

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Doorontwikkeling vastgoedbeleid

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-12-2021
Notanummer	: 2021-382
Datum	: 21-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2021-12-15 Financiële uitwerking en implementatiestrategie (vertrouwelijk).docx, Bijlage 3 Toelichting motivatie en keuze financiële uitgangspunten kpdh (vertrouwelijk).docx, Bijlage 4 Annuitair of lineair afschrijven (vertrouwelijk).docx, Bijlage 5 Financiële knelpunten begroting beleidsprogrammas (vertrouwelijk).docx, Bijlage 6 Vastgoedlijst implementatiestrategie kostprijsdekkende huur (vertrouwelijk).docx, Bijlage 7 Vastgoedorganisatie (vertrouwelijk).docx

### Parafering

<li>16-12-2021: Wethouder</li>

### Agendering

\* 16-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

22-12-2021

B & W d.d.: 21-12-2021

### Besluit

1. Vaststellen van de financiële uitgangspunten kostprijsdekkende huur en dit mee te nemen in de volgende actualisatie van de richtlijn activeren en afschrijven
2. Vaststellen van de begrotingsregels vastgoed en dit mee te nemen in de generieke begrotingsregels
3. Het in principe vaststellen van de implementatiestrategie kostprijsdekkende huur
4. Voor de volgende fase van uitwerking een budget van €50.000 beschikbaar te stellen en dit mee te nemen als knelpunt bestaand beleid in de eerste kwartaalrapportage 2022
5. Voor de financiële knelpunten verschillende oplossingsscenario's uit te werken en deze in het eerste kwartaal van 2022 voorafgaand aan de kaderbrief en voorjaarsnota ter besluitvorming voor te leggen
6. De raad te informeren en daartoe de raadsmededeling vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de vertrouwelijke bijlagen

### Inleiding

Op 13 oktober 2020 heeft het College groen licht gegeven om het proces voor de doorontwikkeling van het vastgoedbeheer- en beleid op te starten. De eerste stap hiertoe was het vaststellen van de beleidsuitgangspunten door het College op 9 februari 2021. Op 10 maart 2021 heeft de Raad haar wensen en bedenkingen

gegeven. In zowel de bespreking in het College als met de Raad is als aandachtspunt benoemd dat met name behoefte is aan inzicht in de financiële consequenties van de vastgestelde uitgangspunten. Consequenties voor de huurder (huur en subsidie), het beleidsprogramma, vastgoed en de algemene middelen. Daarom heeft sinds maart 2021 de focus gelegen op de financiële uitwerking en implementatiestrategie wat uiteindelijk leidt tot een door de Raad vastgestelde kadernota vastgoed. De financiële uitwerking en implementatiestrategie ligt nu ter besluitvorming voor.

Zoals in de uitgangspuntennotitie van februari 2021 is geconstateerd zijn in de uitwerking nog veel keuzes te maken hoe bijvoorbeeld om te gaan met verschillende risico's, investeringen, beheer, onderhoud, maar ook keuzes in de wijze waarop het te actualiseren vastgoedbeleid te implementeren. Ook is geconstateerd dat in de begroting van de beleidsprogramma's diverse financiële knelpunten zitten waar een oplossing voor gevonden moet worden. Knelpunten die deels hun oorsprong vinden in het vaststellen van de huidige kadernota vastgoed in 2012. De knelpunten staan dan ook los van de doorontwikkeling vastgoedbeleid; de knelpunten blijven bestaan ook indien geen nieuwe kadernota vastgoed wordt vastgesteld. Maar de oplossing van de knelpunten wordt wel in dit proces meegenomen. Verschillende oplossingsscenario's worden in het eerste kwartaal van 2022 ter besluitvorming voorgelegd, zodat dit meegenomen kan worden bij de kaderbrief en/of voorjaarsnota.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het beoogde resultaat van de uiteindelijke actuele vastgoednota is een transparant, eenduidig en uniform vastgoedbeleid waarmee de gemeente aangeeft op welke wijze en binnen welke kaders zij maatschappelijke doelstellingen wil realiseren met vastgoed als middel.

### **Kader**

- \* Kadernota Vastgoed 2012 (College) en 2015 (Raad)
- \* Motie Benutting Cultureel Vastgoed (19 juni 2019)
- \* Instemming College met voorgestelde doorontwikkeling vastgoedbeleid (13 oktober 2020)
- \* Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (College, 9 februari 2021)
- \* Raadstafel wensen en bedenkingen (10 maart 2021)

### **Betrokken partijen en participatie**

De financiële uitwerking is niet besproken met de huurders. Bij de feitelijke implementatie van de kostprijsdekkende huur werkt de vakgroep vastgoed samen met het betreffende beleidsprogramma.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor

- \* de financiële uitwerking sluit aan bij de vastgestelde beleidsuitgangspunten
- \* met de financiële uitwerking kunnen lopende projecten gecontinueerd worden.

De generieke implementatie start na vaststelling van de kadernota vastgoed door de raad

- \* een transparant, eenduidig en uniform vastgoedbeleid
- \* voor het merendeel van de huurders is de implementatie financieel neutraal, doordat verhoging of verlaging van de huur gelijk is aan de verhoging of verlaging van de subsidie

Tegen

- \* zowel de huren als de subsidie gaan omhoog
- \* voor een aantal huurders zonder subsidierelatie met de gemeente zal de huur omhoog gaan

### **Financiële consequenties en dekking**

Met de implementatie van de kostprijsdekkende huur zal komende jaren de huur en de subsidie met ongeveer 1,2 miljoen omhoog gaan. In de meeste gevallen is dit voor zowel de gemeente (vakgroep vastgoed en beleidsprogramma) als de huurder budgettair neutraal. Echter, sommige huurders hebben geen subsidierelatie met de gemeente. Voor deze huurders zal (indien de kostprijsdekkende huur hoger is dan de huidige huur) de huur op een logisch moment omhoog gaan, bijvoorbeeld bij mutatie of aflopen van de huurovereenkomst. Dit kan dan uiteindelijk leiden tot een stijging van de huurinkomsten van circa €30.000 dat ingezet wordt voor het oplossen van het financiële knelpunt onderhoud.

Er is geconstateerd dat in de begroting van de beleidsprogramma's diverse financiële knelpunten zitten. Al bij het vaststellen van de huidige kadernota vastgoed in 2012 is geconstateerd dat er een knelpunt in de onderhoudsbudgetten is. Daar is vanaf 2017/ 2018 bij het opzetten van het programma bedrijfsvoering een knelpunt ten aanzien van de beheerbudgetten bijgekomen. Vanaf 2021 is er als gevolg van een nieuwe aanbesteding van de opstalverzekering een knelpunt bijgekomen. De knelpunten hebben gezamenlijk een omvang van €770.000 structureel. In deze notitie zijn de knelpunten herberekend en in het eerste kwartaal van 2022 wordt een oplossingsstrategie ter besluitvorming aan het College voorgelegd.

Bij het vaststellen van de beleidsuitgangspunten is een budget van €50.000 beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid. Dat budget is ingezet om te komen tot de stukken zoals die nu ter besluitvorming voorliggen. Voor de volgende fase is een aanvullend budget van naar verwachting €50.000 nodig. Dit budget wordt met name ingezet voor oplossingsstrategie financiële knelpunten, het ontvlechten van taakveld 0.3 in een beheer- en ontwikkelportefeuille, opstellen meerjarenperspectief vastgoed en opstellen kadernota vastgoed. Voorstel is dit budget mee te nemen als knelpunt bestaand beleid in de eerste kwartaalrapportage 2022.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Op basis van de volgende overwegingen is het voorstel de bijlagen vertrouwelijk te behandelen en niet openbaar te maken:

- \* financiële gegevens in de bijlagen hebben betrekking op de privacy medewerkers van de gemeente
- \* financiële gegevens ten aanzien van de huurprijsberekeningen zijn conceptberekeningen en raken de privacy van huurders
- \* de oorsprong van de genoemde financiële knelpunten is verschillend, waarvoor de komende maanden een verschillende oplossing uitgewerkt moet worden
- \* financiële uitgangspunten worden uitgewerkt in een meerjarenbegroting en leiden nog tot aanvullende uitgangspunten

### **Aanpak en uitvoering**

De volgende stappen bestaan uit:

- \* Raad informeren met een raadsmededeling (december 2021)
- \* Voorstel oplossingsstrategie financiële knelpunten, rekening houdend met ander bestaand beleid, autonome- en leegstandskosten (College Q1 2022, raad kaderbrief/voorjaarsnota 2022)
- \* Scheiding programma 6 in beheer en ontwikkelportefeuille (2022)
- \* Opstellen meerjarenbegroting vastgoed (2022)
- \* Uitwerken kadernota Vastgoed (Q2 2022, raadsbesluit)
- \* Uitwerken spelregels huur, onderhoud, verkoop, leegstand, verduurzaming, maatschappelijke waarde (2023, collegebesluit)

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Doorontwikkeling vastgoedbeleid		
<b>Mededelingnummer</b>	2021-382	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-IBL	<b>Datum B en W besluit</b>	21-12-2021

### **Inleiding: waarom deze mededeling**

Op 9 februari 2021 heeft het College de uitgangspunten voor het te actualiseren vastgoedbeleid vastgesteld. Op 10 maart heeft de Raad haar wensen en bedenkingen gegeven. Aandachtspunten die de Raad heeft meegegeven en graag uitgewerkt ziet hebben betrekking op burgerparticipatie, organisatie vastgoed in relatie tot de beleidsprogramma's, de implementatie en de financiële uitwerking. Op 1 juli 2021 is de Raad geïnformeerd over de stand van zaken, waarin is aangegeven dat met name is gewerkt aan de financiële uitwerking. Zoals in de beleidsuitgangspuntennotitie van 9 februari 2021 is geconstateerd, zijn daarin nog veel keuzes te maken hoe bijvoorbeeld om te gaan met verschillende risico's, beheer, onderhoud en welke financiële uitgangspunten en parameters daarin te hanteren. De financiële uitwerking is voor het kernbezit grotendeels gereed en vastgesteld door het College, samen met de implementatiestrategie. Deze zullen onderdeel uitmaken van de vast te stellen kadernota vastgoed en onderliggende spelregels. De financiële uitwerking vroeg een zorgvuldig traject, waardoor de planning is opgeschoven zodat de kadernota medio 2022 ter besluitvorming aan de Raad kan worden voorgelegd.

### **Kader**

- \* Kadernota Vastgoed 2015
- \* Memo doorontwikkeling vastgoedbeleid en - beheer (25 september 2020)
- \* Discussiememo Beleidsuitgangspunten doorontwikkeling vastgoedbeleid (Collegebesluit, 9 februari 2021)
- \* Raadsmededeling vastgoedbeleid (9 februari 2021)
- \* Raadstafel wensen en bedenkingen Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (10 maart 2021)

### **Kern van de boodschap**

Met het vaststellen van de financiële uitgangspunten en implementatiestrategie zet het College een nieuwe stap naar een actuele kadernota vastgoed. Met dit besluit is er een transparante, eenduidige en uniforme werkwijze vastgesteld hoe de gemeente Deventer omgaat met de kostprijsdekkende huur voor haar maatschappelijke vastgoed. Met dit besluit kunnen lopende projecten doorgang vinden. De financiële uitgangspunten en implementatiestrategie wordt meegenomen in de kadernota vastgoed. Ook zal een deel van de financiële uitgangspunten meegenomen worden bij de volgende actualisatie van de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven en algemene begrotingsregels. De generieke implementatie van de kostprijsdekkende huur vindt pas plaats na vaststelling van de kadernota door de Raad. Daarnaast is geconstateerd dat er in de begroting van de beleidsprogramma's financiële knelpunten ten aanzien van het vastgoed zitten. De Raad is hierover bij de start van de doorontwikkeling vastgoedbeleid geïnformeerd. Het College zal in het eerste kwartaal van 2022 een oplossingsstrategie bepalen, dat meegenomen wordt in het proces van de kaderbrief en voorjaarsnota.

### **Nadere toelichting**

De door het College vastgestelde notitie "Financiële uitwerking en implementatiestrategie kostprijsdekkende huur" heeft de volgende doelstellingen:

- vaststellen van de financiële uitgangspunten als basis voor de kostprijsdekkende huur en begrotingsregels vastgoed
- actualisatie van de financiële knelpunten in de begroting van de beleidsprogramma's op basis van de financiële uitgangspunten
- vaststellen implementatiestrategie kostprijsdekkende huur in relatie tot de huidige huur

Uiteindelijk leidt deze tussenstap tot een door de Raad vastgestelde kadernota vastgoed (planning medio 2022). Deze wordt vervolgens geïmplementeerd, gemonitord, verantwoord en er kan bijgestuurd worden. Dit gebeurt via de reguliere planning en control documenten of via separate vastgoeddocumenten.

### **Scope**

In de notitie ligt de focus op het kernbezit zoals dat op dit moment in de verschillende beleidsprogramma's is ondergebracht. Het gaat in totaal om ongeveer 90 objecten. Daarnaast hebben wij veel gebouwen en gronden in bezit die op dit moment in programma 6 Herstructurering en vastgoed zijn ondergebracht. Voor dit bezit heeft het College op 9 februari 2021 het uitgangspunt vastgesteld dat het kernbezit en tijdelijk bezit wordt gesplitst in een beheerportefeuille en een ontwikkelportefeuille, waarbij de beheerportefeuille wordt ondergebracht bij de vakgroep vastgoed. Dit wordt in de volgende fase uitgewerkt en maakt onderdeel uit van de kadernota vastgoed. Daarnaast zijn de parkeergarages en het stadhuiskwartier vooralsnog buiten de scope van deze notitie gelaten. Dit vastgoed is in beheer bij het betreffende programma en zal op termijn overgaan naar de vakgroep vastgoed.

### **Financiële uitgangspunten**

Een aantal belangrijke financiële uitgangspunten, die ook het gemeentelijke financiële beleid raken:

- \* Nieuwe investeringen in vastgoed worden annuïtair afgeschreven.
- \* Bij nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen (bouwkundige investeringen en investeringen in gebouw-gebonden installaties) wordt niet de componentenbenadering volgens de gemeentelijke verordening op activeren en afschrijven gehanteerd, maar gaan wij over naar een systeem waarin deze vervangingsinvesteringen als één actief worden geactiveerd en op wordt afgeschreven.
- \* Vervangingsinvesteringen gedurende de levensduur van een object worden meegenomen in de onderhoudscomponent van de kostprijsdekkende huur en gedekt uit de reserve onderhoud gebouwen.
- \* Herinvesteringen zoals renovatie of verbouwingen worden niet bij aanvang meegenomen, maar de kostprijsdekkende huur wordt pas herberekend op het moment dat deze investeringen zich feitelijk voordoen.
- \* De kostprijsdekkende huur voor het kernbezit moet over een periode van 30 jaar kostendekkend zijn.
- \* Bij nieuwe investeringen in vastgoed wordt per situatie beoordeeld welke mix van dekking met eenmalige en/of structurele middelen het best passend is, waarbij voorwaarde is dat binnen de exploitatie het beheer, opstalverzekering, belastingen, groot onderhoud en vervangingsinvesteringen gedekt zijn.
- \* Bij nieuwe investeringen die gedekt worden met eenmalige middelen wordt dit ingezet om de kapitaallasten te verlagen (via reserve kapitaallasten) en niet doorgerekend in een lagere huur. Hierdoor ontstaat een voordeel op de

vastgoedexploitatie, dat eventueel ingezet kan worden om de subsidie te verhogen.

#### Implementatiestrategie kostprijsdekkende huur

Op basis van de financiële uitgangspunten zijn voor extern verhuurde objecten uit de kernportefeuille kostprijsdekkende huur berekeningen gemaakt. De uitkomsten zijn vergeleken met de huidige huurprijzen waar uit het beeld naar voren komt dat de kostprijsdekkende huur € 1,2 miljoen hoger is dan de huidige huur. Dat is in feite de subsidie die wij op dit moment via een lagere huurprijs verlenen. Op object en huurderniveau zijn er verschillen; soms is de kostprijsdekkende huur hoger en soms lager dan de huidige huur. Ook de relatie die wij vanuit de beleidsprogramma's hebben met de huurder verschilt. Soms verlenen wij subsidie, soms niet. De kostprijsdekkende huur gaan wij de komende jaren als volgt implementeren:

A. Kostprijsdekkende huur is hoger dan de huidige huur en wij hebben wel een subsidierelatie

-> Implementeren en verhogen subsidie.

B. Kostprijsdekkende huur is hoger dan de huidige huur en wij hebben geen subsidierelatie

-> Implementeren en huur verhogen.

C. Kostprijsdekkende huur is lager dan de huidige huur en wij hebben wel een subsidierelatie

-> Implementeren en verlagen subsidie.

D. Kostprijsdekkende huur is lager dan de huidige huur en wij hebben geen subsidierelatie

-> Niet implementeren. Huidige huur handhaven

Wij gaan de kostprijsdekkende huur komende jaren op logische momenten implementeren, zoals bij mutaties, aflopende huurovereenkomsten, renovatieplannen, nieuwbouwplannen of aansluiten bij ontwikkelingen per deelpartefeuille. In de meeste gevallen is de implementatie voor zowel de gemeente (vastgoed, beleidsprogramma, algemene middelen) als de huurder een financieel neutrale operatie. Voor enkele huurders die geen subsidierelatie hebben met de gemeente zal de huur (op logische momenten) omhoog gaan.