

RAADSINFORMATIEBRIEF



Van: college van burgemeester en wethouders
Datum: 27-09-2011
Portefeuillehouder(s): M.J. Schreurs
Portefeuille(s): Vastgoed
Contactpersoon: Fransen / Ammerlaan / de Jong
Tel.nr.: 428833 **E-mailadres:** ammerlaan@woerden.nl

Gemeente Woerden 11.016222



Registratiedatum: 04/10/2011
Behandelend afdeling: RAAD
Afgehandeld door/op:

Onderwerp:

Spelregels vastgoed

Kennisnemen van:

Besluit van instemming spelregels vastgoed

Inleiding:

Per 3 januari 2011 is de afdeling vastgoed een feit. De afgelopen maanden zijn verschillende acties en projecten opgestart. De belangrijkste is de inhaalslag vastgoed waarbij de totale vastgoedportefeuille in beeld wordt gebracht.

Op 1 maart 2011 hebben wij een presentatie aan uw college gegeven. Hierbij zijn een aantal belangrijke uitgangspunten voor de afdeling aan de orde geweest en zijn beleidsrichtingen aangegeven. Het is van belang dit vast te leggen in een document. Zij vormen als het ware de spelregels voor het vastgoed. Deze notitie treft u als bijlage aan. Het is een omvangrijk document omdat de reikwijdte fors is en het ook gaat om werkprocessen en werkafspraken.

In dit voorstel willen wij ons beperken tot een aantal speerpunten en indien nodig vragen wij u om besluiten.

Belangrijkste doelstellingen afdeling vastgoed

De afdeling vastgoed heeft de volgende doelstellingen:

- Transparantie: kunnen nemen van objectieve vastgoedbeslissingen en het verbeteren van het maatschappelijk en financieel resultaat op het gemeentelijk vastgoed (zie collegedoelen Rendement op vastgoed en afstoten van vastgoed)
- Beter benutten en bezetten van vastgoed
- Zorgen voor minder incidentele tegenvallers/meevallers
- Efficiënter inzetten van vastgoed cq. publieke middelen.

Behalve de collegedoelen is ook het Regiedocument een belangrijk kader voor de afdeling Vastgoed. De centrale doelen; dienstverlening, regievoering en kostenbewustzijn zijn mede leidend voor het vormgeven van het vastgoedbeleid. De notitie met de spelregels is als het ware een gereedschapskist met instrumenten om deze doeleinden te verwezenlijken.

Hieronder volgen de belangrijkste punten uit de notitie. Deze worden kort toegelicht.

Rolverdeling afdeling vastgoed overige afdelingen

De rolverdeling is gebaseerd op een expliciete scheiding tussen de taken en verantwoordelijkheden van beleid (de afdelingen) en van de afdeling vastgoed. Deze scheiding is in lijn met ieders kerntaak.

Datum: 27-09-2011

De beleidsafdeling krijgt de rol van opdrachtgever/ huurder en destilleert op basis van gemeentelijk afdelingsbeleid wat de vastgoed vraag is. De beleidsafdeling regelt de financiering om deze vastgoedvraag te huisvesten. Zij hebben zelf geen vastgoed in eigendom

De afdeling vastgoed is opdrachtnemer/ verhuurder van vastgoed en stelt zich als (toekomstig) eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente. De afdeling vastgoed zal alle kosten voor onderhoud, afschrijvingen en financiering, e.d., via huurtarieven of gebruikersvergoedingen verhalen op de afdelingen of de huurders dmv een kostprijsdekkend huurtarief.

Afwegingskader strategisch vastgoed

De ambitie van de afdeling is om inzicht te verkrijgen in de omvang en waarde van het vastgoed met het uiteindelijke doel om strategische vastgoedbeslissingen te kunnen nemen. Dit houdt in dat op basis van objectiviteit besloten kan worden of vastgoedobjecten in eigendom worden genomen, gehouden of worden verkocht. Dit is de Inhaalslag Vastgoed. Het exploiteren van vastgoed door de gemeente Woerden is geen doel op zich: vastgoed is faciliterend aan de beleidsdoelen. Daarnaast is er een expliciet collegedoeel: afstoten van vastgoed dat niet meer benodigd is voor het uitvoeren van de beleidsdoelstellingen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch en niet-strategisch vastgoed. Strategisch vastgoed wordt gedefinieerd als vastgoedobjecten die de gemeente in eigendom heeft en wil (door)exploiteren of wil verwerven. Niet-strategisch vastgoed dat reeds in eigendom van de gemeente is wordt in principe afgestoten. In de notitie wordt aangegeven wanneer er sprake is van strategisch vastgoed. Onderwijsgebouwen hebben een uitzonderingspositie. Op deze gebouwen blijft de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening onverminderd van kracht. Bij wet is bepaald dat het juridisch eigendom bij het bevoegd gezag (schoolbesturen) ligt en het economisch eigendom bij de gemeente. Een onderwijsinstelling is zelf verantwoordelijk voor het vastgoed. Wanneer een onderwijsinstelling het vastgoed niet meer nodig heeft gaat het vastgoed over naar de gemeente.

Exploitatiebeleid in het bijzonder de geldstromen

De impact van het invoeren van het kostprijsdekkend huurbeleid zit voornamelijk in twee onderdelen. Het eerste onderdeel is dat alle vastgoedgerelateerde kosten worden doorbelast naar een huurder door de invoering van een kostprijsdekkende huur (KDH) per object. Dit kan een verhoging of een verlaging van de huur betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Het tweede onderdeel is de rekenwijze van de KDH-systematiek

Invoering KDH per object

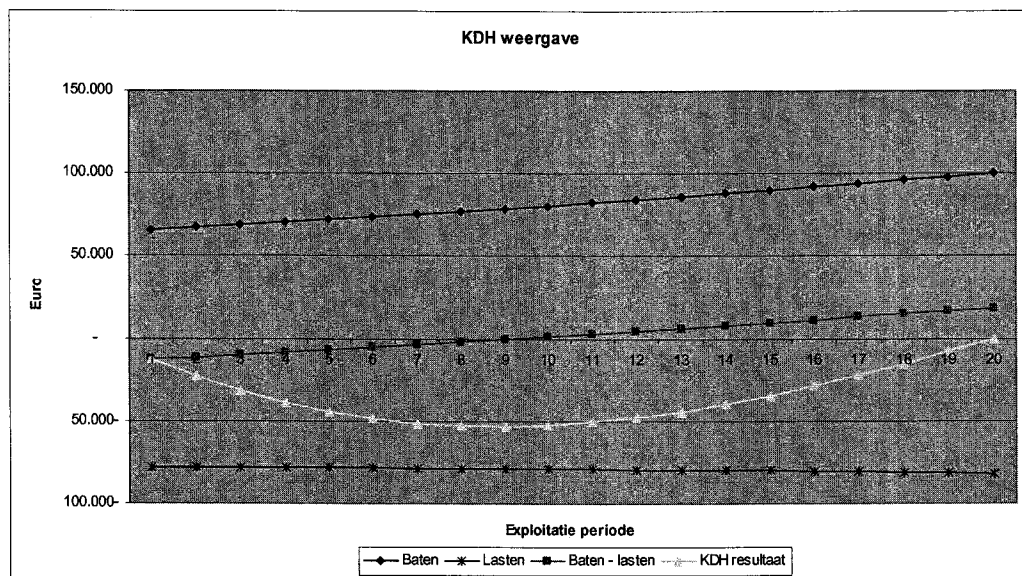
Het invoeren van de KDH-systematiek kan verlaging of verhoging van de huur per object betekenen. Het resultaat, voor de Afdeling Vastgoed, is dat er meer of minder huurinkomsten zijn. Omdat er momenteel nog geen inzicht is in de individuele consequenties en om de bestaande klanten/ huurders niet met een onmogelijke huurverhoging te confronteren en om de begrotingen van de beleidsvoerende afdelingen niet uit balans te brengen wordt gekozen voor de systematiek van communicerende vaten. Indien per object meer of minder inkomsten gegenereerd worden ten opzichte van de huidige huur wordt het verschil vereffend door de beleidsvoerende afdeling doormiddel van een verhoging/ verlaging van de subsidie aan de huurder. Om deze subsidie te verstrekken krijgt de beleidsvoerende afdeling meer middelen van de Algemene Dienst. Dit is mogelijk omdat Afdeling Vastgoed minder aanspraak zal gaan maken op de Algemene Middelen, vanwege het doorbelasten van een aantal kosten in de huur welke voorheen betaald werden door Algemene Middelen, zoals de uren van Vastgoed, onderhoudbudgetten, kosten van leegstand, e.d. Gemeentebreed is het resultaat budgetneutraal. Indien verhuurd aan een maatschappelijke instelling dan is de invoering van een kostprijsdekkende huur onlosmakelijk verbonden met een evenredige aanpassing van de subsidie aan de maatschappelijke instelling. Wordt deze cyclus doorbroken, dan heeft dat vrijwel zeker gevolgen voor het maatschappelijke voorzieningenniveau.

KDH-systematiek

Reeds in veel gemeenten is de Kostprijsdekkende Huursystematiek (KDH) ingevoerd. Dit houdt in dat alle vastgoedgerelateerde kosten worden verrekend in een huurprijs. Dit is de minimaal huur om een vastgoedobject kostenneutraal te kunnen exploiteren. Dit betekent echter niet dat alle kosten in jaar 1

Datum: 27-09-2011

gedekt zijn. Door de rekensystematiek (bijvoorbeeld het gelijk blijven of dalende boekwaarden/ rente/ afschrijvingen in combinatie met een jaarlijks geïndexeerde huurprijs) zullen de lasten in de loop der jaren dalen en de baten stijgen. In het begin wordt er dus verlies gemaakt, ongeveer halverwege de exploitatieperiode is er break-even point, hierna wordt er winst gemaakt. Alle kasstromen van de exploitatieperiode bij elkaar opgeteld is de Netto Contante Waarde (het eindresultaat) nul, oftewel kostendekkend. De "verliezen op papier" in de eerste jaren worden per Fcl jaarlijks aangevuld vanuit Algemene Middelen". Hierdoor wordt elke Fcl sluitend gemaakt. De "winsten op papier" in de navolgende jaren wordt afgedragen aan Algemene middelen. Per saldo is het resultaat gelijk. Voor de exploitatieperiode wordt een termijn aangehouden van 10 jaren. Als er in het huurcontract een langere huurperiode wordt afgesloten wordt deze periode aangehouden in de KDH-berekening.



Risico opslagen

Aan het verhuren van vastgoed zijn voorziene en onvoorziene risico's verbonden. Voorziene risico's zijn bijvoorbeeld leegstand / mutatierisico. De Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) rekent met een opslag van circa 6% tot 12% afhankelijk van diverse factoren zoals, looptijd huurcontract, (in)courant vastgoed, e.d. Daarnaast komt het voor dat een huurder niet betaalt. Diverse redenen kunnen hiervan de oorzaak zijn, bijvoorbeeld faillissement. Hiervoor wordt ook een risico-opslag gerekend van 2%. Voor beide opslagen wordt per object een ecl-nummer geopend. Aan het einde van het jaar worden de risico-opslagen bij elkaar opgeteld. Aangezien de opslagen een gemiddelde zijn moet op portefeuilleniveau geanalyseerd worden welke panden aanspraak kunnen maken op deze reserveringen. De budgethouders van de Fcl-en (vastgoedobjecten) kunnen dit met een onderbouwing schriftelijk aanvragen bij de manager Vastgoed. Indien er budget overblijft is dit een eenmalige inkomst voor algemene middelen.

Voor onvoorziene risico's, dit zijn voornamelijk de grotere kostenposten, bijvoorbeeld het kapot gaan van een airco-installatie waar geen rekening mee gehouden is in de Meerjaren OnderhoudsPlanning (MOP), wordt geen rekening mee gehouden in de kostprijsdekkende huur. Omdat anders een grote reservering getroffen moet worden. Indien zulke incidenten zich voordoen zal krediet worden aangevraagd.

Verkoop vastgoed

Wanneer uit de vastgoedanalyse blijkt dat een object verkocht kan worden zal de verkoopprijs minus boekwaarde en eventuele bijkomende verkoopkosten als eenmalige inkomst beschouwd worden welke ten goede komt van algemene middelen.

Huurbeleid vs. Subsidiebeleid

Huurniveaus hebben directe invloed op subsidiestromen. De huurprijsvaststelling voor gemeentelijk vastgoed vindt onafhankelijk van (bestaande) subsidiering plaats. Vastgoed hanteert een

Datum: datum besluit college invullen

kostprijsdekkende huur voor vastgoed dat is bestemd voor de doelgroep van beleid. Vastgoed verstrekt geen subsidie. De uitvoering van het subsidiebeleid is de verantwoordelijkheid van de (beleids) afdelingen. Indien de genoemde huurder de huurprijs niet kan betalen kan de beleidsafdeling besluiten subsidie te verlenen.

Vanwege de directe relatie tussen de kostprijsdekkende huur en de hoogte van de subsidies maakt de afdeling vastgoed voorafgaand aan contractonderhandelingen over aankopen, huren of ontwikkelingen afspraken over de onderhandelingskaders met de betrokken beleidsafdeling. Bovenstaande wordt in de notitie verder uitgewerkt en ondermeer in figuren nader toegelicht. Huurders, die niet in de doelgroep vallen, betalen commerciële huur. Commerciële huur wordt bepaald door referenties op te vragen bij makelaars. Op het moment dat een commerciële exploitatie mogelijk wordt, zal tot aan het moment van verkoop een marktconforme huurprijs worden gevraagd. Commercieel vastgoed is geen doel op zich en zal in principe altijd worden afgestoten.

Onderhoudsbeleid

Onderhoud (technisch beheer) is een belangrijk onderdeel van vastgoedmanagement, één van de kerntaken van het vastgoedbedrijf. Een groot deel van de exploitatie van vastgoed bestaat uit onderhoud (technisch beheer). Onderhoud is van grote invloed op de levensduur en waarde van een object. Voor alle objecten zijn Meerjaren OnderhoudsPlanningen (MOP) opgesteld. Uitgangspunt voor deze ramingen is een eeuwig durende instandhouding van het object. Het resultaat hiervan is dat inzichtelijk wordt gemaakt wat het benodigde onderhoudsbudget per object per jaar is. Hieruit wordt een 40-jarig gemiddeld onderhoudsbudget gedestilleerd. Dit gemiddeld onderhoudsbudget wordt meegenomen in de kostprijsdekkende huur.

Kernboodschap:

Middels de spelregels vastgoed wordt uitvoering gegeven aan enkele collegedoelen en de kaders zoals is aangegeven bij de vorming van de afdeling vastgoed. De notitie vormt als het ware een gereedschapskist om genoemde doelstellingen te behalen.

Vervolg:

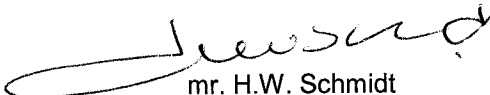
Bijlagen:

NOTITIE 'SPELREGELS VASTGOED'

De secretaris


W. Wieringa

De burgemeester


mr. H.W. Schmidt