

Beleidskader vastgoedexploitaties

1. Inleiding

Onder vastgoed wordt verstaan alle gronden en panden die de gemeente in bezit heeft, waarvan ze de functie bestendigt en dit vastgoed beheert en exploiteert. Het betreft maatschappelijk vastgoed, kernbezit en overig vastgoed.

De gemeente bevindt zich met haar vastgoed voor een belangrijk onderdeel in het privaatrechtelijke domein. Ze handelt bij wijze van private persoon en doet dit uiteindelijk om haar bestuurlijke en maatschappelijke doelen te bereiken. Dit vraagt om de nodige zorgvuldigheid en transparantie.

In dit document zijn de financiële uitgangspunten bepaald, veelal in de vorm van methodieken. Het doel hiervan is:

- een begroting op te kunnen stellen;
- een financieel kader waarbinnen het college uitvoering kan geven aan een adequate exploitatie van het vastgoed;
- verantwoording over hoe de gemeente uitvoering geeft aan de belangrijkste financiële regels.

Sinds 2014 wordt per pand begroot en geadministreerd.

2. Waardering

De gemeente waardeert haar vastgoed op haar balans tegen de verkrijgingsprijs - of vervaardingsprijs. Zoals in hoofdstuk 3 beschreven, schrijft de gemeente af conform de financiële verordening. De gemeente vergelijkt bij het opstellen van de jaarrekening de marktwaarde van het overige vastgoed met de boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de boekwaarde dan wordt het verschil afgedekt met de voorziening waardering vastgoed. Indien de boekwaarde lager is dan de marktwaarde dan is dit een stille reserve.

3. Lasten

Het bezitten van vastgoed brengt kosten met zich mee. In deze paragraaf worden de kosten uitgesplitst naar eigenaars- en onderhoudslasten en gebruiks- en beheerlasten. Methoden en uitgangspunten zijn uitgewerkt en zijn voor het opstellen van de begroting als basis gebruikt.

Eigenaars- en onderhoudslasten

Van alle lasten zijn de eigenaars- en onderhoudslasten veruit de grootste kostenpost. Hieronder worden verstaan de kapitaallasten (rente en afschrijving), onderhoudslasten en overige eigenaars- en onderhoudslasten. De toelichting hierop volgt hieronder.

Kapitaallasten

In artikel 6 van de financiële verordening van de gemeente Deurne zijn de regels opgenomen voor het waarderen en afschrijven van vaste activa. De afschrijvingsmethodiek van de gemeente Deurne is dat materiële vaste activa met economisch nut annuïtair worden afgeschreven op basis van de verwachte levensduur. De afschrijvingstermijn voor gebouwen bedraagt 40 jaar. Voor onderhoudsinvesteringen gebouwen geldt een afschrijvingstermijn van 20 jaar.

De afschrijvingsmethodiek en/of afschrijvingstermijn van panden die al langere tijd in eigendom zijn van de gemeente Deurne kunnen afwijken van artikel 6 van de financiële verordening.

Onderhoudskosten

De gemeente treedt op als goed eigenaar door haar onderhoudsverplichtingen na te komen. Hier is in de afgelopen jaren veel energie naar uit gegaan en dat blijft de komende jaren ook zo. Er wordt gewerkt met Meerjarenonderhoudsplannen (hierna: MJOP), zodat het onderhoud planmatig en integraal wordt uitgevoerd. Voor alle panden, die de gemeente langdurig (langer dan 5 jaar) in eigendom houdt, zijn MJOP's opgemaakt. Iedere 2 à 3 jaar worden de MJOP's geactualiseerd.

De keuze voor het wel of niet opstellen van een MJOP wordt ingegeven door een keuze tussen verhuur of verkoop en door de marktsituatie. Panden die worden verkocht, worden primair onderhouden om de verkoop te bespoedigen en/of om het pand veilig te houden. De panden waarvoor een MJOP is gemaakt worden onderhouden op het onderhoudsniveau 'budget'. Dit houdt o.a. in dat geen rekening wordt gehouden met duurzaamheidsinvesteringen (bijvoorbeeld extra isolatie bij vervanging dak). In incidentele gevallen –bijvoorbeeld als de exploitatiekansen toenemen door een hoger kwaliteitsniveau- kan het college hiervan afwijken. Een voorbeeld hiervan kan het gemeentehuis zijn waarbij de architectuur en de bedrijfsvoering aanleiding zijn om het onderhoudsniveau hoger te leggen.

Voor de panden waarvoor geen MJOP is opgesteld, worden de onderhoudskosten geraamd middels de kengetallen voor onderhoud als gepubliceerd door de Raad Onroerende Zaken. Hiermee bestaat alleen zicht op de reguliere uitgaven voor onderhoud per m² per pand en niet op de benodigde onderhoudsactiviteiten voor een lange termijn. Sturen op budget en planning is dan nauwelijks mogelijk. Deze kosten worden meerjarig opgenomen in de meerjarenbegroting.

In de begroting en financiële inrichting zijn een voorziening en een reserve gevormd:

- **Onderhoudsvoorziening:**
Voor de panden, waarvoor een MJOP is opgesteld, wordt een onderhoudsvoorziening gevormd. Met deze voorziening wordt langdurig geborgd dat er voldoende geld is om de panden adequaat te onderhouden. De voorziening dient grofweg twee doelen. Het eerste is het egaal spreiden van de kosten voor het uitvoeren van de meerjarenonderhoudsplannen. De tweede is het voorzichtigheidsbeginsel: ongeacht de verhuuropbrengsten zijn de onderhoudskosten gedekt, zodat je altijd als 'goed huismeester' je panden heel, veilig en continue kunt onderhouden;
- **Onderhoudsreserve:**
De onderhoudskosten voor de panden waarvoor geen MJOP's zijn opgesteld worden dus begroot op basis van kengetallen. Deze budgetten worden ondergebracht in een reserve. Dit is in overeenstemming met de BBV-regels.

Onderhoud gemeenschapsaccommodaties

In 2017 is besloten dat de gemeente overgaat tot reguliere huurovereenkomsten voor de zes gemeenschapshuizen, die eigendom zijn van de gemeente. De jaarlijkse onderhoudskosten zijn verwerkt in de begroting. Inmiddels is voor vier gemeenschapshuizen de huurovereenkomst afgesloten. Met 2 gemeenschapshuizen lopen de gesprekken nog.

In het Herfstbericht wordt het benodigde onderhoudsbudget geactualiseerd op basis van de MJOP's en de hierboven omschreven kengetallen. De omvang van het benodigde onderhoudsbudget kan veranderen door:

- het afstoten van vastgoed;

- aanpassing van MJOP's op basis van werkelijke kosten (bijvoorbeeld op basis van nieuw afgesloten onderhoudscontracten) of een actualisatie;
- doorschuiven van de jaarschijf. Het onderhoudsbudget is bepaald voor een periode van 10 jaar. De MJOP's schuiven als het ware met één jaar op;
- nieuwe inzichten en nieuwe afspraken.

Overige eigenaars- en onderhoudslasten

De eigenaar betaalt daarnaast belastingen, heffingen en opstalverzekeringen. In de begroting worden de overig eigenaars- en beheerlasten ingeschat op basis van ervaringscijfers.

Gebruiks- en beheerlasten

De gebruiks- en beheerlasten zijn voor de gemeente beperkt. Deze lasten zijn, zoals de naam al doet vermoeden, gekoppeld aan het gebruik van het pand. Deze lasten hebben vooral betrekking op de panden die de gemeente zelf gebruikt, waaronder het gemeentehuis en de gemeentewerf.

In de begroting worden de gebruiks- en beheerlasten ingeschat op basis van ervaringscijfers en contractuele afspraken. Het gaat dan om:

- Gas, water en elektra;
- Onderhoud gebouw gebonden installaties;
- Overige gebruiks- en beheerlasten.

4. Opbrengsten

Structurele opbrengsten

Bij structurele opbrengsten gaat het om huur of pacht. De gemeente kiest voor marktconforme huur, tenzij de integrale kostprijs hoger ligt. Dit laatste in overeenstemming met de wet Markt en Overheid. Deze opbrengsten worden ingeschat op basis van ervaringscijfers of contractuele afspraken.

Marktconforme huur of pacht

Om de marktconforme waarde voor panden en gronden te bepalen:

- **Panden:**
Er wordt aangesloten bij de markthuurl van twee vergelijkbare panden. Zijn er geen of onvoldoende vergelijkingen, dan wordt een taxatie door een onafhankelijke taxateur opgesteld. Het college kan tot maximaal 15% van de vergelijking of taxatie afwijken;
- **Gronden:**
Indien er meer vraag dan aanbod naar agrarische grond is, wordt gekozen voor de methode van openbare inschrijving. Deze gronden worden m.u.v. glastuinbouw meerjarig verpacht met geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Daarmee wordt automatisch een marktconforme prijs bereikt. Gronden, die door omvang, gebruik of overige redenen niet courant zijn voor openbare inschrijving worden onderhands verpacht of verhuurd.

Kostprijsdekkende huur

Een uitzondering is denkbaar als er is geen markt is voor een object, in dit geval wordt bekeken wat de kostprijsdekkende huur is. In de begroting wordt uitgegaan van bestaande verhuurovereenkomsten. Als de huurprijs niet marktconform of kostprijsdekkend is, dan zegt de gemeente de verhuurovereenkomsten op zodra dit juridisch mogelijk is en sluit indien gewenst een nieuwe verhuurovereenkomst, die voldoet aan het beleidskader. In de wet Markt en Overheid is een escape opgenomen

voor panden die de gemeenteraad aanmerkt voor maatschappelijk nut. Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad hiervoor een kader vastgesteld. Voor die panden is de gemeente niet gehouden aan een huur die minimaal kostendekkend moet zijn.

Integrale kostprijsberekening

Om de kostprijs te bepalen, wordt de volgende rekenmethode gehanteerd:

Berekening kostprijsdekkende huur per jaar	
Rente en afschrijving aanschafwaarde	A
Rente en afschrijving renovatie (25% van de herbouwwaarde)	B
Gemeentelijke belastingen en heffingen	C
Waterschapslasten	D
Opstalverzekering	E
Opslag ten behoeve van managementkosten	$F = 0,10\% \times (A \text{ t/m } E)$
Basishuurprijs	$G = A \text{ t/m } F$
Opslag leegstandsrisico	$H = 2\% \times G$
Opslag ten behoeve van beheer- en verhuurkosten	I
Opslag ten behoeve van onderhoudskosten	J
Kostprijsdekkende huurprijs exclusief btw	$K = G \text{ t/m } J$
Btw compensatie bij niet btw plichtige huurder	$L = 8\% \times K$
Btw bij btw belaste verhuur	$M = \text{hoog btw}\% \times K$
Kostprijsdekkende huur inclusief btw / inclusief btw compensatie	$N = K + L \text{ of } M$

Incidentele opbrengsten

De gemeente kan incidentele opbrengsten verkrijgen door te verkopen. De gemeente verkoopt tegen marktconforme prijzen.

- Panden:
Voordat een pand wordt verkocht, wordt altijd een taxatie opgemaakt door een onafhankelijk taxateur. Het college kan tot maximaal 15% afwijken van de taxatie;
- Agrarische gronden:
Courante agrarische gronden (m.u.v. gronden glastuinbouwgebied) worden in basis niet verkocht. Als wel wordt verkocht, dan gebeurt dat via openbare inschrijving. Voorafgaand aan de openbare inschrijving bepaalt het college de laatprijs. Mogelijke uitzonderingen hierop zijn gronden, die vanwege grootte, ligging of gebruik incourant zijn;
- Groen- en reststroken:
De gemeente kan op verzoek van burgers groen- en reststroken verkopen. De gemeente werkt in principe mee aan de verkoop van de groenstrook als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - De woning ligt binnen de bebouwde kom;

- Het bij te voegen perceel is niet groter dan 50% van het oppervlak van het huidige perceel;
- Het bij te voegen perceel is maximaal 150 m²;
- Het perceel is niet nodig voor de kwaliteit van de buitenruimte;
- Er ontstaat geen onveilige situatie.
- De natuurwaarde van de omgeving wordt niet aangetast.

Indien de verzoeker geen eigenaar van de woning is, maar deze huurt, is het mogelijk om de grond te huren in plaats van deze te kopen.

De gemeente hanteert vaste prijzen voor het verkopen van grond. De prijs verschilt per kerkdorp. De situering grenzend aan voor of achtertuin is mede bepalend voor de uiteindelijk grondprijs. De gemeente heeft voor de bebouwde kom van Deurne, Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen de gemiddelde waarde bepaald op basis van de WOZ grondwaarde.