



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 26 november 2019
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 2018 werd met het Meerjarenperspectief een 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 2019 maar heeft ook betrekking op 2018. 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.

In dit stuk staat beschreven hoe gedacht wordt over het vastgoed van de gemeente Woerden. De gemeenteraad wordt middels raadsinformatiebrieven ingelicht bijvoorbeeld over de verkoop van een object. 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 1 november 2019, en ontwikkelingen na deze datum zijn dus niet verwerkt in voorliggend MPWV. Voorliggend document is het tweede MPWV dat in huidige vorm is opgesteld.

Kernboodschap:

Vorig jaar is het MPWV te samen met een Raadsinformatiebrief verzonden onder het nummer 18R.00532. Deze nieuwe versie zal een stuk beknopter zijn om te voorkomen dat er te veel wordt herhaald. Er zal ingezoomd worden op de mutaties in de portefeuille. De lijn zoals vorig jaar beschreven wordt nog steeds gevolgd. De belangrijkste mutaties zijn de ingebruikname van het Gemeentehuis, Parkeergarage Defensie-eiland, de sloop van de Bleek 6 en de Bleek 10 en de oplevering van het Scholencluster Kamerik.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit meer dan 300 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. Als de categorie 'overige objecten' buiten beschouwing wordt gelaten dan bestaat de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden uit meer dan 100 objecten.

Financiën:

Het MPWV heeft geen financiële gevolgen.

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:

- Actualisatie Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed 2019

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



Actualisatie Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed 2019



Managementsamenvatting

In 2018 werd met het Meerjarenperspectief een 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 2019 maar heeft ook betrekking op 2018. 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.

Vorig jaar is het MPWV te samen met een Raadsinformatiebrief verzonden onder het nummer **18R.00532**. De nieuwe versie zal een stuk beknopter zijn om te voorkomen dat er te veel wordt herhaald. Er zal ingezoomd worden op de mutaties in de portefeuille. De lijn zoals vorig jaar beschreven wordt nog steeds gevolgd. De belangrijkste mutaties zijn de ingebruikname van het Gemeentehuis, Parkeergarage Defensie-eiland, de sloop van de Bleek 6 en de Bleek 10 en de oplevering van het Scholencluster Kamerik.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit meer dan 300 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. Als de categorie ‘overige objecten’ buiten beschouwing wordt gelaten dan bestaat de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden uit meer dan 100 objecten.

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

Inhoud

Managementsamenvatting	2
Inhoud	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Opbouw rapport	4
2. Samenstelling portefeuille	5
2.1 Mutaties door de jaren heen	6
3. Prognose vastgoed	7
3.1 Processen Vastgoed	7
3.1.1 Commerciële objecten	7
3.1.2 Woningen	7
3.1.3 Woonwagenstandplaatsen	7
3.1.4 Verhuurde grond	8
3.1.5 Verhuurde locaties	8
3.1.6 Object voor publieke dienstverlening	8
3.1.7 Overige type vastgoed	8
4. Bibliografie	9

1. Inleiding

Het stuk dat voor u ligt dient als informatiemiddel, het is geen stuk tot besluitvorming. In 2018 is de eerste versie van het MPWV geschreven. De versie van dit jaar zal een stuk beknopter zijn en voornamelijk de mutaties bevatten.

De aanleiding van het MPWV kan als volgt omschreven worden: 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 collegedoeel 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 wordt middels raadsinformatiebrieven ingelicht bijvoorbeeld over de verkoop van een object. 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 **1 november 2019**, en ontwikkelingen na deze datum zijn dus niet verwerkt in voorliggend MPWV. Voorliggend document is het tweede MPWV dat in huidige vorm is opgesteld.

Voorliggend MPWV kent de onderstaande structuur:

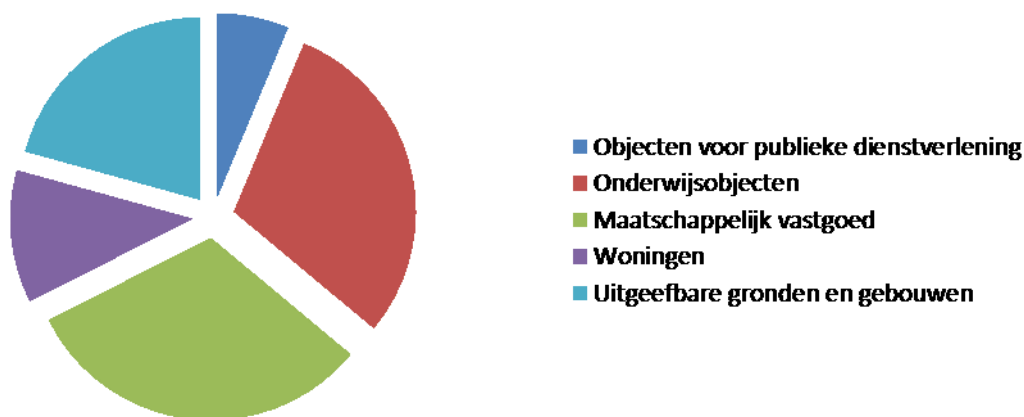
- hoofdstuk 2: Samenstelling portefeuille;
- hoofdstuk 3: Prognose vastgoed; en
- hoofdstuk 4: Bibliografie.

2. Samenstelling portefeuille

In dit document wordt gekeken naar de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden. De vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat meer dan 300 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 meer dan 100 objecten. Een-derde van deze 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.



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.

2.1 Mutaties door de jaren heen

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

In 2018/2019 zijn er geen objecten verkocht enkel gesloopt. De belangrijkste mutaties zijn de ingebruikname van het Gemeentehuis, Parkeergarage Defensie-eiland, de sloop van de Bleek 6 en de Bleek 10 en de oplevering van het Scholencluster Kamerik. Middels een contractuele verplichting is het pand van de Poppenkast overgenomen van de stichting. Er zal ook gestart gaan worden met de sloop van de achterblijf locaties in Kamerik.

Gemeentehuis	Ingebruikname
Parkeergarage Defensie-eiland	Ingebruikname
Bleek 6	Sloop
Bleek 10	Sloop
Scholencluster Kamerik	Opgeleverd
Opstal Poppenkast	Overname

3. Prognose vastgoed

In 2018 is het rustig geweest in de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden. De gemeente heeft voorgenomen de komende jaren het gemeentelijk vastgoed te taxeren, waardoor de vastgoedportefeuille weer een actuele waarde krijgt.

3.1 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.

3.1.1 Commerciële objecten

De commerciële objecten op de Longlist zijn:

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

De Bleek 10 en de Bleek 6 zijn beide in gebruik geweest tot april 2019 als tijdelijke huisvesting. Na de verhuizing van de ambtelijke organisatie is begonnen met de sloop van deze objecten.

Het besluit van de gemeente om het oude Minkema-pand en de woning naast het oude Minkema-pand (3.1.2) nog niet te verkopen is onveranderd.

3.1.2 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 (marktwaarde), 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 marktwaarde 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

3.1.3 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

3.1.4 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 verhuurd. 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 Kempensngl 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).

3.1.5 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

3.1.6 Object voor publieke dienstverlening

Het object dat past onder het type *object voor publieke dienstverlening* is het stadhuis. Na renovatie is het stadhuis verdergegaan onder de noemer gemeentehuis en in gebruik genomen.

Blekerijlaan 14	Gemeentehuis
-----------------	--------------

3.1.7 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.

4. Bibliografie

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