

Bijlage G van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage G van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	18 december 2015

ONDERHOUD GEBOUWEN

Het vakteam Vastgoed heeft tot taak de vastgoedportefeuille goed te beheren. Voor het onderhoud betekent dit dat het vakteam Vastgoed verantwoordelijk is voor de technische instandhouding van ieder object (op peil houden technische conditie, reparaties, vervanging versleten onderdelen). Het gaat om het zogenaamde eigenarenonderhoud conform de ABC-lijst (demarcatielijst, zie bijlage F). Hierbij wordt rekening gehouden met de verwachte exploitatieduur en nadere afspraken met de gebruiker.

1. NEN 2767

De meerjarenonderhoudsplannen (mjop's) worden opgesteld op basis van de NEN 2767 met daarin te onderscheiden niveaus van onderhoud. Deze meetmethode die tijdens de inspectie wordt uitgevoerd leidt tot een "score" voor een bepaald element dat beschrijft hoe het onderzochte voor wat betreft het onderhoud er voor staat. De uitslag uit de meting is een (gemiddelde) score. De score kan zijn:

1. zeer goed (nieuwbouw);
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);
3. redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);
4. matig (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte);
5. slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte);
6. zeer slecht (grote onderhoudsschade echter door zeer slechte staat kan geen onderhoud meer gepleegd worden: vervangen is noodzakelijk).

Bij de verwachte exploitatieduur van een complex wordt standaard uitgegaan van vijf jaar, tien jaar of veertig jaar (korte, middellange en lange termijn).

Voor het onderhoud van de panden wordt een onderscheid gemaakt in de kern en dispositieportefeuille.

Kernportefeuille

Voor de kernportefeuille is veelal sprake van langdurige exploitatie. Bij deze panden is het te verwachte gebruik in de toekomst niet in geding. Onderhoud wordt niet (extra) uitgesteld. Bij veertig jaar wordt niveau 3 aangehouden.

Voor panden die tot de kernportefeuille behoren, maar worden heroverwogen wordt niveau 3/4 aangehouden. De toekomst van het gebruik van deze panden is niet vanzelfsprekend en/of langdurig (tien jaar). Er wordt per complex afgewogen in welke mate planmatig onderhoud kan worden uitgesteld.

Dispositie

De dispositieportefeuille betreft panden die tot de categorie 'af te stoten panden' behoren of panden die tijdelijk worden beheerd in het kader van een herontwikkeling (en meestal worden gesloopt). Er wordt praktisch geen planmatig onderhoud uitgevoerd. Wel staat veiligheid voorop. Daarnaast dienen de wettelijke verplichtingen te worden nagekomen en de lopende verplichtingen met de huurder. In geval van monumenten wordt bij kortdurende exploitatie altijd de afweging gemaakt of door het terughoudend onderhouden het monument niet wordt aangetast. Tevens wordt bekeken in hoeverre uitstel leidt tot extra kosten vanwege verwachte extra storingen of vervangingen, wordt gelet op de verkoopbaarheid en wordt gelet op de uitstraling naar de omgeving. Voor de dispositieportefeuille wordt per object een op maat gemaakte mjop opgesteld.

2. Jaarplannen

De jaarplannen bevatten de onderhoudsactiviteiten die voor het betreffende jaar daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. Deze jaarplannen zijn gebaseerd op de mjop's, maar kunnen afwijken door voortschrijdend inzicht als gevolg van herinspecties, calamiteiten, werkachterstand of aangepaste taakstellende onderhoudsniveaus.

3. Input voor exploitatieberekeningen

Een mjop vormt input voor de exploitatieberekeningen (kosten en opbrengsten per complex over de verwachte exploitatieduur) en voor het vaststellen van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening. In bijlage I wordt verder ingegaan op de totstandkoming van de dotatie.

Bijlage H van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage H van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	18 december 2015

Bijlage I van de Vastgoednota 2016-2018



Bijlage I van de Vastgoednota 2016-2018

Opdrachtgever:	G.A. ten Dolle, directeur Stadsontwikkeling
Status:	Definitief
Redactie:	P.J.J. Theijn
datum:	6 januari 2016

FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN VASTGOED- EN HUISVESTINGSBELEID

Inleiding

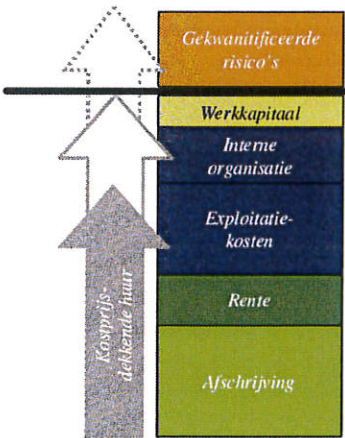
In deze bijlage worden de financiële uitgangspunten beschreven die samenhangen met het in de Vastgoednota vastgelegde vastgoed- en huisvestingsbeleid. Een eerste financiële uitwerking volgt separaat¹. Als dit leidt tot aanpassing van de begroting van interne sectoren of bedrijven, wordt hiervoor een separaat voorstel voorgelegd aan college en raad.

De exploitatie van een object

Om alle betrokkenen bewust te maken van kosten is hieronder inzichtelijk gemaakt hoe de kosten zijn opgebouwd en hoe deze in de (huur)prijs verdisconteerd zijn. Het uitgangspunt is dat alle kosten worden doorbelast. De prijs voor het gebruik van vastgoed wordt in eerste aanleg bepaald door de investering (aankoopkosten, stichtingskosten of historische kostprijs) en in tweede aanleg door de exploitatie (kosten gedurende bepaalde levensduur). De investering en de exploitatie worden vertaald in een kostprijsdekkende huurprijs voor de interne organisatie. Voor externe organisaties wordt de berekening gebruikt om te toetsen in hoeverre de marktconforme huur kostendekkend is.

In onderstaande tabel staat de opbouw van deze kostprijsdekkende huur weergegeven.

Tabel 1. Opbouw kostprijsdekkende huur

Opbouw kostprijsdekkende huur	Omschrijving onderdelen
	geén opbouw van aanvullende reserves
	opvang interne fricties
	(organisatie van) vastgoedbeheer
	planmatig en niet planmatig onderhoud, eigenaarslasten (zoals belasting en heffingen)
	de rekenrente zoals door het concern gehanteerd
	afschrijvingskosten van de investering (aankoopkosten, stichtingskosten of historische kostprijs) op basis van annuïtaire afschrijvingssystematiek

Hieronder volgt een toelichting op bovenstaande schema.

Geen opbouw reserve

Er worden geen aanvullende reserves opgebouwd ten behoeve van bijvoorbeeld leegstand, veranderde regelgeving, verbeteringen of vervangende nieuwbouw. Voor investeringen met het oog op levensduurverlenging, functionele verbeteringen of functieveranderingen worden aparte contractuele afspraken gemaakt en worden kosten verdisconteerd in de huurprijs. Voor leegstandskosten dienen andere dekkingsbronnen te worden aangeboord.

Werkkapitaal

Het is wenselijk te beschikken over een werkkapitaal om onvoorziene kosten op te vangen. Dit betreffen de 'frictiekosten' die optreden binnen de bedrijfsvoering van het vakteam. Hierbij kan worden gedacht aan calamiteiten die acuut en noodzakelijkerwijs dienen te worden opgelost² of

¹ De exploitatie van panden die door de gemeente gehuurd worden en de exploitatie van woonwagens kennen een eigen methodiek en zijn voor deze uitgangspunten buiten beschouwing gelaten.

² Niet zijnde het deel waar op basis van ervaringen een inschatting kan worden gedaan, zie paragraaf niet planmatige onderhoud.

kleine mutaties bij de wisseling van een huurder of na oplevering van nieuwbouw. Daarnaast kunnen verschillen tussen inkomsten en uitgaven worden opgevangen (egalisatie). Ook de kosten als gevolg van de omstandigheid dat een bepaald pand in het begrote jaar nog niet verkocht wordt, maar het jaar erna, kunnen door het werkkapitaal worden opgevangen. Het werkkapitaal wordt gevormd door een opslag over de kostprijsdekkende huur en dient om de frictiekosten van de gehele portefeuille op te vangen. Het opslagpercentage en de omvang van het werkkapitaal worden nader vastgesteld.

Interne organisatie

De interne organisatie betreft de personele opbouw van het vakteam Vastgoed en de gemeentelijke infrastructuur.

Exploitatielasten

Hierbij valt te denken aan eigenaarslasten (zoals belastingen en heffingen) en het planmatig en niet-planmatig onderhoud.

De planmatige onderhoudskosten bestaan uit contractonderhoud en preventief onderhoud. Deze vormen binnen de exploitatiekosten het merendeel van de kosten. Vanuit de exploitatie worden de begrote onderhoudsbedragen gedoteerd aan de onderhoudsvoorziening.

De dotatie is het bedrag dat jaarlijks gestort wordt in de onderhoudsvoorziening³, zodat voor het toekomstige planmatige onderhoud geld beschikbaar is. De meerjarenonderhoudsplanningen (hierna: mjpg's) zijn de basis om de dotatie te kunnen bepalen. De budgetten voor de huidige dotatie zijn echter veelal gebaseerd op historische budgetten die overgekomen zijn vanuit de sectoren.

In de raadsinformatiebrief over de financiële situatie van het Vastgoedbedrijf is aangegeven dat voor het bepalen van de dotatie 80% van de mjpg's gehanteerd zouden moeten worden. Bij deze methode wordt rekening gehouden met schaalvoordelen en de verwachte exploitatieduur van het pand. Wanneer dit uitgangspunt wordt overgenomen in de begroting vraagt dit om een flinke verhoging van de dotatie en daarmee verhoging van de kostprijsdekkende huren. Echter, zoals in de financiële analyse reeds is aangegeven, in de afgelopen jaren is gebleken dat feitelijk minder wordt uitgegeven dan de geraamde kosten. Daarom is gekeken naar een alternatieve methode voor het bepalen van de dotatie. Voor het bepalen van de dotatie wordt voortgaan onderscheid gemaakt in de kernportefeuille en dispositieportefeuille.

Methode bepalen dotatie voor kernportefeuille

Het mjpg van een pand dat tot de kernportefeuille behoort is opgebouwd uit verschillende onderhoudscycli. Zo komt contractonderhoud elk jaar voor en heeft schilderwerk een kortere cyclus dan de noodzaak tot het vervangen van daken. Vanaf het moment dat een pand gebouwd of grootschalig gerenoveerd is, zijn vanaf het twintigste jaar de grote onderhoudsuitgaven gepland zoals installaties, voegen en vervangen van dak. De ervaring leert dat dit ook een natuurlijk moment is voor een grootschalige renovatie van zowel de binnen als buitenzijde. Dit is ook het moment waarop overwogen wordt om te stoppen met de exploitatie van het pand. Het vastgoed is dan vaak niet meer nodig om in te zetten voor een beleidsdoel. De toekomst na twintig jaar laat zich niet eenvoudig plannen, maar de verwachting is dat niet voor al de langdurige cycli hoeft te worden gespaard. Daarom wordt voor de kernportefeuille niet meer voor het onderhoud gespaard dat een cyclus heeft van meer dan twintig jaar. Het contractonderhoud wordt voor 100% meegenomen in de dotatie en het andere planmatige onderhoud met een cyclus tot twintig jaar wordt voor 80% meegenomen in de dotatie⁴. Voor onderhoud met cyclus langer dan twintig jaar zullen separaat kredietvoorstellen worden gedaan.

Methode bepalen dotatie dispositieportefeuille

Voor panden die op de nominatie staan om te worden verkocht of gesloopt is het voorstel om aan de hand van de mjpg's met een taakstellend budget te werken. De verwachting is immers dat deze niet langdurig in exploitatie blijven (maximaal vijf jaar). Vervangingen worden zoveel als mogelijk uitgesteld.

³ Separaat wordt voorgesteld om de onderhoudsvoorziening om te zetten in een bestemmingsreserve onderhoud.

⁴ Bij contractonderhoud is er geen keuze om het uit te stellen of het bedrag niet uit te geven. Voor het andere planmatige onderhoud is dit wel mogelijk. Bij het laatste is ook eerder kans op aanbestedingsvoordelen.

De opbouw van het taakstellend budget is gebaseerd op overwegingen op het gebied van:

- veiligheid;
- nakomen van verplichtingen jegens de huurder;
- nakomen van wettelijke verplichtingen;
- de wijze waarop het pand wordt afgestoten (met name het verschil tussen verkoop en sloop);
- voorkomen van gevolgschade door het achterwege laten van onderhoudswerkzaamheden;
- voorkomen van zichtbare verloedering.

De uitkomsten van deze overwegingen kunnen per object verschillen.

Er zal in de Algemene reserve van de Stad een risicobedrag worden gereserveerd in verband met de mogelijkheid dat het onderhoud voor de dispositieportefeuille toch noodzakelijk blijkt te zijn en het taakstellend budget overschrijdt.

De keuze om voor de af te stoten panden een taakstellend budget te vormen brengt een risico met zich mee. Immers, indien een af te stoten pand alsnog aan de kernportefeuille wordt toegevoegd kan sprake zijn van een onderhoudsniveau dat onvoldoende is voor panden die tot de kernportefeuille behoren. Op dat moment bestaat een reële kans dat alsnog forse kosten gemaakt moeten worden om het 'achterstallige' onderhoud weg te werken. Er zijn twee stappen om dat op te lossen:

- 1. het achterstallig onderhoud verwerken in een nieuw MJOP en daarmee in het in rekening te brengen huurtarief. Let wel: als het om een verhuur aan een eigen organisatieonderdeel gaat of een gelieerde partij, biedt deze manier een reële optie om het achterstallig onderhoud (nagenoeg) geheel te dekken. Gaat het om een externe partij, dan bepaalt de markt het maximale huurtarief. Dan is er dus veel minder ruimte om tot volledige dekking te komen en het probleem op deze manier volledig op te lossen.*
- 2. een beroep via Naris op de algemene reserve om dat achterstallig onderhoud weg te werken.*

Niet planmatig onderhoud

Onder het niet planmatig onderhoud vallen de kosten van bijvoorbeeld schade, storingen en vandalisme. Het budget hiervoor wordt op basis van ervaring ingeschat. Deze kosten vallen ten laste van de exploitatie en niet ten laste van de onderhoudsvoorziening.

Rente en afschrijving

De rekenrente is gelijk aan de rekenrente zoals door het concern voorgeschreven wordt in de Kadernota/begroting.

Aan het einde van de exploitatieperiode vallen de kapitaalslasten vrij. Deze kunnen eventueel worden ingezet voor vervangende nieuwbouw. Het is geen garantie dat deze vrijval voldoende is voor herinvesteringen. Hier is sprake van als de kostprijsdekkende huur gebaseerd is op investeringen die gedekt zijn uit eenmalige bijdragen (denk aan strategische investeringen).

De afschrijvingsmethodiek die door het vakteam Vastgoed wordt gehanteerd is door de raad vastgesteld per besluit van 3 november 2009 (zaaknummer VGB/2009/229918). Besloten is af te schrijven volgens annuïteiten. De jaarlijkse kapitaallasten over de gehele levensduur van een complex zijn gelijk. Met het oog op langdurige huurovereenkomsten met als gevolg consistente huuropbrengsten worden door een afschrijving volgens annuïteit de jaarlijkse in- en uitgaven beter geëgaliseerd afschrijven en kan er een betere verslaglegging plaatsvinden.

Op voorschrift van de accountant wordt een gedifferentieerd afschrijvingsbeleid gehanteerd, gerelateerd aan het soort vastgoed.

De vastgoedportefeuille is door het vakteam Vastgoed onderverdeeld in diverse categorieën waarbij is vastgesteld, in overleg met de accountant, tot welk percentage wordt afgeschreven:

- Categorie 1; kantoren worden afgeschreven tot 50% van de WOZ waarde;
- Categorie 2; ateliers, bedrijfsruimten, sportcomplexen, multifunctionele accommodaties, wijk-/buurtcentra en woningen worden afgeschreven tot 25% van de WOZ waarde;
- Categorie 3; bedrijfsruimten overig, garageboxen, gymlokalen, parkeergarages, specifiek vastgoed (onder andere de kerktoren en de schouwburg) en overig vastgoed (onder andere een poort en een schuur) worden afgeschreven tot 0.

Tot slot/conclusies

De kostprijsdekkende huur wordt inzichtelijk gemaakt op objectniveau, zodat per object stuurinformatie beschikbaar is. Voor elk object zal een exploitatiebegroting worden opgesteld. Eens

per twee jaar worden de parameters tegen het licht gehouden en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Bij externe huurders worden huurbedragen geïndexeerd op basis van de CPI-index van het CBS (oude huuroverkomsten met andere afspraken worden gerespecteerd). Bij interne huurders worden huurbedragen momenteel op deelposten gecompenseerd op concernniveau. Voortaan zullen deze huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd, vergelijkbaar met de externe huurders.

Om de kostendekkendheid voor de toekomst te kunnen garanderen is het noodzakelijk dat nieuwe panden te allen tijden budgettair neutraal worden ingebracht bij het vakteam Vastgoed.

De opbouw van de dotatie wordt aangepast waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de kern en dispositieportefeuille. Er zal niet meer gespaard worden voor onderhoud met een cyclus van meer dan 20 jaar voor de kernportefeuille en er volgt een berekening op maat voor de dispositieportefeuille.

Vanuit elke objectexploitatie worden betaald:

- de kapitaalslasten aan het concern;
- de afdracht aan de bestemmingsreserve onderhoud gebaseerd op een mjo (dotatie);
- de afdracht aan het werkkapitaal op basis van de opslag over de kostprijsdekkende huur;
- de bijdrage aan het werkkapitaal in de jaren dat de kostprijsdekkende huur en de uitgaven niet gelijk zijn.

Er dient een andere dekkingsbron te worden aangewend voor de huidige leegstandskosten dan de reserve van het vakteam Vastgoed.

Wanneer sprake is van een positief bedrijfsresultaat, draagt het vakteam Vastgoed dit af aan de algemene middelen van de stad.