

Nota Vastgoedbeleid

Gemeente Gorinchem
2014

Afdeling Financiën

Team Vastgoed en Belastingen

Behandeld door college: 11 februari 2014

Beleidskaders vastgesteld door de raad: 13 maart 2014

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding.....	4
1.1 Het doel van de Nota.....	4
1.2 Visie en kaders.....	4
1.3 Wat is vastgoed?.....	5
2 De vastgoedportefeuille van Gorinchem	6
2.1 Het doel van het beleid	6
2.2 Soort vastgoed.....	6
2.2.1 <i>Maatschappelijk vastgoed</i>	6
2.2.2 <i>Commercieel vastgoed</i>	7
2.2.3 <i>Overig vastgoed</i>	7
2.2.4 <i>Bijzonder vastgoed</i>	7
2.3 Omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille	8
3 Portefeuillemanagement	9
3.1 Strategisch portefeuillebeleid (aan- en verkoop).....	9
3.2 Tactisch portefeuillebeleid	9
3.2.1 <i>Speerpunten tactisch portefeuillebeleid</i>	10
3.2.2 <i>Sturen op slimme gebouwen</i>	10
3.2.3 <i>Match tussen vraag en aanbod</i>	10
3.2.4 <i>Voeren van efficiënt portefeuillebeheer</i>	11
3.3 Operationeel vastgoedbeleid	11
4 Huurprijs- en verhuurbeleid	12
4.1 Huurprijsbeleid	12
4.1.1 <i>Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed</i>	12
4.1.2 <i>Subsidiëring bij nieuwe huurrelaties</i>	12
4.1.3 <i>Werkwijze verhuur maatschappelijk vastgoed bij bestaande huurrelaties</i>	13
4.1.4 <i>Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed</i>	13
4.2 Verhuurbeleid	14
4.2.1 <i>Nieuwe verhuurconcepten faciliteren actief burgerschap</i>	14
4.2.2 <i>Makelpunt maakt aanbod transparant</i>	14
4.2.3 <i>Leegstand</i>	14
5 Vastgoed exploitatiebeleid	16
5.1 Uitgangspunten vastgoed exploitatiebeleid	16
5.2 Meerjarig Perspectief Vastgoed Gorinchem (MPVG).....	16
5.2.1 <i>Meerjarige exploitatiebegroting</i>	16
5.2.2 <i>Meerjarige investeringsbegroting</i>	16
5.3 Vastgoedbeheersysteem en administratie.....	17
5.4 Kwaliteitsniveaus in onderhoud	17
5.5 Meerjarenonderhoudsplannen en regulier onderhoud.....	18
5.6 Duurzaamheid	18
6 Planning en control	21

6.1	Producten planning en control	21
6.2	De cyclus	21
6.3	Paragraaf Vastgoedbeleid	22
6.4	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen en investeringen	22
6.5	Activeren en afschrijven	23
6.6	BBV en waarden	24
6.7	Reserve vastgoed.....	25
6.8	Afwijkingen	25
7	Risicomanagement	26
7.1	Vastgoedontwikkeling	26
7.2	Beheerder van vastgoed.....	27
8	Rolverdeling en transparantie, raad en college	29
9	Begrippenlijst	31

Voorwoord

Het is in het belang van onze burgers (de gebruikers en huurders) en in het belang van de stad als geheel dat wij doelmatig en doelgericht met het gemeentelijk vastgoed omgaan.

Met het vaststellen van de Visie op Vastgoed 2013-2018 heeft de raad in september 2013 de **richting** van het vastgoedbeleid van de gemeente Gorinchem bepaald. De Visie op Vastgoed geeft richting aan de doelstellingen van de gemeente als het gaat om het bezit van vastgoed. De beleidskaders van de visie bieden richting en houvast bij het organiseren, uitvoeren en controleren van dat beleid.

De richting is helder:

Wij bezitten vastgoed indien het als instrument een doeltreffende en doelmatige aanvulling vormt op de middelen en instrumenten die worden gebruikt om maatschappelijke en publieke doelstellingen (op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en eigen bedrijfsuitvoering) te behalen. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich. Gemeentelijk vastgoed is een instrument om maatschappelijke doelstellingen te bereiken.

Deze Nota Vastgoedbeleid gaat over de **inrichting** van het vastgoedbeleid van de gemeente Gorinchem. De nota gaat in op de vraag hoe de organisatie en de processen met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed zijn ingericht en hoe de doelstellingen van het vastgoedbeleid worden gekoppeld aan de doelstellingen van de aanpalende beleidsterreinen. De Nota Vastgoedbeleid is een uitwerking van de Visie op Vastgoed 2013-2018. Rest ons op te merken dat het onderzoeksrapport van de rekenkamer naar het (strategisch) vastgoedbeleid van de gemeente Gorinchem¹ mede heeft bijgedragen aan de inhoud van deze nota.

Maart 2014

College van Burgemeester en Wethouders

¹ Rapport rekenkameronderzoek (strategisch) vastgoedbeleid gemeente Gorinchem februari 2014

Inleiding

1.1 Het doel van de Nota

De Nota Vastgoedbeleid gaat over de inrichting van het vastgoedbeleid en gaat in op de vraag hoe de organisatie en de processen met betrekking tot vastgoed zijn ingericht. De Nota Vastgoedbeleid is een uitwerking van de Visie op Vastgoed 2013-2018.

Het doel van de Nota Vastgoedbeleid is duidelijkheid te scheppen over de organisatie rondom het gemeentelijk vastgoed. De nota is er op gericht een handvat te zijn bij de uitvoering van het vastgoedbeleid. De nota is er ook op gericht een koppeling te leggen tussen de doelstellingen van het vastgoedbeleid en de doelstellingen van de beleidsinhoudelijke programma's. De nota geeft een uitwerking van:

- De Visie op Vastgoed en de kaders van het vastgoedbeleid van de gemeente Gorinchem
- De koppeling van de doelstellingen van het vastgoedbeleid en de doelstellingen van de aanpalende beleidskaders op het terrein van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en eigen bedrijfsvoering
- De definitie en labeling van het gemeentelijk vastgoed aan de hand van de beleidsprogramma's, de beschrijving van mogelijke functies en de wijze van waardering
- Het beleid ten aanzien van aan- en verkoop, ontwikkeling, verhuur en in gebruikgeving van het gemeentelijk vastgoed
- De wijze van portefeuillemanagement van het gemeentelijk vastgoed
- De wijze van het beheer van het gemeentelijk vastgoed
- De planning en control van (de uitvoering van) het vastgoedbeleid
- Het risicomanagement van (de uitvoering van) het vastgoedbeleid
- De domeinverdeling ten aanzien van gemeentelijk vastgoed. De verdeling van rollen en taken en verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van de uitvoering van het vastgoedbeleid tussen raad, college en ambtelijke organisatie

1.2 Visie en kaders

Door de gemeenteraad zijn op 26 september 2013 de onderstaande beleidskaders vastgesteld in de Visie op Vastgoed. Per kader staat aangegeven in welk hoofdstuk of hoofdstukken deze verder wordt uitgewerkt.

- De gemeente heeft geen actieve eigenaarsrol in vastgoed tenzij dit noodzakelijk is voor het bereiken van maatschappelijke of publieke doelstellingen om bijvoorbeeld ruimtelijke effecten van beleid te kunnen verwezenlijken (zoals het historisch aanzicht van de stad), indien dit niet op een andere wijze geregeld kan worden (hoofdstuk 2 De vastgoedportefeuille van Gorinchem).
- De gemeente besluit vanuit (strategische) beleidsoverwegingen over aan- en verkoop van vastgoed en voert tactisch portefeuillebeleid voor het gemeentelijk

vastgoed.

Vastgoedbezit wordt tactisch ingezet voor alle functies en er wordt gezocht naar een optimale match tussen vraag en aanbod. Er wordt gestuurd op bezettingsgraad en voorkoming van leegstand en overaanbod. Er wordt gezocht naar dwarsverbanden tussen veelzijdige gebruikers en er wordt nadrukkelijk aangesloten bij partners binnen de gemeente. Vastgoed wordt verkocht als het de realisatie van beleidsdoelstellingen niet meer dient (hoofdstuk 3 Portefeuillemanagement).

- De gemeente voert een efficiënt beheer van gebouwen. Hierbij wordt gezocht naar optimalisaties en wordt verkoop versus huur afgewogen (hoofdstuk 3 Portefeuillemanagement).
- De gemeente berekent van al haar maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur, eventuele subsidie op deze huur wordt vanuit de beleidsafdelingen bekostigd en gebudgetteerd. Voor het commercieel vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening (hoofdstuk 4 Huurprijs- en verhuurbeleid).
- De gemeente heeft de basisadministratie van al het gemeentelijk vastgoed goed op orde en centraal geregistreerd en aangestuurd. Er zijn meerjarenonderhoudsplanningen en exploitatiebegrotingen, er is inzicht en overzicht in het bezit, kosten en opbrengsten zijn inzichtelijk (hoofdstuk 5 Vastgoed exploitatiebeleid)
- De gemeente heeft bij het beheer en ontwikkeling van vastgoed duurzaamheid en energiezuinigheid hoog in haar vaandel staan (hoofdstuk 5.6 Duurzaamheid).

De besluitvorming over de uitvoering van het vastgoedbeleid binnen de bovengenoemde kaders van de Visie op Vastgoed ligt bij het college. Bij een afwijking van de kaders wordt overleg gevoerd met de raad (hoofdstuk 8 Rolverdeling en transparantie).

1.3 Wat is vastgoed?

Onder vastgoed verstaan we een onroerend goed of een onroerende zaak die zich kenmerkt door de vereniging met de grond en omvat de grond en de opstal. Het vastgoedbeleid zoals beschreven in deze nota handelt alleen over gebouwen.

2 De vastgoedportefeuille van Gorinchem

2.1 Het doel van het beleid

Het doel van de Visie op Vastgoed en de Nota Vastgoedbeleid is om helder te maken wat de gemeente met het bezit van vastgoed wil bereiken en hoe zij dit wil doen. De beleidskaders van de visie bieden richting en houvast bij het organiseren, uitvoeren en controleren van dat beleid. Het doel van het vastgoedbeleid is het vastgoedbezit dusdanig in te zetten dat het behalen van maatschappelijke, publieke en ruimtelijke beleidseffecten ondersteund wordt, als dit op een andere manier niet verzekerd kan worden. Het vastgoedbezit is geen doel op zich.

2.2 Soort vastgoed

Het gemeentelijk vastgoedbezit is onderverdeeld in de volgende vier soorten vastgoed: maatschappelijk-, commercieel-, overig- en bijzonder vastgoed. Om de koppeling van het vastgoedbezit aan de beleidsprogramma's specifiek te maken zijn de vier soorten vastgoed vervolgens weer onderverdeeld in subcategorieën. Het bezit wordt daarmee inzichtelijker en de sturing vanuit de beleidsprogramma's op de doelstellingen en de beoogde maatschappelijke effecten wordt vergemakkelijkt.

Soort vastgoed	Sublabel
Maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none">• Onderwijs• Sport• Welzijn• Cultuur• Economie en Toerisme• Intern vastgoed (bestuurlijke en ambtelijke huisvesting)
Commercieel vastgoed	<ul style="list-style-type: none">• Horeca• Kantoor• Detailhandel• Bedrijfsruimte• Kinderdagverblijf/ BSO
Overig vastgoed	<ul style="list-style-type: none">• Woningen• Ontwikkelingsvastgoed
Bijzonder vastgoed	<ul style="list-style-type: none">• Erfgoed/Historie

2.2.1 Maatschappelijk vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat overduidelijk is toegewezen aan een maatschappelijke of publieke activiteit. Voorbeelden hiervan zijn de sportaccommodaties, de schoolgebouwen, het gemeentehuis, de buurthuizen, de theaters, het museum en de bibliotheek. Dit vastgoed heeft de gemeente in bezit om maatschappelijke of publieke doelstellingen te kunnen realiseren. Kenmerk van maatschappelijk vastgoed is dat er bij een negatief saldo op de exploitatie feitelijk sprake is van het duurzaam verstrekken van een subsidie. Bij maatschappelijk

vastgoed is het zaak de beleidsvisies van de raad en het college op cultuur, sport, welzijn en eigen taken doelmatig en doeltreffend door te vertalen naar het juiste vastgoedbezit. De gemeente zet zich in om wenselijke effecten van het maatschappelijk beleid te vertalen naar de noodzakelijke inzet van maatschappelijk vastgoed. Beleidsvisies op cultuur, welzijn en ruimte worden daarbij afgestemd. Het rendement van dit type vastgoed komt steeds meer in de belangstelling, mede vanwege de toenemende noodzaak van verantwoording van publieke middelen. Kernbegrippen zoals verbetering van de effectiviteit van het maatschappelijk beleid en efficiency van het beheer zijn daarbij van belang. Rendement heeft echter niet alleen een bedrijfseconomisch aspect, maar ook een beleidsmatig aspect. De gemeente maakt keuzes in haar maatschappelijke opgaven en ambities. Daarbij is het van belang te beseffen dat de ontwikkeling van het maatschappelijk beleid een kortere cyclus heeft dan de (levens)cyclus van het vastgoed. Het inspelen op een veranderende vraag en samenwerking met (private) partners wordt dan ook steeds belangrijker.

2.2.2 Commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed is vastgoed met een commerciële functie dat de potentie heeft om commercieel geëxploiteerd te worden. Voorbeelden hiervan zijn horecapand de Hoofdwacht en het kantoorpand de Oude Doelen. In zijn algemeenheid kenmerkt commercieel vastgoed zich omdat het aangehouden wordt om bewust winst of waardeverstijging te realiseren. Het uitgangspunt van de gemeente is om commercieel vastgoed te verkopen, tenzij dit bedrijfseconomisch bezien nadelig uitpakt. Hierover zal altijd een zorgvuldige afweging plaatsvinden.

2.2.3 Overig vastgoed

Onder overig vastgoed vallen de gebouwen die in bezit zijn gekomen om (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk te maken en de woningen. De gemeente wil alleen nog maar eigenaar blijven van overig vastgoed als dit nodig is om bepaalde doelstellingen te behalen.

Het college heeft in september 2011 besloten om de woningen te verkopen, omdat de verhuur van woningen niet tot de kerntaak van de gemeente behoort.

Gebouwen die in bezit zijn gekomen om ontwikkelingen mogelijk te maken worden verkocht indien het bezit niet meer noodzakelijk is voor het tot stand komen van een gewenste ontwikkeling of omdat er gekozen is om van de (ruimtelijke) ontwikkeling af te zien.

2.2.4 Bijzonder vastgoed

Het bijzonder vastgoed valt niet onder maatschappelijk, commercieel of overig vastgoed. Veelal gaat het om gebouwen die van oudsher in handen zijn van de gemeente en een belangrijk beeldbepalend karakter en/of functie hebben voor de stad, zoals de verdedigingswerken in de wallen en de Dalempoort. Dit zijn dus met name gebouwen die in bezit zijn vanwege het historisch erfgoed. Het beleid ten aanzien van historisch erfgoed zal nog verder moeten worden uitgewerkt.

2.3 Omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille

De gemeentelijke portefeuille bestaat uit 131 gebouwen. Hiervan is circa 65% van de gebouwen gelabeld als maatschappelijk vastgoed en 10% als commercieel vastgoed. Nog 25% van de gebouwen valt onder overig en bijzonder vastgoed.

Al het vastgoed van de gemeente is geordend op de zogenaamde vastgoedlijst van de gemeente. Deze vastgoedlijst wordt aan de hand van de beleidsafspraken in de Nota Vastgoedbeleid en beleidsnota's cultuur, welzijn, sport en ruimte vanaf 2014 opgesteld. Het college zal deze vastgoedlijst eind 2014 vaststellen.

Op de vastgoedlijst staat het totale vastgoedbezit van de gemeente geregistreerd, geordend naar het soort vastgoed, het sublabel (dat verwijst naar het bijbehorende beleidsterrein), de (huidige)functie van het vastgoed, de waardering van het vastgoed en de gewenste beleidseffecten en het perspectief. De lijst is een instrument om het college te laten besluiten over de omvang, de inhoud en het perspectief van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Besluitvorming over aan- en verkoop, ontwikkeling en ander gebruik wordt per gebouw separaat voorgelegd aan het college.

Vastgoedcategorie	Kenmerken	Voorbeelden
<u>Maatschappelijk vastgoed:</u> Vastgoed dat ten behoeve van beleidsdoelstellingen in eigendom wordt gehouden; er is vaak sprake van een subsidierelatie.	<ul style="list-style-type: none"> • kostprijsdekkende huren; • de huurder krijgt de huur en zijn gebouwgebonden kosten vaak (gedeeltelijk) gesubsidieerd; • specifieke functies, niet makkelijk verkoopbaar 	Gemeentehuis, de sportaccommodaties, de schoolgebouwen, de buurthuizen, de theaters, het museum en de bibliotheek.
<u>Commercieel vastgoed:</u> Vastgoed met een commerciële functie, dat de potentie heeft commercieel geëxploiteerd te worden.	<ul style="list-style-type: none"> • marktconforme huren; • courant vastgoed; • wordt verkocht indien niet verliesgevend. 	Horecapand de Hoofdwacht en het kantoorpand de Oude Doelen
<u>Overig vastgoed:</u> Pandem aangekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken. Restant historisch woningbezit.	<ul style="list-style-type: none"> • tijdelijk bezit • niet verbonden aan beleidsdoelstellingen 	Vlietskade 33, Hazewindhondstr. 2-6 en 26 huurwoningen.
<u>Bijzonder vastgoed</u> Gebouwen die van oudsher in bezit zijn en een historische waarde bezitten voor de stad	<ul style="list-style-type: none"> • erfgoed vaak niet verkoopbaar met behoud van maatschappelijke waarde; • nader beleid ontwikkelen 	Dalempoort, verdedigingswerken in de wallen

Tabel 1: labeling gemeentelijk vastgoed

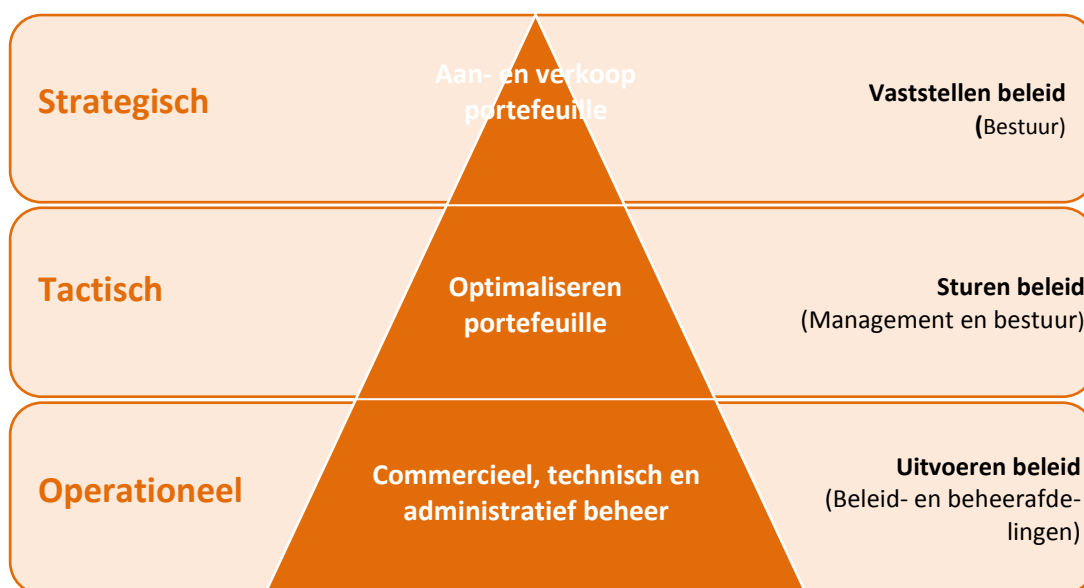
3 Portefeuillemanagement

3.1 Strategisch portefeuillebeleid (aan- en verkoop)

In paragraaf 2.1 is aangegeven het hebben van vastgoed geen doel op zich is, tenzij dit noodzakelijk is voor het bereiken van maatschappelijke of publieke doelstellingen. In dit geval moet het gemeentelijke vastgoed ten dienste staan van het gemeentelijke beleid. Het vastgoedbeleid is gericht om het middel vastgoed maximaal te laten bijdragen aan de organisatiedoelen, beleidsdoelen en kerntaken. Dit betekent dat de vastgoedstrategie er op gericht is, dat vastgoed aan te houden dat bijdraagt aan de beleidsdoelen en/of kerntaken. Bij de besluitvorming over gemeentelijk vastgoed wordt hierover integraal geadviseerd. Doelstellingen van het vastgoedbeleid en het inhoudelijk beleid worden daarbij gekoppeld. Inzet is om op bestuurlijk niveau op transparante wijze besluiten te nemen. Vastgoed dat onvoldoende waarde toevoegt aan de beleidsdoelen of kerntaken wordt in principe afgestoten. De gemeente zal daarbij sturen op bedrijfseconomische waarden van het vastgoed, maar ook op de waarde die het vastgoed oplevert voor de maatschappelijke en publieke doelstellingen.

3.2 Tactisch portefeuillebeleid

Het portefeuillebeleid (tactisch niveau) is gebaseerd op de kaders van het strategische vastgoedbeleid. Dit portefeuillebeleid houdt in dat er op verregaande, integrale wijze wordt gestuurd op de functies van vastgoed en de bezettingsgraad. Bovendien wordt er niet alleen vanuit de kostenkant naar het vastgoed gekeken, maar nadrukkelijk ook vanuit de opbrengsten en waardenkant. Dit kan alleen vanuit een nadrukkelijke samenwerking tussen de vastgoedorganisatie en de beleidsafdelingen. Dit leidt tot meer integrale keuzes en kansen ten aanzien van de inzet van gebouwen. Winst voor de stad dus!



Figuur 1: Weergave verschillende niveaus en rollen binnen gemeente

3.2.1 *Speerpunten tactisch portefeuillebeleid*

Door het voeren van tactisch portefeuillebeleid kan de gemeente zich vervolgens beter richten op de volgende activiteiten:

- Sturen op slimme gebouwen; Realiseren van flexibele, courante en multifunctionele gebouwen. Sturen op de verhouding tussen kosten en kwaliteit;
- Match tussen vraag & aanbod; Bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Efficiënt invullen van de vastgoedvraag vanuit de beleidsafdelingen. Sturen op bezettingsgraad en het voorkomen van leegstand en overaanbod. Zoeken naar dwarsverbanden tussen verschillende gebruikers;
- Voeren van efficiënt portefeuillebeheer; Efficiënt beheer van gebouwen. Zoeken naar optimalisaties. Het op het juiste moment aankopen en afstoten van gebouwen. Afwegen van koop versus huur.

3.2.2 *Sturen op slimme gebouwen*

De levensduur van een gebouw kan wel 50 jaar of langer bedragen. Tijdens die periode wordt de eigenaar geconfronteerd met wensen van de huurder om het gebouw aan te passen (gemiddeld elke 10 tot 20 jaar) of besluit de huurder om het huurcontract te beëindigen. Daarnaast krijgen eigenaar en huurder te maken met exploitatiekosten (onderhoud, energie e.d.) waarvan de hoogte grotendeels bepaald worden in de ontwerp en realisatiefase. Gemiddeld genomen zijn de exploitatiekosten van een gebouw gedurende de levensduur gelijk aan de initiële kosten en de kosten voor aanpassingen samen.

Team Vastgoed & Belastingen heeft in de rol als vastgoedbeheerder daarom behoefte aan gebouwen die flexibel zijn en dus gemakkelijk aan te passen zijn aan veranderende wensen van de huurder. Naast aanpasbaarheid is multifunctionaliteit van belang zodat gebouwen voor meerdere doelgroepen en functies ingezet kunnen worden. Flexibele en multifunctionele gebouwen hebben toekomstwaarde (hoge restwaarde) en zijn courant in geval van verkoop.

Bij het ontwikkelen van een plan voor nieuwbouw of renovatie wordt ook gekeken naar de totale levensduurkosten (stichtingskosten en exploitatiekosten). Daarbij wordt de gewenste kwaliteit (duurzaamheid, gebruikskwaliteit, esthetica) in relatie gebracht met initiële kosten, exploitatiekosten en toekomstwaarde. In de praktijk kan dit betekenen dat bij hogere initiële kosten de exploitatiekosten dusdanig veel lager uitvallen dat het bedrijfseconomisch een verantwoorde keuze is om meer te investeren in de initiële kosten.

3.2.3 *Match tussen vraag en aanbod*

De vraag naar vastgoed vanuit de beleidsafdelingen en het aanbod van vastgoed moet worden gematched en bijdragen aan het behalen van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het efficiënt invullen van de vastgoedvraag dient gestuurd te worden vanuit team Vastgoed & Belastingen in een vraaggerichte samenwerking met de beleidsafdelingen. Er moet gestuurd worden op invulling van de functies, de bezettingsgraad, het voorkomen van leegstand en overaanbod redenerend vanuit de beleidsdoelstellingen. Er moet gezocht worden naar dwarsverbanden tussen de

verschillende gebruikers. Het streven naar een maximale matching van kosten en opbrengsten dient dus een wisselwerking te zijn tussen het team Vastgoed en Belastingen en de beleidsafdelingen. De vastgoedlijst is hierbij een belangrijk instrument, die regelmatig onderwerp van bespreking zal zijn en aan de hand waarvan wordt gestuurd op de inhoud van de portefeuille.

3.2.4 Voeren van efficiënt portefeuillebeheer

De multidisciplinaire aanpak van integraal portefeuillebeleid biedt meerwaarde in de optimalisaties die gehaald kunnen worden uit het ruimtegebruik. Dat resulteert in een beter financieel rendement voor de gemeente, maar heeft nog meer invloed op het zogenaamde maatschappelijk rendement. Maatschappelijk rendement betekent voor de gemeente vooral het bereiken van beleidsdoelstellingen en ambities in de stad door middel van vastgoed.

Indien een gebouw niet meer past in de vastgoedvisie van de gemeente en niet meer bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente, wordt verkoop van vastgoed overwogen. De vastgoedlijst beschrijft per gebouw het gewenste maatschappelijk effect, en de kosten en opbrengsten. Aan de hand van de informatie op de vastgoedlijst wordt het perspectief per gebouw bepaald. Deze vastgoedlijst zal regelmatig in samenwerking tussen team Vastgoed en Belastingen en de beleidsafdelingen worden geactualiseerd en ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Besluitvorming wordt per pand separaat voorgelegd aan het college.

3.3 Operationeel vastgoedbeleid

Het operationele vastgoedbeleid richt zich op het uitvoeren van het beleid en het organiseren van efficiënt beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De uitvoering van het beleid en het beheer vindt plaats op basis van de nota vastgoedbeleid en de beleidsnota's en beleidsafspraken met de beleidsafdelingen.

4 Huurprijs- en verhuurbeleid

Het uitgangspunt van de Visie op Vastgoed is dat de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur berekent, eventuele subsidie op deze huur wordt vanuit de beleidsafdelingen bekostigd en gebudgetteerd. Voor het commercieel vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten nader toegelicht alsmede het verhuurbeleid.

4.1 Huurprijsbeleid

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is:

- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- een marktconforme huur voor commercieel, overig en bijzonder vastgoed.

4.1.1 *Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed*

De kostprijsdekkende huur voor nieuw en bestaand vastgoed is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed. De eigenaarslasten bestaan uit:

- kapitaalslasten;
- onderhoudslasten;
- heffingen en belastingen;
- opstalverzekering;
- kosten beheer en administratie.

Er worden geen opslagen voor risico's zoals leegstand en oninbare debiteuren meegenomen.

4.1.2 *Subsidiëring bij nieuwe huurrelaties*

Als de huurder de kostprijsdekkende huur niet kan betalen, kan -mits dit past binnen de vastgestelde maatschappelijk doelstellingen- de huurder worden gesubsidieerd vanuit de verantwoordelijke beleidsafdeling. Zodoende wordt subsidiëring via lagere huurprijzen voorkomen en ontstaat transparantie. Dit betekent dus dat team V & B, in het geval van verhuur van maatschappelijk vastgoed, een kostprijsdekkende huur zal berekenen aan de huurder. De beleidsafdeling bepaalt vervolgens de werkelijke huur die de huurder moet gaan betalen. Het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de werkelijke huur zal als subsidie ten laste van de beleidsbudgetten worden gebracht. Dit houdt in dat er een verschuiving van budgetten plaatsvindt binnen de organisatie.

Om te voorkomen dat we enerzijds huur vragen en anderzijds subsidie ter beschikking stellen zodat de huurder diezelfde huur aan de gemeente kan betalen, wordt ervoor gezorgd dat deze elkaar kruisende geldstromen met elkaar verrekend worden.

Ook al wordt subsidie en huur met elkaar verrekend, dan wordt toch een huurovereenkomst afgesloten tussen het team Vastgoed & Belastingen en de

huurder en worden op basis daarvan huurnota's verzonden. De beleidsafdeling geeft een subsidiebeschikking af met daarin opgenomen dat de huur wordt verrekend met de subsidie. Op deze manier worden zowel de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke aspecten formeel geregeld.

4.1.3 *Werkwijze verhuur maatschappelijk vastgoed bij bestaande huurrelaties*

Bij het aangaan van nieuwe huurrelaties zijn de uitgangspunten uit de vorige paragrafen leidend. Bij veel bestaande huurrelaties is de bestaande huur lager dan de kostprijsdekkende huur. Bij deze gevallen is er sprake van een indirecte subsidie. Vanwege het ontbreken van beleid hieromtrent zijn deze situaties in het verleden zo ontstaan.

De verschillen tussen de bestaande huur en de kostprijsdekkende huur zullen in het transitiejaar 2014 per huurrelatie in beeld gebracht gaan worden. Het bedrag wat uit deze verschillenanalyse volgt zal worden gedragen door de verantwoordelijke beleidsafdeling met een neutrale verschuiving van budgetten. Onderstaande schema's illustreren de geldstromen in de bestaande situaties en die van de nieuwe situaties.

Bestaande situatie:

Huurrelatie	Kostprijsdekkende huur	Bestaande huur	Verschil tlv de reguliere exploitatie (indirecte subsidie)
A	€ 100.000,-	€ 45.000,-	€ 55.000,-
B	€ 25.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-
C	€ 175.000,-	€ 125.000,-	€ 50.000,-
Totaal	€ 300.000,-	€ 190.000,-	€ 110.000,-

Nieuwe situatie:

Huurrelatie	Kostprijsdekkende huur	Bestaande huur	Subsidie tlv de beleidsafdeling
A	€ 100.000,-	€ 45.000,-	€ 55.000,-
B	€ 25.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-
C	€ 175.000,-	€ 125.000,-	€ 50.000,-
Totaal	€ 300.000,-	€ 190.000,-	€ 110.000,-

In de nieuwe situatie wordt het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de bestaande huur gedefinieerd als 'subsidie' die gekoppeld is aan de betreffende beleidsafdeling.

4.1.4 *Marktconforme huur voor commercieel en overig vastgoed*

Bij commercieel vastgoed wordt een marktconforme huur gehanteerd. De gemeente richt zich daarbij naar de vraag en het aanbod in de markt en gedraagt zich als marktpartij conform de regels van eerlijke concurrentie en voorkoming van staatssteun.

De marktconforme huur is die huur die in de markt behaald kan worden gelet op de aard en ligging van het gebouw, de bepalingen en de lengte van het huurcontract etc. Het team Vastgoed & Belastingen laat zich bij het bepalen van de marktconforme huur adviseren door een onafhankelijke makelaar of taxateur. In de marktconforme huur worden opslagen voor risico's zoals leegstand verdisconteerd. Indien er grote afwijkingen zijn tussen de werkelijke huur (die bijvoorbeeld vanuit de historie zo ontstaan is bij overig vastgoed) en de marktconforme huur, zal de gemeente per gebouw en contract bezien welke sturing daar op mogelijk is.

4.2 Verhuurbeleid

Huurcontracten zijn gebaseerd op en sluiten aan bij de standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Huren worden jaarlijks geïndexeerd conform de in het huurcontract opgenomen bepalingen. Uitgangspunt is het zo snel mogelijk doorverhuren bij leegstand.

4.2.1 *Nieuwe verhuurconcepten faciliteren actief burgerschap*

De gemeente wil graag de dynamiek uit de samenleving en het zelforganiserend vermogen van burgers faciliteren. Mensen maken immers de stad. Het team Vastgoed & Belastingen sluit bij voorkeur langdurige, meerjarige overeenkomsten met huurders. Om het actief burgerschap te ondersteunen worden naast dit standaardaanbod nieuwe verhuurconcepten ontwikkeld. Dit wordt ingegeven vanuit het nieuwe subsidiebeleid dat er geen instellingen meer worden gesubsidieerd, maar een subsidie voor activiteiten beschikbaar wordt gesteld. Om uitvoering te kunnen geven aan de Cultuurvisie en de Notitie Van Sociaal Cultureel Werk naar Meedoen zullen nieuwe verhuurconcepten worden ontwikkeld, die aansluiten op de beleidslijn om alleen activiteiten te subsidiëren. Dit betekent dat de gemeente haar verhuurbeleid ook wil richten op het vastleggen van prestatieafspraken met huurders ten aanzien van de functie als het om maatschappelijk vastgoed gaat. Regelmatig zal de bezettingsgraad van gebouwen geëvalueerd worden, vanuit het behaalde maatschappelijke effect en de gemaakte kosten én de inspanningen van de gebruikers. De gemeente wil haar contracten zo inrichten dat zij kan sturen op gebruik, bezettingsgraag en prestaties.

4.2.2 *Makelpunt maakt aanbod transparant*

Het is de bedoeling om het aanbod aan beschikbare ruimte binnen het gemeentelijk vastgoed voor een breed publiek inzichtelijk en toegankelijk te maken via een makelpunt. Op deze manier zijn we in staat om actief in te spelen op de vraag naar ruimte en beperken we de leegstand. In het transitiejaar 2014 zal hier in samenwerking met de afdeling Welzijn invulling aan worden gegeven.

4.2.3 *Leegstand*

Bij zowel maatschappelijk- als bij commercieel vastgoed bestaat de mogelijkheid dat een huurcontract niet wordt verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht komt. Ook door bestuurlijke besluiten kan de functie van het maatschappelijk doel van een maatschappelijk pand wijzigen.

Deze wijziging kan tot gevolg hebben dat een nieuwe huurder gezocht moet worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Ook kan deze wijziging tot gevolg hebben dat het pand niet meer rendabel geëxploiteerd kan worden. Bij maatschappelijk vastgoed zal daarom vooraf bepaald worden waar deze kosten die voortkomen uit leegstand of gederfde huur uit bekostigd kunnen worden. Bij commercieel vastgoed is het leegstandsrisico reeds verwerkt in de doorgaans hogere huurprijs en wordt het dus niet doorberekend aan een beleidsafdeling.

5 Vastgoed exploitatiebeleid

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de (financiële) exploitatie van vastgoedobjecten (nieuw- en verbouw en bestaand vastgoed) beschreven. Vanuit de Visie op Vastgoed dient er een exploitatiebegroting te zijn, zodat inzicht is in zowel de kosten als de opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en dat deze kosten en opbrengsten in balans zijn. Bij een mutatie van de exploitatiebegroting wordt niet alleen gekeken naar de kostenkant, maar ook naar de opbrengsten.

5.1 Uitgangspunten vastgoed exploitatiebeleid

De gemeente zorgt primair voor een langjarige kostendeckende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt worden door:

- gemeentelijke budgetten (bijv. onderwijspannen, brandweerkazerne), en/of;
- (externe) huurinkomsten (bijv. kinderdagverblijven, welzijnscentra, bibliotheek).

5.2 Meerjarig Perspectief Vastgoed Gorinchem (MPVG)

5.2.1 Meerjarige exploitatiebegroting

De gemeente stelt voor het gemeentelijk vastgoed een meerjarige exploitatiebegroting op. Hierin wordt een overzicht gegeven van de verwachte exploitatielasten en opbrengsten van het vastgoed. De exploitatielasten worden gerubriceerd naar kapitaalslasten, onderhoudslasten, heffingen en belastingen, opstalverzekeringen, kosten beheer en administratie en overige exploitatielasten. De exploitatieopbrengsten worden gerubriceerd naar huuroopbrengsten en overige opbrengsten exploitatie.

5.2.2 Meerjarige investeringsbegroting

Naast de MOP en het reguliere onderhoud (zie 5.5) is het in sommige gevallen ook mogelijk een levensduurverlengende investering op te nemen. Dit zijn eenmalige kwaliteitsverbeterende investeringen van het object. Ze worden gepleegd ten behoeve van een bestaand pand en leiden expliciet tot een substantiële levensduurverlenging van het betreffende pand met minimaal 10 jaar. De afschrijvingsperiode van de bestaande activa van het betreffende kapitaalgoed wordt dan direct ook aangepast vanwege deze levensduurverlenging. Met de activering van levensverlengende investeringen wordt zeer terughoudend omgegaan (conform richtinggevende uitspraken van de BBV). Reeds bestaande (en geactiveerde) levensverlengende investeringen blijven ongewijzigd.

In overleg met de beleidsafdelingen wordt een jaarlijkse investeringsraming van de levensduurverlengende investeringen en nieuw te bouwen panden gemaakt. Deze investeringsraming zal elke vier jaar als onderdeel van de MOP worden geactualiseerd en indien nodig worden aangepast in de reguliere exploitatie.

Dekking vindt plaats via een huurverhoging. Is dit niet mogelijk en is de investering vanwege bestuurlijke redenen wel wenselijk of noodzakelijk, dan vindt dekking plaats vanuit de algemene middelen.

5.3 Vastgoedbeheersysteem en administratie

In het reeds geïmplementeerde vastgoedbeheerssysteem worden alle relevante gegevens voor sturing, beheersing en control op het vastgoedbezit in kaart gebracht en up to date gehouden. Dit systeem geeft inzicht in o.a.:

- *Kosten en opbrengsten;*
- *Contracten;* Om te kunnen sturen, is het van belang om te weten wanneer panden (gedeeltelijk) leeg komen te staan. In het vastgoedbeheerssysteem wordt de looptijd van de contracten c.q. expiratiedata opgenomen.
- *kenmerken van het vastgoed;* De vierkante meters BVO, GBO en VVO zijn nodig om lasten, baten en waarden te kunnen beoordelen en te vergelijken tussen objecten.
- *Financiële componenten zoals o.a.:*
 - Prijspeil boekwaarden en afschrijving op jaarbasis: met deze twee elementen kan worden gezien wanneer boekwinst behaald kan worden bij afstoten van vastgoed;
 - Taxatiebedragen bij te verkopen vastgoed.
 - Planning onderhoud: De planning is noodzakelijk om (financieel) te kunnen sturen op het vastgoedbeleid. De planning van het onderhoud is vastgelegd in het softwareprogramma 'Homerun'.
 - Overige kosten: Verzekeringen, belastingen en beheerkosten

Het vastgoedbeheerssysteem levert een belangrijke bijdrage aan het efficiënte beheer van de vastgoedexploitatie.

5.4 Kwaliteitsniveaus in onderhoud

De 3 kwaliteitsniveaus in onderhoud zijn gebaseerd op de zogenaamde NEN norm, NEN 2767. Op basis hiervan kan het onderhoudsniveau objectief worden vastgesteld. Dit systeem gaat uit van een conditiebepaling per onderdeel middels een zespuntsschaal.

Conditie 1 is uitstekend/nieuwbouwkwaliteit, 2=goed, 3=matig, 4= zeer matig, 5=slecht/functioneert niet meer en conditie 6 is zeer slecht/slooprijp.

Voor het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau per kapitaalgoed worden de volgende normen gehanteerd:

- Representatief: kapitaalgoederen die in hoge mate een bijzondere uitstraling nodig hebben. Hoog niveau van onderhoud, waarbij veiligheid, gezondheid, techniek, functionaliteit en esthetica de belangrijkste criteria zijn. Veel planmatig onderhoud en weinig klachtenonderhoud (Conditie 1 en/of 2).
- Normaal: kapitaalgoederen die vanuit hun functie worden gebruikt en normaal onderhoud verlangen. Normaal niveau van onderhoud, waarbij veiligheid, gezondheid, techniek en functionaliteit de belangrijkste criteria zijn. Esthetica

wordt op een lager niveau beoordeeld. Normaal planmatig onderhoud en normaal klachtenonderhoud (Conditie 2 en/of 3).

- Instandhouding: kapitaalgoederen die vanwege hun beperkte levensduur en/of die op termijn worden afgestoten een minimaal onderhoud vragen. Laag niveau, waarbij veiligheid en gezondheid de belangrijkste criteria zijn. Techniek en functionaliteit wordt op een laag niveau beoordeeld. Esthetica is geen criterium. Weinig of geen planmatig onderhoud en veel klachtenonderhoud (conditie 3 en/of 4).

Voor alle objecten van het gemeentelijk vastgoed is een classificatie vastgesteld. Op basis van deze classificatie zijn de onderhoudsplannen (MOP) opgesteld. Over het algemeen geldt dat er rekening is gehouden met normaal onderhoud van de gemeentelijke panden, tenzij anders is besloten door de gemeenteraad. Aan vastgoed dat op korte termijn wordt gesloopt of op korte termijn zal worden verkocht wordt het label instandhouding meegegeven.

5.5 Meerjarenonderhoudsplannen en regulier onderhoud

Voor al het gemeentelijk vastgoed zijn meerjarenonderhoudsplannen (MOP) opgesteld. In de MOP worden de kosten opgenomen voor schilderwerk en technisch onderhoud. Onder technisch onderhoud zijn onder andere de kosten voor groot onderhoud opgenomen. Deze kosten ontstaan na een langere gebruiksperiode van een pand en zijn veelal ingrijpend van aard en betreffen een groot of belangrijk deel van het pand. Als voorbeeld kan genoemd worden het vernieuwen van de bitumenlaag van het dak van een gebouw, maar ook het vervangen van de CV installatie.

De uit de MOP voortvloeiende onderhoudslasten worden per kapitaalgoed uitgedrukt in een gemiddelde jaarlast, die wordt berekend door de onderhoudslasten over een periode van 20 jaar, dan wel de instandhoudingsperiode als die korter is dan 20 jaar in beeld te brengen. Deze gemiddelde jaarlast wordt jaarlijks per collegeproduct per btw-labeling in een onderhoudsvoorziening gestort en is opgenomen in de begroting.

Het reguliere onderhoud, schoonmaak en indien van toepassing de exploitatielasten (gas, water en electra) zijn niet meegenomen in de MOP. Hiervan wordt verondersteld dat deze kosten jaarlijks ongeveer gelijk zijn en daardoor geen grote fluctuaties opleveren in de begroting. De kosten hiervan komen direct ten laste van de algemene reserve.

5.6 Duurzaamheid

De gemeente heeft in aansluiting op het milieubeleidsplan in de Visie op Vastgoed er voor gekozen om duurzaamheid een belangrijke rol te geven bij de ontwikkeling en beheer van vastgoed.

Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Gorinchem de Gebouw Prestatie Richtlijn (GPR). Hierbij dient per item minimaal de onderstaande score te worden gehaald:

- Energie score: 7,0
- Milieu score: 8,0
- Gezondheid score: 8,0
- Gebruikskwaliteit score: 8,0
- Toekomstwaarde score: 8,0

De gemeente ziet het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor zorg te dragen dat de door het gebouw veroorzaakte belasting van het milieu beperkt wordt tot door de samenleving algemeen geaccepteerde waarden. De gemeente Gorinchem is sinds 2011 een FSC-gemeente. Hiermee is de gemeente Gorinchem de verplichting aangegaan om de toepassing van FSC-hout te stimuleren. Aanvullend daarop is in het Duurzaam Bouwen beleid van de gemeente Gorinchem vastgelegd dat er bij nieuwbouwprojecten uitsluitend duurzaam geproduceerd hout mag worden toegepast.

De huidige budgetten voor het planmatig onderhoud van onze panden zijn gericht op één-op-één vervangingen, en slechts beperkt op een verbetering of verduurzaming. Bij uitvoering van vervangingen en renovatie wordt hier echter wel degelijk rekening gehouden met het beleid ten aanzien van duurzaam inkopen en het realiseren van mogelijke energiebesparingen.

Bij het onderhoud van vastgoed worden energiezuinige en duurzamere oplossingen ten opzichte van de standaard welke in de MOP is opgenomen nader worden onderzocht en zo nodig apart voor besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Hierbij worden naast de meerkosten ook de uiteindelijke rendementen inzichtelijk gemaakt.

Voor de panden in eigendom van de gemeente en in gebruik door de gemeentelijke diensten (Stadhuis, Huisvesting Buitendiensten en Brandweer) zijn in 2008 Energie Prestatie Adviezen (EPA's) opgesteld. Deze zijn nog geldig tot 2018. Het Energie Prestatie Advies geeft inzicht in installatie technische en bouwkundige verbetermaatregelen. Deze mogelijkheden worden bij de vervanging van technische installaties bouwkundige elementen standaard in de overwegingen meegenomen.

Met het actualiseren van de MeerjarenOnderhoudsPlannen zal de komende jaren geïnventariseerd worden welke mogelijkheden er zijn om het vastgoed te verduurzamen. Deze investeringen zullen apart inzichtelijk worden gemaakt alsmede de dooruit voortvloeiende besparingen.

Doel van deze aanpak is dat investeringen in duurzaamheidsmaatregelen zich zoveel mogelijk moeten terugverdienen door lager energieverbruik. Dit vraagt om inzicht in welke maatregelen het meeste effect sorteren. Hierbij moeten we ons wel realiseren dat duurzaamheidsaanpassingen soms doorgaans forse investeringsbedragen vereisen.

Het verder verduurzamen van de eigen gebouwen om energie te besparen en de winst uit deze energiebesparing inzetten voor verdere duurzaamheidsmaatregelen geeft een nieuwe visie op het beheer van ons vastgoed.

Het team Vastgoed & Belastingen heeft een start gemaakt met het in kaart brengen van het energieverbruik per gebouw, om daarmee het verbruik van energie en de pieken daarin te kunnen volgen. Op basis van deze energiemonitoring kunnen gericht voorstellen voor energiebesparingen worden gedaan, waarbij ook het uitgangspunt is dat benodigde investeringen gedragen kunnen worden door de opbrengsten van de structurele energiebesparing.

6 Planning en control

6.1 Producten planning en control

In het kader van de Planning en Control cyclus worden verschillende rapportages opgesteld. Hierin wordt ook het vastgoedbeleid en de bijbehorende financiële consequenties meegenomen. De gemeente stelt deze rapportages op ten behoeve van de kaderstellende en controlerende taak van de gemeenteraad.

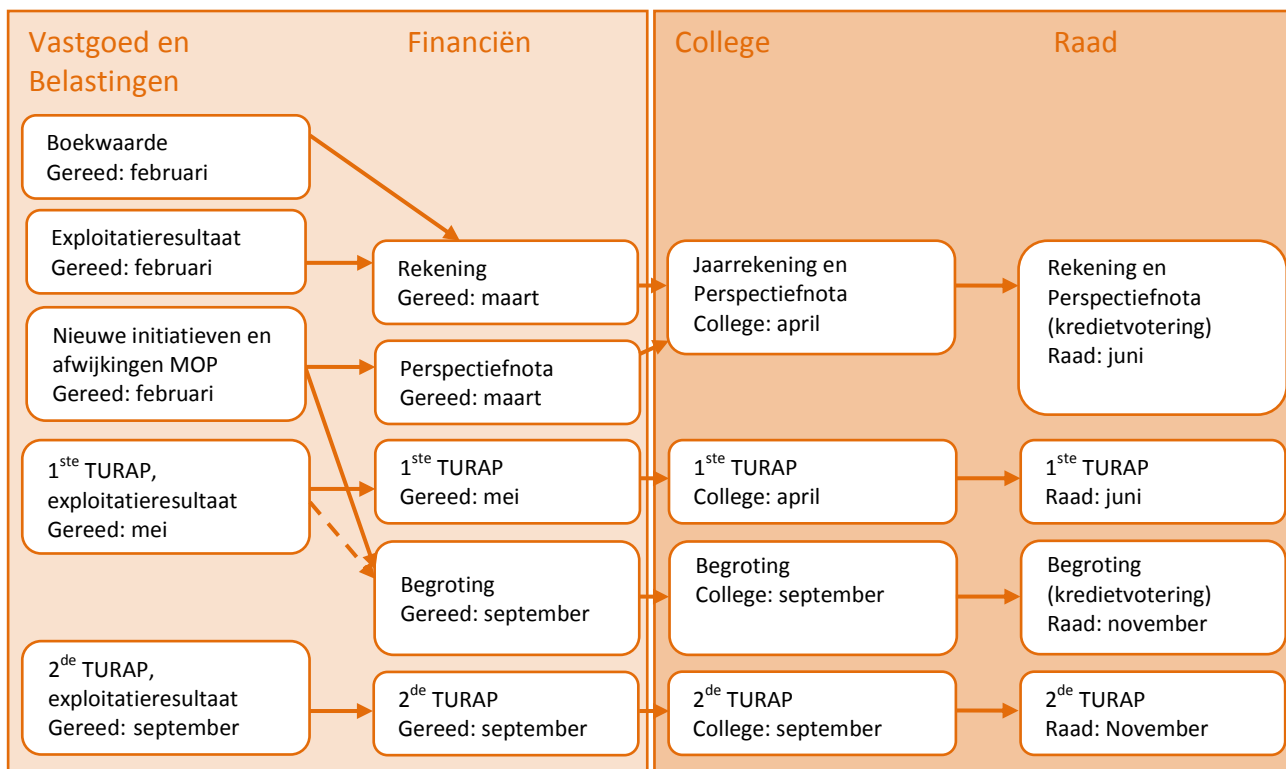
De gemeente kent de onderstaande producten in relatie tot het vastgoedbeleid, welke door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Product	Essentie	Positie	Relatie vastgoedbeleid	Relevante onderdelen m.b.t. het vastgoedbeleid
Perspectief-nota	Vaststellen uitgangspunten begroting	Vooruitkijkend	Meerjarig perspectief van het gemeentelijk vastgoed	Indien noodzakelijk
Begroting	Kaders voor het te voeren beleid, zowel kwalitatief als kwantitatief	Vooruitkijkend	Vaststellen jaarbudgetten en stortingen in de voorziening m.b.t. MOP	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen; Paragraaf Vastgoedbeleid; Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing
1ste TURAP	Constateren van afwijkingen ten opzichte van de begroting van het lopende boekjaar en meerjarenbegroting	Actualiserend en vooruitkijkend	Constateren financiële afwijkingen ten opzichte van vastgestelde begroting en beleidsuitgangspunten	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen; Paragraaf Vastgoedbeleid
2de TURAP	Constateren van afwijkingen ten opzichte van de (bij de 1 ^{ste} TURAP) bijgestelde meerjaren- begroting	Actualiserend en vooruitkijkend	Constateren financiële afwijkingen ten opzichte van de begroting, 1 ^{ste} TURAP en beleidsuitgangspunten	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen; Paragraaf Vastgoedbeleid
Rekening	Verantwoording afleggen over het afgelopen jaar	Terugkijkend	Toelichting exploitatieresultaat	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen; Paragraaf Vastgoedbeleid

Tabel 2: relatie vastgoed en producten planning en control

6.2 De cyclus

Het vastgoedbeleid en de financiële gevolgen hebben een relatie met en invloed op de gemeentelijke begroting. In het onderstaande schema is de vastlegging en verantwoording door middel van rapportages weergegeven. Aan de linkerkant is de ambtelijke voorbereiding van de Planning en Control cyclus weergegeven. De rechterkant laat de bestuurlijke besluitvorming zien met betrekking tot de Planning en Control.



Figuur 2: de planning en control cyclus

6.3 Paragraaf Vastgoedbeleid

In de huidige P&C documenten worden afzonderlijke paragrafen opgenomen waarin de beleidslijnen worden vastgelegd met betrekking tot relevante beheersmatige aspecten. De BBV geeft als verplichting van de stukken van de P&C cyclus onder andere de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen op. Daarnaast is de gemeente vrij om extra paragrafen toe te voegen om een completer beeld te schetsen.

Op basis van de aanbevelingen van het rekenkamer onderzoek “Strategisch Vastgoedbeleid” van februari 2014 zal in de begroting, rekening en TURAP’s een paragraaf vastgoedbeleid worden opgenomen. In deze paragraaf worden de volgende elementen opgenomen:

- De vastgestelde kaders. Dit zijn de kaders die zijn vastgesteld in de Visie op Vastgoed. Daarnaast worden hier ook de nota’s opgenomen die door het college worden/zijn vastgesteld. Te denken valt bijvoorbeeld aan de nog te maken Nota Huurprijzen.
- Visie en uitvoering vastgoedbeleid
- Beleidsuitgangspunten reserves en voorzieningen

De precieze invulling van deze nieuwe paragraaf zal in 2014 verder worden uitgewerkt.

6.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen en investeringen

In de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen wordt de verantwoording afgelegd over onder andere de gebouwen in bezit van de gemeente, de onderhoudsreserves en voorzieningen en de meerjaren onderhoudsplannen.

De vaststelling van de kwaliteitsniveaus voor het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed en de hiervoor benodigde financiële middelen zijn vanuit de kaderstellende rol voorbehouden aan de raad. Een keer per vier jaar, in het eerste jaar van de nieuwe raadsperiode, stelt de raad deze kaders voor het gemeentelijk vastgoed vast via de meerjaren onderhoudsplanningen.

Jaarlijks wordt per kapitaalgoed het daadwerkelijk verwachte benodigde onderhoudsbudget (ten laste van de onderhoudsvoorziening) beschikbaar gesteld als jaarbudget. Deze jaarbudgetten en de stortingen in de voorziening, worden via de vaststelling van de Begroting door de raad geaccordeerd.

In de paragraaf investeringen worden de afwijkingen verantwoord op de door de raad vastgestelde investeringen. Nieuwe levensduurverlengende investeringen worden bij de perspectiefnota aangemeld. Afwijkingen op de investeringen worden gemeld bij de begroting en de TURAP's.

6.5 Activeren en afschrijven

In de notitie afschrijvingsbeleid is het beleid voor de waardering en de afschrijving van activa en de beoogde afschrijvingstermijnen vastgelegd.

Ten behoeve van de afschrijvingstermijnen is de volgende afschrijvingstabel vastgesteld door de gemeenteraad:

Soort activum	Afschrijvingstermijn (in jaren)
<u>Woonruimten</u> (exclusief grond)	25
<u>Bedrijfsgebouwen</u> (exclusief grond):	
• nieuwbouw	40
• renovatie gebouw (levensduurverlengend)	20
• inventaris	15
• parkeergarage	50
• Caribabad	20
<u>Schoolgebouwen</u> (etc.):	
• bouw en uitbreiding schoolgebouw	50
• uitbreiding schoollokaal (tijdelijke uitbreiding)	3 – 5
• uitbreiding schoollokaal (dmv noodlokaal)	20
• gymnastieklokalen	50
• renovatie gebouw (levensduurverlengend)	20

Tabel 3: afschrijvingstabel

Vastgoed valt onder economisch nut, gesplitst naar woningen, bedrijfsgebouwen en schoolgebouwen. Het beleid is om lineair af te schrijven met inachtneming van de in de afschrijvingstabel opgenomen termijnen. Gebouwen ten behoeve van bedrijfsvoering wordt annuïtair afgeschreven. Bij afschrijving wordt geen rekening gehouden met een restwaarde van het vastgoed, het vastgoed wordt dus volledig afgeschreven.

6.6 BBV en waarderen

Conform de notitie Waardering vastgoed uit 2013 van de Commissie BBV worden op de balans onder de vaste activa afzonderlijk, de immateriële, materiële en financiële vaste activa opgenomen.

Onder de materiële vaste activa worden afzonderlijk opgenomen de investeringen met economisch nut, economisch nut met heffingen en investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut. Voor de materiële vaste activa worden afzonderlijk opgenomen gronden en terreinen, woonruimten, bedrijfsgebouwen, grond- weg- en waterbouwkundige werken, vervoermiddelen, machines apparaten en installaties en overige materiële vaste activa.

Het vastgoed (panden) valt onder de onderdelen woonruimten en bedrijfsgebouwen. De schoolgebouwen vallen onder het onderdeel bedrijfsgebouwen.

De BBV notitie waardering vastgoed gaat in op de vraag onder welke omstandigheden vastgoed duurzaam moet worden afgewaardeerd. Hiertoe wordt het vastgoed van een gemeente ingedeeld in de categorieën 'met een maatschappelijke functie' en met een 'bedrijfseconomische functie'. In deze nota wordt de term commercieel vastgoed gehanteerd in plaats van bedrijfseconomisch vastgoed.

Bij vastgoed met een maatschappelijke functie gaat het om het gemeentehuis, maar ook om gebouwen of terreinen met een maatschappelijke functie op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg. Vastgoed met een maatschappelijke functie hoort dus thuis onder de materiële vaste activa met een economisch nut, vanwege de mogelijkheid dat deze activa verhandelbaar zijn.

Bij duurzame waardevermindering wordt dus gekeken naar de functie van het vastgoed. Heeft het pand geen maatschappelijke functie en is de directe opbrengstwaarde lager dan de boekwaarde dan moet er een duurzame waardevermindering worden toegepast.

Heeft het pand wel een maatschappelijke functie maar is er niet de intentie om duurzaam te exploiteren dan moet er ook een duurzame waardevermindering worden toegepast.

In de 'Notitie waardering vastgoed' van de commissie BBV is opgenomen dat bedrijfseconomisch vastgoed (lees: commercieel vastgoed) tegen de zogenaamde verkrijgingsprijs (is aankoopprijs van het vastgoed met bijkomende kosten) gewaardeerd en in de boeken verwerkt moet worden, ténzij de marktwaarde lager is dan die verkrijgingprijs. In dat geval dient, uit oogpunt van begrotingsstabiliteit en inzichtelijkheid, afwaardering plaats te vinden tot de, op basis van een onafhankelijke taxatie, vastgestelde marktwaarde. Maatschappelijk vastgoed hoeft niet te worden (af)gewaardeerd, tenzij besloten wordt dit vastgoed te verkopen of als de bestemming daarvan wijzigt naar een commerciële functie.

Waarderen conform de Wet WOZ

Volgens de Wet Waardering Onroerende zaken (Wet WOZ) wordt de economische waarde van onroerende zaken sinds 2007 jaarlijks getaxeerd. Dit betekent dat een vastgestelde waarde voor één belastingjaar geldig is. Hierna volgt een nieuwe aanslag/ beschikking.

De gemeente moet over voldoende marktgegevens beschikken om een doelmatige uitvoering van de waardebepaling te kunnen doen. Daarom vinden taxaties plaats op basis van een waardepeildatum. De waardepeildatum, het zogenaamde prijspeil, ligt altijd op 1 januari van het jaar dat voorafgaat aan het belastingjaar. De Wet WOZ gaat uit van een uniforme waardepeildatum voor het gehele land. Voor het WOZ-tijdvak / belastingjaar dat loopt van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013 wordt de uniforme waardepeildatum 1 januari 2012 gehanteerd. De WOZ-waarden van de gemeentelijke vastgoedportefeuille met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn terug te vinden in de vastgoedlijst.

6.7 Reserve vastgoed

Tot en met de jaarrekening 2012 werden afwijkingen op het onderhoud verrekend met de daarvoor gevormde onderhoudsreserves. Bij het vaststellen van de MOP worden alle onderhoudsreserves in 2014 opgeheven. Vanaf 2014 worden dus de afwijkingen op het (regulier) onderhoud meegenomen in het rekeningresultaat en komen dus ten gunste of ten laste van de algemene exploitatie reserve.

6.8 Afwijkingen

Afwijkingen worden gerapporteerd via de rapportages van de P&C cyclus en in het bijzonder bij de rekening en de TURAP's. De verantwoording zal plaatsvinden conform het door de raad in 2009 vastgestelde afwijkingenbeleid. Afwijkingen op collegeproducten groter dan € 30.000,- worden tijdens de TURAP'S verantwoord. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 8 Rolverdeling en transparantie.

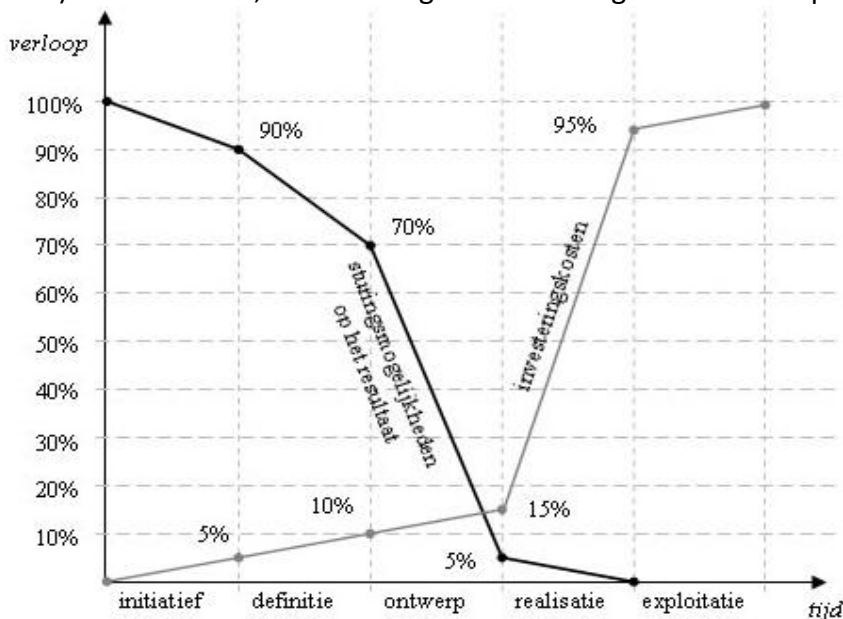
7 Risicomanagement

Aan de nieuwbouw en exploitatie van gebouwen zijn diverse risico's verbonden. Het is van belang dat deze worden onderkend en zoveel mogelijk worden beperkt. Risico's zijn onder te verdelen naar kans van optreden en impact bij optreden. Indien in beide categorieën hoog gescoord wordt is sprake van zeer grote risico's. Om dergelijke risico's goed te kunnen definiëren wordt een risicoanalyse uitgevoerd. Aan de hand van deze analyse worden beheersmaatregelen geformuleerd om de risico's te voorkomen dan wel de schade van hun optreden te beperken. In dit hoofdstuk wordt het risicomanagement dat de gemeente Gorinchem voert nader toegelicht.

7.1 Vastgoedontwikkeling

Bij de ontwikkeling van vastgoed worden risico's genomen die in de projectorganisatie zoveel mogelijk worden afgedekt of voorkomen. In eerste instantie worden in de initiatief en ontwerpfase kosten gemaakt voor planontwikkeling of eventueel grondaankoop. Deze kosten zijn aanzienlijk lager dan de kosten in de realisatiefase, waar hogere risico's optreden. Dit betreft risico's op het terrein van aanbesteding, planning, bezwaarprocedures en prijsstijgingen tijdens de bouw.

Om deze risico's te beheersen, wordt gewerkt volgens de Leidraad Projectmatig Werken, waarin per projectfase gewerkt wordt en in iedere fase de projectrisico's aan de orde komen en ingeperkt kunnen worden. In de beginfase van de planontwikkeling worden belangrijke keuzes gemaakt die later forse kostenconsequenties kunnen hebben. De beheersing van deze kosten zijn in de beginfase makkelijker dan later in het project. De keuzevrijheid (en dus sturing op kosten) wordt minder, maar de uitgaven worden gedurende het project groter:



Figuur 3: kostprijsontwikkeling en sturingsmogelijkheden van een project

7.2 Beheerder van vastgoed

Aan (maatschappelijk) vastgoedbeheer zijn risico's verbonden, met name samenhangend met de specifieke gebruiksmogelijkheden van het vastgoed. Het is daarom van belang om per beleidsveld goed in beeld te hebben of het betreffende vastgoed voor de gebruiker(s) exploitabel is en blijft. Een en ander hangt samen met het gewenste maatschappelijk rendement. Daarnaast kunnen huuropbrengsten stikken, achterstallig onderhoud kan leiden tot zware onderhoudsingrepen, bij verkoop kan het resultaat negatief zijn vanwege een (te) hoge boekwaarde, etc.

Ook de exploitatie van het overig vastgoed (woningen, commercieel) kent risico's, hoewel deze veelal beperkter zijn. Mede in het kader van de verscherpte regelgeving in het BBV is het evenwel belangrijk om de boekwaarde te relateren aan de marktwaarde van het vastgoed. Afhankelijk van het type vastgoed en het perspectief ervan (bijvoorbeeld verkoop op termijn) worden deze panden hergewaardeerd, waarbij de boekwaarde niet hoger mag zijn dan de marktwaarde.

Voor een goede risicoanalyse dienen de kosten en baten van het vastgoed van de afzonderlijke beleidsbegrotingen te worden losgekoppeld. Alsdan kan over de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente risicomangement worden gevoerd. Voor onderkende risico's kunnen, gewogen naar de kans van optreden, eventueel reserves worden gevormd. Deze risicoreserve vastgoed wordt vervolgens gekoppeld aan het weerstandsvermogen van de gemeente. Tijdens het transitiejaar 2014 wordt er verder vorm gegeven aan het risicomangement en wordt er een reservering gevormd.

De belangrijkste risico's die bij het beheer van het vastgoed plaats kunnen vinden zijn in onderstaande tabel verwoord. Daarnaast is per mogelijk risico de beheersmaatregel opgenomen.

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Huurderving door leegstand gebouwen	Bij de verhuur van de gebouwenportefeuille bestaat de kans dat bij opzegging van de huur niet aansluitend een nieuwe huurder kan worden gevonden. Deze leegstand resulteert in lagere inkomsten welke ten laste komen van de beheerexploitatie.	Bij de bepaling van de kostprijsdekkende huur is geen rekening gehouden met leegstand. Daarom wordt i.h.k.v. integraal portefeuillemanagement gestuurd op functie en bezettingsgraad. Bij leegstand van maatschappelijk vastgoed vergoed de beleidsafdeling minimaal een half jaar de huur en bijkomende leegstandskosten. Bovendien worden leegstaande gebouwen afgestoten indien deze geen functie meer kunnen vervullen ten behoeve van (strategische of beleidsmatige) gemeentelijke doelstellingen.
Huurverhoging loopt uit de pas	In de meerjaren begroting wordt gerekend met een jaarlijkse	Jaarlijks de meerjaren prognose voor de huurprijsindexatie van de ROZ

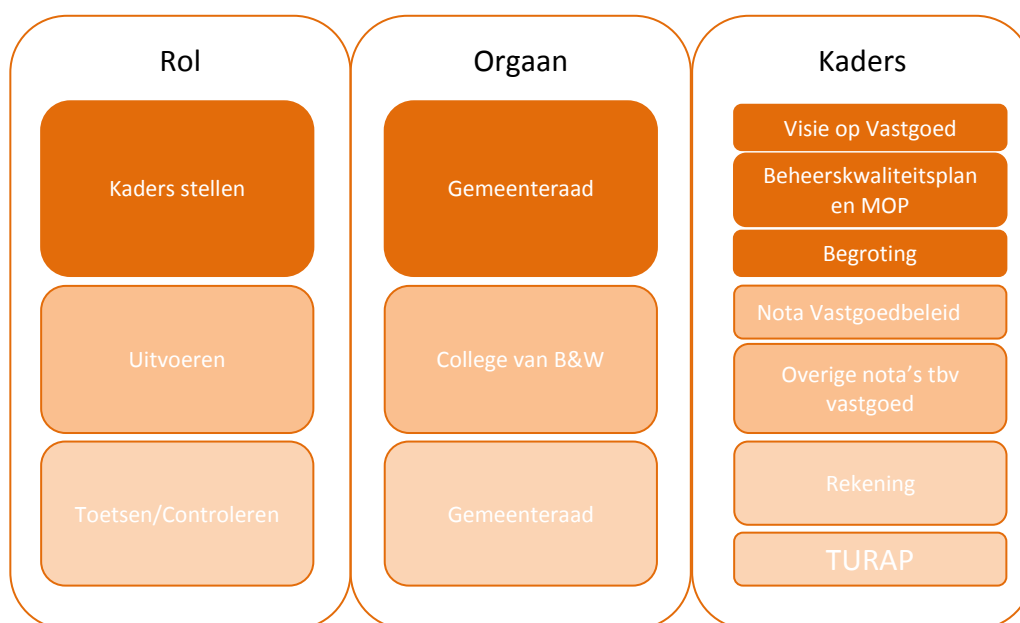
met prognose	huurverhoging van 1,7%. Indien dit lager is, pakt dit ongunstig uit voor de langere termijn opbrengsten.	vergelijken met onze cijfers. Eventueel aanpassen en maatregelen nemen in de kostensfeer.
Gebreken bij aankoop nieuwe gebouwen	Na aankoop kunnen onvoorziene gebreken optreden die tot grote kosten kunnen leiden.	Aan te kopen gebouwen worden geïnspecteerd, waarbij naast de algemene bouwkundige staat, specifiek wordt gelet op achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van asbest. Daarnaast wordt erop gelet of het gebouw geschikt is voor het beoogde gebruik en of het voor die gebruiksfunctie voldoet aan de benodigde wet- en regelgeving. Mede op grond van de hierbij verkregen gegevens worden deze kosten meegenomen in de kostprijsdekkende huurprijs. Deze is erop gericht dat de aangetroffen gebreken binnen de exploitatie worden opgeheven.
(Wijziging in) wet- en regelgeving	Gebouwen en het gebruik daarvan moeten voldoen aan wet- en regelgeving. Wijzigingen hierin tijdens de gebruikperiode van het gebouw kunnen aanzienlijke financiële gevolgen hebben. Ook veranderingen van het gebruik tijdens de huurperiode kan leiden tot kostbare aanpassingen aan het gebouw.	Medewerkers stellen zich regelmatig op de hoogte van relevante wet- en regelgeving om vroegtijdig risico's en consequenties in beeld te hebben. Aanpassingen die noodzakelijk zijn vanwege verandering van gebruik, zullen worden doorbelast aan de gebruiker (via verhoging van de kostprijsdekkende huur of eenmalige betaling).
Schades aan gebouwen	Er kunnen diverse schades aan gebouwen ontstaan door vandalisme, brand, storm etc.	De gemeente heeft voor het afdekken van de schades als gevolg van brand, storm, overstroming inbraak en vandalisme (m.u.v. graffiti) een uitgebreide opstalverzekering afgesloten voor al haar panden.

Tabel 4: Risico's bij vastgoedbeheer

8 Rolverdeling en transparantie, raad en college

Op grond van artikel 160 van de gemeentewet hebben de raad en het college als afzonderlijke bestuursorganen binnen de gemeente ieder hun eigen bevoegdheden.

De raad controleert en toetst periodiek in hoeverre de uitvoering van het vastgoedbeleid door het college binnen de door haar vastgestelde kaders plaatsvindt. Dit is opgenomen in onderstaand figuur.



Figuur 4: rolverdeling raad en college

Middels de Visie op Vastgoed, het beheerskwaliteitsplan en de begroting stelt de gemeenteraad haar kaders voor het gemeentelijk vastgoed vast. De uitvoering hiervan gebeurt door het college aan de hand van de Nota Vastgoedbeleid, de Meerjarenonderhoudsplannen en overig vast te stellen nota's met betrekking tot vastgoed (o.a. Nota Huurprijzen). In deze plannen en nota's worden de gestelde kaders van de raad verder uitgewerkt.

Op basis van de rapportages op afwijkingen in de P&C cyclus toets en controleert de raad of de uitvoering conform de gestelde kaders heeft plaatsgevonden. Deze rapportages zijn opgenomen in de rekening en de eerste en tweede TURAP.

Op grond van de gemeentewet is in artikel 160 opgenomen dat het college onder andere bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Dit geldt dus ook voor aan- en verkoop van vastgoed. Ook is in de gemeentewet opgenomen dat het college de raad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van de bevoegdheden zoals in artikel 160 van de gemeentewet is opgenomen indien de raad hierom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de

raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Het college zal middels een voorhangprocedure de raad informeren over aan- en verkopen van vastgoed indien er sprake is van ingrijpende gevolgen voor de gemeente.

Wanneer er sprake is van “ingrijpende gevolgen voor de gemeente” is niet op voorhand vast te leggen of te bepalen. Dit zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld.

Als randvoorwaarde geldt in alle gevallen dat wordt voldaan aan de gestelde kaders in deze beleidsnota en het afwijkingen- en afschrijvingenbeleid van de gemeente.

Eén keer per jaar wordt door het college de vastgoedlijst vastgesteld. Deze zal ter informatie aan de raad worden gezonden bij de begrotingsstukken. Zoals eerder aangegeven wordt op deze lijst onder andere aangegeven welke panden zullen worden verkocht. Dit betreft met name de categorie overige vastgoed. De verkoop van deze panden valt binnen de in deze nota vastgestelde beleidskaders en betreft dus een uitvoeringstaak van het college.

Indien het voornemen bestaat maatschappelijk, commercieel of bijzonder vastgoed te verkopen, zal dit worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

9 Begrippenlijst

Annuitair afschrijven	vaste periodieke afschrijving die is samengesteld uit een aflossingscomponent en een rentecomponent over een aflossing op een geleend bedrag. Doordat periodiek wordt afgelost, daalt de verschuldigde rente
Bedrijfseconomische waarde	waarde gebaseerd op vraag en aanbod in de markt
Eigenaarslasten	<ul style="list-style-type: none">• kapitaalslasten (rentelasten + afschrijvingskosten)• onderhoudskosten• heffingen en belastingen• opstalverzekering• kosten beheer en administratiekosten
EPA	Energie Prestatie Advies
Exploitatiekosten	Kosten die gemaakt worden voor onderhoud, leegstand, verzekering, beheer e.d. van het onroerend goed
Exploitatieopbrengsten	huuropbrengsten en overige opbrengsten
Kapitaalgoederen	goederen in eigendom waarvoor langlopende investeringen vereist worden. De kapitaalgoederen maken een belangrijk deel uit van het kapitaal
Kostprijsdekkende huur	de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarlasten
Lineair afschrijven	methode waarbij wordt afgeschreven met een vast percentage per jaar van het verschil tussen de aanschafkosten en de restwaarde
Makelpunt	digitaal toegankelijk punt waarop beschikbaar vastgoed binnen het gemeentelijk vastgoed inzichtelijk is voor de beleidsafdelingen
Marktconforme huur	berekening huur gebaseerd op vraag en aanbod in de markt, onderbouwd met een taxatie
MOP	meerjarenonderhoudsplan
Ontwikkelingsvastgoed	vastgoed wat in bezit is gekomen om (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk te maken
Risicomanagement	set aan maatregelen die genomen dienen te worden om de ingeschatte risico's onder controle te houden

Vastgoedlijst	lijst waarop al het gemeentelijk vastgoed is geordend (beschikbaar eind 2014 na vaststelling college)
Transitiejaar	het overgangsjaar waarin een structurele verandering die het resultaat is van op elkaar inwerkende en elkaar versterkende ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld cultuur en welzijn worden verwerkt
TURAP	Tussentijdse Rapportage, onderdeel van de Planning & Control cyclus
Vaste Activa	Investeringen waarin geld langer dan een jaar wordt vastgelegd (machines, apparatuur, onroerend goed e.d.)