteringen in maatschappelijk vastgoed is om alle gebouwen die in 2024 40 jaar of ouder zijn (51 gebouwen) aan te pakken en structureel te investeren in vervanging en renovatie. De opgave is dusdanig groot dat een gefaseerde aanpak en uitvoering noodzakelijk is.

Werkwijzers
Na vaststelling van voorliggend vastgoedbeleid wordt het beleid op een aantal onderwerpen verder uitgewerkt tot praktische werkwijzers. Deze maken het beleid concreet en toepasbaar voor de dagelijkse uitvoering. Daar waar noodzakelijk worden werkwijzers voorgelegd aan de gemeenteraad of college.

1.4 Beleidskader

De Nota Vastgoedbeleid staat niet op zichzelf, maar moet gezien worden in relatie tot ander gemeentelijk beleid. Onderstaand zijn de belangrijkste documenten met een korte toelichting opgenomen.

Omgevingsvisie Amersfoort 2030 – 2040[2]
De omgevingsvisie schetst de opgaven van Amersfoort in de fysieke leefomgeving. In de visie staan ook de belangrijkste doelen voor wonen, werken, groen, mobiliteit, duurzaamheid en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Om de groei van de stad op een goede manier vorm te geven, is Gezond Samenleven de leidraad. Gezond Samenleven staat voor een gezonde leefomgeving in een compacte, inclusieve stad.

In de Omgevingsvisie heeft gemeente Amersfoort zes ontwikkelopgaven geformuleerd:
1. Een groene stad in een omgeving die water omarmt
2. Een duurzame en CO_2-neutrale stad
3. Een stad met duurzame mobiliteit
4. Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen
5. Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie
6. Een stad waarin voorzieningen meegroeien.

Ontwikkelopgaven 2 en 6 zijn in het bijzonder relevant voor het vastgoedbeleid en de ruimte die de gemeente kan bieden aan het accommoderen van maatschappelijke voorzieningen in de groeiende stad. Voor iedere opgave uit de omgevingsvisie wordt een omgevingsprogramma opgesteld.

Omgevingsprogramma Maatschappelijke Voorzieningen
Het omgevingsprogramma Maatschappelijke Voorzieningen zorgt voor het realiseren van voldoende ruimte voor en een passend aanbod van maatschappelijke voorzieningen in de stad. Nu en in de toekomst. Inwoners en professionals zijn de drijvende kracht achter onze maatschappelijke voorzieningen, maar ook als gemeente vervullen we een belangrijke rol. Sommige voorzieningen realiseert de gemeente zelf en voor andere voorzieningen geldt dat we randvoorwaarden of uitgangspunten creëren om vestiging en behoud mogelijk te maken.

Omgevingsprogramma Circulaire Stad
Met het Omgevingsprogramma Circulaire Stad heeft de gemeente Amersfoort haar doelstellingen vastgesteld voor circulair bouwen. Hierin ambieert de gemeente dat bij ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van maatschappelijk vastgoed in toenemende mate circulair en CO_2 -neutraal wordt uitgevraagd en ingekocht. Hiermee wordt toegewerkt naar een vermindering van het gebruik van primaire grondstoffen met 50% in 2030 en een volledig circulaire gemeente in 2050. Gezamenlijk met het programma Circulaire Stad, team VOB en het programma Maatschappelijke Voorzieningen wordt in het tweede kwartaal van 2027 bekeken welke maatregelen en middelen nodig en haalbaar zijn om de gestelde ambities voor circulair bouwen te realiseren.

1 Routekaart verduurzaming – Definitief, April 2020
2 Omgevingsvisie Amersfoort: gezond samenleven 2030-40, 19 december 2023

Amersfoort Inclusieve Stad – Beleidskader 2021-2026[3]

In het Beleidskader Inclusieve Stad is vastgelegd wat de doelen zijn voor de inclusieve stad en het versterken van gelijke kansen en de wijze waarop inwoners die dat nodig hebben ondersteuning en zorg te kunnen bieden. Dit Beleidskader biedt daarmee de basis voor de keuzes van de gemeente en partners in het sociaal domein.

Uitvoeringsagenda Kunst & Cultuur 2023-2026[4]

Gemeente Amersfoort wil het kunst- en cultuuraanbod in de stad uitbreiden, met het oog op de groei van de stad. Daarom investeert de gemeente structureel meer in kunst en cultuur. De gemeente ziet haar rol als regisserend, initiërend en faciliterend. Voor het uitbreiden van het aanbod heeft de gemeente verschillende ambities opgesteld waaronder een nieuw podiumgebouw, versterking van het museaal aanbod en uitbreiding van het aantal broedplaatsen.

Meerjaren Investeringsprogramma sport- en beweegaccommodaties (2025-2040)[5]

Gemeente Amersfoort wil de bestaande sportplekken in de stad beter maken en nieuwe plekken voor sport toevoegen. Het doel is om het voor iedereen toegankelijk te maken om te gaan sporten, binnen en buiten. Het Meerjaren Investeringsprogramma omvat plannen van in totaal 60 miljoen euro tot 2040. Dit omvat onder andere het toevoegen van nieuwe binnen- en buitensportcapaciteit, verhogen van bezettingsgraden, herverdeling van ruimte, versterken van gebruik openbare ruimte en functieverbreding van sportaccommodaties.

Grondbeleid

Het grondbeleid van gemeente Amersfoort beschrijft hoe we omgaan met het verwerven, uitgeven, beheren en waarderen van grond om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te realiseren. De afgelopen jaren heeft gemeente Amersfoort een actiever grondbeleid gevoerd dan voorheen. Met de nieuwe nota komt er een actueel kader op basis waarvan de gemeente afweegt om actief aan te kopen en met welke instrumenten.

Portefeuille	Subportefeuille	Objecten	M² BVO
Beleidsintensief vastgoed	Cultureel vastgoed	10	18.100
	Gemeentehuisvesting	15	37.600
	MFA	6	55.200
	Opvanglocaties	7	6.500
	Parkeergarages	3	17.400
Sportvastgoed	Binnensport	22	31.200
	Buitensport	40	7.000
	Zwembaden	3	18.600
	Sport overig	1	50
Welzijnsvastgoed	Speeltuinen	6	1.100
	Terreinen	17	800
	Welzijnsgebouwen	29	16.000
Totaal		**159**	**209.500**

Tabel 2: Omvang vastgoedportefeuille ingedeeld naar sub portefeuilles (juli 2026)

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 de relevante context geschetst. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de organisatorische kaders en uitgangspunten. In hoofdstuk 4 komen de ambities voor de komende jaren aan bod. Iedere ambitie wordt vertaald naar een spelregel. Die spelregels worden in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt en vormen de basis voor de nog op te stellen werkwijzers. In het laatste hoofdstuk is een uiteenzetting van het financieel kader opgenomen.

1 Routekaart verduurzaming – Definitief, April 2020
2 Omgevingsvisie Amersfoort: gezond samenleven 2030-40, 19 december 2023
3 Amersfoort Inclusieve Stad Beleidskader 2021-2026, januari 2021
4 Uitvoeringsagenda kunst & cultuur 2023-2026
5 Meerjaren Investeringsprogramma sport- en beweegaccommodaties, 28 januari 2025


Femke Bol hal

Hoofdstuk 2

Context

De groei van Amersfoort brengt nieuwe eisen met zich mee voor het voorzieningenaanbod en de benodigde schuifruimte in de stad. Tot nu toe lukte het om de toegenomen vraag naar ruimte op te vangen binnen beschikbare capaciteit, maar de combinatie van grootschalige nieuwbouwprojecten, demografische veranderingen en de spanning op de vastgoedmarkt zorgt voor toenemende druk op het voorzieningenaanbod. Zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-40 is de ambitie dat de voorzieningen meegroeien met de groei van het aantal inwoners. Dit dwingt ons enerzijds om kritisch naar het huidige aanbod te kijken en anderzijds creatieve oplossingen te vinden voor het positioneren van voorzieningen in een stad waar ruimte schaars is. Deze Nota Vastgoedbeleid moet een bijdrage leveren aan de invulling van die opgave. In dit hoofdstuk schetsen we de context en de belangrijkste ontwikkelingen waarbinnen team VOB functioneert.

2.1 Externe ontwikkelingen

De komende jaren hebben verschillende externe ontwikkelingen direct impact op het gemeentelijk vastgoedbeleid.

Groei van de stad

Gemeente Amersfoort groeit. Naar verwachting wonen er in 2030 180.000 mensen in de stad. Dit is een groei van ongeveer 10% ten opzichte van het aantal inwoners in 2025. De bestaande voorraad aan maatschappelijk vastgoed is niet toereikend om deze groei op te kunnen vangen. Om aan toekomstige vraag te kunnen voldoen is uitbreiding van de huidige capaciteit nodig. Daarnaast zijn vanwege demografische ontwikkelingen in de stad mogelijk ook aanpassingen aan de bestaande vastgoedvoorraad nodig en ontstaat door de schaarste aan ruimte een toenemende druk op de beschikbare voorzieningen.

Veranderende maatschappelijke vraagstukken en marktomstandigheden

Naast de toenemende vraag door de groei van het inwoneraantal neemt de vraag naar maatschappelijke voorzieningen ook toe door nieuwe vragen. Zo krijgt de incidentele en acute vraag naar ruimte voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne een meer (semi)permanent karakter in de vorm van algemene vluchtelingenopvang.

Die nieuwe vragen ontstaan ook door de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt de afgelopen jaren (toenemende krapte en stijgende prijzen). Hierdoor wordt het voor sommige partijen steeds lastiger om geschikte en betaalbare ruimte te vinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan huisartsen en culturele voorzieningen (broedplaatsen). Dit roept de vraag op welke rol de gemeente, en specifiek Team VOB, kan spelen bij het beschikbaar maken van betaalbare ruimte voor deze functies.

Verduurzaming

De klimaatopgave en verduurzaming van de gebouwde omgeving vragen om aanpassingen van de vastgoedportefeuille. Vanuit Europese en nationale wetgeving worden steeds strengere eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen. Het Klimaatakkoord vraagt om een versnelde verduurzaming. Naast energiebesparing en CO_2-reductie wordt bij de verduurzaming van vastgoed steeds meer aandacht besteed aan de milieu-impact van materialen, circulair bouwen, hergebruik van materialen, toepassing van biobased grondstoffen en vermindering van het gebruik van primaire grondstoffen. Deze opgave heeft financiële en technische consequenties voor het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed.

Materiaalschaarste en prijsstijgingen

Schaarste aan grondstoffen en stijgende materiaalprijzen vormen, onder invloed van mondiale ontwikkelingen, een toenemende uitdaging. Deze ontwikkelingen hebben direct invloed op de materiaalkosten en daarmee op de onderhoudslasten van vastgoed. Dit benadrukt ook het belang van circulaire strategieën, zoals levensduurverlenging van gebouwen, hergebruik van materialen en toepassing van biobased materialen. Hiermee kan de afhankelijkheid van schaarse primaire grondstoffen worden verminderd en kan de continuïteit van renovatie-, onderhouds- en vervangingsopgaven beter worden geborgd.

2.2 Wet- en regelgeving

Voor de ontwikkeling (en veranderopgave) van het gemeentelijk vastgoedbeleid voor de komende jaren zijn een aantal relevante juridische kaders te onderscheiden. Deze worden hieronder toegelicht.

Klimaatwet

De Klimaatwet (2019) verplicht Nederland tot 55% CO_2-reductie in 2030 ten opzichte van 1990 en klimaatneutraliteit in 2050. Voor de overheid geldt een voorbeeldfunctie in de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Whole Life Carbon

Whole Life Carbon (WLC) is een methode om de totale CO_2-uitstoot van een gebouw gedurende de gehele levenscyclus te bepalen. Hierbij wordt gekeken naar zowel de klimaatimpact van materialen als het energiegebruik. De bijbehorende grenswaarden worden naar verwachting vanaf 1 januari 2028 van kracht voor grotere gebouwen (meer dan 1.000 m² gebruiksoppervlak) en vanaf 1 januari 2030 voor alle gebouwen. Hierdoor verschuift de aandacht van energiegebonden emissies (energiegebruik) naar de totale klimaatimpact van gebouwen gedurende hun gehele levenscyclus (WLC). Dit heeft gevolgen voor afwegingen rond renovatie, vervanging, nieuwbouw en circulair materiaalgebruik.

MPG

Per 1 juli 2026 is de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) aangescherpt en van toepassing op alle utiliteitsgebouwen. De MPG brengt de milieu-impact van toegepaste materialen in beeld. Door circulair te bouwen kan deze milieu-impact worden beperkt.

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid heeft als doel om een oneerlijke concurrentie tussen marktpartijen en overheidsorganisaties tegen te gaan. Een van de regels is dat overheden bij een economische activiteit verplicht zijn om minimaal de integrale kostprijs door te berekenen. Het verhuren van gemeentelijk vastgoed wordt ook gezien als economische activiteit. Gemeenten zijn dus verplicht om de integrale kostprijs in rekening te brengen bij de verhuur van vastgoed. De gemeente kan hierop een uitzondering maken door het nemen van een algemeen belang besluit. Naar verwachting wordt in 2027 de nieuwe Wet Markt en Overheid van kracht. Hierin worden strengere eisen gesteld aan de kostprijsdekkende verhuur en worden de mogelijkheden voor de inzet van een algemeen belang besluit ingeperkt.

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in het Didam-arrest. Het arrest is van toepassing op verkoop van vastgoed en gronduitgiften, maar ook persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, pacht en andere vastgoedgerelateerde overeenkomsten. Dit houdt in dat overheden bij verkoop en verhuur van vastgoed alle potentiële gegadigden gelijke kansen moeten bieden. Het is niet toegestaan om onroerende zaken uitsluitend aan te bieden aan één partij. Hier kan alleen van worden afgeweken wanneer redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In een dergelijke situatie dient de gemeente het voornemen tot verkoop tijdig kenbaar te maken door middel van een publicatie en te motiveren waarom sprake is van slechts één serieuze gegadigde.

Wet Bibob

De wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) is een instrument om te beoordelen of vergunningen, subsidies of transacties naar integere partijen gaan. De gemeente past deze wet toe conform het vastgestelde Bibob-beleid[6]. Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente ongewild criminele activiteiten faciliteert.

6 Beleidsregel toepassing Wet Bibob Amersfoort

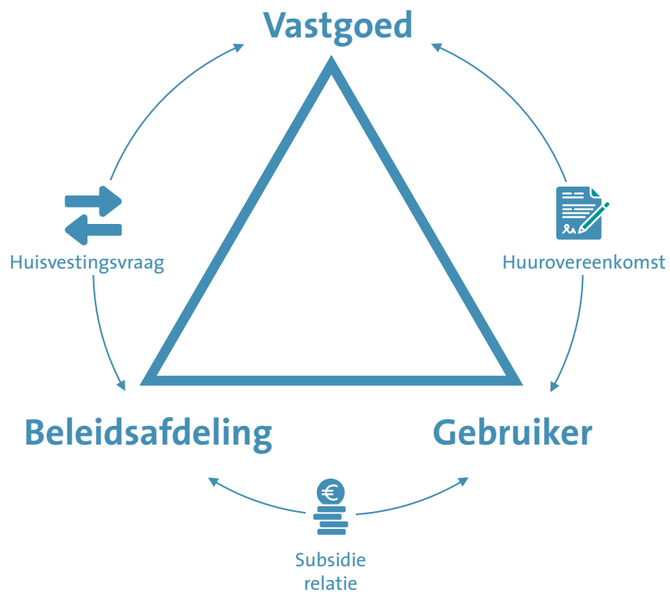

VEEREN
SMEDERIJ
HOLLAND
OPERA
VEEREN
SMEDERIJ
HOLLAND
OPERA

Hoofdstuk 3

Organisatie

3.1 Vastgoeddriehoek

Het vastgoedproces vindt primair plaats tussen Team Vastgoedontwikkeling en Beheer (VOB), de beleidsafdelingen en de gebruikers van het vastgoed. Voor een effectieve sturing op het vastgoed is het essentieel dat er binnen dit proces duidelijke rollen zijn gedefinieerd. Daarnaast speelt het Programma Maatschappelijke Voorzieningen een belangrijke rol, waarin beleid en vastgoed samenkomen. Onderstaand figuur toont schematisch de relatie tussen de verschillende partijen.



Figuur 1: Vastgoeddriehoek

Vastgoed
Team VOB heeft binnen de afdeling Programma's en Projecten (PP) een centrale positie. VOB draagt de eigenaarsverantwoordelijkheid op het vlak van portefeuillestrategie, accountmanagement en levenscyclusbeheer. Delen hiervan zijn uitbesteed aan externe partijen, zoals aan SRO.

De ontwikkeling en realisatie van het gemeentelijke vastgoed is belegd binnen het team proces- en projectmanagement (PPM) binnen afdeling PP.

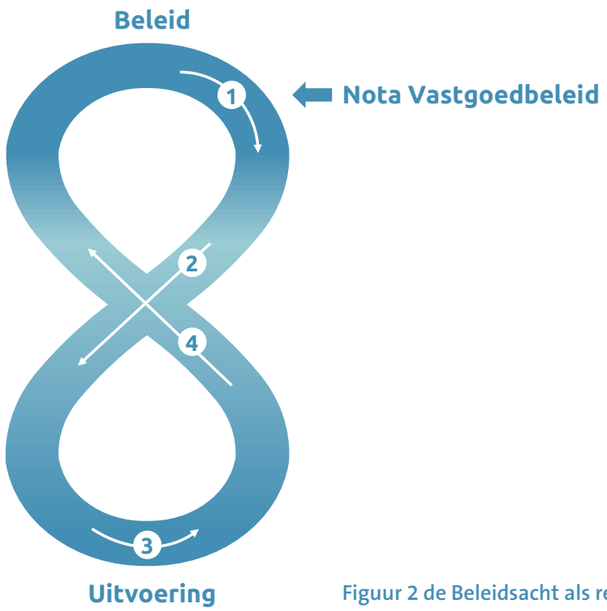
Beleidsafdeling
De beleidsafdelingen vervullen de rol van opdrachtgever. Zij stellen het beleid op en formuleren de huisvestingsvragen. Dit betekent dat zij contact hebben met de gebruikers over de inhoudelijke programmering en de prognoses bewaken. De beleidsafdeling (o.a. cultuur, Onderwijs, Welzijn, Sport) betrekt Team VOB vanaf het begin bij de programmering van nieuwe vastgoedvoorzieningen.

Een goede samenwerking tussen beide partijen vraagt om het verbinden van inhoudelijke en vastgoedexpertise. Beleidsafdelingen brengen inhoudelijke kennis in; Team VOB kennis van gebouwen en exploitatie. Actieve kennisdeling en structureel overleg zijn daarom belangrijk, met name bij complexe opgaven zoals realisatie van multifunctionele gebouwen.

Gebruiker
De gemeente verhuurt het vastgoed of geeft dit in gebruik aan diverse organisaties en instellingen. In een groot deel van het maatschappelijk vastgoed is SRO de huurder. SRO verhuurt de objecten vervolgens door aan de eindgebruiker.

→ **Spelregel 1: Vastgoed is een middel, geen doel.**
→ **Spelregel 2: De vastgoeddriehoek wordt gehanteerd.**
→ **Spelregel 3: De exploitatie is kostendekkend.**

3.2 Professioneel vastgoedbeheer: de Beleidsacht centraal



Figuur 2 de Beleidsacht als referentiekader

Professioneel vastgoedbeheer vraagt om een gestructureerde aanpak waarin beleid en uitvoering voortdurend op elkaar aansluiten. De beleidsacht biedt hiervoor een kader. Dit model visualiseert hoe processen met elkaar in verbinding staan en doorlopen worden in een continue cyclus van beleidsvorming naar uitvoering en terug.

De beleidsacht bestaat uit vier fasen die in elkaar overlopen:

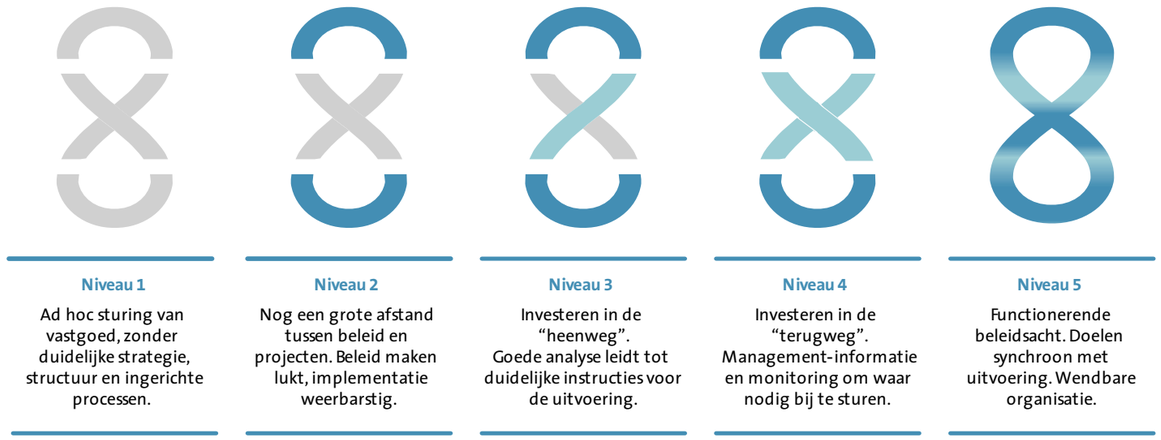
1. **Beleid:** in de eerste fase worden de strategische kaders vastgesteld. Maatschappelijke doelen worden vertaald naar vastgoedopgaven, er wordt een langetermijnvisie ontwikkeld en de samenhang met andere gemeentelijke ambities wordt geborgd. Het gaat om het beantwoorden van de vraag: wat willen we bereiken met ons vastgoed? Deze Nota Vastgoedbeleid geeft daar invulling aan.
2. **Van beleid naar uitvoering:** in deze fase wordt de strategie concreet gemaakt. Beleidskeuzes worden vertaald naar uitvoerbare plannen. Hier ontstaat de brug tussen wat bereikt moet worden en hoe dat gerealiseerd kan worden.
3. **Uitvoering:** in deze fase vindt de operationele vertaling plaats. Het beleid wordt werkelijkheid doordat projecten worden uitgevoerd aan de hand van beleidskaders en volgens de beleidsrichtlijnen worden toegepast.
4. **Van uitvoering naar beleid:** in de laatste fase wordt de praktijk geëvalueerd en benut voor beleidsontwikkeling. Lessen uit de uitvoering leveren input voor herijking van beleid. Deze fase zorgt ervoor dat beleid actueel blijft.

Deze Nota Vastgoedbeleid schept de kaders en uitgangspunten voor het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarmee vormt deze nota de basis voor het strategisch beheer en de inzet van het gemeentelijk vastgoed, met als doel een efficiënte, duurzame en maatschappelijke vastgoedportefeuille die aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen en trends in het gemeentelijke vastgoedbeheer. De kaders en uitgangspunten worden in fase 2 (van beleid naar uitvoering) vertaald naar concrete en uitvoerbare plannen. Voorbeelden hiervan zijn Integrale Huisvestingsplannen, Routekaart Verduurzaming en praktische werkwijzers voor onderhoud en verhuur.

→ **Spelregel 4: Van elk gebouw wordt de strategie bepaald en deze strategie wordt jaarlijks getoetst.**
→ **Spelregel 5: Van elke gebruiker wordt de strategie bepaald en deze strategie wordt jaarlijks getoetst.**

Beleidsacht als groeimodel

De Beleidsacht biedt ook een theoretisch kader voor de groei en ontwikkeling van het professioneel gemeentelijk vastgoedmanagement. In onderstaande afbeelding zijn de groeifasen van het model schematisch weergegeven. Vastgoed bevindt zich momenteel in de doorontwikkeling van niveau 3 naar niveau 4. De ‘heenweg’ is grotendeels op orde, de komende jaren zetten we nadrukkelijk in op de verbetering van de ‘terugweg’. Het sluiten van de feedbackloop zorgt voor een duidelijke terugkoppeling tussen uitvoering en beleid. De managementinformatie op ‘de weg terug’ binnen de beleidsacht biedt de inzichten om te weten of doelstellingen worden gerealiseerd of dat er bijstelling van beleid, strategie en plannen nodig is. Inzicht en overzicht in relevante informatie over de gebouwen, het gebruik, financiën, verduurzaming, onderhoudsplannen en projecten is essentieel gezien de druk op maatschappelijke voorzieningen en de ambitie om actiever beleidsmatig te sturen.



Figuur 3: de Beleidsacht als groeimodel

3.3 Vastgoedorganisatie

Binnen de gemeente bestaat Team VOB uit een compacte organisatie die haar vastgoedmanagement uitvoert op strategisch en tactisch niveau.

SRO

Met SRO is een raamovereenkomst gesloten. In de raamovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de verplichtingen naar elkaar, demarcatie van verantwoordelijkheden en de vergoedingen die daarmee gemoeid gaan. Binnen de raamovereenkomst met SRO is een deelovereenkomst vastgoed gesloten.

De vastgoedportefeuille van de gemeente is richting SRO grofweg te scheiden in twee onderdelen:

1. **Sport en welzijn:** SRO huurt een groot deel van het vastgoed van de gemeente, waarbij in de huurovereenkomst ook het eigenarenonderhoud bij SRO is belegd. Dit geldt voor de binnen-sportaccommodaties, diverse welzijns- en sportaccommodaties en de zwembaden. SRO draagt voor deze portefeuille de verantwoordelijkheid van de exploitatie en het beheer. Dit houdt in dat SRO het risico neemt voor eventuele leegstand en de verantwoordelijkheid voor het opbouwen van een onderhoudsvoorziening waarmee het planmatig onderhoud wordt gedekt.
2. **Multifunctionele accommodaties (MFA's), culturele gebouwen, monumenten en strategisch vastgoed:** bij dit deel van de vastgoedportefeuille heeft de gemeente meer regie en is zij dichter betrokken. Enerzijds is dit omdat het vastgoed niet op een toekomstbestendige manier te exploiteren is, zoals bij monumenten en strategisch vastgoed. Bij MFA's is er nauwe betrokkenheid vanuit de gemeente gezien de grote diversiteit van gebruikers met een veelvoud van gemeentelijke kerntaken die gebruik maken van deze gebouwen.

Samenfoort PO & Samenfoort VO

Gemeente Amersfoort heeft het eigendom van schoolgebouwen voor primair en voortgezet onderwijs gedecentraliseerd naar Stichting Samenfoort. Samenfoort bestaat uit twee coöperaties (Samenfoort PO en Samenfoort VO) die zijn opgericht door de gemeente en de Amersfoortse schoolbesturen. Het doel van Samenfoort is om de ontwikkeling van adequate onderwijshuisvesting in de gemeente Amersfoort samen met de schoolbesturen mogelijk te maken. De coöperaties zijn verantwoordelijk voor het plannen, ontwikkelen, bouwen, instandhouden en exploiteren van onderwijshuisvesting binnen de met de gemeente overeengekomen financiële, kwalitatieve en inhoudelijke kaders. Samenfoort opereert vanuit een maatschappelijk karakter, gericht op kostenbesparing en niet op winstmaximalisatie.

Harmonisatie Vastgoedrollen

De gemeente heeft meerdere vastgoedrollen waar het gaat om het in eigendom hebben, beheren en onderhouden van vastgoed. De huidige rollen bij het vastgoed zijn historisch gegroeid, waarbij er steeds gezocht is naar de beste oplossing per individuele situatie. Afgelopen jaren is er stapsgewijs gestuurd op harmonisatie van deze rollen. We sturen daarbij op eenduidige demarcatie tussen eigenaar en huurder voor onze objecten. Dit komt terug in huurovereenkomsten of bruikleenovereenkomsten. De gemeente streeft naar gemeentelijk eigendom van het maatschappelijk vastgoed. In specifieke situaties kan gekozen worden voor recht van opstal voor gebruikers of verenigingen. Deze harmonisatie wordt gefaseerd doorgevoerd. Bij nieuwbouw wordt de wenselijke eigendomssituatie direct toegepast, bestaande situaties worden geïnventariseerd en waar mogelijk op natuurlijke momenten geharmoniseerd.

3.4 Onderhoudsbeleid

Bij het onderhoud van gebouwen maken we onderscheid in drie typen onderhoud:

1. **Planmatig onderhoud:** alle periodieke onderhoudsactiviteiten die uitgevoerd worden of gaan worden zoals specifiek omschreven in een vastgesteld (meerjaren)onderhoudsplan. De activiteiten zijn gericht op het corrigeren van kwaliteits- en prestatieverliezen van bouwdelen en installaties, die zijn ontstaan door invloeden van weer en wind en veroudering. Planmatig onderhoud is gericht op het in stand houden van de objecten en installaties tot einde levensduur.
2. **Contractonderhoud en wettelijke verplichtingen:** alle onderhoudsactiviteiten aan onroerende zaken, met een intensieve onderhoudsfrequentie, ter voorkoming van defecten. Deze onderhoudsactiviteiten worden doorgaans voor meerdere jaren contractueel uitbesteed aan een derde. De wettelijke verplichtingen voor gebouwonderhoud zijn primair geregeld onder de Omgevingswet en omvatten het in stand houden van het bouwwerk, veiligheid en gezondheid, en milieu- en energieprestaties.
3. **Dagelijks onderhoud:** alle niet-planmatige onderhoudsactiviteiten die nodig zijn om gebreken aan onroerende zaken te herstellen na de melding van een klacht, een constatering van een gebruiker of medewerker technische dienst of een automatisch gegenereerde melding van een storing door een installatie.

We plegen regelmatig kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals:

- Duurzaamheidsaanpassingen
- Upgrading/renovatie/vervanging van het vastgoedobject
- Functionele aanpassingen
- Maatregelen als gevolg van gewijzigde/aangescherpte wet- en regelgeving.

Deze werkzaamheden vallen niet onder het onderhoud, maar betreffen investeringen. Vastgoed is verantwoordelijk voor het onderhoud en kwaliteitsverbetering. Voor de kwaliteitsverbetering zal indien nodig aanvullend budget aangevraagd worden.

Wij sturen op het onderhoudsniveau van ons vastgoed en SRO heeft de MJOP's (Meerjarige Onderhoudsplanning) opgesteld gebaseerd op deze uitgangspunten. De norm voor het onderhoudsniveau is gebaseerd op een objectieve conditiescore, de NEN 2767.

Nadere uitwerking van het onderhoudsbeleid vindt plaats in een werkwijzer.

→ **Spelregel 6: Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden conform NEN 2767**

3.5 Interne ontwikkelingen

De volgende interne ontwikkelingen hebben een belangrijke invloed op de invulling van het vastgoedmanagement de komende jaren:

1. Programma Maatschappelijke Voorzieningen
2. Vervangingsinvesteringen Maatschappelijk Vastgoed
3. Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

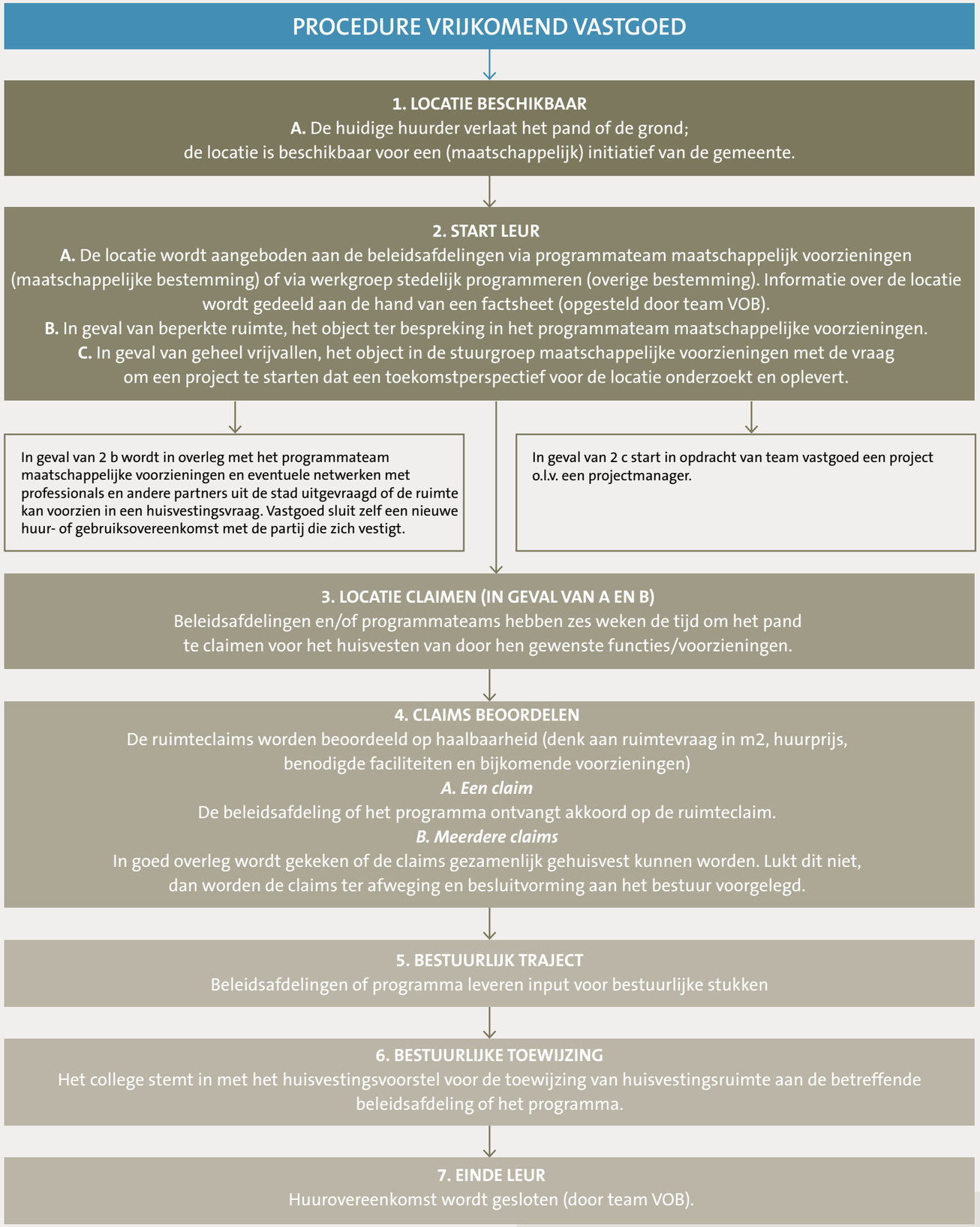
Programma Maatschappelijke Voorzieningen

Om invulling te geven aan een voorzieningenniveau dat aansluit bij de behoeften van de inwoners en meebeweegt met de groei en veranderingen van de stad bestaat het Programma Maatschappelijke Voorzieningen. Het programma geeft invulling en uitvoering aan ontwikkelopgave zes uit de Omgevingsvisie 2030-2040[7] van gemeente Amersfoort. Het programma beoogt o.a. het versterken van de bestaande voorzieningenstructuur in de stad, goede spreiding van voorzieningen over de stad en passende maatschappelijke voorzieningen nu en in de toekomst. De betrokkenheid van verschillende afdelingen en disciplines in het programma maakt het mogelijk om sociale en fysieke opgaven meer bij elkaar te brengen.

Wanneer maatschappelijk vastgoed uit de gemeentelijke portefeuille (deels) vrijkomt, hanteren we het uitgangspunt dat de gemeente actief kijkt of dit vastgoed nieuwe maatschappelijke functies kan huisvesten voordat het in aanmerking komt voor ander gebruik. We beschouwen maatschappelijk vastgoed als een schaars goed waar we zorgvuldig en spaarzaam mee om moeten gaan.

Wanneer een huurcontract of gebruiksovereenkomst met de gemeente afloopt en ruimte in het vastgoed ontstaat voor een nieuwe voorziening/functie, geldt dat we als gemeente een integrale afweging maken voor hoe we deze ruimte willen en kunnen invullen. Naast gedeeltelijk vrijkomend vastgoed, komt het ook voor dat maatschappelijk vastgoed in zijn geheel vrijkomt. Dit biedt kansen voor nieuw gebruik. In dat soort gevallen kiest de gemeente ervoor om bijvoorbeeld een toekomstvisie voor de accommodatie op te stellen waarin wordt verkend welke behoeften en wensen er zijn voor het toekomstig gebruik. De procedure voor vrijkomende vastgoed is schematisch weergegeven in het volgende figuur.

7 Gezond samenleven - Omgevingsvisie Amersfoort 2030-40, 19 december 2023



Vervangingsinvesteringen Maatschappelijk Vastgoed

In de Kadernota 2024-2027 is er budget vrijgemaakt voor het vervangen van het maatschappelijk vastgoed. De opgave waar invulling aan wordt gegeven bestaat uit een inhaalslag om alle gebouwen die al 40 jaar of ouder zijn aan te pakken. Bij gebouwen die aan het einde van hun technische levensduur komen, wordt integraal afgewogen welke aanpak het beste bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van functionaliteit, duurzaamheid, circulariteit en kosten. Daarbij worden renovatie, levensduurverlenging, transformatie en vervanging als mogelijke oplossingsrichtingen beschouwd.

Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

Gemeente Amersfoort is koploper op het gebied van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Tot en met 2030 heeft de gemeente de opgave om 66 maatschappelijke objecten in haar bezit te verduurzamen. In 2050 wil Amersfoort volledig energieneutraal zijn. Verduurzaming wordt in nauwe samenhang met vervangingsinvesteringen bekeken en waar mogelijk integraal aangepakt.

→ **Spelregel 7: Verduurzaming en vervangen van het gemeentelijk vastgoed is een belangrijk speerpunt.**



Hoofdstuk 4

Ambities

Op basis van de relevante ontwikkelingen zoals geschetst in de context (hoofdstuk 2) en de organisatorische kaders waarbinnen het team VOB opereert (hoofdstuk 3) zijn voor de komende jaren de volgende vier ambities centraal geformuleerd in de doorontwikkeling van het gemeentelijk vastgoedbeleid:

1. Actiever vastgoedbeleid
2. Transparant huurbeleid
3. Verbeteren gebruik en benutting
4. Verdere professionalisering

Hieronder worden deze ambities nader toegelicht.

4.1 Actiever vastgoedbeleid o.b.v. integrale huisvestingsplannen

Gezien de groei van de stad en de toenemende druk op maatschappelijke voorzieningen kiezen wij nadrukkelijk voor een actiever vastgoedbeleid. Dit betekent niet afwachten tot een concrete huisvestingsvraag wordt gesteld, maar proactiever sturen op de samenstelling en kwaliteit van de portefeuille. Hierbij is het noodzakelijk dat de doelgroepen (voor wie de gemeente huisvesting verzorgt) en hun behoeftes voor de korte en middellange termijn inzichtelijk worden. Om deze opgave gestructureerd vorm te geven, is de ambitie dat door de beleidsafdelingen per beleidsterrein integrale huisvestingsplannen worden opgesteld. Deze plannen brengen de verwachte ontwikkeling van doelgroepen, ruimtelijke behoeften en de gewenste kwaliteit van de huisvesting in kaart. De huisvestingsplannen vormen een belangrijke schakel tussen beleidsafdelingen en team VOB.

Door deze benadering ontstaat een meerjarige huisvestingsagenda die richting geeft aan de ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Hiermee kunnen we tijdig anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen, middelen doelmatig inzetten en zorgen voor passende, toekomstbestendige huisvesting. De ontwikkeling van de huisvestingsplannen draagt tot slot ook in belangrijke mate bij aan het realiseren van voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in de groeiende en veranderende stad.
Daarbij wordt ook gekeken naar (semi)maatschappelijke voorzieningen waar op dit moment nog geen wettelijke of beleidsmatige taak voor de gemeente Amersfoort ligt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan huisartsen en kinderopvang. Waar nodig wordt onderzocht of bestemmingen in bestemmingsplannen ruimer kunnen worden opgenomen voor meer flexibiliteit in gebruik.

Deze strategische en initiërende rol vraagt om een organisatie die niet alleen reageert op ontwikkelingen, maar deze actief vormgeeft en stuurt, waarbij vastgoed wordt ingezet als instrument voor het realiseren van brede maatschappelijke doelen.

De opgave voor de komende jaren vraagt om een intensieve samenwerking tussen team VOB, de verschillende beleidsafdelingen en het programma Maatschappelijke Voorzieningen. Waar vastgoedvraagstukken in het verleden vaak sectoraal werden benaderd, vereist de huidige complexiteit een integrale aanpak. Er moet duidelijkheid zijn over wie waarvoor verantwoordelijk is: welke rol speelt team VOB, wat wordt van beleidsafdelingen verwacht en waar ligt de verantwoordelijkheid van gebruikers? Alleen met heldere afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en besluitvormingsprocessen kan de complexe veranderopgave effectief worden aangepakt. Nadere uitwerking van het actiever vastgoedbeleid vindt plaats in een werkwijzer.

→ **Spelregel 8: De gemeente voert actiever vastgoedbeleid.**

4.2 Transparant huurbeleid

Wij streven naar een transparant en consistent huurbeleid voor de maatschappelijke portefeuille. Marktconforme huur is het uitgangspunt. Afwijking daarvan is uitsluitend mogelijk indien deze afwijking aantoonbaar rechtmatig is op grond van de staatssteunregels, de Wet Markt en Overheid, een DAEB-aanwijzing, een vrijstellingsregeling of een gemotiveerd algemeen belang besluit.

Uitzonderingen zijn:

- gemeentelijk vastgoed voor intern gebruik: hier geldt de systematiek kostprijsdekkend;
- gemeentelijk vastgoed dat ingezet wordt voor primair en voorgezet onderwijs: hier volgt vanuit schoolbestuur een afdracht van Materiele instandhouding;
- sportaccommodaties die verhuurd worden aan SRO: deze worden kostendekkend verhuurd. Hiermee voldoen we aan de voorwaarden in het Belastingplan van 2019.

In de bijlagen is een tabel opgenomen waarbij per functie, gecategoriseerd naar subportefeuilles, de huurprijssystematiek is opgenomen. Bovenstaande uitgangspunten zijn daarbij leidend geweest.

We kunnen bewust kiezen voor niet-kostendekkende tarieven wanneer dit bijdraagt aan beleidsdoelen, bijvoorbeeld bij tijdelijke huisvesting of kleinschalige maatschappelijke initiatieven. Dit wordt per functiecategorie gemotiveerd en vastgelegd in raadsbesluiten, conform de Wet Markt en Overheid. Voor commerciële huurders geldt altijd een marktconform tarief. De definitie van een maatschappelijke en commerciële huurder wordt nader uitgewerkt in een werkwijzer.

De komende jaren staat de opgave voor harmonisatie centraal. Nadere uitwerking van het huurregime vindt plaats in een werkwijzer.

→ **Spelregel 9: Het huurbeleid is uniform, transparant, uitlegbaar en voldoet aan de wettelijke kaders.**

4.3 Verbeteren gebruik en benutting

De druk op de ruimte in de gemeente neemt toe. Dat is ook duidelijk te merken in de maatschappelijke vastgoedportefeuille. De komende jaren besteden we daarom extra aandacht aan het optimaliseren van het gebruik van maatschappelijke ruimte. We verstaan hieronder:

1. Het meervoudig of multifunctioneel gebruik van beschikbare ruimte;
2. Het beter bezetten van het vastgoed als dat op gezette tijden leegstaat.

Voor de gemeente is dit de norm voor verhuur en het beschikbaar stellen van ruimte in het maatschappelijk vastgoed.

Voor de gemeente is dit de norm voor verhuur en het beschikbaar stellen van ruimte in het maatschappelijk vastgoed.

We zetten in op slim en intensief ruimtegebruik door multifunctioneel gebruik van gebouwen. Scholen die ‘s avonds en in het weekend dienstdoen als buurtaccommodatie, sportvoorzieningen die overdag beschikbaar zijn voor andere doeleinden en gemeenschappelijke ruimten die flexibel te gebruiken zijn. Aandachtspunt bij multifunctioneel en meervoudig gebruik is de mogelijke impact op fiscaliteit en bestemmingsplan.

Daarnaast kijken we ook kritisch naar andere mogelijkheden in de markt. Is het financieel interessant om bepaalde huurders op de markt te laten huren in plaats van in een gemeentelijk gebouw? Kunnen we ruimten op de markt beter benutten? Denk bijvoorbeeld aan ruimten bij horecavoorzieningen, bedrijfsruimten van woningcorporaties of kantoorruimten bij maatschappelijke partners (denk hierbij bijvoorbeeld aan zorginstellingen of andere overheidspartijen).

→ **Spelregel 10: Multifunctioneel en meervoudig gebruik is het uitgangspunt.**

4.4 Verdere professionalisering

De afgelopen jaren heeft de gemeente Amersfoort stappen gezet in het professionaliseren van het vastgoedbeheer. Uit de evaluatie van het vorige beleid komt naar voren dat op het gebied van verantwoording, informatiemanagement en risicomanagement verdere professionalisering mogelijk is. De komende jaren richten we ons op de doorontwikkeling van het assetmanagement tot een professioneel datagedreven sturingsinstrument.

In het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV) stellen we elk jaar concrete doelen op. Op die manier maken we inzichtelijk op welke onderdelen we sturen op verbetering en of de gestelde doelstellingen behaald worden.

→ **Spelregel 11: De gemeente legt via het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV) verantwoording af en biedt daarnaast inzicht in de belangrijkste kansen en risico’s.**


EEMHUIS

Hoofdstuk 5

Spelregels

Om de geschetste ambities voor de komende jaren te vertalen naar de dagelijkse praktijk van het vastgoedbeleid, hanteren wij een aantal basisspelregels. Deze spelregels zijn een afgeleide van wat in hoofdstuk 3 en 4 staat beschreven en concretiseren de ontwikkelingen en ambities tot toepasbare normen. Ze bieden houvast bij besluitvorming en zorgen voor consistentie, transparantie en professionaliteit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Hieronder staan de spelregels opgesomd, daarna worden ze afzonderlijk toegelicht.

De Spelregels

1. Vastgoed is een middel, geen doel.
2. De vastgoeddriehoek wordt gehanteerd.
3. De exploitatie is kostendekkend.
4. Van elk gebouw wordt de strategie bepaald en deze strategie wordt jaarlijks getoetst.
5. Van elke gebruiker wordt de strategie bepaald en deze strategie wordt jaarlijks getoetst.
6. Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden conform NEN 2767.
7. Verduurzaming en vervangen van het gemeentelijk vastgoed is een belangrijk speerpunt.
8. De gemeente voert actiever vastgoedbeleid.
9. Het huurbeleid is uniform, transparant, uitlegbaar en voldoet aan de wettelijke kaders.
10. Multifunctioneel en meervoudig gebruik is het uitgangspunt.
11. De gemeente legt via het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV) verantwoording af en biedt daarnaast inzicht in de belangrijkste kansen en risico's.

Spelregel 1: Vastgoed is een middel, geen doel.

Vastgoed is een belangrijk middel om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Vastgoed is dan ook geen doel maar een middel. Met name in het maatschappelijk vastgoed is het in eigendom hebben van dit vastgoed belangrijk om de continuïteit, spreiding en kwaliteit van de maatschappelijke activiteiten te kunnen waarborgen. Het huren van ruimten voor maatschappelijke activiteiten is een mogelijkheid, indien dit financieel voordeliger is, van voldoende kwaliteit is en voldoende garanties biedt. Wij hebben vastgoed in eigendom om relevante maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken, te versterken met kwalitatieve huisvesting tegen een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en daarmee de continuïteit te borgen. Daarnaast hebben wij vastgoed en/of grond in eigendom om te sturen op de gewenste gebiedsontwikkelingen in de stad. De wijze waarop vastgoed wordt ontwikkeld, beheerd en vernieuwd draagt daarnaast bij aan gemeentelijke opgaven op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

Spelregel 2: De vastgoeddriehoek wordt gehanteerd.

Het operationeel vastgoedbeheer en onderhoud is uitbesteed. De gemeente stuurt op strategisch en tactisch niveau en voert regie op kwaliteit en prestaties.

De rolverdeling tussen de beleidsprogramma's, Vastgoed en de huurder/gebruiker is transparant door middel van de vastgoeddriehoek: beleidsprogramma's bepalen de ruimtebehoefte, Vastgoed voorziet hierin en draagt de eigenaarsverantwoordelijkheid, huurders/gebruikers hebben een transparante huurrelatie.

Spelregel 3: De exploitatie is kostendekkend.

Wij zorgen primair voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt worden door:

- Gemeentelijke budgetten
- Externe huurinkomsten

Spelregel 4: Van elk gebouw wordt de strategie bepaald en deze strategie wordt jaarlijks getoetst.

Op gebouwniveau wordt bepaald wat de strategie is voor het gebouw. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vier strategieën:

1. Doorexploiteren: gebouw voldoet aan huidige en toekomstige functie-eisen en wordt in huidige vorm voortgezet.
2. Ontwikkelen: het gebouw voldoet in huidige staat niet (volledig) aan de functie-eisen en vraagt om investeringen in renovatie, uitbreiding, verduurzaming of vervanging.
3. Afstoten: het gebouw past niet langer bij de gemeentelijke opgave en wordt via verkoop, sloop of overdracht uit de portefeuille gehaald.
4. Strategisch: het gebouw wordt doorgeëxploiteerd met minimaal onderhoud, in afwachting van een (gebieds)ontwikkeling, waarbij de termijn afhankelijk is van de voorziene ontwikkeling.

Bij het bepalen van de gebouwstrategie wordt behoud van bestaand vastgoed als uitgangspunt gehanteerd. Renovatie, transformatie en levensduurverlenging worden expliciet afgewogen voordat wordt besloten tot vervanging of sloop. Daarbij wordt ook gekeken naar de mate waarin een gebouw kan worden aangepast aan veranderende functies en behoeften, zodat vastgoed langer doelmatig inzetbaar blijft. De gebouwstrategieën worden jaarlijks getoetst op actualiteit en waar nodig bijgesteld (door Vastgoed), met een doorkijk van 3 tot 5 jaar.

Spelregel 5: Van elke gebruiker wordt de strategie bepaald en deze strategie wordt jaarlijks getoetst.
Voor elke gebruiker wordt een strategie bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vier strategielabels:

1. Voortzetten: het huidige gebruik sluit goed aan bij de maatschappelijke opgave en de beschikbare capaciteit wordt efficiënt benut, waardoor voortzetten van het gebruik wenselijk is.
2. Optimaliseren: het gebouw wordt niet optimaal benut door leegstand, onderbezetting of eenzijdig gebruik. Er zijn kansen om door multifunctioneel gebruik of medegebruik de bezettingsgraad en maatschappelijke meerwaarde te vergroten.
3. Elders huisvesten: De huidige gebruiker kan beter worden gehuisvest in een ander gebouw dat functioneel of qua locatie beter past, waardoor ruimte vrijkomt.
4. Tijdelijk: het gebouw staat (tijdelijk) leeg en wordt in afwachting van een definitieve bestemming ingezet voor kortdurende verhuur.

Spelregel 6: Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden conform NEN 2767.
In de NEN 2767 worden zes conditieniveaus onderscheiden (zie tabel 3).

Niveau	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Geen gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar
4	Matig	Kans dat functie in gevaar is
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop

Tabel 3: Conditiescores NEN 2767

Gemeente Amersfoort hanteert de volgende uitgangspunten:

- In de eerste tien jaar na ingebruikname: minimaal niveau 2
- Tot 35 jaar na ingebruikname: minimaal niveau 3
- 35 jaar na ingebruikname en verder: minimaal niveau 3, waarbij niveau 4 op sommige onderdelen wordt getolereerd.
- Gebouwen die op termijn worden gesloopt, afgestoten of herontwikkeld vallen in de categorie tijdelijk vastgoed. Hier vindt enkel het hoognodige onderhoud plaats.
- Voor vastgoed waar de onderhoudsverantwoordelijkheid (deels) bij gebruikers ligt, worden heldere afspraken gemaakt over de demarcatie van verantwoordelijkheden. Deze afspraken worden expliciet vastgelegd in overeenkomsten en gecommuniceerd naar gebruikers.

Spelregel 7: Verduurzaming en vervangen van het gemeentelijk vastgoed is een belangrijk speerpunt.
Bij alle besluiten die wij nemen is duurzaamheid een belangrijke afwegingsfactor. De gemeente Bij alle besluiten die wij nemen is duurzaamheid een belangrijke afwegingsfactor. De gemeente heeft zichzelf als doel gesteld om in 2050 een energieneutrale stad te zijn. Als eigenaar van gemeentelijk vastgoed dragen wij voor een belangrijk deel bij aan de CO2-uitstoot van de gemeentelijke organisatie. Wij willen op dit vlak een voorbeeldrol vervullen richting de samenleving en bedrijven door het eigen vastgoed te verduurzamen.

In 2020 is de Routekaart Verduurzaming vastgesteld. Deze routekaart biedt een strategisch kader en een concrete meerjarenplanning voor de periode 2020 tot en met 2030. De strategie is erop gericht om de verduurzaming integraal te benaderen en zo efficiënt mogelijk te realiseren. Voor alle gebouwen, met uitzondering van tijdelijk vastgoed, worden Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) gehanteerd waarbij onderhoudsmaatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen standaard worden opgenomen.

Naast CO_2 en energieverbruik speelt toekomstbestendigheid ook een belangrijke rol binnen het thema duurzaamheid. Bij investeringen in de verduurzaming van gebouwen wordt nadrukkelijk ook gekeken of er aanvullende ingrepen c.q. investeringen noodzakelijk zijn om de toekomstbestendigheid te waarborgen.

Spelregel 8: De gemeente voert actiever vastgoedbeleid.
Gezien de veranderende context kiezen wij voor actiever vastgoedbeleid. Dat betekent dat wij strategisch sturen op onze vastgoedportefeuille door proactief te plannen, vastgoed aan te kopen, te ontwikkelen of af te stoten. De beleidsafdelingen inventariseren de toekomstige huisvestingsbehoeften en spelen daar op in door haar portefeuille daarop voor te bereiden. De financiële gevolgen daarvan worden inzichtelijk gemaakt en ter besluitvorming aan college en/of raad voorgelegd.

Spelregel 9: Het huurbeleid is uniform, transparant, uitlegbaar en voldoet aan de wettelijke kaders.
Wij hanteren de volgende uitgangspunten voor ons huurbeleid:

- Dezelfde lijn per functie: binnen dezelfde functiecategorie geldt één uniform tariefstelsel. Dit voorkomt willekeur en schept duidelijkheid voor gebruikers.
- Transparantie: er is inzicht in de werkelijke kosten van het vastgoed. Gebruikers weten op basis van welke grondslag de huur wordt berekend en welke kostencomponenten daarin zijn opgenomen.
- Maatschappelijk belang leidend: wij kunnen bewust kiezen voor lagere tarieven dan kostendekkend wanneer dit bijdraagt aan beleidsdoelen, mits dit wordt gemotiveerd en vastgelegd in raadsbesluiten.
- Prikkel tot efficiënt ruimtegebruik: het huurtarief stimuleert gebruikers tot optimale benutting van de beschikbare ruimte.
- Juridische houdbaarheid: de tariefstelling voldoet aan de wettelijke kaders, waaronder de Wet Markt en Overheid.

Het uitgangspunt bij verhuur van het gemeentelijk vastgoed is een marktconforme huur. Afwijking is alleen mogelijk binnen de geldende juridische kaders (staatssteunregels, Wet Markt en Overheid).

Uitzonderingen zijn:
- gemeentelijk vastgoed voor intern gebruik: hier geldt de systematiek kostprijsdekkend;
- gemeentelijk vastgoed dat ingezet wordt voor primair en voorgezet onderwijs: hier volgt vanuit schoolbestuur een afdracht van Materiele instandhouding;
- sportaccommodaties welke verhuurd worden aan SRO: deze worden kostendekkend verhuurd.

We kunnen bewust kiezen voor niet-kostendekkende tarieven wanneer dit bijdraagt aan beleidsdoelen, bijvoorbeeld bij tijdelijke huisvesting of kleinschalige maatschappelijke initiatieven. Dit wordt per functiecategorie gemotiveerd en vastgelegd in raadsbesluiten, conform de Wet Markt en Overheid. Voor functies waar een marktconforme of kostendekkende huur geldt maar waar gebruikers deze niet kunnen dragen, is subsidieverlening via de beleidsafdelingen mogelijk. De subsidierelatie loopt separaat van de huurrelatie. Voor commerciële huurders geldt als uitgangspunt een marktconform tarief.

Spelregel 10: Multifunctioneel en meervoudig gebruik is het uitgangspunt.
Wij streven naar een compacte, multifunctionele en flexibele vastgoedportefeuille met optimale bezetting. Dit betekent dat gebouwen en ruimten zoveel mogelijk benut worden door meerdere gebruikers op verschillende momenten. Wij nemen een voortrekkersrol om intensivering en multifunctioneel gebruik van het vastgoed te realiseren. Uiteraard in samenspraak met SRO en zittende huurders wanneer dat relevant is.

Spelregel 11: De gemeente legt via het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV) verantwoording af en biedt daarnaast inzicht in de belangrijkste kansen en risico's.
De gemeente Amersfoort ontwikkelt het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV). Het MPV is een belangrijke bouwsteen om het vastgoedmanagement binnen Vastgoed verder te professionaliseren. Het MPV is enerzijds een verantwoordingsinstrument, waarmee de samenstelling en (financiële) prestaties van het vastgoed jaarlijks worden gemonitord. Anderzijds is het MPV een risico-instrument. Het gaat met name om vastgoed gerelateerde risico's. Demografische ontwikkelingen die de vraag naar voorzieningen weergeven (bijvoorbeeld leerlingenprognoses) worden afgestemd met de beleidsontwikkelingen die deze effecten op de vraag naar voorzieningen monitoren. Het MPV wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd.


Welkom

Hoofdstuk 6

Financieel kader

6.1 Planning- en controlcyclus

Gedurende het jaar werken we vanuit team VOB mee aan de planning- en controlcyclus. Hiermee geven wij gemeenteraad, college en inwoners inzicht in het beleid, beoogde middelen en resultaten die we van plan zijn uit te voeren of uitgevoerd hebben. De planning- en controlcyclus (P&C-cyclus) is het sturingsmiddel van gemeente Amersfoort om beleidsdoelen te realiseren en de financiën te beheersen. De cyclus bestaat uit een vaste reeks documenten waarin plannen worden gemaakt, de voortgang wordt gecontroleerd en achteraf verantwoording wordt afgelegd aan de gemeenteraad.

De belangrijkste onderdelen van de cyclus zijn als volgt opgebouwd:

- Kadernota: in het voorjaar presenteert het college van B&W de Kadernota. Dit document blikt vooruit en geeft aan welke financiële en inhoudelijke prioriteiten de gemeente voor de komende jaren heeft.
- Zomerrapportage: om de voortgang te bewaken wordt de zomerrapportage opgesteld. Hierin wordt bekeken of de gemeente nog op koers ligt qua budget en doelstellingen.
- De Begroting: in het najaar wordt op basis van de Kadernota de meerjarenbegroting vastgesteld. Hierin staan de concrete plannen voor het komende jaar, inclusief een gedetailleerd overzicht van alle baten en lasten (en investeringen).
- De Jaarstukken: in het voorjaar van het daaropvolgende jaar legt het college verantwoording af in de Jaarstukken. Hierin wordt getoond wat er daadwerkelijk is uitgevoerd en wat de financiële balans is.

Het gemeentelijke vastgoed is voor het overgrote deel gekoppeld aan verschillende beleidsprogramma's, maar de kosten, opbrengsten en investeringen zijn centraal opgenomen in het deelprogramma 1.2 Grondexploitaties en Ruimtelijke Ordening. Om centraal te kunnen sturen op het vastgoed, is het budgethouderschap van het vastgoed dat wordt gebruikt voor de verschillende beleidsprogramma's belegd bij het team VOB. Het deelprogramma 1.2 komt zowel terug in de begroting als in de jaarrekening. Hiermee is het voor de gemeenteraad en de inwoners transparant wat het gemeentelijke vastgoed kost en wat het opbrengt.

6.2 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

De paragraaf onderhoud kapitaalgoederen geeft inzicht in relevante beleidskaders voor de vastgoedportefeuille. Onze ambitie is om komende periode de paragraaf te herijken en aan te sluiten bij de handreiking van Bouwstenen voor Sociaal.

6.3 Vastgoedexploitatie

De exploitatie draait om het beheren, onderhouden en verhuren van gebouwen. Van de vastgoedexploitatie zijn de onderhoudslasten het meest beïnvloedbaar. Het is van belang deze goed te begroten met een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) als basis en aan de hand van een verwachting van de werkzaamheden die werkelijk uitgevoerd gaan worden.

6.4 Reserves en voorzieningen

Voor de dekking van toekomstige kosten voor groot onderhoud aan het vastgoed werken we voor de meeste categorieën van ons vastgoed met een onderhoudsvoorziening. De opbouw van de onderhoudsvoorziening van een vastgoedobject volgt uit zijn MJOP. Door jaarlijks een vast bedrag in de onderhoudsvoorziening te doteren, sparen wij voor toekomstig groot onderhoud. Hierdoor is de impact op de gemeentelijke begroting stabiel en voorspelbaar en borgen wij dat wij voor de resterende levensduur van het vastgoedobject de meerjarenonderhoudslasten kunnen bekostigen.

6.5 Kredieten

Bij investeringen groter dan 100.000 euro is er een investeringskrediet nodig. Dat investeringskrediet wordt aangevraagd bij de raad. Ook voor de verduurzaming en vervanging van het vastgoed wordt gewerkt met een krediet: Verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Dit is een krediet waarin langjarig middelen gereserveerd staan voor de verduurzaming van de portefeuille.

6.6 Risicomanagement

Aan investeren in en de exploitatie van vastgoed zijn risico's verbonden. Deze brengen wij in beeld en verwerken wij in onze jaarrekening en begroting.

Bijlagen

Tabel huurprijssystematiek

Nr.	Omschrijving	Huurprijs systematiek	Toelichting
Ambtelijke huisvesting			
001	Ambtelijke huisvesting	Kostprijsdekkend	Herijking 1 x per 5 jaar. Interne beschikkingstelling Staatsteun en W M&O niet van toepassing
002	Openbare orde en veiligheid	Kostprijsdekkend	
003	Brandweerkazerne	Kostprijsdekkend	
004	Gemeentewerf / buitendienst	Kostprijsdekkend	
005	Archiefvoorziening	Kostprijsdekkend	
006	Natuur en milieu educatie	Kostprijsdekkend	
Onderwijs			
101	Basisonderwijs	Kostprijsdekkend	Via eigendom / afdracht Maatschappelijke Instandhouding
102	Speciaal onderwijs	Kostprijsdekkend	
103	Voortgezet onderwijs	Kostprijsdekkend	
104	Middelbaar beroepsonderwijs (mbo)	Marktconform	
105	Voorschoolse educatie	Marktconform	
Welzijn			
201	Peuterspeelzaal	Marktconform	Via SRO
202	Buurt- of wijkgebouw	Marktconform	Via SRO
203	Opvang voor sociaal zwakkeren zonder zorgverlening	Marktconform	
204	Gebouw voor wijkoverstijgende voorzieningen	Marktconform	
205	Combinatie van welzijnsfuncties	Marktconform	
206	Vluchtelingenopvang	Marktconform	
207	Jongerencentrum	Marktconform	Via SRO
208	Ouderenontmoetingscentrum	Marktconform	
209	Dak- en thuislozenopvang	Marktconform	
210	Vrouwenopvang	Marktconform	
211	Scouting	Marktconform	Via SRO
212	Speeltuinvereniging	Marktconform	Via SRO
213	Maatschappelijk werk / hulpverleningsvoorziening	Marktconform	
Cultuur			
301	Bibliotheek	Marktconform	
302	Museum	Marktconform	
303	Theater / schouwburg	Marktconform	
304	Muziekcentrum / poppodium concertgebouw	Marktconform	

Nr.	Omschrijving	Huurprijs systematiek	Toelichting
305	Atelier / expositieruimte	Marktconform	
306	Muziekschool	Marktconform	
307	Overig kunst en cultuurbeleid	Marktconform	
308	Filmhuis	Marktconform	
310	Monument zonder overige gebruiksfunctie	Marktconform	
Sport			
401	Sporthal / sportzaal	Kostprijsdekkend	Via SRO
402	Overdekt zwembad	Kostprijsdekkend	Via SRO
403	Open lucht zwembad	Kostprijsdekkend	Via SRO
404	Gebouw bij openlucht recreatie en sport	Kostprijsdekkend	Via SRO
405	Overige overdekte sportaccommodatie	Kostprijsdekkend	Via SRO
406	Gymzaal	Kostprijsdekkend	Via SRO
407	Voetbalaccommodatie (kleedkamers / clubgebouw)	Kostprijsdekkend	Via SRO
408	Tennisaccommodatie (paviljoen)	Kostprijsdekkend	Via SRO
409	Hockeyaccommodatie	Kostprijsdekkend	Via SRO
410	Atletiekaccommodatie	Kostprijsdekkend	Via SRO
411	Manege / paardensportaccommodatie	Kostprijsdekkend	Via SRO
413	Schietbaan / schietsportaccommodatie	Kostprijsdekkend	Via SRO
414	Fitnessaccommodatie	Kostprijsdekkend	Via SRO
415	Jeu de boules- / bocciavoorziening	Kostprijsdekkend	Via SRO
Commercieel			
501	Kinderopvang / buitenschoolse opvang	Marktconform	
502	Winkel	Marktconform	
503	Kantoor	Marktconform	
504	Woning	Marktconform	
505	Huisartsenpraktijk / gezondheidscentrum	Marktconform	
506	GGZ-voorziening	Marktconform	welzijn
507	Jeugdzorgaccommodatie	Marktconform	welzijn
508	Overig commercieel	Marktconform	
509	Horeca	Marktconform	
510	Parkeren (garage)	Marktconform	Via Parkeren Amersfoort
Overig			
999	Gemengd doel (meerdere gebruikers)	Marktconform	
1000	Staat leeg / anti-kraak / leegstandsbeheer	Marktconform	

Colofon

Opdrachtgever

Amersfoort

Opdrachtnemer

REPUBLIQ

Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm, elektronische of mechanische, of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GrondGidsen en de gemeente Amersfoort, tenzij dit ten dienste staat van ruimtelijke plannen, de omgevingsvisie e.d. ten behoeve van de gemeente Amersfoort.



Amersfoort