

**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 18 september 2018

**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder Bolderdijk

**Portefeuille(s)** : Vastgoed

**Contactpersoon** : J. Overbeek

**Tel.nr.** : 8560

**E-mailadres** : overbeek.j@woerden.nl

**Onderwerp:**

Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed

---

**Kennisnemen van:**

1. het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (MPWV).

---

**Inleiding:**

In 2015 heeft de Rekenkamercommissie een onderzoek naar de afdeling Vastgoed uitgevoerd. Dit onderzoek was een QuickScan en beperkte zich tot het verticale deel (de gebouwen) van het vastgoed. Uit het onderzoek zijn een aantal aanbevelingen naar voren gekomen. Deze aanbevelingen zijn uitgewerkt en resulteren in het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed. U kent dit onderzoek onder de naam: **“Steengoed? Een quickscan naar de eerste jaren vastgoedbeleid binnen één afdeling”** (15R.00766).

Het Multi Criteria Model en de Longlist (onderdelen MPWV) zijn in december 2016 gecommuniceerd aan de Raad. In de tussentijd is er gewerkt aan het MPWV. Het opleveren van het MPWV stond gepland voor Q3 2018. Dit jaar is bijvoorbeeld besloten dat de panden Bleek 6 en Bleek 10 (beide op de Longlist) beide gesloopt gaan worden.

---

**Kernboodschap:**

Met het Meerjarenperspectief wordt invulling gegeven aan het Rekenkameronderzoek **“Steengoed? Een quickscan naar de eerste jaren vastgoedbeleid binnen één afdeling”**. In het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (hierna: als MPWV) wordt verantwoording afgelegd wat betreft het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar, maar wordt ook naar de toekomst gekeken. Het MPWV brengt de vastgoedportefeuille transparant in beeld. Voorliggend MPWV is geschreven in 2018 en heeft betrekking op 2017. Hierin is de huidige staat van de objecten weergegeven. Echter, het is mogelijk dat de status van een bepaald object tussen schrijven en oplevering is gewijzigd.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit 320 objecten, waaronder de gronden van de gemeente met een contract (erfpacht-, pacht-, huur- of gebruiksovereenkomst). Het vastgoed van de gemeente Woerden is te ordenen in zes categorieën (objecten voor publieke dienstverlening, onderwijsobjecten, maatschappelijk vastgoed, woningen, uitgeefbare gronden/gebouwen en overige objecten). Als de categorie ‘overige objecten’ buiten beschouwing wordt gelaten dan bestaat de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden uit 111 objecten.

Een onderdeel van het MPWV is het Multi Criteria Model. Het Multi Criteria Model bestaat uit verschillende en uiteenlopende aspecten. Per object dienen de verschillende aspecten te worden ingevuld. In het Multi Criteria Model is een functie ingebouwd die laat zien wanneer over een object kan worden geoordeeld. Dit wordt beoordeeld aan de hand van een aantal cellen die moeten worden ingevuld. De functie vergelijkt het aantal niet ingevulde cellen van een bepaald object met een ander object. Aan de hand van het verschil wordt een kleur weergegeven. Dit werkt als een stoplicht. Het oordeel betreft het behouden of het plaatsen van een bepaald object op de Longlist.

Nadat een groot deel van de aspecten is ingevuld, is het mogelijk om op bepaalde aspecten te filteren. In het Multi criteria Model zijn ook verschillende filters ingebouwd. Zo kan gefilterd worden op wel/niet wettelijk, wel/niet maatschappelijk en of een object wel/niet verkocht mag worden. Nadat bepaalde kaders zijn vastgesteld, is het dus mogelijk om de filters zo in te stellen dat het Multi Criteria Model in één oogopslag laat zien welke objecten in de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden op de longlist geplaatst kunnen worden. De objecten op de Longlist zullen nader onderzocht worden in de vorm van een businesscase. In een businesscase wordt onderzocht of een object bijvoorbeeld verkocht kan worden.

De verkoopdoelstelling is in 2012 concreet vertaald in een te behalen opbrengst van circa negen miljoen euro. De verkoop van gemeentepanden bleek minder makkelijk te zijn en tot veel discussies te leiden. In het Raadsprogramma 2014-2018 is de verkoopstrategie doorgezet, maar de doelstelling is teruggebracht naar zes miljoen euro.

Wanneer het Multi Criteria Model is gefilterd aan de hand van een aantal stappen blijft een lijst met veertig objecten over. De objecten op de Longlist zullen nader onderzocht worden of verkoop mogelijk is. De Longlist (onderdeel MPWV) is opgenomen in de bijlage.

---

#### **Financiën:**

In het verleden is de taakstelling afstoten vastgoed vertaald naar een ton opbrengst per jaar. In het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (opgenomen in de bijlage) is te zien welke mutaties hebben plaatsgevonden, daarmee is de taakstelling in de afgelopen jaren ruimschoots gerealiseerd. Hierdoor is ook de ton opbrengst gerealiseerd. Het 'laaghangende' fruit is al verkocht maar toch blijft de ton opbrengst begrotingstechnisch staan. Dit is nu niet realistisch meer, gelet op de Longlist. Daarom komt er volgend jaar tijdens het juni-overleg een voorstel uw kant op om de ton opbrengst begrotingstechnisch uit de begroting te halen.

---

#### **Vervolg:**

De gemeenteraad zal via businesscases op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Ieder jaar zal er een actualisering plaatsvinden van het MPWV.

---

#### **Bijlagen:**

- Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed 2018 (18.018192)

---

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer







# Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed 2018



## Managementsamenvatting

Met het Meerjarenperspectief wordt invulling gegeven aan het Rekenkameronderzoek “**Steengoed? Een quickscan naar de eerste jaren vastgoedbeleid binnen één afdeling**”. In het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (hierna: als MPWV) wordt verantwoording afgelegd wat betreft het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar, maar wordt ook naar de toekomst gekeken. Het MPWV brengt de vastgoedportefeuille transparant in beeld. Voorliggend MPWV is geschreven in 2018 en heeft betrekking op 2017. Hierin is de huidige staat van de objecten weergegeven. Echter, het is mogelijk dat de status van een bepaald object tussen schrijven en oplevering is gewijzigd.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit 320 objecten, waaronder de gronden van de gemeente met een contract (erfpacht-, pacht-, huur- of gebruiksovereenkomst). Het vastgoed van de gemeente Woerden is te ordenen in zes categorieën (objecten voor publieke dienstverlening, onderwijsobjecten, maatschappelijk vastgoed, woningen, uitgeefbare gronden/gebouwen en overige objecten). Als de categorie ‘overige objecten’ buiten beschouwing wordt gelaten dan bestaat de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden uit 111 objecten.

Een onderdeel van het MPWV is het Multi Criteria Model. Het Multi Criteria Model bestaat uit verschillende en uiteenlopende aspecten. Per object dienen de verschillende aspecten te worden ingevuld. In het Multi Criteria Model is een functie ingebouwd die laat zien wanneer over een object kan worden geoordeeld. Dit wordt beoordeeld aan de hand van een aantal cellen die moeten worden ingevuld. De functie vergelijkt het aantal niet ingevulde cellen van een bepaald object met een ander object. Aan de hand van het verschil wordt een kleur weergegeven. Dit werkt als een stoplicht. Het oordeel betreft het behouden of het plaatsen van een bepaald object op de Longlist.

Nadat een groot deel van de aspecten is ingevuld, is het mogelijk om op bepaalde aspecten te filteren. In het Multi criteria Model zijn ook verschillende filters ingebouwd. Zo kan gefilterd worden op wel/niet wettelijk, wel/niet maatschappelijk en of een object wel/niet verkocht mag worden. Nadat bepaalde kaders zijn vastgesteld, is het dus mogelijk om de filters zo in te stellen dat het Multi Criteria Model in één oogopslag laat zien welke objecten in de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden op de longlist geplaatst kunnen worden. De objecten op de Longlist zullen nader onderzocht worden in de vorm van een businesscase. In een businesscase wordt onderzocht of een object bijvoorbeeld verkocht kan worden.

De verkoopdoelstelling is in 2012 concreet vertaald in een te behalen opbrengst van circa negen miljoen euro. De verkoop van gemeentepanden bleek minder makkelijk te zijn en tot veel discussies te leiden. In het Raadsprogramma 2014-2018 is de verkoopstrategie doorgezet, maar de doelstelling is teruggebracht naar zes miljoen euro.

Wanneer het Multi Criteria Model is gefilterd aan de hand van een aantal stappen blijft een lijst met veertig objecten over. De objecten op de Longlist zullen nader onderzocht worden of verkoop mogelijk is.

Voorliggend rapport betreft de eerste versie van het MPWV. Het team Vastgoed is penvoerder van het MPWV.

## Inhoud

Managementsamenvatting .....	1
Inhoud .....	2
1. Inleiding .....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Opbouw rapport .....	3
2. Samenstelling portefeuille .....	4
Meerjaren onderhoudsprogramma (MOP).....	4
3. Toelichting Multi Criteria Model .....	5
4. Longlist .....	6
4.1 Vorming Longlist .....	7
4.1.1 Toelichting .....	7
4.2 Afvallers .....	9
4.3 Mutaties .....	10
4.4 Conclusie .....	11
5. Prognose vastgoed.....	12
5.1 Processen Vastgoed.....	12
5.1.1 Commerciële objecten.....	12
5.1.2 Woningen.....	12
5.1.3 Woonwagenstandplaatsen .....	13
5.1.4 Verhuurde grond.....	13
5.1.5 Verhuurde locaties.....	14
5.1.6 Object voor publieke dienstverlening.....	14
5.1.7 Overige type vastgoed.....	14
7. Bibliografie .....	15
Bijlage I Toelichting afvallers .....	16
I.I Wettelijke verplichting .....	16
I.II Visie 2013 .....	16
I.III Recognities .....	16
I.IV Buiten sportaccommodaties .....	16
I.V Binnen sportaccommodaties .....	16



## 1. Inleiding

Het stuk dat voor u ligt dient als informatiemiddel, het is geen stuk tot besluitvorming. Begin 2011 heeft de gemeente Woerden de afdeling Vastgoed ingericht. De doelen van de afdeling zijn:

- transparantie: kunnen nemen van objectieve vastgoedbeslissingen en het verbeteren van het maatschappelijk en financieel resultaat op het gemeentelijk vastgoed;
- beter benutten en bezetten van vastgoed;
- zorgen voor minder incidentele tegenvallers/meevallers; en
- efficiënter inzetten van vastgoed c.q. publieke middelen.

Deze doelen moeten worden gezien tegen de achtergrond van het collegedoel van “Rendement op vastgoed”. De werkwijze van de afdeling is medio 2011 vastgelegd in spelregels. (Rekenkamercommissie Woerden, 2015)

### 1.1 Aanleiding

De afdeling Vastgoed had al een meerjarenperspectief op de planning staan om meer grip op het vastgoed te creëren. De Rekenkamercommissie heeft in 2015 onderzoek gedaan naar de afdeling Vastgoed. Dit onderzoek was een QuickScan en beperkte zich tot het verticale deel (de gebouwen) van het vastgoed. De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidde: “Zijn de doelstellingen van de afdeling Vastgoed binnen de door de gemeenteraad van Woerden gestelde kaders gerealiseerd?”

Het antwoord op deze vraag is dat veel verbeteringen zijn gerealiseerd, maar nog niet alle doelstellingen zijn gehaald. De door de gemeente Woerden vastgestelde doelen en kaders waren voor de uitvoering te absoluut geformuleerd.

Eén van de aanbevelingen afkomstig uit het onderzoeksrapport was het maken van een meerjaren strategisch portefeuilleplan en het geven van inzicht in de jaarrekening en programmabegroting in de voortgang en mutaties ten opzichte van dit meerjaren strategisch portefeuilleplan. Dit plan heeft de naam meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed gekregen, beter bekend als MPWV. Het onderzoek van de Rekenkamer sloot dus aan op de wens van de organisatie.

Tot 2011 was het vastgoed van de gemeente Woerden bij verschillende afdelingen ondergebracht. Per 1 januari 2011 is de afdeling Vastgoed hiervoor verantwoordelijk. Naast het vastgoed werden ook de gemeentelijke grondeigendommen (waar een contract op rust) en grondexploitaties bij de afdeling Vastgoed ondergebracht. Echter, het MPWV zal hierop geen betrekking op hebben (Rekenkamercommissie Woerden, 2015). Het Meerjarenperspectief Grondbedrijf staat in het teken van de grondexploitaties.

### 1.2 Opbouw rapport

In dit stuk staat beschreven hoe gedacht wordt over het vastgoed van de gemeente Woerden. De gemeenteraad is in 2017 ingelicht over de verkoop van verschillende objecten middels verschillende raadsinformatiebrieven. Het gemeentelijk vastgoedbeleid is ondersteunend aan de door het gemeentebestuur geformuleerde beleidsdoelstellingen waarbij vastgoed niet meer als kerntaak wordt gezien. De peildatum van dit stuk is **01-07-2018**, en ontwikkelingen na deze datum zijn dus niet verwerkt in voorliggend MPWV. Voorliggend document is het eerste MPWV dat in huidige vorm is opgesteld.

Voorliggend MPWV kent de onderstaande structuur:

- hoofdstuk 2: Samenstelling portefeuille;
- hoofdstuk 3: Toelichting Multi Criteria Model;
- hoofdstuk 4: Longlist;
- hoofdstuk 5: Prognose vastgoed; en
- hoofdstuk 6: Bibliografie.

## 2. Samenstelling portefeuille

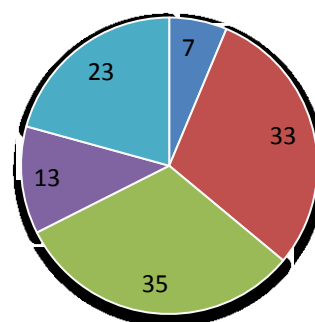
In dit document wordt gekeken naar de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden. De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit 320 objecten. Het vastgoed van de gemeente Woerden is te verdelen in zes categorieën. Hiervan zijn vijf categorieën weergegeven in figuur 1.

De grootste categorie in de vastgoedportefeuille betreft de categorie 'overige objecten' die voornamelijk bestaat uit 'verhuur' snippergroen en recognities. Deze categorie ontbreekt in figuur 1. De overige objecten zijn in grote aantallen vertegenwoordigd in de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden, maar qua inkomsten dan wel uitgaven zijn deze minder relevant.

Geconcludeerd kan worden dat, wanneer gelet wordt op 'echte' objecten, de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit 111 objecten. 33 objecten zijn onderdeel van de categorie 'onderwijsobjecten'. Bij wet is bepaald dat het juridisch eigendom bij het bevoegd gezag (schoolbesturen) ligt en het economisch eigendom bij de gemeente.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat ook nog uit commerciële objecten. Dit zijn voornamelijk kantoren, bijvoorbeeld De Bleek 6 en de Bleek 10. De Bleek 6 en de Bleek 10 zullen in 2019 worden gesloopt.

	2017
Objecten voor publieke dienstverlening	7
Onderwijsobjecten	33
Maatschappelijk vastgoed	35
Woningen	13
Uitgeefbare gronden en gebouwen	23
<b>Totaal</b>	<b>111</b>



Figuur 1: overzicht portefeuille.

### Meerjaren onderhoudsprogramma (MOP)

Het vastgoed dat niet wordt afgestoten, wordt gesloopt of wordt verkocht dient te worden onderhouden. In 2011 zijn de Spelregels Vastgoed opgesteld waarin het volgende wordt beschreven als het gaat om het onderhoudsbeleid wat betreft het gemeentelijk vastgoed. Het onderhoud (technisch beheer) is een belangrijk onderdeel van vastgoedmanagement en één van de kerntaken van vastgoed. 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. Het onderhoudsbeleid is onderdeel van het exploitatiebeleid. De gemeente Woerden streeft ernaar om, binnen de gestelde budgettaire kaders, alle gemeentelijke vastgoedobjecten minimaal op kwaliteitsniveau 3/4, zoals beschreven in de NEN 2767, te brengen of te houden.



### 3. Toelichting Multi Criteria Model

De gemeente Woerden heeft sinds medio 2016 de mogelijkheid om met een Multi Criteria Model te werken. Dit is een model dat bestaat uit verschillende en uiteenlopende aspecten waarmee het vastgoed wordt beoordeeld. Het Multi Criteria Model is eind 2016 gepresenteerd tijdens een raadsinformatieavond. De aspecten ervan kunnen na de oplevering van het eerste MPWV aangepast worden. De objecten uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn beoordeeld aan de hand van de aspecten die genoemd worden in figuur 2. Per aspect is aangegeven wat er bij het aspect wordt ingevuld, zoals weergegeven in figuur 2.

Aspecten Multi Criteria Model			
<i>Maatschappelijke functie</i>	Ja/Nee	<i>(-) Boekwaarde</i>	Bedrag
<i>Monument</i>	Ja/Nee	<i>(+) Reservering MOP</i>	Bedrag
<i>Wettelijk / Niet-wettelijk</i>		<i>Grondwaarde</i>	Bedrag
<i>Looptijd contract</i>	Jaren	<i>Boekwaarde</i>	Bedrag
<i>Aantal m2</i>	Aantal	<i>WOZ-waarde</i>	Bedrag
<i>Huurprijs per m2</i>	Bedrag	<i>Taxatie vrij van huur</i>	Bedrag
<i>Actuele huur</i>	Bedrag	<i>Taxatiewaarde in verhuurde staat</i>	Bedrag
<i>Break-even huur</i>	Bedrag	<i>Prognose opbrengst</i>	Bedrag
<i>Onverhuurde m2</i>	Aantal	<i>Prognose opbrengst vs Taxatiewaarde</i>	Bedrag
<i>Leegstand</i>	Aantal	<i>Strategische Locatie</i>	0-5
<i>Theoretische huur (100% verhuurd)</i>	Bedrag	<i>Verplaatsbaarheid</i>	0-5
<i>FCL-kosten per jaar</i>	Bedrag	<i>Verkoop mogelijk</i>	Ja/Nee

**Figuur 2: aspecten van het Multi Criteria Model.**

Het Multi Criteria Model werkt als volgt.

Per object dienen de verschillende aspecten, die in figuur 2 zijn genoemd, te worden ingevuld. In het Multi Criteria Model is een functie ingebouwd die laat zien wanneer over een object kan worden geoordeeld. Dit wordt beoordeeld aan de hand van 29 cellen die moeten worden ingevuld. De functie vergelijkt het aantal niet ingevulde cellen van een bepaald object met een ander object. Aan de hand van het verschil wordt een kleur weergegeven. Dit werkt als een stoplicht. Bij rood kan geen oordeel worden gegeven, bij oranje is het mogelijk maar moet het oordeel goed worden onderbouwd en bij groen kan een oordeel worden gegeven. Het oordeel betreft het behouden of het plaatsen van een bepaald object op de longlist.

Nadat een groot deel van de aspecten is ingevuld, is het mogelijk om op bepaalde aspecten te filteren. In het Multi criteria Model zijn ook verschillende filters ingebouwd. Zo kan gefilterd worden op wel/niet wettelijk, wel/niet maatschappelijk en of een object wel/niet verkocht mag worden. Nadat bepaalde kaders zijn vastgesteld, is het dus mogelijk om de filters zo in te stellen dat het Multi Criteria Model in één oogopslag laat zien welke objecten in de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden op de longlist geplaatst kunnen worden. Op deze manier kan er een rationele beslissing over de objecten genomen worden.

In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar objecten die worden onderzocht om te bepalen of deze verkoopbaar zijn. Met behulp van het Multi Criteria Model is een longlist samengesteld.

## 4. Longlist

Sinds 2011 zijn er de nodige veranderingen geweest in de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden. Enkele panden zijn verkocht en op enkele locaties is geïnvesteerd. Het verkoopbeleid dat is ingezet, heeft geleid tot veel discussie in de raad en daarbuiten. Het verkoopbeleid is inmiddels verbonden aan een uitgebreid participatietraject dat moet uitwijzen hoe gebouwen in de toekomst zullen worden gebruikt en wat dan de meest passende beheersituatie is.

De verkoopdoelstelling is in 2012 concreet vertaald in een te behalen opbrengst van 9,35 miljoen euro. De verkoop van gemeentepanden bleek minder makkelijk te zijn en tot veel discussies te leiden. In het Raadsprogramma 2014-2018 is de verkoopstrategie doorgezet, maar de doelstelling is teruggebracht naar zes miljoen euro. Dit komt omdat er objecten zijn verkocht met een waarde van circa drie miljoen euro. Deze informatie is afkomstig uit het Rekenkameronderzoek uit 2015.

Op 1 november 2012 heeft de gemeenteraad de volgende algemene kaders vastgesteld:

- de raad is van mening dat het in eigendom houden van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente Woerden;
- de door het college benoemde (c.q. nog te benoemen) strategische functies behoeven niet per definitie in een specifiek gemeentelijk pand gehuisvest te worden;
- courant vastgoed wordt verkocht;
- getracht wordt strategische functies te huisvesten in incurant vastgoed;
- bij de afweging speelt geen rol of een pand monument is c.q. behoort tot het culturele erfgoed van Woerden. Er is landelijk en wettelijk instrumentarium om monumentale panden te handhaven, ook al zijn ze in bezit bij particuliere partijen; en
- indien het stedenbouwkundig en kostentechnisch aanvaardbaar is kan een incurant pand courant worden gemaakt ten behoeve van verkoop.

Met deze richtinggevende uitspraken wordt de verkoopstrategie bevestigd die op basis van "Rendement op vastgoed" in 2011 is ingezet (Rekenkamercommissie Woerden, 2015).

## 4.1 Vorming Longlist

In deze paragraaf is een longlist opgesteld ten behoeve van de verkoop van het gemeentelijke vastgoed. Allereerst wordt een toelichting gegeven op de totstandkoming van de longlist, daarna volgen de gegevens per aspect. Het doel van de longlist is om de actie tot verkoop uit te zetten. De objecten die genoemd worden op de longlist zullen nader worden onderzocht. Van dit onderzoek zal een business case worden gemaakt.

### 4.1.1 Toelichting

In het Multi Criteria Model is als volgt te werk gegaan:

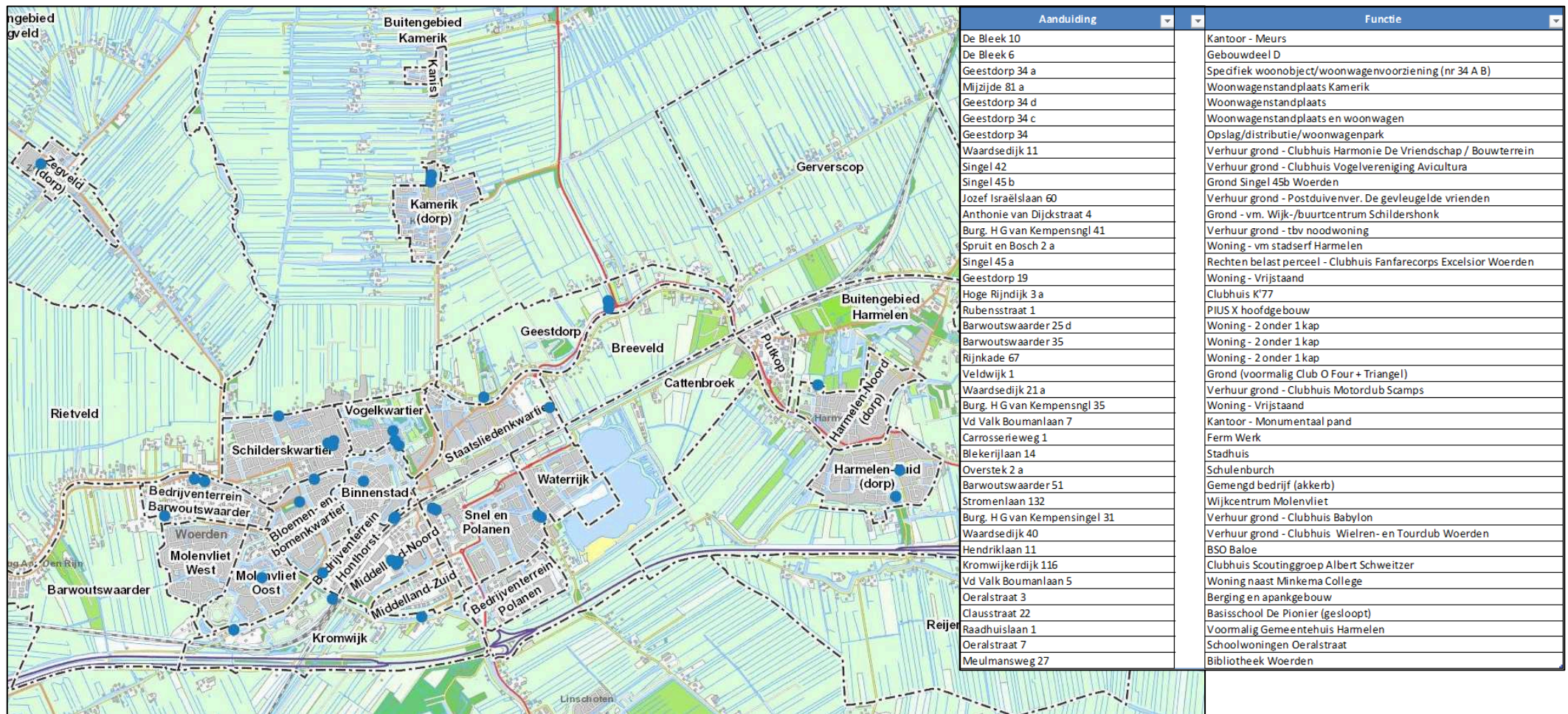
- 93% van alle aspecten is ingevuld.
    - o Per object zijn dit 29 aspecten.
      - 7% van de aspecten is nog niet ingevuld. Deze aspecten zien op de strategische keuze, de verplaatsbaarheid, de startdatum van het contract, de afloopdatum van het contract of de huurprijs per vierkante meter.
  - Daarna is gefilterd op de volgende aspecten:
    - Is verkoop mogelijk?
    - Kent het object een maatschappelijke functie?
    - Is de functie verplaatsbaar?
  - o Na deze drie filters zijn filters toegepast met een economisch aspect, zoals:
    - de hoogte van de boekwaarde; en
    - de hoogte van de actuele huur.
  - o Daarna is er gefilterd of een oordeel mogelijk is, wat wordt beoordeeld aan de hand van de hoeveelheid lege cellen die het object kent.
- Alle objecten zijn nu gefilterd op de manier zoals hiervoor is beschreven. Het enige wat nu nog met de hand gedaan moet worden, is het 'uitzetten' van een aantal aspecten. De reden hiervan is dat de lijst dan een stuk overzichtelijker wordt.
  - o Het criteria '0' dient uitgezet te worden onder het aspect 'functie verplaatsbaar?';
  - o Het criteria 'Nee' dient uitgezet te worden onder het aspect 'verkoop mogelijk?'

Tot slot is een aantal objecten van de lijst gehaald. Het college heeft in 2013 besloten af te zien van verkoop van het Stadsmuseum, het Klooster en de Brediusshuur (Fransen, 2013).

Kolom	Sorteren op	Volgorde
Sorteren op	Verkoop mogelijk?	Ja, Nee
Vervolgens op	Maatschappelijke functie	Nee, Ja
Vervolgens op	Functie verplaatsbaar?	Van groot naar klein
Vervolgens op	Boekwaarde per 01-01-2	Van groot naar klein
Vervolgens op	Actuele huur	Van groot naar klein
Vervolgens op	Oordeel mogelijk?	Van klein naar groot

Figuur 3: filterinstellingen Multi Criteria Model.





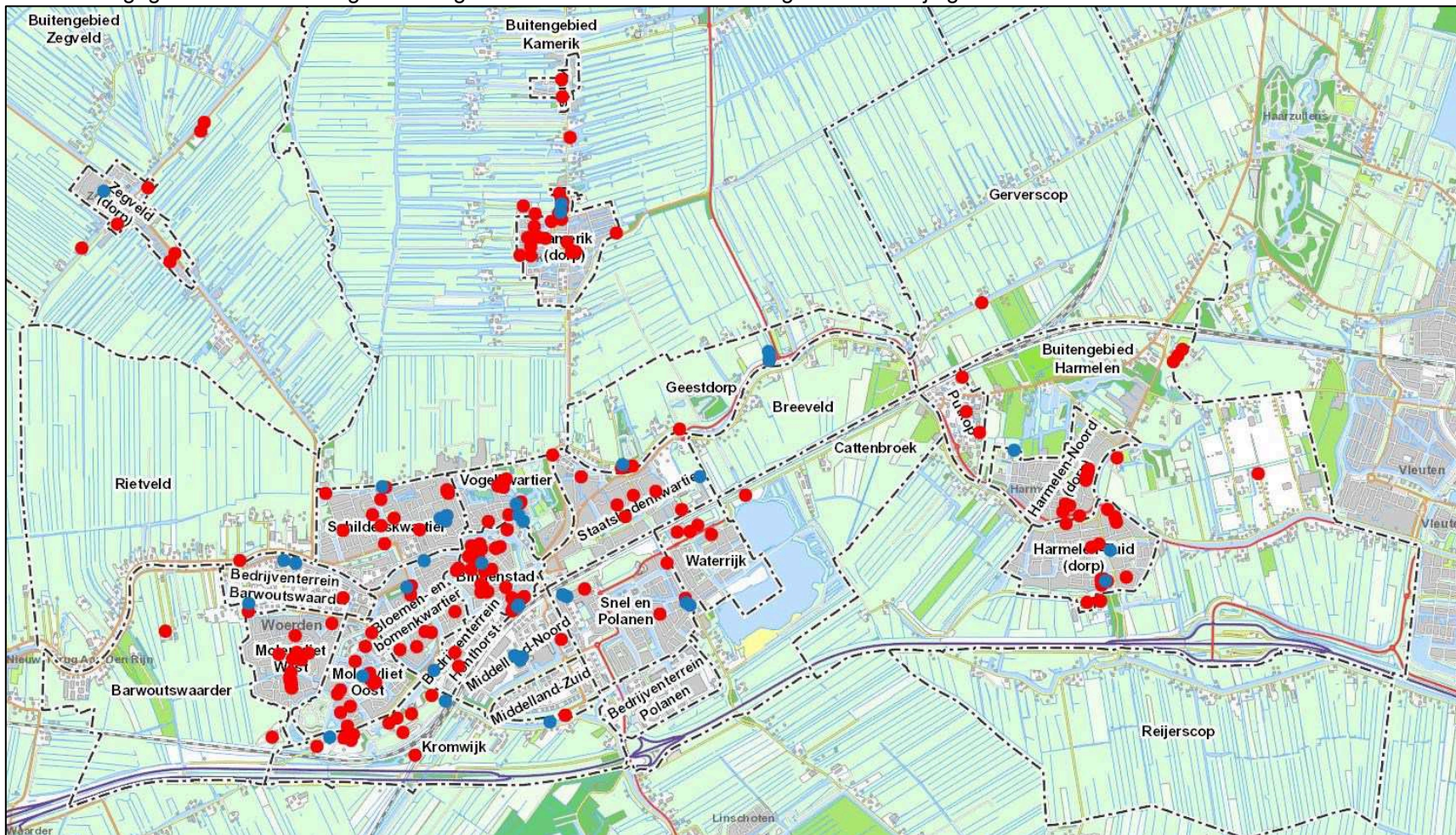
Figuur 4: positionering Longlist.

Wanneer alle hiervoor beschreven stappen zijn uitgevoerd, blijft er een lijst van veertig objecten over. In figuur 4 is op de kaart te zien waar de objecten zijn gepositioneerd. Tevens is de longlist te zien die een volgorde aangeeft waarin de objecten onderzocht kunnen worden.



## 4.2 Afvallers

In de vastgoedportefeuille is er een grote hoeveelheid afvallers. Sommige afvallers spreken voor zich, terwijl andere afvallers een toelichting behoeven. De afvallers zijn in het 'rood' weergegeven. De toelichting van een groot deel van de afvallers staat genoemd in bijlage I.



Figuur 5: kaart met afvallers.

### 4.3 Mutaties

In de periode 2011-2014 zijn zes gebouwen en vier stukken grond verkocht. Deze gerealiseerde verkopen zijn opgenomen in het Rekenkameronderzoek:

Pompier
Wijkcentrum Snel & Polanen
De Kade
Arsenaal
Stukje grond verkoop Stadserf
Watertoren
Grond verkoop Laatste Eer
Verkoop perceel / Hoek Jozef Israellaan / Leidsestraatweg
Dezibel – Wilhelminalaan 1
Grond – Jan Steenstraat 2 (keerkring)

Sinds het Rekenkameronderzoek zijn de volgende objecten verkocht:

Rietveld 25	Woning
Willemshof	Woning
Touwslagersweg	Kringloopwinkel

Deze objecten stonden niet meer in het Multi Criteria Model en zijn daarom niet terug te vinden op de Longlist. Ook is er om deze reden geen onderbouwing. De objecten zijn verkocht voordat er met het Multi Criteria Model, de Longlist en het MPWV werd gewerkt.

In 2017 zijn de volgende objecten eveneens verkocht:

Carrosserieweg 1	Kantoor
Barwoutswaarder 35	Woning
Rubensstraat 1	PIUS X hoofdgebouw

Het bedrijfspand aan de Carrosserieweg 1 trok de interesse van één van de huidige huurders. Nadat de interesse duidelijk werd, is de afdeling Vastgoed begonnen met het voeren van gesprekken over een eventuele verkoop. Omdat de vraag uit de markt kwam, is er voor de Carrosserieweg 1 geen businesscase opgesteld. Toen de verkoop dichterbij kwam, werd een voorstel geschreven zodat het college van B&W een besluit kon nemen. In dit geval is ook de gemeenteraad tijdig ingelicht. Ook heeft de verkoop van dit object in verschillende kranten gestaan. De RIB (17R.00382) is eind mei 2017 verzonden aan de raad.

De woning aan de Barwoutswaarder 35 is in 2017 leeg komen te staan. De mogelijkheden om de woning te verduurzamen zijn destijds onderzocht. Er is besloten om de woning niet zelf als gemeente te verduurzamen; de kopers kregen deze uitdaging. Als de woning aan bepaalde eisen voldoet, krijgen de kopers een bedrag uitgekeerd van de gemeente. Dit kan voor hen een motivatie zijn. De raad is op de hoogte gesteld door middel van een RIB (17R.00681).

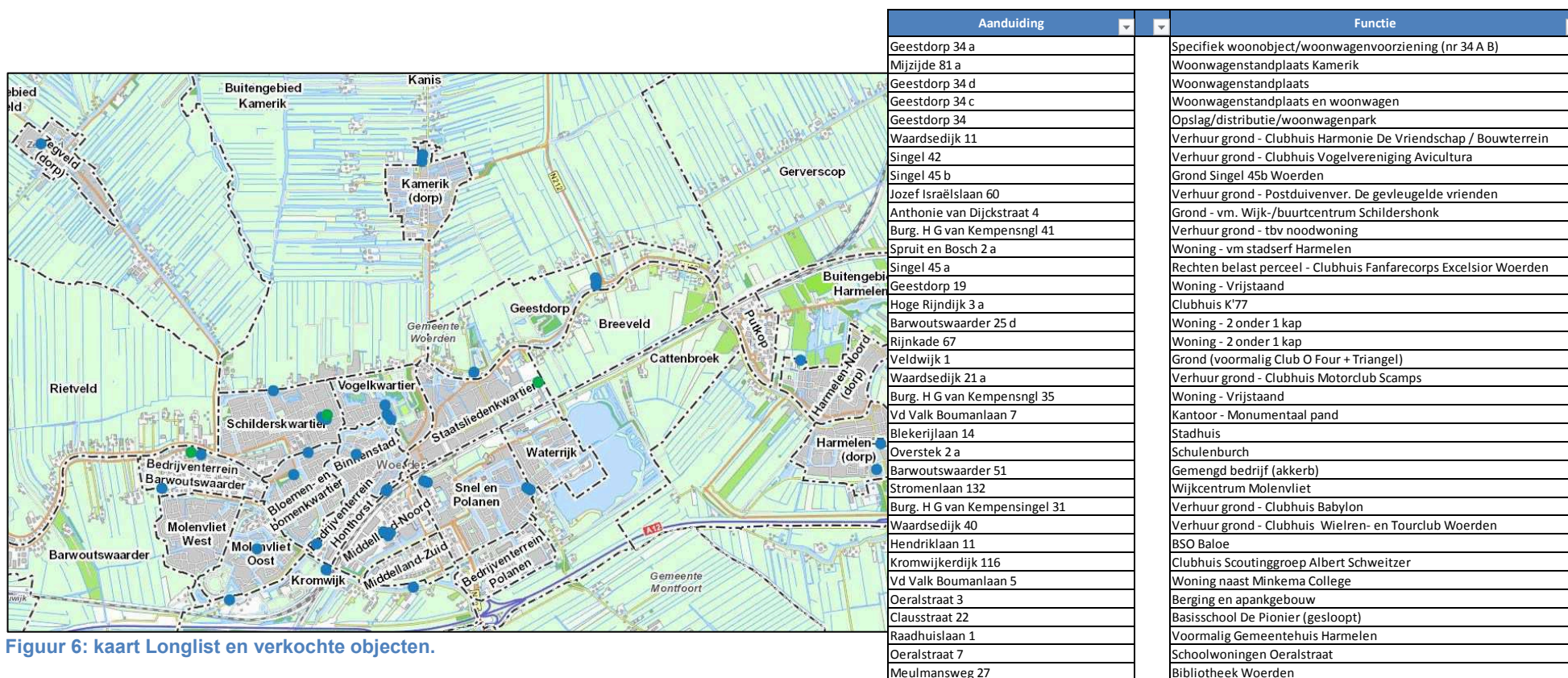
Het hoofdgebouw Pius X is verkocht met de huidige huurder RPLfm in het gebouw. Het gebouw zal getransformeerd worden in woningen. Op die manier zullen er extra woningen beschikbaar worden in Woerden. Dit besluit is terug te vinden onder 17a.00707 en is terug te vinden op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl).

In 2017 zijn dus drie objecten van de Longlist verkocht. De Bleek 6 en de Bleek 10 worden gesloopt in 2019 en zullen dus verdwijnen van de Longlist. Dit brengt het aantal objecten in 2018 op 35.



#### 4.4 Conclusie

De objecten die op de Longlist staan, moeten nader onderzocht worden of deze daadwerkelijk verkocht kunnen worden. Er zullen businesscases gevormd moeten worden waarna deze worden voorgelegd aan het college. In 2017 zijn bijvoorbeeld voor verkoop van de Carrosserieweg en de slopen van de Bleek 6 en de Bleek 10 voorstellen geschreven met daarin alle relevante gegevens. In het Multi Criteria Model wordt gekeken naar 'harde' waarden. Dit betekent dat politieke afwegingen of maatschappelijk afwegingen hierin niet kunnen worden meegenomen, waardoor de businesscases belangrijk en doorslaggevend zijn. Op de longlist stonden 40 objecten, nu bestaat de longlist uit 35 objecten. De lijst is gesorteerd en gefilterd op de verschillende aspecten, waardoor een volgorde van onderzoeken is ontstaan. In figuur 6 zijn de Longlist en de verkochte objecten opgenomen.



Figuur 6: kaart Longlist en verkochte objecten.

## 5. Prognose vastgoed

In 2017 stonden enkele objecten in de belangstelling. Drie objecten zijn zoals eerder vermeld verkocht en de gemeente heeft besloten om het oude Minkema-pand nog niet te verkopen. De gemeente heeft voorgenomen de komende jaren het gemeentelijk vastgoed te taxeren, waardoor de vastgoedportefeuille weer een actuele waarde krijgt.

### 5.1 Processen Vastgoed

In deze paragraaf worden de verschillende stappen in het proces beschreven als het gaat om de vorming van een business case vastgoed. Er zal gekeken worden naar de verschillende categorieën die voorkomen op de Longlist.

#### 5.1.1 Commerciële objecten

De commerciële objecten op de Longlist zijn:

De Bleek 10	Kantoor
De Bleek 6	Gebouwdeel D
Vd Valk Boumanlaan 7	Kantoor - Monumentaal pand

De Bleek 10 en de Bleek 6 zijn beide in gebruik als tijdelijke huisvesting. Besloten is om deze objecten te slopen. Hiervoor zijn een college- en raadsvoorstel geschreven en beide voorstellen zijn aangenomen. Het raadsvoorstel is te raadplegen via <https://gemeenteraad.woerden.nl>.

Voor het kantoorpand aan de Vd Valk Boumanlaan (het oude Minkema-pand) is een bijlageboek gevormd voor de verkoop. In het bijlageboek zijn in totaal dertien bijlages opgenomen. De belangrijkste bijlage is het kavelpaspoort. In het kavelpaspoort staat waaraan een dergelijke nieuwe ontwikkeling stedenbouwkundig aan moet voldoen. Zo heeft een gemeente grip op de herontwikkeling. De gemeente heeft besloten om het oude Minkema-pand nog niet te verkopen.

#### 5.1.2 Woningen

Als algemene richtlijn bij het verkopen van gemeentelijke woningen die op grond van bestemming en toekomstige ontwikkelingen voor verkoop in aanmerking komen, wordt gehanteerd dat de huurder van het pand als eerste voor aankoop in aanmerking komt. De prijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie van het pand in onbewoonde staat (marktwaaarde), waarbij in het algemeen voor de zittende huurder een korting op de taxatieprijs wordt gegeven. Vrijgekomen woningen worden getaxeerd en middels openbare inschrijving of onderhandse verkoop tegen marktwaaarde verkocht (Gemeente Woerden, 2017).

Spruit en Bosch 2-A	Woning - voormalig stadserf Harmelen
Geestdorp 19	Woning
Barwoutswaarder 25-D	Woning
Rijnkade 67	Woning
Burg. H G van Kempensingel 35	Woning
Vd Valk Boumanlaan 5	Woning naast Minkema College

De situatie rondom de woning aan het Spruit en Bosch is als volgt: *'Er ligt een haalbaarheidsverzoek voor het realiseren van woningbouw voor het gebied van Stichting de Rijnhoven, het perceel van de Fundatie de la Fonteijne en de gemeentelijke boerderij (voormalig gemeentewerf). Naar verwachting zal de gemeente bereid zijn om deze haalbaarheid te gaan onderzoeken. Dit betekent dat de verkoop van de boerderij meegenomen wordt in een integrale gemeentelijke haalbaarheidsafweging. Zoals het er nu naar uit ziet zal het haalbaarheidsonderzoek zeker een jaar in beslag nemen en zal voor deze tijd ook niet meer duidelijkheid zijn over de mogelijke verkoop van de boerderij.'* (Situatie november 2016)

De woning aan de Barwoutswaarder 25-D is in 1995 door het gemeentelijk woningbedrijf aan de zittende huurder aangeboden. De woning is door de jaren heen nogmaals aan de huurder aangeboden. Wanneer de woning vrijkomt zal het getaxeerd worden en zal de woning op de markt worden gezet.



De huidige huurster van de woning aan de Rijnkade 67 is op leeftijd en haar huur ligt ver onder de markthuur. De woning is in 1995 door het gemeentelijk woningbedrijf aan de zittende huurder aangeboden. Wanneer de woning vrijkomt zal het getaxeerd worden en zal de woning op de markt worden gezet. De verkoop van de woning aan de huidige huurster heeft een kleine kans van slagen.

De woning aan de Burg. H G van Kempensingel 35 is in tijdelijk beheer bij Ad Hoc. De gemeente Woerden heeft zelf geen omkijken naar deze woning. Wanneer de gemeente deze woning nodig heeft, dan wordt de woning ontruimd en kan de woning gebruikt worden voor verkoop, reguliere verhuur, renovatie, sloop dan wel een andere ontwikkeling.

De woning aan de Vd Valk Boumanlaan 5 werd verhuurd tot februari 2017. De voormalige conciërgewoning aan de Vd Valk Boumanlaan 5 is onderdeel van het gehele perceel. De woning is dus ook opgenomen in het kavelpaspoort. Op dit moment maakt Streetcornerwork gebruik van het pand.

### 5.1.3 Woonwagenstandplaatsen

In 2013 is al gekeken naar het vastgoed van de gemeente Woerden over verschillende objecten. De woonwagenstandplaatsen zijn te verkopen, maar zijn op dit moment wel verhuurd. De standplaatsen verkopen met de bestemming standplaatsen geeft het object een lage waarde. De objecten hebben potentie als deze worden gezien als een herontwikkelingslocatie. De objecten zullen op een 'natuurlijk' moment onderzocht worden, dit houdt bijvoorbeeld in wanneer de huurders vertrekken.

Geestdorp 34-A	Woonwagenvoorziening (nummer 34 A B)
Mijzijde 81-A	Woonwagenstandplaats
Geestdorp 34-D	Woonwagenstandplaats
Geestdorp 34-C	Woonwagenstandplaats en woonwagen
Geestdorp 34	Woonwagenpark

### 5.1.4 Verhuurde grond

Op de Longlist worden verhuurde stukken grond vermeld. Deze stukken grond worden voornamelijk verhuurd aan verenigingen. De gemeente Woerden kan de verschillende verenigingen een aanbod doen om de grond te kopen. Als een stuk grond een kansrijk stuk grond is, dan kan de desbetreffende vereniging ook worden verhuisd. Zo kan de gemeente Woerden met het desbetreffende stuk grond verder. Het ligt het meest voor de hand om te wachten op een 'natuurlijk' moment dus wanneer een partij zelf vertrekt.

De kans dat een vereniging het stuk grond koopt, is klein aangezien veel verenigingen zullen zeggen dat zij niet de financiële middelen hebben.

Waardsedijk 11	Verhuur grond - Clubhuis Harmonie De Vriendschap
Singel 42	Verhuur grond - Clubhuis Vogelvereniging Avicultura
Singel 45-B	Verhuur grond - Clubhuis Postduivenver. Ons Genoegen
Jozef Israëlslaan 60	Verhuur grond - Postduivenver. De gevleugelde vrienden
Burg. H G van Kempensingel 41	Verhuur grond
Waardsedijk 21-A	Verhuur grond - Clubhuis Motorclub Scamps
Burg. H G van Kempensingel 31	Verhuur grond - Clubhuis Babylon
Waardsedijk 40	Verhuur grond - Clubhuis Wielren- en Tourclub Woerden

In 2015 is er een businesscase opgesteld over het object Waardsedijk 40. De gemeente heeft besloten om de verkoopmogelijkheden van het perceel, dat door Wielren- en Tourclub wordt gehuurd, niet verder te onderzoeken als het gaat om de verkoop grond voor woningbouw (08-10-2015).

### 5.1.5 Verhuurde locaties

Voor de verhuurde locaties geldt nagenoeg hetzelfde als voor de verhuurde stukken grond. Op de Longlist staan verhuurde locaties. Deze locaties worden voornamelijk verhuurd aan verenigingen. De gemeente Woerden kan de verschillende verenigingen een aanbod doen om de locatie te kopen.

Hoge Rijndijk 3-A	Clubhuis K'77
Overstek 2-A	Schulenburg
Kromwijkerdijk 116	Clubhuis Scoutinggroep Albert Schweitzer
Stromenlaan 132	Wijkcentrum Molenvliet

### 5.1.6 Object voor publieke dienstverlening

Het object dat past onder het type *object voor publieke dienstverlening* is het stadhuis. De renovatie van het stadhuis is bijna gereed. Na deze renovatie bestaat nog steeds de mogelijkheid om het stadhuis te verkopen en terug te huren.

Blekerijlaan 14	Stadhuis
-----------------	----------

### 5.1.7 Overige type vastgoed

Na het her categoriseren van de verschillende typen vastgoed blijft een aantal objecten over:

- in 2013 is gezegd dat de bibliotheek in Woerden redelijk goed te verkopen is, maar niet te herontwikkelen is. De bibliotheek zou een kansrijk object kunnen zijn aangezien het object gelegen is het centrum van Woerden. Er moet dan wel een andere locatie voor de bibliotheek gevonden worden;
- het voormalig gemeentehuis Harmelen aan de Raadhuislaan 1 is op dit moment gesloopt; en de schoolwoningen aan de Oeralstraat hebben de bestemming "Maatschappelijk". De naam "schoolwoningen" suggereert dat er ook gewoond mag worden. Om het object daadwerkelijk als woning te verkopen, moet de bestemming worden aangepast. De verkoop van de schoolwoningen is in het verleden al onderzocht. Kort gezegd was de conclusie om de verkoopmogelijkheden vijf jaar uit te stellen (13i.02808). Dit advies werd in 2013 gedaan, maar met bijvoorbeeld nieuwe leerlingenprognoses kan opnieuw onderzoek gedaan worden naar de mogelijke verkoop. De nieuwe leerlingenprognose is gereed, maar de afdeling Onderwijs heeft haar twijfels geuit over de nieuwe prognose. Dit is een reden om de komende jaren de schoolwoningen aan de Oeralstraat nog in bezit te houden.



## 7. Bibliografie

- Fransen, M. (2013, oktober 29). Stand van zaken verkoop vastgoed (13R.00353). *RAADSINFORMATIEBRIEF*. Woerden.
- Gemeente Woerden. (2015). *Grondprijnsbrief 2015*. Opgeroepen op december 20, 2016, van <https://www.woerden.nl/sites/default/files/www%20woerden%20nl%20-%20grondprijnsbrief%202015.pdf>
- Rekenkamercommissie Woerden. (2015). "*Steengoed? Een quickscan naar de eerste jaren vastgoedbeleid binnen één afdeling.*". Woerden.

## Bijlage I Toelichting afvallers

### I.I Wettelijke verplichting

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. In het geval dat er geen nieuwe onderwijsinstelling het object betreft dan vervalt de functie als schoolgebouw en gaat het juridisch eigendom over naar de gemeente.

### I.II Visie 2013

In 2013 is ook al gekeken naar objecten binnen het Vastgoed van de gemeente Woerden of deze verkocht kunnen worden. De objecten die destijds niet konden worden verkocht, hebben nu weer een 'nee' gekregen. Tot slot is een aantal objecten van de lijst gehaald. Het college heeft in 2013 besloten af te zien van verkoop van het Stadsmuseum, het Klooster en de Brediusshuur.

Aanduiding	Functie
De Uithof 3	Clubhuis De Jeugdhof (Jong NL en Scouting W.A.)
Meeuwenlaan 36	Begraafplaats - Aula - Meeuwenlaan
De Brauwstraat	Begraafplaats - De Brauwstraat
Van Teylingenweg 100 a	Begraafplaats - Aula - Kamerik
Leidsestraatweg 2	Begraafplaats - Harmelen - Leidsestraatweg
Dorpeldijk 1 a	Begraafplaats - Aula - 't Spijck - Harmelen
Geestdorp 20 a	Begraafplaats - Aula - Rijnhof - Geestdorp
Hogewal 1	Begraafplaats - Poortgebouw - Hogewal
Kerkplein 6	Stadsmuseum
Wilhelminaweg 77	Het Klooster
Pijpenmakersweg 4	Stadserf Woerden

### I.III Recognities

Voor recognities geldt hetzelfde als voor 'verhuur' snippergroen. Deze worden voornamelijk voor tuinen gebruikt en behoren tot de afvallers. Deze zijn meegenomen in een ander traject. De recognities zijn aanwezig door een contract. Door openbare voorzieningen zijn deze niet te verkopen.

### I.IV Buiten sportaccommodaties

Wanneer de gemeente Woerden wil uitbreiden, zal dit hoogstwaarschijnlijk gebeuren aan de buitengebieden van de steden/dorpen. Hier liggen voornamelijk de sportvelden. De opbrengst zal niet hoog zijn, maar wanneer de grond teruggekocht moet worden, zal deze prijs vele malen hoger liggen dan de opbrengst van nu. Om deze reden is het aan te raden de sportvelden niet te verkopen.

### I.V Binnen sportaccommodaties

Als gemeente is het een wettelijke verplichting om binnen sportaccommodaties beschikbaar te stellen voor het onderwijs.