



Vastgoedkader Gemeente Het Hogeland

Opdrachtgever:	Gemeente Het Hogeland
Werknummer:	19031
Datum:	30 september 2021
Status:	concept

Colofon

Titel: Vastgoedkader Gemeente Het Hogeland

Opdrachtgever: Gemeente Het Hogeland
Contactpersoon: Dhr. H.J.J. Koops
Hoofdstraat-West 1
9981 AA Uithuizen

Auteur: StructureGroup BV
Contactpersoon: Dhr. W.H. Zijlstra
Postbus 40066
8004 DB Zwolle
tel. 085 – 06 460 87
info@structuregroup.nl
www.structuregroup.nl

Rapportnummer: 19031 – V1.2

Datum: 30 september 2021

Aantal pagina's: 23, exclusief bijlagen

© StructureGroup BV, 2020

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of worden openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier – indien dit publicaties beoogt buiten de engste kring van opdrachtgever – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van StructureGroup BV.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstellingen vastgoed	5
1.3 Doelstellingen vastgoedkader	5
1.4 Inkadering van het vastgoedkader	6
1.5 Opbouw	6
2 Portefeuille in beeld	7
2.1 Opbouw portefeuille	7
2.1.1 Beleidsvolgend vastgoed	7
2.1.2 Vastgoed voor eigen organisatie	8
2.1.3 Strategisch vastgoed	9
2.1.4 Overig vastgoed	9
2.2 Omvang portefeuille	10
2.3 Inzicht hebben in de portefeuille	10
3 Financiën in beeld	11
3.1 Financieel kader	11
3.2 Financiële rollenscheiding	11
3.3 Financiering onderhoud	12
3.4 Waardering van het vastgoed	13
3.5 Afschrijven op vastgoed	13
3.6 Investerings in bestaand vastgoed	13
3.7 Huurprijzen	13
4 Beheer in beeld	15
4.1 Onderhoud	15
4.1.1 MJOP	15
4.1.2 Uitvoeren onderhoud	16
4.2 Duurzaamheid	16
4.3 Terug levering scholen	16
4.4 Leegkomende objecten	17
4.5 Verkoop	17
4.6 Aanhuur	17
4.7 Aankoop	17
4.8 Nieuwbouw en renovatie	18

4.9	Toegankelijkheid.....	18
5	Risico's in beeld	19
5.1	Contractrisico's	19
5.2	Objectrisico's	19
5.3	Risico's wet- en regelgeving	20
5.4	Financiële risico's	20
6	Vervolg	23
6.1	Onderhoud	23
6.2	Duurzaamheid	23
6.3	Kostprijsdekkende huur.....	23
6.4	Toegankelijkheid.....	23
Bijlagen	24
	Bijlage I: formuleren ruimtevraag	25
	Bijlage II: Uitgangspunten kostprijsdekkende huur.....	26
	Bijlage III: Leegkomende objecten.....	28

1 Inleiding

De gemeente Het Hogeland heeft ambities voor haar vastgoedorganisatie en voor het vastgoed zelf. Deze ambities vormen een stip op de horizon waarheen het team Vastgoed de komende tijd wil bewegen. Dit document 'Vastgoedkader gemeente Het Hogeland' vormt een eerste belangrijke stap in de doorontwikkeling van team Vastgoed als eigenaar en beheerder van de omvangrijke gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wenselijk is om team Vastgoed te laten professionaliseren waarbij dit vastgoedkader als onderlegger voor de komende jaren dient.

1.1 Aanleiding

Per 1 januari 2019 zijn de gemeenten Bedum, de Marne, Winsum en Eemsum en werkplein Ability opgegaan in de nieuwe gemeente Het Hogeland. Voor de fusie organiseerde elke gemeente en ook Ability haar vastgoedportefeuille op een andere wijze. Op dit moment ontbreekt het binnen gemeente Het Hogeland aan een heldere visie op de functie en rol van het gemeentelijk vastgoedbeheer.

Het beheer van de vastgoedportefeuille is versnipperd en de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling is niet altijd duidelijk. Daarnaast is er geen sprake van een transparante situatie met betrekking tot de kosten en de opbrengsten van het vastgoed. Als gevolg hiervan kunnen financiële risico's ontstaan.

Op basis van deze huidige situatie is het van belang om nieuwe doelen te formuleren waarmee vastgelegd wordt hoe de gemeente Het Hogeland met haar vastgoed omgaat en op welke wijze zij verder kunnen professionaliseren waardoor efficiënt beheer en sturing mogelijk wordt.

1.2 Doelstellingen vastgoed

Het bezitten van vastgoed is voor gemeente Het Hogeland geen doelstelling op zich. Het vastgoed wat in bezit is dient bij te dragen aan de beleidsdoelstellingen. Het team Vastgoed dient zorg te dragen voor weloverwogen toekomstig bestendige huisvesting- en vastgoedoplossingen vanuit een vastgoed economisch oogpunt en met aandacht voor de sociaal maatschappelijke context.

In dit vastgoedkader worden als vastgoed de gebouwde objecten in gemeentelijk eigendom of in gebruik door de gemeentelijke organisatie gezien, gronden in gemeentelijk eigendom vallen dus niet binnen de voor dit vastgoedkader gehanteerde definitie van vastgoed.

1.3 Doelstellingen vastgoedkader

Om bovenstaande vastgoeddoelstellingen te realiseren zijn onderstaande doelstellingen met betrekking tot dit vastgoedkader opgesteld:

- Het geven van een kader voor strategische sturing op het gemeentelijke vastgoed.
- Het geven van een kader voor de rol die vanuit de vastgoedeigenaar vervuld wordt voor het gemeentelijke vastgoed met daarbij het in beeld krijgen van de kosten en opbrengsten per object wat een effectieve inzet van middelen mogelijk maakt.
- Het geven van een kader voor de wijze van beheer van het gemeentelijke vastgoed.

Strategische sturing

Om optimaal gebruik te kunnen maken van al het vastgoed dat gemeente Het Hogeland in eigendom en gebruik heeft is het van belang dat de strategische sturing op al het vastgoed op één plek ligt, bij team Vastgoed. Op deze plek moet bekend zijn wat de gemeente heeft, hoe groot het is, wie het gebruikt en wat de technische staat is. Om strategische sturing mogelijk te maken zal de vastgoedinformatie en de gehele portefeuille op orde en eenzelfde niveau gebracht moeten worden. Door een goede strategische sturing ontstaat er een portefeuille die past bij het vastgoed dat nodig is om het gemeentelijke beleid te faciliteren en wordt inzichtelijk welk vastgoed er afgestoten of getransformeerd kan worden.

Vervullen eigenaarsrol en effectieve inzet van middelen

Om een goede sturing op verantwoordelijkheden en kosten te houden is het van belang dat team Vastgoed de eigenaarsrol van het vastgoed vervult en de gebruiker of huurder de gebruikersrol oppakt. Team Vastgoed sluit hiermee aan bij de marktbenadering en kan

verhuren middels modelovereenkomsten van de ROZ¹. Door de eigenaarsrol van al het gemeentelijke vastgoed neer te leggen bij team Vastgoed en niet ook nog voor een deel op andere plekken in de organisatie, kan geborgd worden dat al het vastgoed op eenzelfde wijze beheerd wordt.

Er moet op een effectieve wijze omgegaan worden met de benodigde gelden voor het beheer van het gemeentelijke vastgoed. Tegelijk moet inzichtelijk gemaakt worden wat een object werkelijk kost en moeten “verborgen” subsidies voorkomen worden. Door het doorberekenen van een kostprijs dekkende huur voor vastgoed met een beleidsvolgende functie wordt inzichtelijk gemaakt wat een object werkelijk kost. In de begroting dient elk object apart opgenomen te worden zodat er per object inzicht is in kosten en opbrengsten en er ook per object gestuurd kan worden.

Effectief en efficiënt beheer

Om het gemeentelijke vastgoed effectief en efficiënt te kunnen beheren is het van belang dat er kaders vastgelegd worden over de wijze waarop het gemeentelijke vastgoed beheerd wordt. Deze kaders vormen de basis die nodig is om strategisch te kunnen sturen en een effectieve inzet van middelen mogelijk te maken. Gedacht kan worden aan onder meer kaders voor onderhoud, duurzaamheid en toegankelijkheid maar ook aan kader voor aankoop en verkoop van vastgoed.

1.4 Inkadering van het vastgoedkader

Het vastgoedkader is de opmaat voor verdere uitwerking op verschillende gebieden zoals het begroten en contracteren van het onderhoud aan de totale vastgoedportefeuille en verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Het vastgoedkader biedt hiervoor de benodigde randvoorwaarden, de uitwerking komt aan bod in het vervolg op dit document.

1.5 Opbouw

- Hoofdstuk 2: hierin wordt de portefeuille van gemeente Het Hogeland weergegeven, inclusief de verdeling in categorieën en de verschillende rollen, taken en verantwoordelijken per categorie.
- Hoofdstuk 3: staat in het teken van financiën, waarbij de financiële rollenscheiding aan bod komt en de spelregels omtrent waardering, afschrijvingen en investeringen.
- Hoofdstuk 4: richt zich op het beheer van de vastgoedportefeuille waarbij thema's zoals onderhoud, duurzaamheid en toegankelijkheid worden besproken. Tevens worden de spelregels voor verkoop, aankoop, aantuur en nieuwbouw en renovatie uitgewerkt.
- Hoofdstuk 5: hierin komen de risico's die horen bij het beheer van gemeentelijk vastgoed aan bod.
- Hoofdstuk 6: geeft een doorkijk voor het vervolg van dit vastgoedkader en de concrete stappen die gezet dienen te worden.

¹ De vereniging Raad Onroerende Zaken is een platform voor professionele partijen in vastgoed en brengt standaardmodellen uit voor de huurovereenkomsten (ROZ-model).

2 Portefeuille in beeld

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de portefeuille waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat bij het beleidsvolgend vastgoed behoort en wat niet. Per hoofdcategorie is bepaald hoe de kostenverdeling van het vastgoed vanuit het gebruik plaatsvindt en wie welke rol, taak of verantwoordelijkheid heeft.

2.1 Opbouw portefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is een mix van kleine en grote objecten waarbij de totale vastgoedportefeuille onderverdeeld wordt in de volgende categorieën:

- Beleidsvolgend vastgoed
- Strategisch vastgoed
- Vastgoed voor eigen huisvesting
- Overige vastgoed

2.1.1 Beleidsvolgend vastgoed

Het vastgoed is in eerste plaats faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Het vastgoed helpt om beleidsdoelstellingen te behalen. De commerciële vastgoedmarkt voorziet immers niet in alle typen gebouwen die nodig zijn voor de gemeentelijke taakuitvoering. Tevens is de commerciële vastgoedmarkt in mindere mate in staat om mee te bewegen met organisaties die afhankelijk zijn van vrijwilligers en subsidies omdat deze organisaties veelal geen langjarige verplichtingen aan willen en kunnen gaan.

Categorieën

Het beleidsvolgende vastgoed kan in de volgende subcategorieën worden onderscheiden, ieder gekoppeld aan een beleidsveld:

- Buurt- en clubhuizen
- Brandweer
- Cultureel erfgoed
- Media
- Onderwijs
- Sport - binnensport
- Sport - buitensport
- Sport - zwembaden

De verschillende beleidsterreinen zijn ingedeeld op basis van de Iv3-verantwoording² die de gemeente moet afleggen aan de Rijksoverheid. De indeling van het Beleidsvolgend vastgoed sluit hierop aan.

De onderwijsgebouwen hebben een bijzondere positie in een gemeente. Op grond van wet- en regelgeving zijn deze gebouwen veelal eigendom van de schoolbesturen maar komen de kapitaallasten van alle schoolgebouwen voor rekening van de gemeente. In de wet-regelgeving is daarnaast vastgelegd dat de gebouwen terug geleverd worden aan de gemeente als ze voor de schoolbesturen niet meer nodig geacht worden voor onderwijsdoeleinden. Schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor het volledige onderhoud aan de gebouwen.

Vanwege de aardbevingsproblematiek is er bij gemeente Het Hogeland een grotere rol voor investeringen in onderwijsgebouwen dan op andere plekken in Nederland. De gemeentelijke rol in de onderwijshuisvesting is nog niet uniform geregeld in de gehele gemeente, naar de toekomst toe streven we ernaar om alle onderwijsgebouwen in eigendom over te dragen aan de schoolbesturen.

Kosten gebruik

Voor de panden in de categorie Beleidsvolgend vastgoed wordt een kostprijsdekkende huur berekend aan de gebruiker of huurder uit dit beleidsveld. Na het invoeren van een systematiek

² Informatie voor Derden (Iv3) is een informatiesysteem. Hierin staat welke financiële informatie de gemeente, provincie en gemeenschappelijke regeling moet verstrekken. En op welke manier. De afnemers van deze financiële informatie zijn onder meer de financiële toezichthouder, de Europese Unie, het ministerie van BZK en het CBS.

van kostprijsdekkende huur betekent dit dat er niet meer op een andere manier kosten (voor bijvoorbeeld onderhoud) verrekend hoeven te worden. Huur- en gebruiksverplichtingen die voor deze panden aangegaan worden, moeten altijd in een huurovereenkomst gebaseerd op een ROZ-model worden vastgelegd.

Voor de schoolgebouwen waarvoor de gemeente het beheer en onderhoud verzorgt, worden de bijbehorende kosten verrekend met de schoolbesturen op basis van de landelijk hiervoor vastgestelde vergoedingen.

Voor objecten met een sportfunctie zal er onderscheid gemaakt moeten worden in objecten die uitsluitend gebruikt worden door één vereniging of organisatie, deze kan de locatie huren tegen een kostprijsdekkend tarief, of verenigingen of organisaties die enkele uren per week gebruik maken van een locatie, deze kunnen gebruik maken van de locatie tegen een in het sportbeleid vastgesteld tarief.

Taken en verantwoordelijkheden team Vastgoed

- Team Vastgoed faciliteert in de daadwerkelijke huisvesting van de gebruikers.
- Team Vastgoed dient bij het faciliteren van de huisvesting rekening te houden met beleidswensen en vragen van andere (beleids-)teams binnen de gemeente op het gebied van vastgoed.
- Voor nieuwe transacties (aan- en verkoop, aan- en verhuur), nieuwe projecten en aanpassingen in bestaande portefeuille overlegt team Vastgoed met betrokken beleidsteams.
- Team Vastgoed vervult een adviserende rol richting Beleid waarbij het gaat om ruimte- en vastgoedvraagstukken.

Taken en verantwoordelijkheden beleid

- Beleid en team Vastgoed stemmen periodiek af over vraag en aanbod.
- Beleid formuleert beleidsuitgangspunten en de huisvestingsvraag in beleidsplannen zoals een strategisch huisvestingsplan, dit huisvestingsplan per beleidsveld vormt de basis voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.
- Beleid fungeert voor huisvestingsvragen als opdrachtgever aan team Vastgoed en is hiermee verantwoordelijk voor het formuleren van de ruimtevraag.
- Beleid bepaalt uit welke panden de beleidsvolgende vastgoedportefeuille dient te bestaan.

Het proces tot het formuleren van een ruimtevraag is verder uitgewerkt in bijlage I.

2.1.2 Vastgoed voor eigen organisatie

Naast de faciliterende rol voor beleidsvolgend vastgoed, zijn er ook gebouwen die gebruikt worden voor en door de eigen organisatie. Het gaat hier om gebouwen waar medewerkers van de gemeente gehuisvest zijn of vanuit waar medewerkers hun werkzaamheden verrichten.

Categorieën

In de categorie Vastgoed voor eigen organisatie onderscheiden we de volgende subcategorieën:

- Begraafplaatsen
- Kantoorgebouwen
- Werkplaatsen
- Bedrijfsgebouwen Ability

Ook bij deze indeling is er rekening gehouden met de Iv3-verantwoording.

Kosten gebruik

Voor het gebruik van de panden voor eigen huisvesting wordt geen gebruiksvergoeding of huur verrekend met de gebruiker. De gemaakte kosten worden geboekt op de daarvoor bestemde kostenplaats binnen de gemeentelijke begroting.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Team Vastgoed zorgt voor het beheer en onderhoud van deze panden. In deze categorie is team Vastgoed volgend aan de ruimtevraag vanuit de organisatie en heeft zij een adviserende rol.

Bij de gemeentelijke kantoorgebouwen en de werkplaatsen van de buitendienst, totaal 13 locaties, worden de facilitaire diensten verleend door het facilitaire team van de gemeente.

2.1.3 Strategisch vastgoed

In de categorie Strategisch vastgoed is het vastgoed ondergebracht waar op korte termijn of in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mee gerealiseerd worden. Onder het strategisch vastgoed vallen de strategische gebouwen.

Kosten gebruik

Panden in de categorie strategisch vastgoed zijn opgenomen in een grondexploitatieproject of er is sprake van projectfinanciering. Zowel de kosten als de opbrengsten komen voor rekening van dit project.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Team Vastgoed zal richting het project adviseren welk type overeenkomst het best past gelet op de te verwachten resterende gebruiksduur, de functie van het object en de technische staat. Een marktconforme huur heeft hier de voorkeur maar zal niet altijd gerealiseerd kunnen worden vanwege de vaak korte duur van de overeenkomsten. Er wordt door Vastgoed gestreefd naar het optimale financiële resultaat binnen de kaders van het project.

Team Vastgoed zorgt daarnaast voor het beheer en onderhoud van deze panden en treedt op als verhuurder in opdracht van team Grondzaken en/of een gemeentelijk projectleider. Vastgoed heeft geen budgetverantwoordelijkheid, deze ligt binnen het betreffende project. Wel heeft Vastgoed de verantwoordelijkheid voor het bewaken van de met de projectleider afgesproken kaders. Het project is verantwoordelijk voor het opstellen van een toekomstbeeld waarmee team Vastgoed kan zorgen voor een optimale wijze van gebruik.

2.1.4 Overig vastgoed

Daarnaast is er nog de categorie Overig vastgoed. Deze categorie bevat het bezit dat niet onder beleid of eigen huisvesting te scharen is. Een voorbeeld hiervan is de kinderopvang waarbij team Vastgoed vanuit Beleid niet de verplichting heeft om dit te faciliteren. Het uitgangspunt bij overig vastgoed is dat wanneer het gebruik van een object stopt, overgegaan kan worden tot verkoop.

Categorieën

In de categorie Overig vastgoed onderscheiden we de volgende subcategorieën:

- Overig - bedrijfsruimte
- Kinderopvang

Kosten gebruik

De objecten die onder overig vastgoed vallen dienen marktconform te worden verhuurd. Huur- en gebruiksverplichtingen die voor deze panden aangegaan worden, moeten altijd in een huurovereenkomst conform een ROZ-model worden vastgelegd. De panden geven geen invulling aan een beleidsdoel waardoor ze geen maatschappelijke waarde creëren voor gemeente Het Hogeland. Investerings worden hierom alleen gedaan wanneer hier een wettelijke verplichting voor geldt of er sprake is van onwenselijke risico's.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Vastgoed zorgt voor het beheer en onderhoud van deze panden en treedt op als eigenaar en verhuurder. Vastgoed vervult hierin een leidende rol, alleen voor deze categorie ligt alle verantwoordelijkheid bij team Vastgoed.

2.2 Omvang portefeuille

De werkzaamheden van team Vastgoed strekken zich uit over een vastgoedportefeuille van 158 objecten.

Categorie	Beleidsvolgend vastgoed	Vastgoed voor eigen organisatie	Strategisch vastgoed	Overig vastgoed
<i>Omvang</i>	95 objecten	49 objecten	6 objecten	8 objecten
<i>WOZ-waarde</i>	€ 30.293.000	€ 14.024.500	€ 226.000	€ 1.302.000
<i>Oppervlakte gebouwen</i>	48.613 m ²	30.273 m ²	1.957 m ²	2.835 m ²
<i>Tariefstructuur</i>	Kostprijsdekkende huur	Werkelijke kosten	Optimale financieel resultaat	Marktconforme huur
<i>Doelstelling</i>	Het huisvesten van maatschappelijke partijen	Het huisvesten van de gemeentelijke organisatie		
<i>Type vastgoed</i>	Cultureel erfgoed Dorpshuizen Media Onderwijs Openbaar vervoer Recreatie Sport	Begraafplaatsen Kantoren Werkplaatsen	Strategische gebouwen	Bedrijfsruimten Kinderopvang

2.3 Inzicht hebben in de portefeuille

Om de vastgoedportefeuille op orde te brengen en te houden is het noodzakelijk om structuur aan te brengen en hiermee de bijbehorende informatie te borgen in een vastgoedinformatiesysteem. Het hebben van actuele, betrouwbare en complete informatie van de vastgoedobjecten en registratie van contracten en documenten is noodzakelijk om de gestelde doelstellingen te behalen. In het vastgoedinformatiesysteem dienen alle relevante gegevens voor sturing, beheersing en control in kaart gebracht te worden waardoor het inzicht verschaft in:

- Kosten en opbrengsten
- Contracten
- Kenmerken van het vastgoed zoals bouwjaar, oppervlakte en energielabel
- Financiële componenten zoals boekwaarde, afschrijving, verzekeringen en kosten voor onderhoud
- Energieverbruiken

3 Financiën in beeld

Aan de gemeentelijke vastgoedadministratie worden onder andere vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) kaders gesteld en dient het beheer ook uitgevoerd te worden binnen de Wet Markt en Overheid en de financiële verordening van gemeente Het Hogeland.

3.1 Financieel kader

Om te kunnen sturen op de portefeuille is het belangrijk dat kosten en opbrengsten per object inzichtelijk zijn en dat er per object gestuurd kan worden op afwijkingen in deze kosten en opbrengsten.

BBV

Het BBV beschrijft de regelgeving waaraan gemeentes en provincies moeten voldoen voor het opstellen van jaarlijkse begroting- en verantwoordingsstukken. In deze regelgeving zijn kaders opgenomen over hoe omgegaan moet worden met waardering, afschrijving en onderhoud van vastgoed.

Wet Markt en Overheid

Bij het beheer van gemeentelijk vastgoed vormt ook de Wet Markt en Overheid een belangrijk kader. Deze wet biedt gedragsregels waar gemeente Het Hogeland zich aan moet houden om concurrentievervalsing met bedrijven te voorkomen. De belangrijkste gedragsregel uit de Wet Markt en Overheid voor het beheer van gemeentelijke vastgoed is de verplichting om alle kosten die horen bij een bepaalde activiteit door te berekenen in de prijs die gevraagd wordt. Met het invoeren van kostprijsdekkende huur wordt hieraan voldaan.

Financiële verordening gemeente Het Hogeland

De financiële verordening beschrijft de wijze waarop gemeente Het Hogeland uitwerking geeft aan de regels vanuit het BBV. Afspraken uit de financiële verordening met invloed op het gemeentelijke vastgoed zijn onder andere:

- Dat het college tenminste eens per vier jaar een onderhoudsplan gebouwen aanbiedt aan de raad.
- Dat de raad tenminste eens per vier jaar een nota waardering en afschrijving vaste activa vaststelt.

Om te kunnen sturen op de kosten en opbrengsten van vastgoed is het van belang dat vastgoed op een uniforme wijze opgenomen is in de begroting en dat team Vastgoed budgethouder is voor de kosten en opbrengsten die samenhangen met het in eigendom houden en verhuren of in gebruik geven van vastgoed.

3.2 Financiële rollenscheiding

Hiermee wordt de rol van eigenaar en verhuurder gescheiden van de huurders- en gebruiksrol waarmee het eenvoudiger wordt om het vastgoed effectief in te zetten en maatschappelijke doelen in het gemeentelijk vastgoed te bereiken. Dit wordt gedaan door een eenduidige huur- en subsidiesystematiek op te zetten. Daarbij wordt door intreding van de kostprijsdekkende huur kosten en huur van objecten transparant gemaakt en verkapte subsidies voorkomen. Deze rollenscheiding wordt doorgevoerd in al het gemeentelijke vastgoed met uitzondering van het vastgoed voor de eigen organisatie.

Team Vastgoed:

- Is verantwoordelijk voor de instandhouding, zowel functioneel als technisch, de structurele verhuur en financiële exploitatie van de gebouwen.
- Zorgt voor de huurcontracten, het beheer van deze contracten en de actuele huuradministratie.
- Belast zaken die uitgevoerd en/of betaald worden vanuit de huurdersrol door aan de huurder/gebruiker.

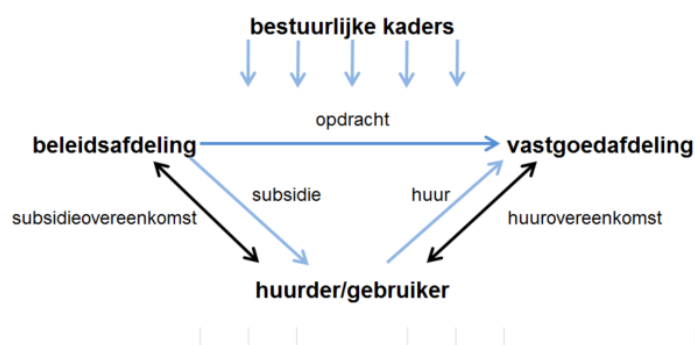
Beleid:

- Verstrekt subsidies aan de huurder conform de opgestelde subsidieovereenkomst.

- Betreft team Vastgoed zo vroeg mogelijk bij het proces van initiatieven voor nieuwe projecten.

Huurder/gebruiker:

- Betaalt huur aan verhuurder/eigenaar (team Vastgoed) conform de opgestelde huurovereenkomst.
- Regelt het dagelijks beheer van de objecten en de eventuele niet structurele verhuur.
- Vraagt indien nodig subsidie aan bij Beleid.
- Verzorgt, waar mogelijk, zelf de energieleverantie, de schoonmaak en het huurdersonderhoud.



3.3 Financiering onderhoud

Om onderhoud op een juiste wijze te verwerken in de gemeentelijke vastgoedadministratie is het van belang dat er per object afspraken worden vastgelegd in een demarcatielijst en dat er binnen de gemeentelijke begroting afspraken gemaakt worden over de wijze van bekostiging van groot onderhoud.

Demarcatielijst

In het huurcontract dient er een demarcatielijst opgenomen te zijn waarin aangegeven wordt welke onderhoud voor de rekening van de eigenaar komt en welk onderhoud de huurder zelf dient uit te voeren. Gemeente Het Hogeland is als eigenaar van een gebouw alleen verantwoordelijk voor het uitvoeren van het eigenaarsonderhoud. Dit onderhoud is opgenomen in de te berekenen kostprijsdekkende huurprijs.

De onderhoudswerkzaamheden die onder het huurderonderhoud vallen kunnen onder voorwaarden uitgevoerd worden door gemeente Het Hogeland. Uitgangspunt hierbij is dat op deze manier de veiligheid in de gebouwen gewaarborgd blijft.

Voor zover terreinen binnen hekwerken liggen behoren deze bij de gebouwen en is team Vastgoed verantwoordelijk voor het grote onderhoud en de huurder/gebruiker voor het dagelijkse onderhoud. Als er geen afscheiding in de vorm van een hekwerk aanwezig is dan behoort het onderhoud aan het groen en de bestrating niet bij het gebouw en valt dit onder verantwoordelijkheid van team Openbare Ruimte. Een uitzondering hierop vormen de gemeentelijke werkplaatsen en de begraafplaatsen, hier valt ook het onderhoud aan de verharding binnen de hekwerken onder de verantwoordelijkheid van Openbare Ruimte.

Groot onderhoud

Voorgesteld wordt het groot onderhoud van het gemeentelijke vastgoed te egaliseren middels de voorziening onderhoud. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het BBV waarin een voorziening als de enige methode om lasten voor groot onderhoud te egaliseren over meerdere begrotingsjaren wordt gesteld. De voorziening wordt gebruikt voor het bekostigen vanuit groot onderhoud voor rekening van de eigenaar. Aan de voorziening dient jaarlijks gedoteerd te worden om het onderhoud vanuit de meerjarenonderhoudsplanningen voor de komende jaren te kunnen uitvoeren. De dotatie wordt bepaald door te kijken naar het verwachte onderhoud voor de komende tien jaar en het jaarlijks gemiddelde per object te doteren in de voorziening.

3.4 Waardering van het vastgoed

Voor de waardering van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgegaan van de voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het BBV. Objecten worden gewaardeerd tegen een boekwaarde waarbij op de opstellen elk jaar wordt afgeschreven, zoals omschreven in de paragraaf *Afschrijven op vastgoed*. Op de ondergrond van de objecten wordt niet afgeschreven. De boekwaarde is gebaseerd op de oorspronkelijke verkrijgings-/vervaardigingsprijs.

Objecten waarvoor het de intentie is om deze te verkopen, worden gewaardeerd tegen ten hoogste de marktwaarde met huidige bestemming. De marktwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke taxatie. Wanneer in deze gevallen de boekwaarde van een object hoger is dan de marktwaarde, dan dient deze te worden afgeboekt.

Van objecten die gewaardeerd worden tegen de marktwaarde, wordt eens per drie jaar een hertaxatie uitgevoerd om te beoordelen of de waardering nog correct is. Wanneer een hertaxatie tot een lagere waarde leidt, wordt het object afgeboekt naar de nieuwe getaxeerde waarde. Wanneer de hertaxatie een hogere marktwaarde laat zien wordt de waardering niet aangepast.

3.5 Afschrijven op vastgoed

Investerings in vastgoed zijn altijd investeringen met een bedrijfseconomisch nut. Investerings dienen, mits hoger dan € 30.000, te worden afgeschreven conform de afschrijvingstermijnen van de nota activabeleid.

Afschrijvingsperioden worden gehanteerd zoals opgenomen in het gemeentelijke activabeleid. Voor vastgoed zijn de volgende afschrijvingscategorieën van belang:

▪ Gronden	geen afschr.
▪ Nieuwbouw schoolgebouwen, kantoren en overige bedrijfsgebouwen	40 jaar
▪ Renovatie, restauratie en aankoop van bedrijfsgebouwen	25 jaar
▪ Technische installaties in bedrijfsgebouwen	15-20 jaar

3.6 Investerings in bestaand vastgoed

Uitgaven aan onderhoud zijn geborgd middels de in de begroting opgenomen onderhoudskosten en dotatie aan de voorziening onderhoud. Hiermee is het mogelijk het vastgoed in goede staat te houden. Vervangingsinvesteringen om objecten in een goede staat te houden zijn daarmee niet nodig.

Investerings zijn wel wenselijk of nodig wanneer een object aangepast moet worden naar de huidige maatstaven. Dit kan in de vorm zijn van een renovatie of upgrade. Zo'n activiteit van een beleidsobject dient altijd via Beleid geïnitieerd te worden en zal leiden tot een aanvraag voor middelen bij de Raad. Het doen van een investering zal bij objecten met een kostprijsdekkende huur leiden tot het berekenen van een nieuwe kostprijsdekkende huur. De kapitaallasten behorende bij de investering worden vervolgens verwerkt in deze huur.

Voor renovaties van objecten worden geen reserves gevormd of middelen gereserveerd in de onderhoudsbudgetten bij Vastgoed. Het wel of niet uitvoeren van een renovatie of een upgrade dat niet past binnen de beschikbare budgetten van een beleidsteam is hiermee altijd een keuze van de Raad die daar het budget voor beschikbaar moet stellen.

3.7 Huurprijzen

Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gewerkt met twee methodieken voor huurprijsbepaling:

- Een kostprijs dekkende huur voor Beleidsvolgend vastgoed
- Marktconforme huur voor overig vastgoed

Voor vastgoed in gebruik door de eigen organisatie wordt niet gewerkt met een huurprijs maar worden de werkelijke kosten geboekt op de daarvoor bestemde plaats in de administratie.

Kostprijsdekkende huur

De basis van de berekening van de kostprijsdekkende huur voor een object wordt gevormd door het principe van een discounted cashflow (DCF) op basis van de boekwaarde. Door te bepalen welke kosten er verwacht worden gedurende de beschouwingsperiode van een object kan een huurprijs voor het eerste jaar berekend worden, de aanvangshuur. De kostprijsdekkende huur wordt gedurende de looptijd alleen herzien wanneer er investeringen in het object gedaan worden en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Een gevolg van een kostprijsdekkende middels benoemde systematiek is wel dat de huur in de eerste jaren van de exploitatie lager zal liggen dan de werkelijke kosten, in de loop van de exploitatieperiode zal dit omslaan in een positieve exploitatie en over de gehele exploitatieperiode is er een evenwicht. Het tekort in de eerste periode zal leiden tot een stuk voorfinanciering door de gemeente. In bijlage II wordt er verder ingegaan op de berekeningswijze van de kostprijsdekkende huur.

Marktconforme huur

Bij marktconforme huur is het uitgangspunt dat de huur op hetzelfde niveau ligt als wanneer een huurder een vergelijkbaar object op de particuliere markt zou huren. De marktconforme huur voor een object wordt altijd bepaald door middel van een taxatie. Hierbij kijkt de taxateur naar de kenmerken van het specifieke object en naar de huren van referentieobjecten in de nabije omgeving.

4 Beheer in beeld

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de diverse zaken rondom het beheer van de vastgoedportefeuille. Voor de verschillende zaken, zoals onderhoud, duurzaamheid en de terug levering van scholen aan de gemeente worden hiervoor kaders opgesteld.

4.1 Onderhoud

De gemeente wil het beleidsvolgende vastgoed en het vastgoed voor gebruik door de eigen organisatie in goede staat van onderhoud hebben en houden. Waar mogelijk is de ambitie om objecten tijdens het uitvoeren van het onderhoud te verduurzamen en/of energiebesparende maatregelen door te voeren waarbij de ambities van het college leidend zijn. De ambities van het college zijn gericht op het vervullen van een voorbeeldrol in verduurzaming en gaan verder dan de wettelijke kaders.

Voor het kunnen vaststellen van de huidige onderhoudsstatus van de gebouwen wordt er gebruik gemaakt van risico gestuurd onderhoud op basis van de NEN 2767. De gebouwen in de categorieën beleidsvolgend vastgoed en vastgoed voor de eigen organisatie dienen minimaal een gemiddelde conditiescore van 3 te hebben en geen ernstige gebreken te vertonen. Bij het strategische en het overige vastgoed is de te hanteren minimale conditiescore afhankelijk van het toekomstperspectief.

Condiëtmeting op basis van NEN 2767

De NEN 2767 is een onderhoudsnorm die wordt gebruikt om de staat van onderhoud van een gebouw te beoordelen, met als doel om te komen tot een persoonsonafhankelijke en eenduidige registratie van de conditie van gebouwen.

De conditie van een gebouw of gebouwdeel wordt bepaald aan de hand van de voorkomende gebreken, waarbij een drietal kenmerken van gebreken worden onderscheiden:

- *Ernst van het gebrek (ernstig, minder ernstig of gering)*
- *Omvang (hoe vaak komt dit gebrek in die mate voor?)*
- *De intensiteit (in welke stadium verkeert het gebrek?)*

In de NEN 2676 wordt onderscheid gemaakt tussen een zestal onderhoudsniveaus of 'conditiescores' die aangeven welk niveau van onderhoud een bepaald gebouw of gebouwdeel heeft. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen weergegeven wat de zes conditiescores inhouden.

1.	<i>Uitstekende conditie</i>	<i>Incidenteel geringe gebreken</i>
2.	<i>Goede conditie</i>	<i>Incidenteel beginnende veroudering</i>
3.	<i>Redelijke conditie</i>	<i>Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar</i>
4.	<i>Matige conditie</i>	<i>Functievervulling incidenteel in gevaar</i>
5.	<i>Slechte conditie</i>	<i>Slechte conditie, veroudering onomkeerbaar</i>
6.	<i>Zeer slechte conditie</i>	<i>Technisch rijp voor sloop</i>

4.1.1 MJOP

Het MJOP wordt geactualiseerd op basis van een her-inspectie iedere 4 jaar. Uitgangspunt is dat het opstellen van een MJOP, en daarmee ook de her-inspectie voor de gehele vastgoedportefeuille gelijktijdig uitgezet wordt. Voor het up-to-date houden van de jaarlijkse dotatie in de voorziening onderhoud wordt jaarlijks het MJOP administratief bijgewerkt van welk onderhoud wel of niet is uitgevoerd.

4.1.2 Uitvoeren onderhoud

Het streven voor de komende jaren is erop gericht om het onderhoud, daar waar mogelijk, als meerjarige contracten in de markt te zetten. De selectie van de partijen zal daarbij niet alleen op kosten plaatsvinden maar ook op basis van ervaringen met resultaatgericht samenwerken, een werkwijze voor onderhoud waarbij er gezamenlijk gewerkt wordt een doel en niet aan de uitvoering van een bestek. De uitvoerende partij dient een partner te zijn voor de gemeente in het optimaliseren van het onderhoudsbeleid. Onder het optimaliseren wordt niet alleen het verlagen van de kosten verstaan, maar ook het verduurzamen van de vastgoedportefeuille en het toepassen van innovaties. Voor de gemeente is het van belang dat bij het op de markt zetten van het onderhoud middels aanbestedingen er even zo goed ook kansen worden geboden voor kleinere, lokale ondernemingen.

De werkzaamheden van Vastgoed zullen zich bij het sluiten van langjarige contracten transformeren van gespecificeerd voorschrijven van de gewenste werkzaamheden naar het uitdagen van de markt en regie houden op de uitvoering. Het zwaartepunt van de werkzaamheden zal hierbij verschuiven van voorbereiding naar controle. Een nadere uitwerking van het werken in regie kent betreft het uitbesteden de volgende uitgangspunten:

- Kennis van het vastgoed en de benodigde expertise, capaciteit en middelen dienen bij de externe partij aantoonbaar aanwezig te zijn.
- Team Vastgoed moet in staat zijn om de opdrachtgeversrol/contractmanagement professioneel in te vullen en uit te voeren (voldoende FTE aanwezig).
- Periodiek dient een audit gehouden te worden waardoor kwaliteit en prijswaardering gewaarborgd blijven.

4.2 Duurzaamheid

In 2030 moeten alle overheidsorganisaties energieneutraal zijn. De verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een onderdeel hiervan. Vanuit het Rijk worden onderstaande wettelijke maatregelen verplicht:

Bestaande bouw:

- Activiteitenbesluit/ Energiebesparende maatregelen 2019
- Energieregistratie- en bewaking (EBS)
- Energielabel
- Kantoren energielabel C in 2023 en energielabel A in 2030
- Wettelijke keuringsplicht van installaties

Nieuwbouw

- BENG
- Bouwbesluit- en duurzaamheidseis EPC
- Energieregistratie- en bewaking (EBS)

De ambitie van het College, omschreven in het collegeprogramma, is om het goede voorbeeld te geven aan inwoners en bedrijven om het fossiele energiegebruik te verminderen door te streven naar duurzame gemeentelijke gebouwen. Deze ambitie gaat verder dan de bovengenoemde wettelijke kaders. Naast de ambities voor verduurzaming heeft het College ook de uitgangspunten van een circulaire economie onderschreven en uitvoering hiervan nagestreefd.

In combinatie met het actualiseren van de meerjarenonderhoudsplanningen wordt de komende jaren geïnventariseerd welke mogelijkheden er zijn om het vastgoed te verduurzamen passend bij de ambities. Om bepaalde activiteiten van bovenstaande maatregelen te kunnen realiseren heeft team Vastgoed een adviserende rol in de verduurzamingsmogelijkheden waarbij de combinatie tussen het uitvoeren van onderhoud en verduurzamen de ideale situatie is. In hoofdstuk 5 wordt er een verdere invulling gegeven aan het vervolg rondom duurzaamheid.

4.3 Terug levering scholen

Conform de regelgeving in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) wordt een school bij beëindiging van het gebruik van de school voor onderwijsdoeleinden in eigendom

overgedragen aan de gemeente. Achtergrond van dit wettelijke uitgangspunt is dat de schoolgebouwen met overheidsgeld zijn bekostigd.

Bij het einde van het onderwijsgebruik moet een staat van onderhoud worden opgesteld. Op basis van de staat van onderhoud wordt vastgesteld welke onderhoudsactiviteiten nog moeten worden uitgevoerd en door wie. Uitgangspunt is dat het de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur is om de opdracht voor het uitvoeren van onderhoud te verstrekken. Het schoolbestuur kan met de gemeente overeenkomen dat de gemeente de opdracht verstrekt en dat het schoolbestuur voor dit onderhoud aan de gemeente een vergoeding beschikbaar stelt.

4.4 Leegkomende objecten

Wanneer er objecten leegkomen binnen de beleidsvolgende portefeuille is het van belang dat er optimaal wordt samengewerkt tussen beleid en Vastgoed om de kosten van leegstand te beperken en aanbod en vraag goed aan elkaar te koppelen. Om de samenwerking te bevorderen en goede afspraken te maken over verantwoordelijkheden, wordt gebruik gemaakt van een procedure voor leegkomende objecten, de procedure is uitgewerkt in bijlage III.

De procedure wordt gebruikt voor al het beleidsvolgende vastgoed en dient ook gebruikt te worden voor de teruglevering van scholen.

4.5 Verkoop

Wanneer een object leeg komt te staan, wordt er eerst gekeken of het pand aangewend kan worden om aan een andere ruimtevraag te beantwoorden zoals omschreven in paragraaf 4.4. Wanneer er vanuit de organisatie geen interesse in het pand is dan wordt er, na toestemming van het College, door Vastgoed overgegaan tot verkoop.

Voorwaarden aan verkoop:

- Verkopen zijn marktconform en transparant
- Koper kan getoetst worden in het kader van de wet Bibob, de afweging hiervoor wordt bij team Veiligheid gemaakt.
- De ondergrens van de verkoopprijs is de getaxeerde marktwaarde vrij van verhuur vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- De panden die in de categorie beleidsvolgend vallen, zullen niet afgestoten worden tenzij de beleidsdoelen zijn gewaarborgd.

4.6 Aanhuur

Aanhuur kan voorkomen bij zowel het beleidsvolgend vastgoed als het vastgoed voor de eigen organisatie. Het gaat in deze situatie om huurovereenkomsten waarin de gemeente als huurder optreedt. Het kan namelijk voorkomen dat niet alle ruimtevragen van de beleidsteams en de eigen organisatie binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille opgelost kunnen worden. Dat is de reden dat de gemeente overstapt op aanhuur.

Om ervoor te zorgen dat de contracten centraal beheerd worden, worden de huurcontracten bij de Vastgoed gelegd. Zo wordt er zicht gehouden op opzeggingsmogelijkheden, looptijden en andere afspraken uit de huurovereenkomst. Daarbij heeft vastgoed ook een dwingende adviserende rol bij zowel het aangaan van de overeenkomst als gedurende de looptijd van de overeenkomst waarbij onder andere getoetst moet worden of de voorwaarden marktconform zijn. De kosten die voortvloeien uit de huurovereenkomst worden niet binnen vastgoed gedekt, maar binnen het beleidsteam waar de ruimte in gebruik is.

4.7 Aankoop

Het toevoegen van nieuwe objecten (panden of gronden) aan de portefeuille, zowel in de vorm van nieuwbouw of als aankoop, is alleen van toepassing al de te vestigen activiteit het beleid van de gemeente ondersteunt of nodig is voor eigen huisvesting. Het aankopen van vastgoed voor commerciële doeleinden past niet bij de doelstellingen voor gemeente Het Hogeland.

Aankopen verlopen via Grondzaken en bij alle aankopen geldt: aankopen zijn marktconform en transparant.

4.8 Nieuwbouw en renovatie

Het toevoegen van een object aan de portefeuille door nieuwbouw volgt op een proces dat gezamenlijk door het beleidsteam en team Vastgoed wordt ingevuld. De rol van Vastgoed bij nieuwbouw is gebaseerd op de uitgangspunten dat het beleidsteam verantwoordelijk is voor de initiatief- en definitiefase en dat Vastgoed vanaf de ontwerpfase verantwoordelijk is voor een nieuwbouwproject. Bij het in beeld brengen van de kosten van nieuwbouw of een renovatie wordt naast de investering ook de te verwachten exploitatiekosten in beeld gebracht. Dit om een compleet beeld te hebben van de bijbehorende langjarige te verwachten kosten.

4.9 Toegankelijkheid

In 2016 is er voor de Tweede Kamer ingestemd met de ratificatie van het VN-verdrag voor rechten van personen met een handicap. Het toegankelijk maken van openbare gebouwen is hiermee een gemeentelijk speerpunt. Bij nieuwbouw worden de toegankelijkheidseisen meegenomen in het project en bij bestaande bouw zullen de gebouwen getoetst worden aan de criteria die behoren bij het landelijke keurmerk voor toegankelijkheid. Middels de toetsing worden gewenste aanpassingen in beeld gebracht waarna hierover besluitvorming plaats kan vinden.

5 Risico's in beeld

Aan de exploitatie van gebouwen zijn diverse risico's verbonden. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de risico's die het eigendom van vastgoed met zich meebrengt voor de gemeente. Het is van belang dat deze risico's worden onderkend en zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt gehouden.

5.1 Contractrisico's

Voor alle vastgoedobjecten worden huur- of gebruiksovereenkomsten aangegaan. Team vastgoed dient hiervoor gebruik te maken van standaard-overeenkomsten op basis van de landelijk gehanteerde ROZ-modelovereenkomsten.

De overeenkomsten voor het gemeentelijke vastgoed hebben over het algemeen een lange looptijd, er zijn dan ook nog veel objecten die gebruikt worden op basis van een relatief oude overeenkomst. In praktijk blijken deze oude overeenkomsten soms verrassingen te bevatten die vooraf niet inzichtelijk waren. Deze verrassingen gaan over het algemeen over de hoogte van de huurprijs, de indexeringsmogelijkheden van de huurprijs en de opzeggingsmogelijkheden. Met de invoering van kostprijsdekkende huur worden deze oude overeenkomsten uitgefaseerd en worden met alle gebruikers nieuwe overeenkomsten gesloten op basis van de standaard-overeenkomsten.

5.2 Objectrisico's

De risico's die behoren bij de staat van het object kunnen onderverdeeld worden in risico's samenhangend met:

- Schades
- Gebreken na aankoop
- Imagoschade

Schades

Er kunnen onverwachte schades optreden door o.a. vandalisme, brand, storm of blikseminslag. Gemeente Het Hogeland heeft voor het afdekken van deze schades met uitzondering van vandalisme een verzekering afgesloten. De kosten voor deze opstalverzekering zijn afgedekt in de kostprijsdekkende huurberekening. Kosten van vandalisme worden zoveel als mogelijk verhaald op de dader en vormen een risico in de exploitatie van de objecten.

Gebreken na aankoop

Na aankoop van een nieuw gebouw kunnen onvoorziene gebreken optreden die tot grote kosten kunnen leiden. Team Vastgoed inspecteert daarom de gebouwen grondig, waarbij naast de algemene bouwkundige staat, specifiek wordt gelet op achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van asbest. Daarnaast wordt erop gelet of het gebouw geschikt is voor het beoogde gebruik en of het voor die gebruiksfunctie voldoet aan de benodigde wet- en regelgeving. Achterstallig onderhoud vormt een risico in de exploitatie van objecten, het wegwerken van dit onderhoud leidt zonnig tot een extra aanvraag voor krediet bij de raad.

Imagoschade

Rondom de exploitatie van objecten kunnen er gevoeligheden liggen die ook in de publieke opinie een rol spelen, hierbij kan gedacht worden aan de staat van beeldbepalende en monumentale gebouwen of onderwijsgebouwen. Tevens kunnen defecten aan de gemeentelijke huisvesting, zeker op gebied van veiligheid, gevoelig liggen. Team Vastgoed is zich goed bewust van deze risico's en houdt hier rekening mee. In voorkomende gevallen treedt team Vastgoed in contact met de communicatieafdeling om gezamenlijk de strategie af te stemmen.

5.3 Risico's wet- en regelgeving

Rondom vastgoed is veel wetgeving die voorschrijft waar het gemeentelijk vastgoed aan moet voldoen. Bij publiekstoegankelijke gebouwen is er nog meer vigerende wetgeving. Brandveiligheid, zwembaden en legionella, allemaal bekende recente dossiers die tot aangepaste alertheid en eisen hebben geleid. Team Vastgoed is als eigenaar binnen de gemeente verantwoordelijk voor de naleving van de wetgeving in haar gebouwen. Binnen het onderhoudssysteem wordt het voldoen aan wet- en regelgeving als één van de inspectie-items meegenomen. Het moeten voldoen aan nieuwe of aanvullende wet- en regelgeving vormt echter een risico dat niet door team Vastgoed voorzien kan worden. Aanpassingen aan gebouwen ten gevolge van deze nieuwe of aanvullende wet- en regelgeving kan leiden tot een extra aanvraag voor krediet bij de raad.

5.4 Financiële risico's

De financiële risico's kunnen onderverdeeld worden in risico's samenhangend met:

- Afwaardering
- Planmatig onderhoud
- Nieuwe objecten en/of investeringen
- Onvoorziene leegstand
- Btw-regimes
- Staatssteun

Afwaardering

Gebouwen waarvoor niet de intentie bestaat om deze duurzaam te exploiteren, dus gebouwen waarvan de wens is deze op termijn te verkopen, dienen te worden beoordeeld ten opzichte van huidige marktwaarde. Dit kan voorkomen bij herwaardering van beleid of bij het krimpen van de vraag naar een specifieke huisvesting. Voor objecten die niet meer duurzaam geëxploiteerd worden geldt dat moet worden afgewaardeerd naar de marktwaarde als de boekwaarde hoger.

Gezien de gezonde relatie tussen WOZ-waarde en boekwaarde (de boekwaarde over de gehele portefeuille genomen ligt zo'n 60% onder de WOZ-waarde) is dit risico als laag ingeschat.

Planmatig onderhoud

Het onderhoud van gemeentelijk vastgoed wordt in beeld gebracht via een onderhoudsplanung gebaseerd op de NEN 2767. Team Vastgoed zorgt voor een actueel onderhoudsplan op basis waarvan het onderhoud zo nauwkeurig mogelijk meerjarig in beeld wordt gebracht, verrassingen in benodigd extra onderhoud zijn hiermee zoveel mogelijk uitgesloten.

Voor planmatig (groot) onderhoud is er één onderhoudsvoorziening die jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van het tienjarig gemiddelde is de jaarlijkse dotatie in de onderhoudsvoorziening vastgesteld. Vanuit deze onderhoudsvoorziening worden de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud betaald. Tussentijdse aankopen en verkopen kunnen gevolgen hebben op de onttrekkingen en dotaties, wat kan leiden tot een tekort of een overschot. Het niet hebben van een toereikende onderhoudsvoorziening kan als een risico gezien worden. Vastgoed gaat dit aspect na bij iedere aan- of verkoop, een eventueel tekort wordt met een extra dotatie aangevuld.

Voor het dagelijks onderhoud (kort cyclisch en verhelpen van storingen/defecten) mag er geen onderhoudsvoorziening worden getroffen. Dit onderhoud wordt direct uit de exploitatie betaald. Door het actuele onderhoudsplan zijn de risico's op overschrijdingen bij dagelijks onderhoud minimaal.

Nieuwe objecten en/of investeringen

Het opnemen van nieuwe gebouwen in de begroting kan invloed hebben op de totale lasten en baten op portefeuilleniveau. Bij de maatschappelijke portefeuille moeten de kosten afgedekt worden met de verhuuropbrengsten volgens de nieuwe kostprijsdekkende huursystematiek. Het opnemen van nieuwe objecten in de maatschappelijke portefeuille heeft uiteraard gevolgen voor de meerjarige vastgoedexploitatie. In de eerste jaren zal de nieuwe kostprijsdekkende huur lager uitvallen dan de kosten. In de laatste jaren is de kostprijsdekkende huur hoger dan de kosten. Over de gehele beschouwingsperiode leidt dit tot een neutraal effect. Team Vastgoed heeft inzicht in de meerjarige vastgoedexploitatie en brengt de effecten van nieuwe investeringen en verkopen van vastgoed bij iedere afweging in beeld. Op deze wijze kunnen beheersmaatregelen worden getroffen indien negatieve effecten moeten worden gecompenseerd.

Onvoorziene leegstand

In de kostprijsdekkende huur is een risicoafdekking van 1% opgenomen voor tijdelijke (en mutatie-) leegstand. Deze hebben een vrijwel structureel karakter. Kosten voor onvoorziene leegstand, zoals plotseling vertrek van huurders, verhuizingen van huurders, fusies etc. zijn niet opgenomen in de nieuwe kostprijsdekkende huur. Deze en overige onvoorziene kosten worden niet in de vastgoedexploitatie genomen, maar komen ten laste van de vastgoedreserve of de algemene middelen.

Btw-regimes

Verhuur van vastgoed is in basis een activiteit waarover geen btw geheven wordt, de huurder van een object kan echter opteren om wel btw-belast te huren. Het niet inzichtelijk hebben van de btw-regimes per object kan als een risico gezien worden bij gebouwen met btw-belaste verhuur. Per object wordt jaarlijks gecontroleerd of het juiste btw-regime gehanteerd wordt. De mogelijke btw-regimes zijn:

- Onbelaste verhuur: Hoofregel is dat de huurder de btw niet kan verrekenen en de huurprijs niet belast wordt. De inkoop-btw valt niet te verrekenen. Over de huurprijs wordt geen btw gerekend.
- Belaste verhuur: Opteren voor belaste verhuur is mogelijk als de huurder meer dan 90% btw-belaste prestaties levert. De inkoop-btw valt voor 100% te verrekenen. Over de huurprijs wordt vervolgens 21% btw gerekend.
- Btw Compensatie Fonds (BCF): Dit is van toepassing op de gemeentelijke bedrijfsvoering.

Wanneer er ten onrechte inkoop-btw of teveel inkoop-btw wordt verrekend kan dit leiden tot een boetes vanuit de Belastingdienst. Wanneer er te weinig inkoop-btw verrekend wordt leidt dit tot een onvoorzien nadeel in de gemeentelijke begroting.

Staatssteun

Bij de verhuur van vastgoed aan een onderneming is het van belang dat er getoetst wordt of er door de hoogte van de huur geen staatssteun verstrekt wordt. Als een vastgoedobject voor een lagere prijs wordt verhuurd dan de huurder onder normale omstandigheden voor dit type onroerend goed op de markt zou moeten betalen, behelst het prijsverschil een voordeel voor de hurende onderneming en zou er sprake kunnen zijn van staatssteun.

Bij verhuur van vastgoed uit de deelportefeuille af te stoten vastgoed en vastgoed in grondexploitaties wordt er verhuurd tegen een marktconform tarief en is er dus geen risico op staatssteun. Bij verhuur van een object uit de maatschappelijke portefeuille moet er getoetst worden of de huurder een ondernemer is. Om de risico's op staatssteun te minimaliseren kan er in het geval gekozen worden voor een marktconforme huur en niet voor een kostprijsdekkende huur.

6 Vervolg

Het laatste hoofdstuk in dit vastgoedkader gaat in op de concrete stappen die de komende periode genomen dienen te worden.

6.1 Onderhoud

Een vereiste voor het professionaliseren van het team Vastgoed is om van alle objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille een meerjarenonderhoudsplanning te hebben.

Het hebben van een MJOP is één, het uitvoeren van de werkzaamheden is een tweede. Het uitbesteden van de onderhoudswerkzaamheden zullen hiermee dus een opvolging zijn van de inspecties. Wenselijk is om eind van het jaar de aanbesteding op te kunnen starten waarbij het geplande onderhoud voor de komende jaren zal worden aanbesteed. Afhankelijk van de wens om de werkzaamheden te verdelen in percelen zal een geschikte aanbestedingsvorm gekozen worden. In de uitwerking van de aanbestedingsvorm dient aandacht te zijn voor de inzet van medewerkers van Ability voor de uitvoering van klussen en kleine aanpassingen.

6.2 Duurzaamheid

De gemeente dient te voldoen aan wettelijke eisen voor verduurzaming van haar vastgoedportefeuille, daarnaast heeft het College de ambitie om het goede voorbeeld geven in het streven naar duurzame gemeentelijke gebouwen en daarmee een voorbeeld zijn in het verminderen van fossiel energiegebruik. De wettelijke eisen en de gemeentelijke ambities zijn omschreven in paragraaf 4.2. Om te kunnen beschikken over de benodigde gegevens van de gebouwen in de vastgoedportefeuille dient er een aanbesteding uitgevoerd te worden voor energielabeling en EPA-maatwerkadviezen. Gelijk met het opstellen van labels, een wettelijke verplichting, kunnen in het EPA-maatwerkadvies verschillende scenario's van verduurzaming in beeld gebracht worden:

- Verbetering van energielabel met twee stappen of minimale wettelijke eisen.
- De gehele portefeuille naar energielabel A te brengen.
- De gehele portefeuille energieneutraal maken.

Bij de overweging van de keuze van het uiteindelijk uit te voeren scenario per gebouw dient er rekening gehouden te worden met de huidige situatie, de verdeling van de energielabels en de bijbehorende investeringskosten en besparingsmogelijkheden.

6.3 Kostprijsdekkende huur

Om te kunnen voldoen aan de Wet Markt en Overheid dient de kostprijsdekkende huur in werking te treden voor het beleidsvolgend vastgoed. Op basis van de vastgestelde parameters wordt middels een gevalideerd rekenmodel per object inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn die doorberekend dienen te worden.

6.4 Toegankelijkheid

Om toegankelijkheid te kunnen waarborgen in de vastgoedportefeuille van gemeente Het Hogeland kan er een QuickScan worden uitgevoerd waarmee inzichtelijk wordt gemaakt waar de knelpunten zitten, welke gebouwen toegankelijk zijn en welke gebouwen niet. De QuickScan is in de vorm van een app. Op basis hiervan kan worden bepaald welke verbetermogelijkheden er zijn in de toegankelijkheid van de gemeentelijke gebouwen.

Bijlagen

Bijlage I: formuleren ruimtevraag

Bijlage II: kostprijsdekkende huur

Bijlage III: leegkomende objecten

Bijlage I: formuleren ruimtevraag

De beleidsteams zijn verantwoordelijk voor beleidsontwikkeling en het inschatten van de toekomstige vraag naar ruimte voor activiteiten die door gemeente Het Hogeland ondersteund worden.

Het beleidsteam is voor team Vastgoed de partner in het afstemmen van de (toekomstige) vraag naar ruimte in de vorm van een ruimtevraag. Wanneer er een ruimtevraag bij Vastgoed wordt neergelegd zal er gekeken worden of deze ruimtevraag binnen de eigen vastgoedportefeuille ingepast kan worden of dat er een object gebouwd, aangekocht of aangehuurd moet worden om deze vraag te huisvesten.

De formulering van een ruimtevraag bevat in ieder geval:

- De functie waar de ruimte voor bedoeld is.
- De doelstelling die gerealiseerd moet worden.
- De locatie op wijk-/ dorpsniveau waar de ruimte gesitueerd moet zijn.
- Het budget wat er beschikbaar is.
- De duur waarvoor de ruimte nodig is.

Wanneer de ruimtevraag leidt tot de bouw of verbouw van een object, dan zal het beleidsteam opdrachtgever zijn voor dit project. Team Vastgoed zal verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het object.

Enkele taken van het beleidsteam wat betreft vastgoed:

- Opstellen en actueel houden van de (toekomstige) ruimtevraag.
- Initiatiefnemer van projecten.
- Sturen op de benutting van objecten.
- Verstrekken van subsidies.
- Toezicht houden op activiteiten subsidiehouder.

Bijlage II: Uitgangspunten kostprijsdekkende huur

Kostprijsdekkende huur vormt de basis van de kostenverrekening van het beleidsvolgende vastgoed. In deze bijlage worden de uitgangspunten van de berekening en de gebruikte parameters benoemd.

Uitgangspunten

Huurprijs gebaseerd op boekwaarde

De basis voor de huurprijs wordt gevormd door de boekwaarde van een object in de gemeentelijke administratie. In de gemeentelijke administratie is de boekwaarde gebaseerd op afschrijving per component zoals deze vastgelegd is in de Financiële Verordening. In de kostprijsdekkende huur worden alle kapitaallasten, bestaande uit rente en lineaire afschrijving, uit de gemeentelijke administratie van een bepaald object meegenomen. Op gronden wordt niet afgeschreven en hiervan wordt dan ook alleen de rente meegenomen in de huurprijs.

Geen herinvesteringen in de huurprijs

In de huurprijs wordt geen rekening gehouden met eventuele investeringen in de toekomst. Alle kosten die gemaakt moeten worden om het object in een goede staat van onderhoud te houden worden opgenomen in het onderhoudsplan en worden gefinancierd uit onderhoudsmiddelen. Als er verbeteringen aan het object gewenst zijn en hiervoor is een investering benodigd dan zal dit leiden tot een aanpassing van de huurprijs op het moment van de investering.

Geen restwaarde anders dan grondwaarde

In de berekening van de kostprijsdekkende huur wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van het object anders dan de grondwaarde waarover niet afgeschreven wordt. Het object wordt in de berekening afgeschreven conform de afschrijvingstermijnen uit de gemeentelijke activa-administratie.

Huurprijzen per object

De kostprijsdekkende huur wordt berekend per object, hiermee is er per object zicht op de werkelijke kosten van een object en kunnen er per object keuzes gemaakt worden. Met een huurprijs per object worden daarnaast de prijsverschillen tussen verschillende objecten met eenzelfde functie inzichtelijk.

Vaste beschouwingsperioden afhankelijk van strategie

De berekening van een kostprijsdekkende huur is gebaseerd op het evenredig omslaan van alle kosten in een bepaalde beschouwingsperiode over deze periode. Afhankelijk van de strategie van het object wordt de kostprijsdekkende huur berekend over een vaste beschouwingsperiode. Voor objecten waarvoor plannen zijn voor afstoten, slopen of grootschalige renovatie zijn wordt een periode van 10 jaar gehanteerd, voor de overige objecten wordt uitgegaan van een beschouwingsperiode van 30 jaar. De beschouwingsperiode staat hiermee los van contractduur met de gebruiker en de werkelijke afschrijvingsperioden van een object in de administratie. Wanneer de werkelijke afschrijvingsperiode langer is dan de beschouwingsperiode zal er aan het einde van de beschouwingsperiode sprake zijn van een resterende boekwaarde. In het geval dat er investeringen gedaan worden vanuit huurderswensen zullen deze gedurende de contractduur doorberekend worden aan de huurder in de vorm van een opslag op de huur.

Parameters

Onroerendezaakbelasting (OZB) en heffingen

De OZB, de heffing van het waterschap en de rioolheffing worden in de huurprijs opgenomen op basis van de werkelijke WOZ-waarde op het moment van berekening en op basis van het op dat moment vastgestelde tarieven. In de doorrekening van de kostprijsdekkende huur wordt de kosten jaarlijks geïndexeerd met de vastgelegde index voor kosten.

Verzekeringen

In de berekening van de kostprijsdekkende huur worden uitsluitend de kosten van de opstalverzekering opgenomen op basis van de werkelijke verzekerde waarde. De opgenomen kosten gaan uit van de werkelijke kosten op het moment van berekenen en worden jaarlijks geïndexeerd met de vastgelegde index voor kosten. Kosten voor aanvullende verzekeringen of inboedelverzekeringen zijn geen onderdeel van de huurprijs en moeten door de huurder/gebruiker afgesloten worden.

Rekenrente

Om het model houdbaar te houden voor de toekomst is ervoor gekozen om niet de actuele rekenrente te hanteren in de berekening maar te kiezen voor een tienjarig historisch gemiddelde van de gehanteerde gemiddelde omslagrente van gemeente Het Hogeland en de hierin opgegangene gemeenten. Het langjarige gemiddelde zou een goede richting moeten zijn van de te verwachten gemiddelde rente voor de gehele huurperiode, een te lage rente zou een tekort bij op de exploitatie opleveren en een te hoge rente zou betekenen dat maatschappelijke instellingen een te hoge huur betalen waar mogelijk subsidie tegenover moet staan. Het kiezen voor één rentepercentage voor de gehele exploitatieperiode voorkomt dat een huur tussentijds dient te worden aangepast bij een wijziging in de rente.

Prijsindex

Het model voor berekening van de kostprijsdekkende huur gaat uit van jaarlijkse stijgingen van kosten en opbrengsten. Om het model houdbaar te maken voor de toekomst is ervoor gekozen om separate indexcijfers voor kosten en opbrengsten vast te leggen en deze te baseren op een langjarig gemiddelde consumentenprijsindex (CPI) van de afgelopen tien jaar. Voor de opbrengsten wordt het rechtstreekse gemiddelde gehanteerd en voor de kosten wordt hierop een opslag van 0,50% toegevoegd. Met de opslag voor de kosten wordt voorkomen dat er een tussentijdse huurprijswijziging moet plaatsvinden bij een grotere stijging van de onderhoudskosten ten opzichte van de huurprijsstijging op basis van de CPI.

Beheerkosten eigenaar

De totale beheerkosten bestaan uit de loonkosten van team Vastgoed en de structureel te verwachten jaarlijkse advieskosten. De beheerkosten worden verdeeld over de gehele portefeuille door deze op basis van vierkante meters om te slaan over alle objecten.

Onderhoudskosten

In de berekende kostprijsdekkende huren wordt per vierkante meter een bedrag opgenomen voor onderhoud. Met het opgenomen bedrag moet het mogelijk zijn om het pand in goede staat van onderhoud te houden (conditie 3 NEN 2767 zonder ernstige gebreken). De opgenomen onderhoudskosten zijn gemiddelde bedragen voor een periode van 10 jaar voor bepaalde typen objecten gebaseerd op een benchmark.

Risico's

In de berekende kostprijsdekkende huren worden geen risico's opgenomen die reeds in de gemeentelijke begroting opgenomen zijn, dit om te voorkomen dat huren voor maatschappelijke partners onnodig verhoogd worden. In de huren wordt uitsluitend een minimale risico-opslag opgenomen ter dekking van de mutatieleegstand als gevolg van wisselingen van huurder.

Parameters 2020

In onderstaande tabel worden de parameters die in de berekening gebruikt worden weergegeven voor 2020. De parameters uit de tabel dienen jaarlijks opnieuw vastgesteld te worden.

Tabel - Parameters KPD-huur 2020

Parameter	Waarde	Bron
OZB-eigenaar niet wonen	0,4326% van de WOZ-waarde	Gemeente Het Hogeland
OZB-eigenaar wonen	0,1714% van de WOZ-waarde	Gemeente Het Hogeland
Heffing waterschap	0,0607% van de WOZ-waarde	Noorderzijlvest
Rioolheffing	€ 258,96 per perceel	Gemeente Het Hogeland
Opstalverzekering	€ 0,40 per € 1.000 verz. waarde	
Rekenrente	?	
Prijsindex opbrengsten	1,48%	CBS
Prijsindex kosten	1,98%	CBS
Beheerkosten	€ 5,00 per m ² BVO	

Bijlage III: Leegkomende objecten

Ter voorkoming van leegstandskosten en om de samenwerking te bevorderen tussen beleid en Vastgoed dient er strekte procedure gevolgd te worden bij het leegkomen van een object.

Stappenplan leegkomend object:

- 1) Er wordt bekend dat een gebouw leegkomt, dit kan op twee manieren:
 - a) Het beleidsteam doet een melding aan team Vastgoed dat het huidige gebruik van een gebouw stopt
 - b) Huurder zegt bij team Vastgoed de huur van een gebouw op.
- 2) Team Vastgoed kijkt met het opdrachtgevende beleidsteam of er een andere invulling voor het gebouw mogelijk is binnen het beleidsveld.
- 3) Mocht het opdrachtgevende beleidsteam geen invulling hebben, dan zal Vastgoed in samenwerking met Grondzaken inventariseren of andere opdrachtgevers invulling voor het gebouw en/of de grond hebben.
- 4) Bij geen interesse dient het gebouw door Grondzaken getaxeerd te worden voor verkoop.
- 5) Op basis van de taxatie dient bepaald te worden of er een afboeking moet plaatsvinden.
- 6) Gezamenlijk met Grondzaken wordt door Vastgoed de verkoopstrategie voor het pand bepaald.
- 7) Het gebouw wordt door **Vastgoed** in de markt gezet volgens de te hanteren strategie.
- 8) Wanneer het daadwerkelijk gebruik stopt en het gebouw is nog niet verkocht kan er door Vastgoed voor tijdelijke invulling gezorgd te worden.