

## Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 maart 2014 de kaders vastgesteld om te komen tot de kernportefeuille vastgoed. Besloten is dat vastgoed dat niet tot de kernportefeuille behoort wordt afgestoten. De gemeenteraad heeft in zijn kaders vastgoed tevens vastgelegd op welke wijze het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed geoptimaliseerd wordt.

In deze notitie wordt in hoofdstuk 2 de methodiek toegelicht op basis waarvan er een indeling is gemaakt van het vastgoed in een kern, ontwikkel en verkoopportefeuille. Deze methodiek kent drie fases te weten:

1. inventariseren gemeentelijk vastgoed (was afgerond bij de vaststelling van de kaders vastgoed);
2. analyseren gemeentelijk vastgoed en positioneren gemeentelijk vastgoed;
3. bepalen scenario's en uitwerken.

In hoofdstuk 3 en de daaraan gekoppelde bijlagen worden de fases 2 en 3 verder uitgewerkt.

In hoofdstuk 4 wordt de uitgangspunten voor een kostprijsdekkende huur in het kader van het optimaliseren van het financieel rendement van het gemeentelijk vastgoed toegelicht.

Bij de begroting 2015 is een aparte paragraaf Vastgoed opgenomen. Hierin is bepaald dat voor het opvangen van mogelijke verliezen bij verkoop van vastgoed een bestemmingsreserve in te richten. Voorgesteld is om deze te voeden uit behaalde verkoopresultaten en vrijvallende exploitatielasten. In hoofdstuk 5 wordt hier een verdere toelichting en uitwerking van gegeven.

## Hoofdstuk 2 Uitwerking methodiek

### 1. Fase 1 Inventarisatie

In deze fase is een gedegen inventarisatie per object werd gemaakt van het huidige gebruik en de financiële aspecten die verbonden zijn aan dit object. Hierdoor is een transparant beeld per object ontstaan van:

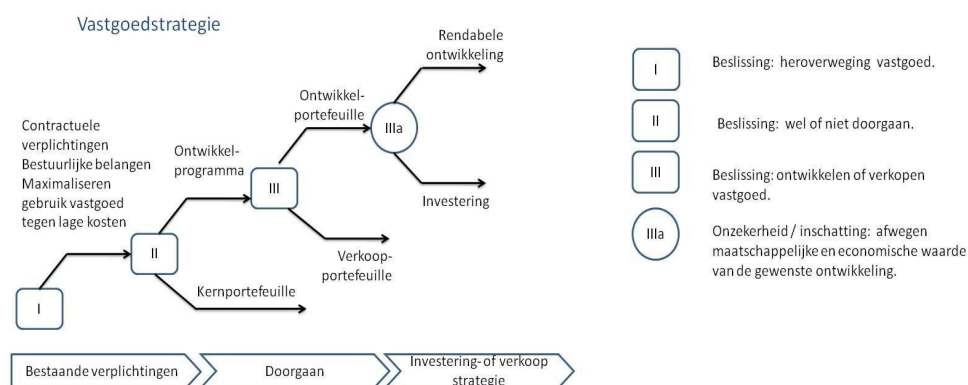
1. De toegevoegde waarde voor de Roosendaalse samenleving;
2. De staat van onderhoud;
3. De kosten;
4. De opbrengsten.

### 2. Fase 2 Analyse en positionering

#### 2.1 Analyse

De analyse is gemaakt op basis van het strategisch huisvestingsplan onderwijs, de beleidskaders buitensportaccommodaties, de nota zelfbeheer sportaccommodaties en de structuurvisie. Deze beleidsstukken geven antwoord op de vraag of een vastgoedobject tot de kern-, ontwikkel- of de verkoopportefeuille behoort (zie hoofdstuk 3).

Schematisch geeft dit het volgende beeld.



#### 2.2 Positionering

##### Kernportefeuille

Tot deze portefeuille behoort:

1. Vastgoed benodigd voor het uitvoering van een wettelijke taak (onderwijshuisvesting);
2. Vastgoed waarvan de gemeenteraad heeft besloten dat:
  - a. het bezit noodzakelijk is ten behoeve van het realiseren van maatschappelijk beleid;
  - b. dient voor de huisvesting van de bestuurlijke en (regionale) ambtelijke organisatie.

##### Ontwikkelportefeuille

Tot deze portefeuille behoort:

1. Vastgoed dat is aangekocht om ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Dikwijls zijn dit gronden, maar het kunnen ook objecten zijn. Een goed voorbeeld zijn de panden aangekocht in Stadsoevers.

2. Vastgoed uit de kernportefeuille dat haar functie heeft verloren. Bijvoorbeeld schoolgebouwen waarvan de onderwijsfunctie is gehaald en de gemeente een herontwikkeling op deze locatie wil initiëren middels een voor deze locatie opgestelde grondexploitatie.

### **Verkoopportefeuille**

Tot deze portefeuille behoren die panden die hun beleidsfunctie hebben verloren en waarvoor geen herontwikkeling onder gemeentelijke regie is gepland (zie bijlage 1c).

Het verhuren van vastgoed behoort niet tot de kerntaak van de gemeente.

Vastgoed dat valt onder de verkoopportefeuille wordt na taxatie verkocht tegen marktwaarde.

### **3. Fase 3 Bepalen en uitwerken van scenario's voor de verkoopportefeuille**

De panden die nu in de verkoopportefeuille zijn opgenomen zijn voorzien van een verkoopplanning.

Voor de panden die voor 2015 in de verkoopplanning staan zijn scenario's opgesteld en weergegeven in bijlage 2. Criteria die gelden voor het opstellen van de scenario's zijn:

1. dekking voor de exploitatielasten
2. onderhoudsafwegingen
3. verkoopbevorderende maatregelen
4. marktverkenning
5. taxaties

## Hoofdstuk 3 Uitwerking analyse en positionering

### 3.1 Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed is onder te verdelen naar functie en gebruik, zoals onderwijsvastgoed, vastgoed ten behoeve van sportbeoefening, vastgoed ten behoeve van cultuur en welzijn, vastgoed ten behoeve van bedrijfsvoering en vastgoed dat is aangekocht met als doel een ruimtelijke herontwikkeling mogelijk te maken. Dit onderscheid gebruiken we om een onderverdeling te maken in de portefeuilles. In deze paragraaf wordt vastgesteld welke panden tot welke portefeuille Kern, Ontwikkel of Verkoop behoren. In bijlage 1 wordt per pand aangegeven tot welke portefeuille het vastgoed behoort. Hieruit blijkt dat:

- de kernportefeuille bestaat uit 52 onderwijspanden, 6 basisvoorzieningen sport, 3 sporthallen en 7 bedrijfsvoeringpanden (bijlage 1a);
- de ontwikkelportefeuille bestaat uit 36 panden (bijlage 1b);
- de verkoopportefeuille bestaat uit 43 panden (bijlage 1c).

### 3.2 Kernportefeuille

#### 3.2.1 Onderwijs

Dit beleidsveld bestaat uit:

1. Het primair, voorgezet en speciaal onderwijs.
2. Bewegingsonderwijs

##### 3.2.1.1 Primair, voorgezet en speciaal onderwijs.

Het is een primaire taak voor de gemeente om huisvesting beschikbaar te stellen voor onderwijs (Wet Primair Onderwijs en de Wet op het Voortgezet Onderwijs). De wet bepaalt dat het juridisch eigendom van de schoolaccommodaties bij het beschikbaar stellen van het vastgoed door de gemeente, in handen komt van het schoolbestuur. Het economisch eigendom (claimrecht) blijft bij de gemeente. Wanneer de school haar functie verliest vloeit het object terug naar de gemeente.

#### Ontwikkelingen

Op dit moment worden onderzoeken uitgevoerd naar een verdere doordecentralisatie waarbij de schoolbesturen ook de verantwoordelijkheid krijgen voor (ver)nieuwbouw.. Dit betekent echter nog steeds dat de gemeente op basis van het economisch claimrecht bij het verlies van de onderwijsfunctie de betreffende panden ook in juridisch eigendom verkrijgt. De technische uitwerking wordt in 2015 in een andere nota verder uitgewerkt.

#### Conclusie:

Panden voor primair, voorgezet en speciaal onderwijs behoren tot de kernportefeuille

##### 3.2.1.2 Gymzalen ten behoeve van bewegingsonderwijs

De gymlokalen vallen per 1 januari 2015 niet meer onder de voorziening onderwijshuisvesting. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de materiële instandhouding van gymlokalen ten behoeve van bewegingsonderwijs. Dit houdt in dat de gemeente de plicht heeft om ruimten beschikbaar te stellen ten behoeve van het bewegingsonderwijs en deze te onderhouden. De huidige gymzalen ten behoeve van het bewegingsonderwijs blijven dan ook vallen onder de kernportefeuille.

#### Conclusie:

Gymzalen ten behoeve van bewegingsonderwijs behoren tot de kernportefeuille

In 2007 is er een beleidskader buitensportaccommodaties vastgesteld. Hierin is bepaald dat teneinde de deelname aan sportactiviteiten op de gemeentelijke sportaccommodaties laagdrempelig en verantwoord houden de basisvoorzieningen (kleedruimten) in eigendom blijven van de gemeente.

### 3.2.2.2 Binnensportaccommodaties

In de transitie zelfbeheer sportaccommodaties 2012 is aangegeven dat de gemeente zich richt op een krachtige samenleving op het gebied van sport. Uitgangspunt is dat de gemeente de basis in stand houdt namelijk een goede infrastructuur op het gebied van binnensport.

Conclusie:

De basisvoorzieningen voor sportbeoefening behoren tot de kernportefeuille.

### 3.2.3. Buurt- en dorpshuizen

In de gemeente Roosendaal zijn diverse buurt- en dorpshuizen actief. De buurt- en dorpshuizen hebben een ontmoetingsfunctie en ontvangen daarvoor een subsidie. Sommige buurthuisbesturen realiseren de ontmoetingsfunctie in een eigen pand, twee buurthuizen huren een (deel van een) gemeentelijk pand. Op dit moment is de beleidsnota in voorbereiding inzake nut en noodzaak van buurthuizen. Naar verwachting is deze beleidsnota medio 2015 gereed. Op basis van deze beleidsnota kan bepaald worden of de buurthuizen binnen de kernportefeuille vallen of in de verkoopportefeuille.

Conclusie:

Tot dat de beleidsnota 'Nut en Noodzaak Buurthuizen' is vastgesteld behoren de 2 gemeentelijke buurthuizen tot de kernportefeuille.

### 3.2.4 Huisvesting t.b.v. de bedrijfsvoering

In de kaders vastgoed is bepaald dat vastgoed ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie in eigendom blijft tenzij huren economisch en kwalitatief aantrekkelijker is.

Conclusie:

Vastgoed in gebruik ten behoeve van bedrijfsvoering valt onder de kernportefeuille tenzij huren economisch en kwalitatief aantrekkelijker is.

### 3.3 Ontwikkelportefeuille

Deze portefeuille bestaat uit panden binnen de herontwikkelingsgebieden Borchwerf, 't Zand en SpoorHaven. Daarnaast zullen aan deze portefeuille in de toekomst ook eigen en aan te kopen panden worden toegevoegd voor andere gebiedsontwikkelingen.

Conclusie:

Vastgoed dat onderdeel uitmaakt van een grondexploitatie of gaat uitmaken van een voorgenomen grondexploitatie valt onder de ontwikkelportefeuille.

### 3.4 Verkoopportefeuille

#### 3.4.1. Peuterspeelzalen, kinderopvang en voor- of vroegschoolse voorzieningen

Vanaf 1 januari 2015 ligt de focus volledig op voor- en vroegschoolse educatie aan doelgroepkinderen (wettelijke taak van de gemeente, onderwijsachterstandenbeleid). De gemeentelijke taak is gericht op de kwaliteit en niet op de huisvesting ten behoeve van voor- of vroegschoolse voorzieningen. Dit betekent dat er geen taak is op het gebied van huisvesting van kinderopvang en peuterspeelzaalwerk.

**Conclusie:**

Vastgoed waarin peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en voorschoolse voorzieningen zijn gevestigd behoren tot de verkoopportefeuille

#### 3.4.2. Monumenten

De gemeente Roosendaal is eigenaar van een aantal monumenten. Niet gesteld kan worden dat een monument in eigendom van de gemeente moet zijn om een goede invulling te geven aan de monumentale status van het betreffende pand. Immers de regelgeving op het gebied van monumenten biedt daartoe voldoende mogelijkheden. Dit betekent dat de monumenten behoren tot de verkoopportefeuille tenzij ze vallen binnen de beleidspportefeuille op basis van het gebruik.

Echter de ervaring leert dat monumenten vaak een negatief exploitatieresultaat hebben. Verkoop is dan ook alleen mogelijk als tevens een structurele gemeentelijke exploitatiebijdrage wordt verstrekt.

**Conclusie:**

Monumenten behoren tot de verkoopportefeuille. Indien verkoop vergezeld gaat van een structurele exploitatiebijdrage dan zal verkoop in ieder geval plaatsvinden indien de exploitatiebijdrage lager is dan de gemeentelijke exploitatiekosten

#### 3.4.3. Diversen

Deze categorie bestaat uit gemeentelijk vastgoed dat de functie heeft verloren en dat in gebruik gegeven aan allerlei stichtingen en verenigingen zonder dat daaraan een beleidsmatige afweging aan ten grondslag ligt. Het gaat hier om de volgende instellingen:

- Tiuri
- SDW
- Juzt
- Stichting Pius X
- Voedselbank
- Rolstoelcentrale

Onder deze categorie vallen ook panden die in eerste instantie zijn aangekocht voor een herontwikkeling (woningen) maar waarvan de herontwikkeling is stopgezet.

**Conclusie:**

Vastgoed voor activiteiten die niet gebaseerd zijn op vastgesteld gemeentelijk beleid vallen onder de verkoopportefeuille

## Hoofdstuk 4 Uitgangspunten huurprijzen

### 4.1 Inleiding

In de kaders vastgoed wordt gesproken over twee soorten huurprijzen:

1. marktconform;
2. kostprijsdekkend.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de twee soorten huurprijzen vastgelegd.

#### 4.1.1. Marktconform

De marktconforme huurprijs wordt bepaald in de markt. Een goede indicatie om de markthuur te bepalen is een onafhankelijke taxatie. Voor een aantal objecten heeft deze taxatie plaatsgevonden. Nadat de betreffende portefeuilles (kern-, ontwikkel-, en verkoopportefeuille) zijn vastgesteld, kan bepaald worden welk vastgoed verhuurd blijft of kan worden. Daarna kan worden bepaald voor welke panden nog een taxatie van de markthuur nodig is.

#### 4.1.2. Kostprijsdekkend

Zowel vanuit de financiële analyse als vanuit de Wet markt en overheid is het van belang inzicht te hebben in de kostendekkendheid van de huur. Niet is vastgelegd wat precies onder kostendekkende huur wordt verstaan. In de volgende paragraaf worden de uitgangspunten aangegeven en nader toegelicht.

## 4.2 Uitgangspunten kostprijsdekkend

### Algemeen

1. Bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur wordt er vanuit gegaan dat een bepaald gebouw gedurende een bepaalde (langere) periode ter beschikking gesteld wordt van een huurder/gebruiker;
2. Bij het berekenen van de betreffende huur wordt middels een contante waardeberekening (NCW) gezocht naar de huurprijs die precies alle kosten van deze terbeschikkingstelling dekt gedurende de periode die beschouwd wordt.

### Kosten en opbrengsten

3. De volgende kosten en opbrengsten worden opgenomen in de NCW-berekening:
  - De inbrengwaarde van het gebouw (geldt als kostenpost)  
Hierbij geldt dat het betreffende gebouw wordt ingebracht tegen marktwaarde (niet de boekwaarde). In het geval van een incurant gebouw waarvoor geen marktwaarde aan te geven is, wordt de vervangingswaarde bepaald, rekening houdend met de leeftijd en functionele en technische staat van het gebouw;
  - Alle jaarlijkse kosten samenhangend met de exploitatie;
  - De eindwaarde van het gebouw na afloop van de beschouwde periode (geldt als opbrengst).
4. Als jaarlijkse kosten worden opgenomen de kapitaallasten en de kosten voor:
  - Onderhoud (groot en dagelijks voor zover niet de verantwoordelijkheid van de huurder);
  - Belastingen/heffingen;
  - Verzekeringen;
  - Beheer- en verhuurkosten.
5. Afhankelijk van het object kan ook het leegstandrisico (mutatieleegstand) worden opgenomen als aparte kostenpost (negatieve huurstream).
6. Als jaarlijkse kosten worden niet opgenomen de afschrijvingslasten van het gebouw. Deze worden geacht verdisconteerd te zijn in het verschil tussen de inbreng- en eindwaarde.

## Hoofdstuk 5 Bestemmingsreserve vastgoed

In het kader van de professionalisering van het vastgoed is een bestemmingsreserve vastgoed in het leven geroepen. Het doel van deze Bestemmingsreserve, gevormd bij de begroting 2015, is omschreven als volgt: "Egalisatie van winsten en verliezen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille"

De voeding van de bestemmingsreserve wordt gevormd door:

- boekwinsten op verkocht vastgoed.
- de (structurele) besparing van de exploitatielasten

De kosten die uit de bestemmingsreserve moeten worden gedekt zijn:

- het boekverlies bij verkoop onder de boekwaarde
- eventuele noodzakelijke extra afwaarderingen
- dekking van gedeerde (structurele) opbrengsten
- Het op orde brengen van exploitatiebudgetten voor vastgoed dat voorlopig in beheer blijft.

Daarnaast dienen uit deze reserve eenmalige kosten (bijv. sloop- en transactiekosten) te worden gedekt die rechtstreeks verband houden met de (voorgenomen) verkoop, maar ook noodzakelijke kosten van instandhouding in de periode tot de verkoop.

De geldende regelgeving (BBV) met betrekking tot Bestemmingsreserves en het Gemeentelijk Toezichtkader (GTK) vanuit de Provincie schrijft voor dat:

- een Bestemmingsreserve nooit negatief mag staan; aanvulling vanuit een andere reserve of vanuit algemene middelen/jaarrekeningresultaat is dan noodzakelijk.
- Onttrekking aan een Bestemmingsreserve niet als een structurele dekking gezien mag worden; de horizon daarvoor is beperkt tot de huidige meerjarenbegroting.  
Na die periode moet er structurele dekking worden gevonden.