

Hoofdprincipes vastgoed

De gemeentelijke zorg voor het realiseren en in stand houden van gemeentelijk vastgoed en de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting komt primair voort uit de wet en uit gemeentelijk beleid.

Deze regels zijn van toepassing op alle vastgoed van de gemeente Roosendaal, afwijkingen worden gemotiveerd voorgelegd aan college die dat rapporteert aan de raad. Ten alle tijden wordt voldaan aan de regels op het gebied van staatssteun en de bepalingen in de wet markt en overheid.

Rollen en taken

Professioneel vastgoed vraagt om een inzicht van de verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en het college. De stelregel is dat de gemeenteraad kaders stelt, waarbinnen het college zijn bevoegdheden uitoefent. Het college dient de raad te informeren over de wijze waarop de bevoegdheden zijn uitgeoefend, zodat de raad uitvoering kan geven aan zijn controlerende rol.

| Taak | Orgaan | Instrument |
|----------------|---------------|---|
| Kaders stellen | Gemeenteraad | Hoofdprincipes vastgoed Nota Grondbeleid Begroting |
| Uitvoeren | College | Privaatrechtelijke rechtshandelingen artikel 160 eerste lid onder e van de Gemeentewet (overeenkomsten sluiten) |
| Controleren | Gemeenteraad | Beslisdocumenten in de planning- & controlcyclus |

Toelichting:

Met het vaststellen van de kaders voor het gemeentelijk vastgoed wordt het college beslis- en handelingsruimte gegeven om te komen tot een kernportefeuille.

Binnen de Planning- en Controlcyclus wordt door het college gerapporteerd over eventuele afwijkingen ten opzichte van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Verder is er nog een aantal beslismomenten waar de gemeenteraad eveneens uitvoering kan geven aan de kaderstellende en controlerende rol. Hierbij kan gedacht worden aan het vaststellen van de begroting, het nemen van latere investeringsbeslissingen. Met name in het verdere proces inzake professionalisering van het gemeentelijk vastgoed zal deze bevoegdheid van de gemeenteraad een grotere rol kunnen spelen.

Verder is in de Gemeentewet bepaald dat het college de gemeenteraad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden als bedoeld in artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet verschaft indien de gemeenteraad daarom verzoekt of indien de uitoefening van die bevoegdheden ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Algemene beleidsregels gemeentelijk vastgoed

Vastgoed is een middel ter ondersteuning van het behalen van de (maatschappelijke) beleidsdoelen en/of eigen organisatie

Toelichting:

de gemeente beschouwt het in bezit hebben en exploiteren van vastgoed niet als een kerntaak. Alle panden die zij in beheer/eigendom heeft dienen, met uitzondering van de bedrijfshuisvesting, uitsluitend ingezet te worden voor het realiseren van beleidsdoelstellingen

Het vastgoedbeleid is gericht op het beheer, het onderhoud, de exploitatie en de aan- en verkoop van gemeentelijk vastgoed, welke moet aansluiten bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en/of het maatschappelijk beleid van de gemeente. Op basis van dit beleid wordt de strategie bepaald om te komen tot een vastgoedportefeuille die aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen. Deze strategie

wordt vertaald naar criteria voor verkoop of sloop, dan wel opname in herontwikkeling of juist het behouden van het betreffende vastgoedobject.

Vastgoed zonder beleidsdoelstelling wordt in beginsel afgestoten

Toelichting:

Het bezitten van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. Het vastgoed wordt beoordeeld overeenkomstig de procedure voor het behouden of afstoten van vastgoed. Een uitzondering hierop is de bedrijfshuisvesting waar wordt uitgegaan van eigendom, tenzij huren economisch en kwalitatief (locatie/functionaliiteit/uitstraling) aantrekkelijker is.

Vastgoedobjecten worden behouden als zij onderdeel zijn of worden van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze objecten zullen een andere bestemming krijgen. Hierbij wordt conform de nota grondbeleid 2012 "Investeren in ruimte" gehandeld. Grondbeleid heeft als doel ruimtelijk beleid te realiseren. Het gaat hier dus om een ruimtelijke ontwikkeling. Kortom het grondbeleid bepaalt in welke mate strategische grondposities (met eventueel opstal) worden aangehouden. Het vastgoedbeleid bepaalt op welke wijze met het beheer van dit ontwikkelvastgoed wordt omgegaan.

Vastgoed wordt ook behouden als dit wettelijk is bepaald (onderwijshuisvesting) of ter realisering van maatschappelijke beleidsdoelen. De vraag die dan beantwoord wordt is op welke wijze maatschappelijke doelstellingen (beleidsopgave sport, cultuur, welzijn, onderwijs etc.) worden gerealiseerd met een doeltreffende en doelmatige inzet van het gemeentelijk vastgoed. Kort gezegd: het gemeentelijk vastgoed wordt behouden als het dient ter realisering of uitvoering van het gemeentelijk beleid neergelegd in de beleidsnota's zoals het strategisch huisvestingsplan onderwijs, de structuurvisie, Kansen van Kalsdonk, Transitie zelfbeheer sportaccommodaties, Nota Cultuur in beweging etc. .

Wanneer het vastgoed niet rendabel is en/of onderbezet dan mag een ruimte of vastgoedobject ook ingezet worden voor andere doeleinden, zoals commerciële verhuur.

Toelichting:

Vastgoed wordt in eerste instantie gezien als ondersteunend bedrijfsmiddel, in het geval dat er sprake is van niet rendabele objecten en/of leegstand dan worden mogelijkheden bekeken om de exploitatie rendabel te maken en/of de leegstand te verminderen. De gemeente streeft naar een bepaalde bezetting zodanig dat verliesgevend exploitaties zoveel mogelijk worden voorkomen. Hiertoe kunnen objecten voor commerciële doeleinden worden gebruikt.

De gemeente voert de regie over een passend maatschappelijk voorzieningenniveau en ondersteunt de bewoners en/of instellingen in het zoeken naar passende huisvesting.

Toelichting:

De gemeente vervult hierbij de rol van ondersteuner en schept randvoorwaarden waarbinnen maatschappelijke activiteiten mogelijk worden. Dit betekent impliciet dat de gemeente niet vanzelfsprekend eigenaar, beheerder, exploitant of financier van vastgoed is.

De gemeente gaat bij spreiding van haar vastgoed uit van verzorgingsgebieden in plaats van administratieve grenzen (wijken)

Toelichting:

Het gemeentelijk maatschappelijk beleid is niet alleen gericht op administratief bepaalde wijkgrenzen, maar is daaraan overstijgend. Daarom wordt binnen toekomstig vastgoedbeleid gesproken over verzorgingsgebieden. De omvang en reikwijdte van deze verzorgingsgebieden ontstaan op natuurlijke wijze of worden zo mogelijk per beleidsveld bepaald.

Het gemeentelijk vastgoed is in beginsel multifunctioneel

Toelichting:

Om de bezetting te verhogen is het noodzakelijk om ruimten multifunctioneel in te richten. Bij nieuwbouw en renovatie zal extra aandacht worden besteed aan multifunctionaliteit en duurzaamheid.

De gemeente stuurt gericht op het clusteren van activiteiten om een hoger maatschappelijk rendement te realiseren

Toelichting:

Het maatschappelijk vastgoed wordt zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet waarbij multifunctionaliteit zoveel mogelijk wordt nagestreefd in verband met verhoging van optimaal gebruik en bezetting en uitstraling naar het publiek.

De gemeente stimuleert organisaties om activiteiten te clusteren zodat meer afstemming en samenwerking mogelijk wordt om de kwaliteit, toegankelijkheid en samenhang binnen de aangeboden activiteiten te verhogen. Door nadere voorwaarden te stellen aan de subsidieverstrekking en bij aanbestedingen kan hieraan invulling worden gegeven.

Investeringsregels gemeentelijk vastgoed:

Investeringsregels omvatten alle activiteiten die gericht zijn op het aankopen van vastgoed om enerzijds zo goed mogelijk aan de vraag naar ruimte te voldoen en anderzijds vastgoedbezit optimaal te benutten.

Aangezien de gemeente een groot belang hecht aan een gezonde en in de tijd duurzame exploitatie van vastgoedobjecten is dit bij toekomstige investeringen het uitgangspunt.

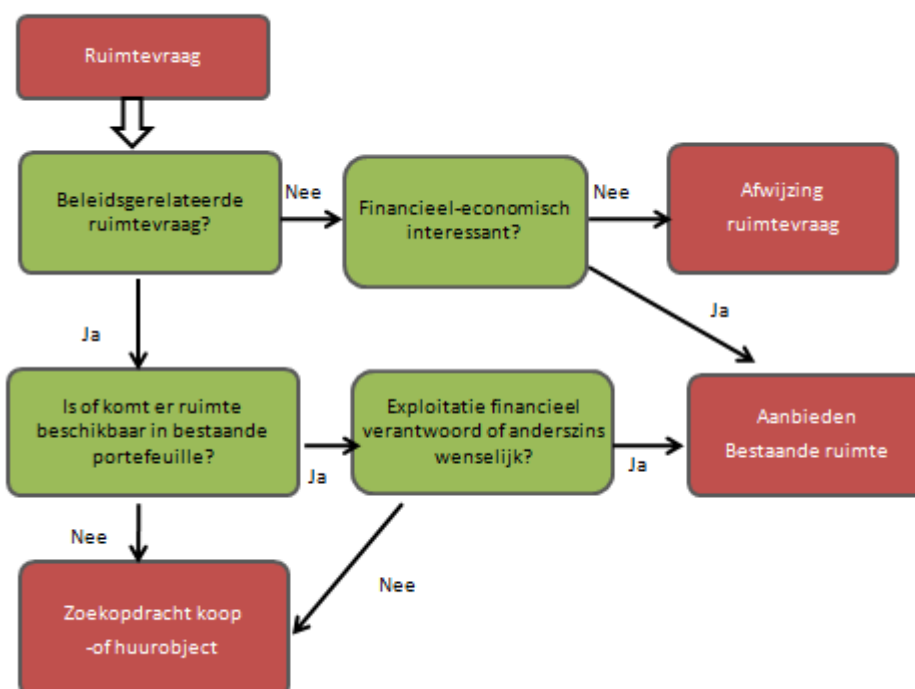
Algemeen geldt dat zo weinig mogelijk wordt overgegaan tot uitbreiding, nieuwbouw en renovatie. *“Niet investeren tenzij”*.

Aankoop/huur:

Bij een ruimtevraag wordt eerst bekeken of de ruimtevraag relatie heeft met de gemeentelijke beleidsdoelen. Is dat het geval, wordt eerst bekeken of binnen de huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille een geschikte ruimte beschikbaar is. Indien de ruimtevraag geen relatie heeft met gemeentelijke beleidsdoelen en er geen structurele leegstand in de huidige portefeuille is die met de ruimtevraag gevuld kan worden wordt de ruimtevraag afgewezen.

Wanneer een ruimtevraag komt met relatie tot gemeentelijke beleidsdoelen en er is geen ruimte in de huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille, wordt in eerste instantie een zoekopdracht tot huur en in de tweede instantie tot koop uitgezet. Voorwaarde is minimaal een kostendekkende exploitatie en bij commerciële activiteiten een positieve exploitatie.

Het advies voor huur danwel koop wordt gemaakt op de gewenste karakteristieken van het object, zeggenschap, flexibiliteit, de courantheid, verwachte exploitatietermijn, te vervullen functie, marktomstandigheden. In figuur een 1 is een afwegingskader opgenomen wanneer over te gaan tot huur danwel koop.



Figuur 1: Beslisboom huur danwel koop

Bij aankoop van vastgoed wordt te allen tijde een taxatie verricht, uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur, om de marktwaarde van het object te bepalen. Dit om de schijn van staatsteun te vermijden.

Is aankoop nodig ten behoeve van in ontwikkeling te brengen locaties, dan gelden de beleidsregels zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2012 "Investeren in ruimte".

In deze nota is bepaald dat aankoop ook kan plaatsvinden om ongewenste ontwikkelingen in bepaalde gebieden tegen te gaan of ontwikkelingen in gebieden juist te stimuleren.

Nieuwbouw:

Tot nieuwbouw wordt pas overgegaan indien er voor de ruimtevrage:

- geen geschikt koopobject kan worden gevonden dat aan de zoekcriteria voldoet en
- er wel een koopobject gevonden kan worden maar er is geen financieel verantwoorde exploitatie te voeren dan wel te huren.

Hiertoe wordt een beslisboom doorlopen, zie figuur hieronder.



Figuur 2: Beslisboom koopobject

Investerings:

Bij investeringen wordt gekozen voor duurzame oplossingen wanneer de investering wordt terugverdiend binnen de regels van het vigerend activabeleid (zie beleidsregeling waardering en afschrijving van materieel vaste activa gemeente Roosendaal).

Exploitatieregels gemeentelijk vastgoed:

Vastgoed wordt behouden ter realisering van beleidsdoelen. Deze objecten worden in een permanente exploitatie ondergebracht waarbij het gebruik multifunctioneel en intensief is tenzij dit aantoonbaar niet kan.

Vastgoedobjecten worden ook behouden als zij onderdeel zijn of worden van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze laatste objecten zullen een andere bestemming krijgen en worden, in afwachting van de ruimtelijke ontwikkeling, tijdelijk in exploitatie genomen (verhuur of om niet in gebruik geven). Afhankelijk van de instandhoudingstermijn - richtlijn 2 jaar - van het betreffende object zal bekeken worden of verhuurd wordt danwel het object in gebruik wordt gegeven. Vooruitlopend op de ontwikkeling vindt sloop plaats indien dit goedkoper is voor de gemeente of indien de veiligheid en/of leefbaarheid in het geding zijn.

Het streven is om ieder object kostendekkend te exploiteren. Het vastgoedbestand wordt jaarlijks beoordeeld op het exploitatieresultaat. Verliesgevende objecten moeten binnen enkele jaren kostendekkend gemaakt kunnen worden. De niet gedekte kosten van de tijdelijke exploitatie worden, indien mogelijk, ten laste van een grondexploitatie of specifiek krediet gebracht.

Verhuurprijs:

De gemeente Roosendaal gaat uit van kostendekkende huur voor maatschappelijk vastgoed en huisvesting ambtenaren en marktconforme huur voor overige huurders. Kostendekkende huur mag niet hoger zijn dan marktconforme huur. Huurprijzen worden op uniforme manier berekend.

Toelichting: de methodiek van kostendekkende huur houdt in dat over een langere periode de huuropbrengsten voldoende zijn om de kosten te dekken. De aanvangshuur is hierbij zodanig bepaald dat rekening wordt gehouden met een jaarlijkse huurstijging conform het gemeentelijk spoorboekje, over een periode gelijk aan de nog resterende afschrijvingsperiode, voldoende huur is ontvangen om de kosten over diezelfde periode te dekken.

Bij het bepalen van een marktconforme huur is geen sprake van een aanvangsinvestering. De marktconforme huur betreft het huurniveau dat op grond van een analyse van de locatie en de markt in een open markt van aanbieders en vragers gerealiseerd kan worden.

Bij tijdelijke exploitatie wordt een passende vergoeding in rekening gebracht op basis van de duur van het gebruik en de kwaliteit van het vastgoedobject.

De financiële relatie met huurders/gebruikers is transparant. Subsidies worden gescheiden van de huisvestingskosten. Vanuit de eigenaarsrol van vastgoed worden geen verkapte subsidies verstrekt. Bij het aangaan van langdurige verhuurovereenkomsten kan wel sprake zijn van incentives (eenmalige huurkortingen) of aanloophuren.

Waardering

In het besluit begroten en verantwoord zijn bepalingen opgenomen over het waarderen van activa. Vastgoed wordt gerekend tot een onroerende zaak. Voor de waardering is het van belang of het vastgoed al dan niet op korte termijn wordt omgezet in liquide middelen. Als het actief niet op korte termijn wordt omgezet in liquide middelen is er de intentie tot duurzaam exploiteren. In beginsel worden activa gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De richtlijnen voor afschrijving, waardering van vaste activa zijn vastgelegd in de beleidsregeling waardering en afschrijving van materieel vaste activa gemeente Roosendaal.

Onderhoud

Voor de objecten die vallen binnen de kernportefeuille van het gemeentelijk vastgoed, behoudens de onderwijsgebouwen, wordt gewerkt met uniforme meerjaren onderhoudsplannen (MOP), welke periodiek worden geactualiseerd. Bij het opstellen van meerjaren onderhoudsplannen wordt het

onderhoudsniveau gebaseerd op conditiemetingen. Alle gebouwen moeten minimaal voldoen aan de constructieve wettelijke eisen met overige wettelijke eisen met betrekking tot het vastgoed (zoals brandveiligheid). Is er sprake van tijdelijke exploitatie, dan wordt het onderhoud en beheer afgestemd op de herbestemming van het object.

Toelichting: de gemeente anticipeert op de leeftijd van een pand in relatie tot de (resterende) levensduur met als doel een kwalitatief passend onderhoudsniveau

Desinvesterings regels gemeentelijk vastgoed:

Vastgoedobjecten die niet bijdragen aan het beleid de gemeente worden in beginsel afgestoten. Als het object een financieel rendabele exploitatie heeft kan het voorlopig worden aangehouden. Behoort het object niet tot de kernportefeuille en het object rendeert financieel ook niet, zal moeten worden beoordeeld of het object anderszins een strategische waarde vertegenwoordigt voor de gemeente. Bijvoorbeeld qua ligging in het kader van gebiedsontwikkeling of belevingswaarde die maakt dat het object strategische waarde heeft. In dat geval zal het worden aangehouden, maar komt de focus te liggen op het verbeteren van de exploitatie.

Uitzondering hierop is de bedrijfshuisvesting waar wordt uitgegaan van eigendom tenzij huren economisch en kwalitatief (locatie/functionaliteit/uitstraling) voordelen biedt boven het in eigendom hebben van panden voor bedrijfshuisvesting.

Indien tot afstoten van panden wordt overgegaan, geschiedt dat tegen marktwaarde van de huidige bestemming. Een geringe ondermarge is hierbij acceptabel, waarbij de regels van staatssteun in acht worden genomen. Bij grotere afwijkingen wordt dit gemotiveerd ter besluitvorming aan B&W voorgelegd en verantwoord aan de Raad. Wordt tot afstoten overgegaan van panden waar een andere bestemming aan komt te hangen dan wordt naast de huidige taxatiewaarde tevens de toekomstige taxatiewaarde bepaald. Deze laatste vormt de basis voor het bepalen van de verkoopprijs.

In alle gevallen van verkoop wordt een taxatie verricht om de marktwaarde te bepalen. De taxatie wordt door een onafhankelijk taxateur verricht, om de schijn van staatssteun te voorkomen. De taxatie dient korte termijn voor de verkoop te geschieden dit in verband met de "houdbaarheid" van het taxatierapport.

Gemeentelijk vastgoed zal gelijkmatig en getemporeerd worden afgestoten, zodat de markt niet wordt overspoeld met aanbod (om prijsdaling te voorkomen) en de gemeente grip houdt op de bewegingen in de markt

Juridische regels gemeentelijk vastgoed

Voor de permanente exploitatie van vastgoed (beleidsdoel) gelden de volgende uitgangspunten: Er worden huurovereenkomsten gesloten waarbij de duur van de overeenkomsten afhankelijk is van de bestemming en het gebruik

Er wordt gewerkt met standaard huurovereenkomsten. Dit om uniformiteit en transparantie te bewerkstelligen. Indien het op grond van beleidsoverwegingen, politiek/bestuurlijke wensen of op basis van overleg met de (ver)huurder wenselijk is om op onderdelen af te wijken van de standaard huurovereenkomst, is dit alleen mogelijk met goedkeuring van de portefeuillehouder vastgoed van de gemeente Roosendaal.

Toelichting: er worden, op de wet gebaseerde, modelhuurovereenkomsten ontwikkeld voor drie te onderscheiden typen ruimten.

*Woningen;
bedrijfsruimten;
kantoren/overigen.*

Deze overeenkomsten zullen in ieder geval voldoen aan de bepalingen welke van dwingend recht zijn in Hoofdstuk 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat voor woningen en bedrijfsruimten bijvoorbeeld wettelijke huurtermijnen gelden, waarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

De modelhuurovereenkomst laat ruimte voor maatwerk door aanpassingen en aanvullingen.

In de huurovereenkomsten wordt opgenomen dat de gemeente bij beëindiging van de huur niet verplicht is tot het aanbieden van vervangende huisvesting of financiële compensatie.

De huurovereenkomst bevat tevens een demarcatielijst waarin de verantwoordelijkheden van verhuurder en huurder ten aanzien van het beheer en exploitatie duidelijk zijn omschreven

Bij tijdelijke exploitatie wordt gewerkt met een standaard gebruiksovereenkomst.

Bij het afstoten wordt gewerkt met standaard koopovereenkomsten.

Organisatorisch uitgangspunt gemeentelijk vastgoed:

Om te bereiken dat in de dagelijkse praktijk de kaders worden toegepast zullen de processen in de organisatie ingebed moeten worden.

Het uitgangspunt om gebouwen multifunctioneel in te zetten betekent ook dat het van belang is binnen de organisatie verbindingen te leggen.

Toelichting: denk bijvoorbeeld aan onderwijsaccommodaties die door ontstane leegstand ingezet worden door voorzieningen als kinderopvang en jeugdzorg en sportaccommodaties voor welzijnswerk; intern zal er verbinding moeten zijn.

Medewerkers vastgoed vervullen de privaatrechtelijke rol van vastgoedeigenaar en beheren het middel vastgoed. De beleidsafdelingen zijn beleidsmaker en subsidieverstrekker.

Toelichting: de teams ontwikkelen beleid op basis waarvan gebruikseisen voor vastgoed geformuleerd kunnen worden en subsidiëren huurders wanneer deze op eigen kracht de huur niet kunnen opbrengen.

Inzicht in totale bezit en functioneren van vastgoed.

Toelichting: Om de vastgoedportefeuille aan te sturen op strategisch en tactisch niveau, maar ook voor dagelijkse operationele beslissingen moet informatie snel en betrouwbaar voorhanden zijn. Een gecentraliseerde vastgoedadministratie is hierbij het middel.

