

Kadernota Vastgoed 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Belang voor Vastgoed in Deventer	3
Gemeentelijke doelstellingen	3
Programma's	3
Vastgoedportefeuille	3
Strategisch	3
Niet-strategisch	4
Concernhuisvesting	4
Voorportaal	4
Risicomanagement	4
De vastgoedspelregels	5

Bijlage 1: Definitielijst

Bijlage 2: Inzicht in vastgoedportefeuille gemeente (2015)

Inleiding

De gemeente Deventer geeft aan hoe en wanneer zij vastgoed in wil zetten in het belang van de stad en haar klanten (huurders en gebruikers). Deze nota geeft richting aan het vastgoedbeleid en biedt houvast bij het maken van keuzes en de uitvoering daarvan.

Gemeentelijk vastgoed is nodig als instrument om maatschappelijke organisaties te huisvesten op het moment dat die op de vrije markt daarin niet slagen. Ook is gemeentelijk vastgoed nodig voor grootschalige binnenstedelijke- of gebiedsontwikkelingen. Tot slot is gemeentelijk vastgoed nodig voor de eigen huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Eigenlijk zegt de gemeente daarmee dat het hebben en beheren van vastgoed niet als een kerntaak van de gemeente wordt gezien.

Het gemeentelijk vastgoed zoals in deze nota beschreven geldt voor al het vastgoed dat door de gemeente in eigendom is of gehuurd. Het geldt niet voor de verbonden partijen. Daar waar de gemeente geen eigenaar is van vastgoed, maar het om indirect aangehuurd vastgoed gaat (dat door gesubsidieerde instellingen bij derden wordt aangehuurd), is het de verantwoordelijkheid van het programma om de verbinding te leggen en te houden met de instellingen om aansluiting te krijgen met de in deze nota genoemde uitgangspunten.

Belang voor vastgoed in Deventer

Gemeentelijke doelstellingen

Met vastgoed heeft de gemeente primair een tool in handen om maatschappelijke voorzieningen aan te bieden. Ten aanzien van onderwijshuisvesting heeft de gemeente zelfs een wettelijke taak. Dit betekent dat als een schoolgebouw niet langer nodig is voor onderwijs, het schoolbestuur het schoolgebouw om niet terug levert aan de gemeente. Dit wordt het economisch claimrecht genoemd. Een ander belang voor de gemeente om te beschikken over vastgoed is wanneer dit ingezet kan worden op locaties of in ontwikkelingen waar de markt het laat afweten, maar waar de gemeente wel wil optreden: dit kan te maken hebben met lastig te financieren vastgoed, grootschalige binnenstedelijke en/of complexe ontwikkellocaties of gewoon omdat het een gemeentetaak is. Tenslotte kan de gemeente ook vastgoedposities innemen om ruimtelijke of economische ontwikkelingen te realiseren, anders dan te doen gebruikelijk via het innemen van grondposities.

Programma's

Beleidsprogramma's vertalen het collegeprogramma in plannen en visies. Deze leiden in een aantal gevallen tot een vraag naar vastgoed: de vastgoedopgave. Al deze vragen worden in eerste instantie binnen de gemeentelijke organisatie gewogen en beoordeeld of deze wel/niet vanuit de eigen (gemeentelijke) vastgoedportefeuille bediend kunnen worden. Dat hangt af van het type gebouw, de gebruiker, de beschikbaarheid en de locatie. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal de afweging gemaakt worden in hoeverre vastgoed moet worden aangekocht of aangehuurd, dan wel dat samenwerking met partners gezocht moet worden.

Ieder programma is verantwoordelijk voor het in beeld brengen van de 'eigen' vraag naar vastgoed (huisvestingsplan over de vastgoedopgave per programma). Voor het overkoepelend integraal huisvestingsplan is team Vastgoed verantwoordelijk, zodat een continue match gemaakt kan worden tussen de vraag naar huisvesting en het aanbod van accommodaties. Het is belangrijk om de vastgoedopgave op programmaniveau regelmatig op te schalen naar gemeentebreed niveau.

Vastgoedportefeuille

Strategisch

- Bij gemeentelijk vastgoed neemt het maatschappelijk vastgoed een belangrijke positie in. Hieronder vallen objecten die de gemeente op langere termijn nodig heeft voor het bereiken van haar maatschappelijke doelstellingen en waar de markt geen passend aanbod voor heeft. Voorbeelden daarvan zijn voorzieningen voor welzijn, cultuur, onderwijs en sport. Dit type vastgoed is voor langere tijd aan de gemeente verbonden, als 'ijzeren voorraad' om huisvesting te bieden aan maatschappelijke activiteiten. Vastgoedobjecten met hoge

cultuurhistorische waarde kunnen in uitzonderingsgevallen en gemotiveerd aan de strategische portefeuille worden toegevoegd via een collegebesluit.

- Een tweede categorie betreft het commercieel vastgoed, nodig voor de economische ontwikkeling van de stad op locaties waar ingegrepen moet worden vanwege ernstige (dreigende) overlast, of waar marktpartijen het laten afweten en de kans op verloedering of verval aantoonbaar is. Daarbij valt te denken aan horeca, kantoren, woningen, winkels en bedrijfsunits (opslag, overslag, etc.). Het gaat hier dus om gebouwen met een commerciële functie, waar de gemeente behoefte aan heeft, maar waar marktpartijen geen verantwoordelijkheid willen of kunnen nemen.
- Een derde en niet minder belangrijke categorie heeft betrekking op locaties die ingezet worden ten behoeve van gebiedsontwikkeling.

Niet-strategisch

Alle objecten die voor de gemeente hun strategische waarde verliezen en die niet als voorportaal of voor eigen huisvesting gebruikt worden, komen in aanmerking om te worden afgestoten (verkoop of sloop).

Concernhuisvesting

De huisvesting voor de gemeentelijke organisatie is in een aparte portefeuille onder gebracht. Dit betreft zowel de aangehuurde panden als panden die in eigendom van de gemeente zijn.

Voorportaal

In het voorportaal is vastgoed opgenomen dat is aangekocht en al wordt beheerd, in afwachting van een administratieve doorplaatsing naar een strategische portefeuille. Daarnaast kan het voorportaal ook betrekking hebben op vastgoed dat zijn strategische waarde voor het betreffende programma heeft verloren en waar een ander programma interesse in heeft. Gedurende de onderzoeksperiode bij het andere programma, wordt het vastgoed in het voorportaal geplaatst. Bij een negatieve uitkomst van het onderzoek komt het in aanmerking voor afstoting (verkoop of sloop).

Risicomanagement

Aan vastgoed zijn allerlei soorten risico's verbonden. De meeste bekende risico's zijn financiële risico's, zoals waardeverlies, leegstand of exploitatietekorten. De gemeente Deventer stelt zich op het standpunt dat zij alleen die risico's wil dragen, waarop zijn invloed kan uitoefenen. Het risicomanagement richt zich daarom op het behalen van een beheersbaar financieel rendement binnen een maatschappelijke context. Alle risico's die verbonden zijn aan het exploiteren van de bestaande vastgoedportefeuille, maar ook aan het aanpassen daarvan (aan- en verkoop) moeten in beeld zijn gebracht voor een evenwichtige bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van begrotingen, en (des)investeringen.

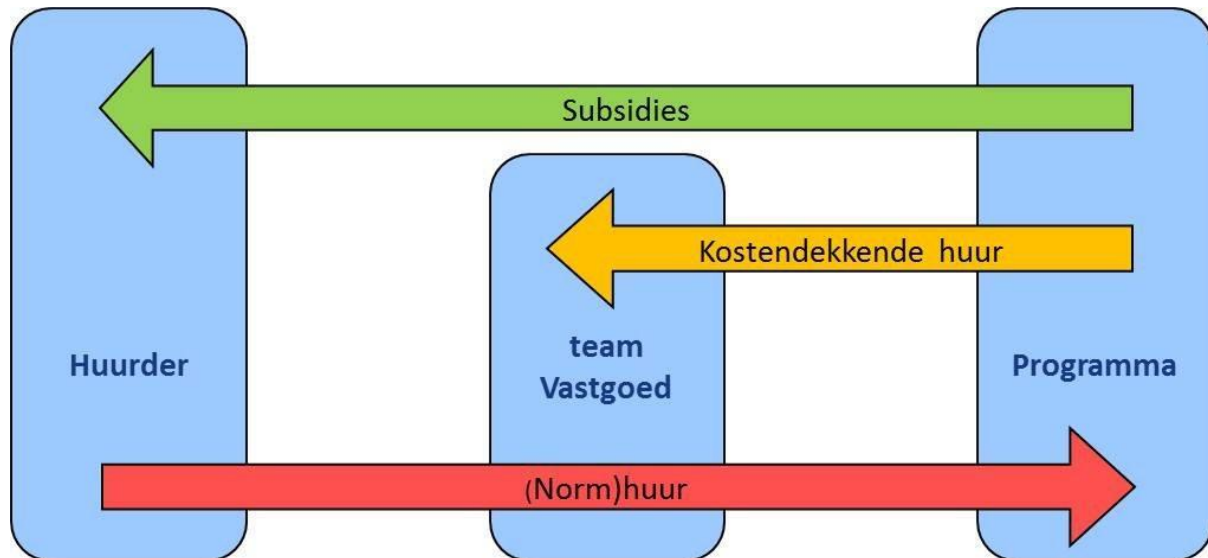
- Het waarderisico, zowel positief als negatief, bij afstoten wordt niet afgewenteld op het betreffende programma, maar centraal overgenomen via de algemene middelen. Uitzondering hierop is het vastgoed dat wordt ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling: het waarderisico is hier voor rekening van het betreffende programma c.q. desbetreffende project.
- Het gehele exploitatierisico (kostenontwikkeling, huurinkomsten, leegstand en onderhoud) ligt bij het betreffende programma. Hierop is één uitzondering, nl. het exploitatierisico bij afstoten van het vastgoed. Na 6 maanden, indien het afstoten nog niet is gerealiseerd, wordt het exploitatierisico opgevangen door het programma en Vastgoed gezamenlijk¹.

De gemeente Deventer biedt huisvesting aan conform de uitgangspunten uit deze nota. De basis wordt verder gelegd in de door het programma op te stellen huisvestingsplannen. De gemeente gaat daarbij uit van een kostendekkende huurprijs, die is gebaseerd op een duurzame exploitatie

¹ Bij afstoten van een vastgoedobject is er sprake van een gedeeld exploitatierisico tussen het programma en Vastgoed doordat na 6 maanden het programma de kostprijsdekkende huur in rekening kan brengen bij Vastgoed die onderwijl verantwoordelijk is voor de tijdelijk exploitatie op weg naar definitieve afstoten en dus de normhuur bepaalt en betaald krijgt.

gedurende een termijn van 10 jaar. Dit betekent dat een kostprijsdekkende huur wordt berekend aan het programma; het programma bepaalt de hoogte van de te betalen huur door de huurder (normhuur genoemd) en huurstromen en subsidies zijn van elkaar gescheiden. De normhuur is het uitgangspunt. Neerwaartse bijstelling is mogelijk als (binnen de vastgestelde kwaliteitsnormen) door huurders in eigen beheer bepaalde (onderhouds)werkzaamheden worden uitgevoerd.

In onderstaand schema geeft aan op welke wijze de huurinkomsten en subsidiestromen van elkaar gescheiden worden.



De vastgoedspelregels

1. De gemeente vindt het hebben en beheren van vastgoed geen kerntaak van de gemeente. Ze hanteert daarbij het principe 'we hebben geen vastgoed, tenzij...'
2. Vastgoed is altijd ondersteunend aan een gemeentelijk beleidsdoel van een programma.
3. Het financieel exploitatierisico van vastgoed ligt bij een programma. Het college kan daar in uitzonderingsgevallen (zoals bij panden met een hoge cultuurhistorische waarde) gemotiveerd van afwijken.
4. Voor een vastgoedobject wordt een kostprijsdekkende huur berekend aan het programma. Het programma bepaalt de hoogte van de huur te betalen door de huurder (= normhuur). Huurstromen en subsidie zijn gescheiden van elkaar.

Bijlage 1: Definitielijst

Verbonden partij

Juridische aparte entiteit / organisatie waar de gemeente volledig of deels eigenaar / aandeelhouder van is.

Kostprijsdekkende (of kostendekkende) huurprijs

Intern te verrekenen huur tussen programma en Vastgoed. Kostprijsdekkende huur is dekkend voor de instandhouding van het object en bestaat uit vaste lasten zoals afschrijvingen, rente, belastingen, verzekeringen, onderhoud en een beheerfee.

Normhuur

Inkomende huur die bepaald wordt door programma afhankelijk van de doelgroep. Soms wordt ook gesproken over markthuurstuur. Dat betekent niet de 'vrije markt', maar wel gerelateerd aan de specifieke 'markt' van de desbetreffende huurder.

Bijlage 2: Inzicht in vastgoedportefeuille gemeente (2015)

