

Adviesrapport

Inzicht in de waardering van het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen

Student: Paul Barten

Studentnummer: 447774

Opleiding: Bedrijfseconomie

Bedrijfscoaches:

- **Anthony Steinvooorte**
- **Marc Peters**
- **Annet Scholten**

G E M E E N T E



De gemeente Nijmegen heeft een vastgoedportefeuille met daarin het Maatschappelijk Vastgoed. De verwachting is dat de marktwaarden afwijken van de boekwaarden van het Maatschappelijk Vastgoed en daarom wil de gemeente hier graag inzicht in.

Titelpagina

Bedrijf:

Naam: Gemeente Nijmegen
Adres: Korte Nieuwstraat 6
Postcode: 6511 PP Nijmegen
Telefoon: 14024
E-mail: gemeente@nijmegen.nl
Website: www.nijmegen.nl

Bedrijfsbegeleiders:

Naam en functie: Anthony Steinvooite, Hoofd Bureau Financieel Advies Sociaal
Marc Peters, Strategisch Adviseur/RA Accountant
Annet Scholten, Financieel Adviseur
E-mail: A.steinvooite@nijmegen.nl
M10.peters@nijmegen.nl
A3.scholten@nijmegen.nl

Student:

Naam: Paul Barten
Studentnummer: 447774
Adres: Schuttersweg 9
Postcode + Plaats: 5438 AG Gassel
Telefoon: 06-40282119
E-mail: paulbarten_1@msn.com

School:

Naam: Hogeschool Arnhem en Nijmegen
Faculteit: Faculteit Economie en Management
Opleiding: Bedrijfseconomie
Adres: Laan van Scheut 10
Postcode: 6525 EM Nijmegen
Telefoon: 024-3530700
E-mail: info@han.nl

Afstudeerbegeleider:

Naam: Frans Wittenberg
E-mail: frans.wittenberg@han.nl
Telefoon: 06-20468297

Voorwoord

In september 2013 ben ik begonnen met mijn afstudeeronderzoek bij de gemeente Nijmegen. In eerste instantie had ik gesolliciteerd op een bijbaan bij de gemeente Nijmegen, die naar later bleek, al ingevuld was. Naar aanleiding hiervan besloot ik te vragen of de mogelijkheid bestond voor een afstudeeronderzoek. Hier kreeg ik een positieve reactie op terug. Ik werd in contact gebracht met Anthony Steinvooite, Bureauhoofd Financieel Advies Sociaal. Het eerste gesprek verliep positief. De afspraak werd gemaakt dat ik de opdracht zoals besproken met school verder af zou stemmen zodat ik begin september bij de gemeente Nijmegen zou kunnen beginnen. Het ging om een kostprijsonderzoek. De tariefbepaling van in te kopen zorg voor 8 instellingen binnen de gemeente Nijmegen stond hierbij centraal.

Een week voor ik zou beginnen kwam hier een andere opdracht voor in de plaats. Namelijk het onderzoek wat inmiddels afgerond met betrekking tot de waardering van het Maatschappelijk Vastgoed. De opdracht die in eerste instantie besproken was werd geannuleerd omdat hier nog niet genoeg over bekend was ten aanzien van deadlines en wanneer de resultaten opgeleverd moeten worden. Dit onderzoek zou namelijk landelijk plaatsvinden bij gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Daarnaast was de opdracht wellicht te groot voor een afstudeeropdracht. Zodoende ben ik begin september begonnen met het onderzoek naar de waardering van Maatschappelijk Vastgoed.

Ik volg de studie Bedrijfseconomie aan de HAN in Nijmegen. Het laatste half jaar van de studie bestaat uit het voltooien van een afstudeeropdracht. Deze opdracht is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Nijmegen. In dit adviesrapport: 'Wat is het Maatschappelijk Vastgoed waard?' toon ik mijn bevindingen die tijdens het onderzoek zijn gedaan. Gezien de huidige economische situatie op de vastgoedmarkt is er vanuit de gemeente Nijmegen behoefte aan inzicht in de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille. De verwachting is dat er mogelijk verschillen zitten in de boekwaarden, WOZ-waarden en marktwaarden die de vastgoedportefeuille kent. Daarbij komt de vraag wat binnen wet- en regelgeving toegestaan is met betrekking tot waarderingsgrondslagen voor het Maatschappelijk Vastgoed. Een interessant onderzoek omdat vooraf, bij de betrokkenen van de gemeente Nijmegen en mijzelf, niet bekend is wat is toegestaan binnen de kaders van de wet- en regelgeving, verankerd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Ook is niet bekend hoe de boek-, WOZ- en marktwaarden van het vastgoed zich tot elkaar verhouden en in hoeverre de gemeente hier risico over loopt ten aanzien van mogelijke waardeverminderingen.

De volgende onderdelen komen in het rapport naar voren:

- Interne richtlijnen
- Richtlijnen conform wet- en regelgeving
- Huidige situatie
- Bevindingen andere gemeenten
- Andere mogelijkheden
- Conclusie en aanbevelingen

Aan de hand van deze onderdelen probeer ik duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de verschillen tussen de waarden van het Maatschappelijk Vastgoed en de toegestane waarderingsgrondslagen vanuit wet- en regelgeving. Tevens wordt beschreven welke effecten dit heeft op de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen.

Mijn dank gaat uit naar alle collega's die mij hebben geholpen om dit adviesrapport duidelijk op papier te krijgen. In het bijzonder gaat mijn dank uit naar onderstaande collega's die mij hebben begeleid tijdens het onderzoek:

- Anthony Steinvooete
- Marc Peters
- Annet Scholten

Ook dank ik mijn begeleider vanuit de HAN voor de constructieve begeleiding en opbouwende kritiek.

Rest mij u nog veel leesplezier te wensen.

Paul Barten

Inhoudsopgave

Titelblad.....	
Voorwoord	
Inhoudsopgave	
1. Samenvatting.....	6
2. Inleiding	8
3. Organisatie.....	9
4. Aanleiding en doelstelling.....	11
5. Formulering van hoofdvraag en subvragen	13
6. Het onderzoeksmodel.....	15
7. Theoretisch kader.....	16
• 7.1 Wat is het BBV?	16
• 7.2 BBV richtlijnen	16
• 7.3 Interne richtlijnen.....	22
• 7.4 Toelichting afschrijvingsmethodes en financiering.....	24
• 7.5 Kadernota Vastgoedbeleid	28
8. Situatie gemeente Nijmegen	30
9. Externe oriëntatie	33
• 9.1 Samenvatting interviews gemeenten.....	33
• 9.2 Extern adviesbureau.....	34
10. Conclusies en aanbevelingen	37
• 10.1 Conclusies.....	37
• 10.2 Aanbevelingen.....	41
• 10.3 Waardetoevoeging opdrachtgever	44
Bijlagen.....	45
• Bijlage 1: Toelichting situatie gemeente Nijmegen.....	46
• Bijlage 2: Interview gemeente Eindhoven	60
• Bijlage 3: Interview gemeente Deventer.....	63
• Bijlage 4: Interview gemeente Arnhem	67
• Bijlage 5: Analyse gemeentelijke richtlijnen en BBV-richtlijnen.....	71
• Bijlage 6: Scenario's	77
• Bijlage 7: Dataverzameling.....	85
• Bijlage 8: Reflectieverslag	88
• Bijlage 8: Beperkingen en randvoorwaarden.....	91
• Bijlage 9: Geheimhoudingsverklaring	92
• Bijlage 10: Bronnenvermelding.....	93

- Bijlage 12: Begrippenlijst 94

1. Samenvatting.

Bij mijn afstudeeropdracht is onderzoek gedaan naar de waardering van het Maatschappelijk Vastgoed waarbij de titel luidt: 'Inzicht in het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen'.

Er wordt inzicht gegeven in de mogelijk toepasbare waarderingsgrondslagen voor het Maatschappelijk vastgoed en wat deze voor effecten hebben op de financiële positie van de gemeente Nijmegen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de verschillen tussen de boekwaarden, WOZ-waarden en marktwaarden dat het Maatschappelijk Vastgoed kent.

De hierbij behorende hoofdvraag die gesteld is ten behoeve van dit onderzoek luidt als volgt: *Wat is in relatie tot de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen, rekening houdend met de toegestane waarderingsgrondslagen, de optimale waardering en bijhorende systematiek voor het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen?*

Om tot een onderbouwde beantwoording van de hoofdvraag te komen zijn onderliggende deelvragen opgesteld en onderzocht. De wijze waarop dat heeft plaatsgevonden wordt kort beschreven. In eerste instantie is er literatuuronderzoek gepleegd. Door notities en richtlijnen, vastgesteld door het BBV, te confronteren met de interne richtlijnen wordt duidelijk waar de gemeente zich aan moet houden met betrekking tot dit onderzoek en waar mogelijk strijdigheden zitten. Ook is er desk research gepleegd ten aanzien van de verschillende waardes die het Maatschappelijk Vastgoed kent. Er is gekeken in hoeverre er verschillen in deze waardes zitten en wat dit betekent voor de gemeente Nijmegen. Verder zijn er intern gesprekken gevoerd met verschillende medewerkers van de afdelingen VSA, Concern Financiën en Belastingen. Daarnaast zijn drie andere gemeenten van vergelijkbare grootte geïnterviewd. Dit omdat zij zich mogelijk al bezig hebben gehouden met het vraagstuk. Ten slotte is er een interview afgelegd met Mevrouw Cornielje, zelfstandig adviseur en o.a. expert op het gebied van wet- en regelgeving binnen het BBV. Dit om de juistheid van de tot dan toe gedane bevindingen te toetsen.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- De WOZ- en boekwaarden zijn niet eenduidig te registeren op objectenniveau (per pand) waardoor binnen de verschillende administraties handmatig naar de verschillende waarden moet worden gezocht.
- De gemeente Nijmegen blijkt een overwaarde te hebben binnen haar Maatschappelijk Vastgoedportefeuille die op totaalniveau kan worden weergegeven.
- Volgens de notitie 'Waardering vastgoed' van het BBV blijkt dat het grootste gedeelte van het vastgoed binnen de Maatschappelijk Vastgoedportefeuille, niet afgeboekt hoeft te worden naar de lagere marktwaarde. Dit omdat de gemeente haar Maatschappelijk Vastgoed langdurig in bezit houdt. Waardebepaling wordt pas interessant wanneer er plannen zijn het betreffende vastgoed af te stoten.
- De enige toegestane waarderingsgrondslagen voor de materiële vaste activa zijn de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
- Gemeenten kennen geen herwaarderingsreserve dus herwaarderen is geen mogelijkheid.
- Herwaarderen in strijd is met het voorzichtigheidsprincipe, het realisatieprincipe en het bestendigheidsprincipe.
- Als het al een mogelijkheid zou zijn het niet wenselijk is voor de gemeentelijke financiën om te herwaarderen. Wanneer de activa worden geherwaardeerd betekent dit dat de activa en dus ook het eigen vermogen worden opgehoogd naar de actuele waarde. Dit betekent niet

dat dit direct tot winst leidt. De herwaardering zal eerst moeten worden gerealiseerd door middel van verkoop. Daarnaast worden hogere kapitaallasten in de toekomst gecreëerd. De belangrijkste aanbevelingen uit het onderzoek zijn:

- Registreren van eigendomspanden op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Dit brengt de volgende belangrijke voordelen met zich mee.

- Direct inzicht in over- en onderwaarde op pandenniveau.
- Automatische aanpassingen aan adressen en gebouwen binnen de verschillende systemen. Voor de omschrijvingen en de BAG-nummers.

2. Inleiding.

De gemeente Nijmegen heeft een vastgoedportefeuille, waaronder het Maatschappelijk Vastgoed. Onder het Maatschappelijk Vastgoed wordt verstaan; al het vastgoed wat in beheer is bij Vastgoed, Sport en Accommodaties (VSA).

Maatschappelijk Vastgoed bestaat onder andere uit sporthallen, wijkcentra, schouwburg, het Triavium, de Goffert, maar ook verschillende woningen en kantoorpanden. De afdeling VSA is verantwoordelijk voor een optimale inzet van dit vastgoed en faciliteert daarmee de doelstellingen van de diverse beleidsterreinen zoals ook genoemd in de missie van de gemeente Nijmegen. Een groot deel van het Maatschappelijk Vastgoed wordt verhuurd aan partners in de stad, zoals sportverenigingen en culturele instellingen. Met veel van deze partners heeft de gemeente ook een subsidierelatie.

Het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen is geactiveerd en staat op de balans van de gemeente. Het vastgoed wordt afgeschreven in 40 jaar. Door de economische crisis van de afgelopen jaren is de marktwaarde van het vastgoed gedaald. De verwachting van de gemeente Nijmegen is dat een deel van het vastgoed een marktwaarde heeft die afwijkt van de boekwaarde. De gemeente waardeert haar vastgoed tegen de boekwaarde. De gemeente Nijmegen/afdeling VSA wil inzicht in de het verschil tussen de boekwaarde, WOZ-waarde en de marktwaarde van het vastgoed en de houdbaarheid van de huidige waarderingsmethodiek. Onder druk van bezuinigingen wordt inzicht in de financiële positie van de vastgoedportefeuille steeds belangrijker omdat er een verdienmodel aanwezig moet zijn om het vastgoed in stand te houden.

Daarmee verbetert tevens het inzicht in de mogelijke consequenties uit de geldende regelgeving ten aanzien van het gebruik van vastgoed en daarmee ook de gevolgen voor de financiële positie van de gemeente Nijmegen. Het is hierbij van groot belang dat alle termen van functies eenduidig worden gedefinieerd.

Onder druk van bezuinigingen vanuit de Rijksoverheid is men bij de gemeente Nijmegen continue op zoek naar mogelijkheden om geld te besparen of om waarde te creëren, om zo het eigen vermogen te beschermen of te versterken.

Binnen de organisatie is nog niet eerder onderzoek gedaan naar de verschillen van de verschillende waarderingen van het Maatschappelijk Vastgoed en de daarmee samenhangende mogelijke stille reserves en tekorten.

3. Organisatie

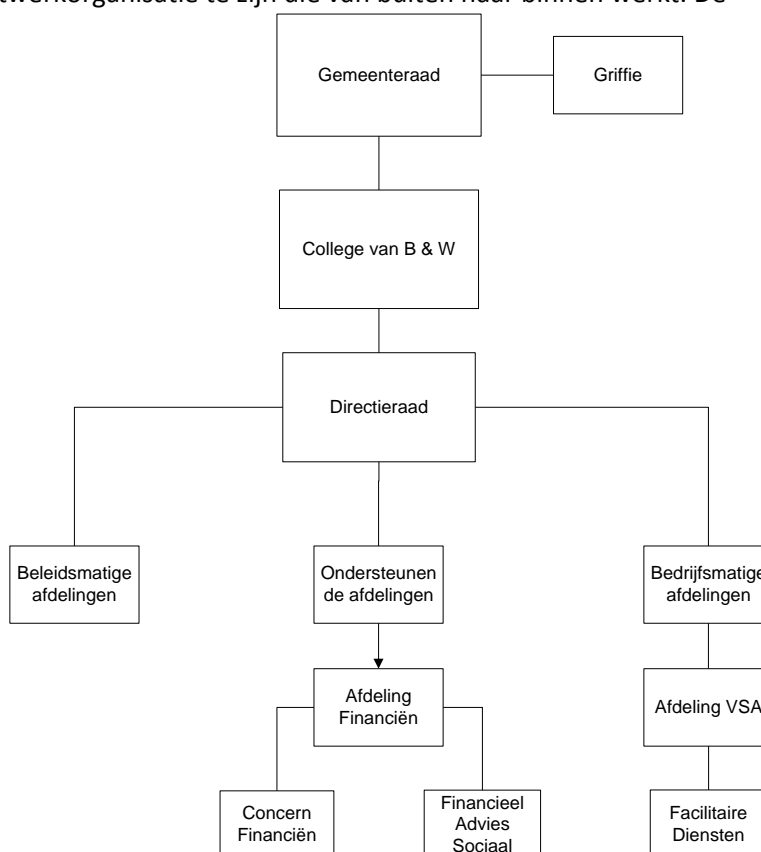
De gemeente Nijmegen is een dienstverlenende overheidsorganisatie die ervoor wil zorgen dat de wensen en behoeften van de klant, de inwoners van Nijmegen, zoveel mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

Hieronder wordt de missie weergegeven van de gemeente Nijmegen:

‘Wij streven ernaar een moderne netwerkorganisatie te zijn die van buiten naar binnen werkt. De wensen en behoeften van de mensen die in Nijmegen wonen, werken, ondernemen en samenleven staan centraal in alles wat we doen.

We werken aan vraagstukken vanuit een breed perspectief en zoeken steeds naar de juiste mensen en methoden om deze succesvol en efficiënt aan te pakken. Binnen onze organisatie door mensen, afdelingen, projecten en initiatieven te verbinden. Buiten onze organisatie door beleid en projecten op transparante wijze in en met de stad te ontwikkelen.

We functioneren als eenheid, bieden een hoge mate van professionaliteit en klantgerichtheid, werken resultaatgericht en vanuit een groot verantwoordelijkheidsgevoel voor de stad Nijmegen.’



Figuur 1. Bron: www.nijmegen.nl

De gemeenteraad staat aan het hoofd van de gemeente. De raad heeft drie belangrijke taken:

- zij stelt de grote lijnen vast voor het beleid van de gemeente;
- zij controleert of het college van B&W zijn taken goed uitvoert;
- zij treedt op als vertegenwoordiger van de inwoners van Nijmegen.

Het college is verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering van het beleid, zoals de raad dat vaststelt. Het college vormt het dagelijks bestuur, de gemeenteraad bepaalt de richting en controleert. De voorzitter van de raad is de burgemeester, Hubert Bruls.

Het college van burgemeester en wethouders is het dagelijks bestuur van de gemeente. Het college houdt zich bezig met de voorbereiding van plannen waarover de gemeenteraad een besluit moet nemen. Verder zorgt het college voor de uitvoering van de besluiten van de gemeenteraad. Het college moet over het gevoerde beleid verantwoording afleggen aan de gemeenteraad.

De directieraad heeft als taak de gemeentelijke organisatie als één geheel te laten functioneren. Voor het college is de directieraad het eerste aanspreekpunt over de uitvoering van bestuurlijke opdrachten. Omgekeerd adviseert de directieraad het bestuur. De directieraad bestaat uit vier

directeuren en een secretaris. Elk lid van de directieraad heeft een groot aantal thema's als aandachtsgebied.

Hieronder vallen de beleidsmatige afdelingen, de ondersteunende afdelingen en de bedrijfsmatige afdelingen.

Met betrekking tot de opdracht heb ik veel contact gehad met de afdelingen Financieel Advies Sociaal, Concern Financiën en VSA.

Concern Financiën is het financieel economisch geweten. Zij stellen de jaarrekening (gemeente breed) op en zij beheren ook de reserves van de gemeente. Het bureau Concern financiën houdt toezicht op de P&C-processen en is kader stellend en toetsend binnen de P&C cyclus. Zij houdt zich bezig met onderwerpen als BTW en Treasury als expertise. Met betrekking tot de opdracht is het dus interessant aangezien hier alle leningen en investeringen gedaan worden. Deze afdeling beheert de middelen waarmee Beleid en Vastgoed de voorziening financieren.

De adviseur (Financieel Advies Sociaal) is de financiële deskundige van het programma of de afdeling en communiceert integraal namens afdeling Financiën naar programmamanagers en afdelingshoofden. Hij of zij signaleert wanneer verbreding, speciale expertise nodig is of wanneer onderwerpen een integrale bestuurlijke dimensie krijgen. De bureaus Sociaal en Fysiek zijn vergelijkbare eenheden met verschillende klanten. Financieel Advies Sociaal heeft betrekking op maatschappelijke objecten. Denk aan culturele instellingen, wijkcentra, voorzieningenharten en de Schouwburg. Financieel Advies Fysiek gaat onder andere over grond, parkeergarages en bedrijventerreinen.

De afdeling VSA is eigenaar van het Maatschappelijk Vastgoed en zorgt voor het beheer en onderhoud van de panden. Dit houdt in dat zij zelf risico loopt met betrekking tot leegstand en de huurcomponent die men vraagt aan de betreffende huurders. Gegevens die worden bijgehouden zijn onder andere huurdersregistraties, contractovereenkomsten en huurinkomsten.

4. Aanleiding en doelstelling.

De gemeente Nijmegen heeft behoefte aan inzicht in de balanswaarderingen van het maatschappelijk vastgoed ten opzichte van de huidige WOZ- en marktwaardes. Het is mogelijk dat verschillende panden 'onder water' staan. Dit houdt in dat de marktwaarde of WOZ-waarde lager ligt dan de boekwaarde. De controlerend accountant heeft vragen gesteld over de vergelijking van de WOZ-waarden en de boekwaarden van het Maatschappelijk Vastgoed. Als het aan de orde is dat er grote afwijkingen in deze waarden zitten is het de vraag wat de gevolgen zijn in positieve (financiële ruimte) en negatieve (afboekingen) zin.

De gemeente Apeldoorn is een gemeente die veel uit de eigen reserves heeft moeten afboeken.¹ Deze gemeente kocht in de beginjaren 2000 veel grond op met de verwachting dit te kunnen ontwikkelen (woningen en bedrijfspanden erop te bouwen) en vervolgens makkelijk te kunnen verkopen. Hier werd van een bepaalde winstverwachting uitgegaan. Door vertraging van projecten en een slechtere verkoop dan verwacht, mede door de kredietcrisis, heeft de gemeente uiteindelijk uit eigen reserves vele miljoenen hierop af moeten boeken. Verschillende gemeenten hebben met deze problemen te maken gehad. De gemeente Nijmegen heeft hier zelf ook mee te maken met het ontwikkelingsproject de Waalsprong. Door lagere opbrengsten dan verwacht, langere looptijden en dus onrendabele onderdelen heeft men te maken met niet sluitende grondexploitaties. De gemeente moet hier financiële ruimte voor reserveren in de begroting. Doordat er veel geld in de grondexploitaties omgaat is dit in de loop der jaren een landelijk probleem geworden.

Dit probleem heeft duidelijke raakvlakken met de opdracht ik heb uitgevoerd met betrekking tot het Maatschappelijk Vastgoed. Mogelijke afboekingen op panden die 'onder water' staan worden ook uit deze reserves verantwoord. De verwachting van mogelijk dalende marktwaardes vergroot het belang van het hebben van voldoende reserves.

Aansluitend hierop heeft De Gelderlander op 21 september 2013 een artikel geplaatst waarin het aangeeft een inventarisatie te hebben gedaan naar welke Gelderse gemeenten de grootste afboekingen hebben gedaan op aangekochte grond.² De drie grote steden (Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen) zijn samen goed voor 327 miljoen euro aan afboekingen. In het vervolgartikel³ geeft de provincie aan dat het gemeenten nooit heeft aangespoord om zelf grond te kopen maar ze geeft ook toe dat het opkopen van die grond niet onlogisch was aangezien hier in het verleden grote winsten mee werden behaald. Nu wordt er gekeken naar mogelijke oplossingen voor de grootschalige verliezen die worden geleden, bijvoorbeeld door een bepaald verlies niet in één keer ten laste van de gemeentelijke reserves te nemen maar het betreffende bedrag uit te spreiden over meerdere termijnen.

In tegenstelling tot afboekingen is vanuit de gemeente Nijmegen/afdeling VSA de vraag gekomen mogelijkheden te onderzoeken binnen de kaders van de wet- en regelgeving om ruimte te creëren in de exploitatiebegroting. Dit heeft vervolgens effect op de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen.

Bert Teuben, promovendus op gemeentelijk vastgoed aan de Universiteit van Amsterdam en onderzoeker bij IPD Nederland analyseert vastgoed informatie voor woningcorporaties en gemeenten

¹ Van den Berge, H. (2012). De grond wordt duur betaald. Geraadpleegd op 17 september 2013 van http://www.apeldoorn.nl/DATA/TER/docs/politiek/gemeenteraad/2012/raadsonderzoek_grondbedrijf/Eindrapport_Grondbedrijf_def.pdf

² Berends, R. (21 september, 2013). Verlies op grond ruim 700 miljoen. *De Gelderlander*, p. 1.

³ Berends, R. (21 september, 2013). Provincie: 'Wij zeiden niet dat gemeenten grond moesten kopen'. *De Gelderlander*, p. 2.

en heeft in 2011 onderzoek gedaan naar stille reserves in het gemeentelijk Vastgoed.⁴ Op basis van gegevens van het CBS en gemeentelijke jaarrekeningen heeft hij gekeken naar ontwikkelingen ten aanzien van boek- en marktwaarden en de daarmee samenhangende stille reserves en tekorten. Op basis van zijn bevindingen heeft hij conclusies verbonden aan welk vastgoed omgezet kan worden in 'cash' en dus kan worden meegenomen in het bepalen van de weerstandscapaciteit om mogelijke verliezen in de toekomst te dekken.⁵

De gemeente heeft panden met verschillende doeleinden binnen haar Maatschappelijk Vastgoed portefeuille. Hierbij kan men denken aan vastgoed wat de gemeente 'permanent in gebruik' heeft en 'strategisch' vastgoed. Er is behoefte aan duidelijkheid omtrent mogelijke waarderingsgrondslagen die voor de verschillende soorten panden gehanteerd kunnen worden. Daarom wil de gemeente graag onderzocht hebben of deze panden uit te splitsen zijn naar een 'eigen' portefeuille met (een) 'eigen' waarderingsgrondslag(en). Vervolgens moet blijken wat dit voor effect heeft op de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen.

Onderstaande punten zijn de aanleiding van het onderzoek:

1. De waardering tegen historische kostprijs (boekwaarde) geeft geen reëel beeld van de werkelijke waarde van een pand, vanwege de verwachte verschillen tussen de boekwaarden, WOZ-waarden en marktwaarden.
2. Mochten er overwaardes zijn op panden binnen het Maatschappelijk Vastgoed, dan zou het vreemd zijn wanneer deze overwaardes niet zichtbaar kunnen worden gemaakt aangezien het vastgoed in werkelijkheid meer waard is ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed.

Daarnaast wordt de gemeente Nijmegen geconfronteerd met fikse bezuinigingen die vanuit het Rijk doorgevoerd worden.

- In de Perspectiefnota 2014 worden bezuinigingsvoorstellen geformuleerd voor 33 miljoen euro die in 2017 gehaald moeten zijn.
- Ook worden er nog vijf onderzoeksopdrachten geformuleerd waar een taakstelling aan vastzit. Eén daarvan betreft de afdeling VSA. De taakstelling omvat €800.000 die in 2017 gehaald moet zijn.

Binnen de organisatie is nog niet eerder onderzoek gedaan naar de verhoudingen van de verschillende waarderingen van het Maatschappelijk Vastgoed en daarmee samenhangend mogelijke stille reserves en tekorten.

De doelstelling van het onderzoek luidt:

Het uitbrengen van een onderzoeks- en adviesrapport voor de gemeente Nijmegen ten aanzien van de mogelijkheid tot het budgettair-neutraal herwaarderen van eventueel geconstateerde verschillen in de Vastgoedportefeuille met betrekking tot Maatschappelijk Vastgoed.

⁴ Teuben, B. (13 mei, 2011). *De stille vastgoedreserves van Nederlandse gemeenten*. ESB, p. 314

⁵ De Vos, A. (2011). *Gemeentelijk vastgoed voor 13 miljard ondergewaardeerd*. Geraadpleegd op 25 september van <http://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/gemeentelijk-vastgoed-voor-13-miliard-euro.1147613.lynkx>

5. Formulering van de hoofdvraag en subvragen.

Onderstaande hoofdvraag is opgesteld om een antwoord te geven op de vraag wat het optimale scenario⁶ is met betrekking tot waardering van het Maatschappelijk Vastgoed voor de gemeente Nijmegen binnen de kaders van de wet- en regelgeving.

“Wat is in relatie tot de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen, rekening houdend met de toegestane waarderingsgrondslagen, de optimale waardering en bijhorende systematiek voor het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen?”

1. *“Welke waarderingsmogelijkheden zijn er met betrekking tot het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen?”*

1.1. Welke wettelijk toegestane waarderingsmethoden bestaan er voor (de waardering van) Maatschappelijk Vastgoed?

1.2 Welke waarderingsmethode(n) wordt/worden nu gehanteerd bij de gemeente Nijmegen?

1.3 Waarom is er gekozen voor de bestaande waarderingsmethode(n)?

2. *“Hoe ziet de huidige situatie van het Maatschappelijk Vastgoed er op dit moment bij de gemeente Nijmegen uit met betrekking tot de verhouding tussen de balanswaardering, WOZ-waarde en de marktwaarde?”*

2.1 In hoeverre is de balanswaardering van het vastgoed van de gemeente Nijmegen in lijn met de huidige WOZ- en marktwaarde?

2.2 Wat is op basis van de vastgestelde waarden (markt, WOZ en balans) de conclusie en de (mogelijke) aanbeveling ten aanzien van ‘onder’ dan wel ‘boven’ water staan van de verschillende panden?

3. *“Waar zitten eventuele strijdigheden met betrekking tot onderstaande mogelijkheden binnen het ‘Besluit Begroting en Verantwoording’ (BBV) en andere wettelijke voorschriften?”*

3.1 Kun je het Maatschappelijk Vastgoed opdelen naar verschillende doeleinden die de panden hebben, zoals:

- duurzaam aan de gemeente verbonden maatschappelijk vastgoed
- maatschappelijk vastgoed dat binnen één tot vijf jaar afgestoten gaat worden
- strategisch maatschappelijk vastgoed dat op termijn een herbestemming krijgt

3.2 Is er een verschil in waarderingsgrondslagen indien onderscheid gemaakt wordt tussen hierboven genoemde mogelijkheden?

3.3 Mag men verevenen tussen panden ‘onder water’ en ‘boven water’? Zo ja, op welk niveau en levert dit problemen op wanneer panden verschillende doeleinden hebben zoals hierboven uiteengezet wordt?

4. *“Hoe gaan gemeenten van vergelijkbare grootte in Nederland met de problematiek rondom de waardering van hun Maatschappelijk Vastgoed om?”*

4.1 In hoeverre is er in het verleden al nagegaan of andere gemeenten nadenken over mogelijke oplossingen met betrekking tot dit vraagstuk?

4.2 Op welke manier waarderen deze gemeenten het Maatschappelijk Vastgoed?

4.3 Wat zijn eventuele bevindingen van andere gemeenten met betrekking tot dit onderwerp?

⁶ Hierbij moet worden vermeldt dat bij de afdeling VSA het idee heerste dat er ruimte kon ontstaan door middel van het hanteren van andere waarderingsgrondslagen.

5. *“Welke waarderingssystematiek(en) is/zijn aan te bevelen voor de gemeente indien de voor- en nadelen van de mogelijke waarderingssystematieken tegen elkaar worden afgewogen en welke aanpassingen moeten worden doorgevoerd?”*

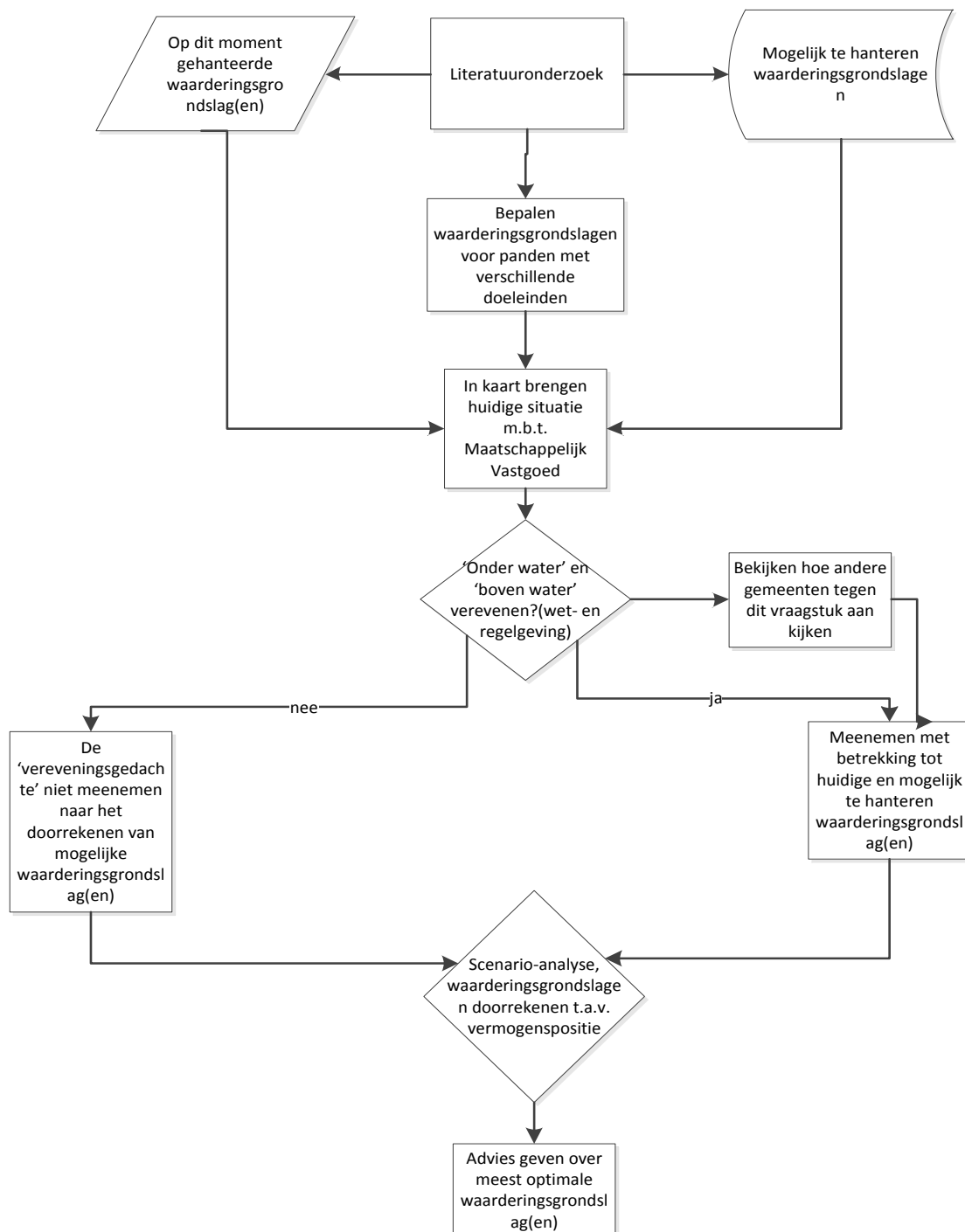
5.1 Welk effect hebben de mogelijke waarderingssystematieken op de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen en op de exploitatielasten van het Maatschappelijk Vastgoed, de zogenoemde kapitaallasten (rentetoerekening en afschrijvingen)?

5.2 Wat is/zijn de aanbeveling(en) die gedaan kunnen worden aan de hand van de scenario-analyse bij vraag 5.1?

De deelvragen zijn zo opgesteld dat mogelijkheden in kaart worden gebracht waardoor men mogelijk ruimte zou kunnen creëren in de begroting van VSA, en daarmee in de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen.

6. Het onderzoeksmodel.

Het onderzoeksmodel van de opdracht ziet er als volgt uit:



De onderzoeksmethoden zijn verantwoord en logisch omdat de interne richtlijnen afgezet worden tegen de richtlijnen vanuit wet- en regelgeving. Mogelijke strijdigheden komen op die manier boven water. Omdat de regelgeving erop nagekeken kunnen de uiteindelijke conclusies en aanbevelingen verantwoord worden genoemd. Daarnaast wordt ingezoomd op de huidige situatie om de verschillen tussen de boekwaarden, WOZ-waarden en de marktwaarden in kaart te brengen. Wat dit voor gevolgen heeft zal worden toegelicht nadat ook hierbij de richtlijnen uit de wet- en regelgeving meegenomen zijn.

7. Theoretisch Kader.

Het doel van het theoretisch kader is inzicht te bieden in de regels en richtlijnen waaraan de gemeente Nijmegen gebonden is die relevant zijn voor het onderzoeksvraagstuk. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft regels en richtlijnen voor en geeft de kaders aan waarbinnen gemeenten zich mogen begeven.

In de volgende paragrafen zullen de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Wat is het BBV
- BBV richtlijnen
- Interne richtlijnen
- Kadernota vastgoedbeleid

7.1 Wat is het BBV?

De Gemeentewet en Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. Deze verantwoordingsstukken worden opgesteld in de financiële verordening van de gemeente. Dit gebeurt naar aanleiding van artikel 212 van de Gemeentewet.⁷ Dit artikel schrijft voor dat bij de verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld worden. Deze verordening waarborgt dat aan de eisen van rechtmatigheid, verantwoording en controle wordt voldaan.⁸ De verordening bevat in ieder geval regels voor waardering en afschrijving van activa.

Daarnaast heeft het BBV een commissie aangesteld (commissie BBV) die de taak heeft zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Zij geeft onder meer antwoord op praktijkvragen in de vraag-en antwoordrubrieken en stelt richtinggevende notities op met betrekking tot specifieke onderwerpen als waardering van vastgoed en hoe om te gaan met kapitaallasten.

Het BBV is in 2004 van kracht geworden door de komst van de dualisering (scheiding bestuur en intern toezicht). Het doel hiervan was een duidelijker rolverdeling op te zetten tussen de gemeenteraad en het College van B&W. De Raad heeft een kaderstellende en controlerende rol en het College een uitvoerende rol. Transparantie, toezicht en verantwoording in het bestuur staan hierbij centraal.⁹ De voorlopers van het BBV waren de gemeentelijk comptabiliteitsvoorschriften (GCV), die vervangen is door comptabiliteitsvoorschriften 1995 (CV95). In de GCV, welke werd vastgesteld in 1985, werd het stelsel van baten en lasten geïntroduceerd. In het CV95 werden de verslaggevingsvoorschriften meer verfijnd. Hierin werd onder andere de balans verplicht.

7.2 BBV richtlijnen.

In deze paragraaf geldt het 'Handboek Jaarstukken Gemeenten 2012' en de BBV website als leidraad. Het handboek heeft als doel:

- helderheid te bieden over de toepasselijke grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

⁷ Commissie BBV. (z.d.). Geraadpleegd op 9 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/>

⁸ Artikel 212 gemeentewet. (z.d.). Geraadpleegd op 16 september 2013, van http://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/TitellV/HoofdstukXIV/Artikel212/geldigheidsdatum_31-01-2014

⁹ Commissie BBV. (2008, september). Het BBV en de IPSAS. Gedownload op 20 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

- informatie vanuit het BBV, de Vraag- & Antwoordenrubriek (V&A) van de Commissie BBV en de notities inclusief de stellige uitspraken en aanbevelingen toegankelijker te maken, door deze per jaarrekeningpost te behandelen
- de regelgeving nader toe te lichten met voorbeelden en uitwerkingen.¹⁰

De BBV website geeft middels het artikel 'Uitgangspunten' onder andere aan wat het BBV is, waar het BBV voor staat en wat belangrijke verschillen zijn tussen gemeenten en het bedrijfsleven. Om hier een beeld van te geven volgen hieronder een paar belangrijke pijlers uit dat artikel. Het doel van dit document 'Uitgangspunten gemodificeerd stelsel van baten en lasten provincies en gemeenten' is het bevorderen van een eenduidige interpretatie van de begroting en jaarstukken van gemeenten door het uitwerken van welke uitgangspunten en principes belangrijk zijn bij het opstellen en inrichten van deze stukken en waarom. Daarnaast wordt ook weergegeven wat belangrijke verschillen met het bedrijfsleven zijn.¹¹

Internationaal gezien is er geen algemeen erkend stelsel van baten en lasten voor overheden omdat de International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) nog niet zover is als de International Accounting Standards (IAS), de standaarden voor het bedrijfsleven.

Het ontbreken van standaarden voor overheden internationaal heeft dat ertoe geleid dat er in Nederland een stelsel van baten en lasten voor nationale overheden is geschreven. Dit stelsel is gebaseerd op dat van het bedrijfsleven. Er wordt gesproken van een 'gemodificeerd stelsel van baten en lasten' omdat er diverse belangrijke verschillen zijn tussen het stelsel van gemeenten en dat van het bedrijfsleven.

Hieronder¹² volgende de drie belangrijkste verschillen tussen de stelsels van gemeenten en die van het bedrijfsleven:

1. De begroting.

Het eerste belangrijke verschil is dat de begroting bij gemeenten een centrale plek heeft. Bedrijven kennen ook een begroting, maar deze is niet openbaar en speelt een ondergeschikte rol. Dit uit zich al in de verschillende termen die worden gebruikt. Voor bedrijven wordt gesproken van een verslagleggingsstelsel. (met verslaglegging wordt de jaarrekening en het jaarverslag bedoeld) Voor overheden wordt gesproken van begrotingsstelsels. Praktisch gesproken betekent de centrale rol van de begroting bij gemeenten dat er voorschriften nodig zijn voor de begroting. Het stelsel van baten en lasten voor bedrijven geeft geen begrotingsvoorschriften en dient daarom te worden aangevuld. Daarnaast betekent de centrale rol van de begroting dat de raad vooraf keuzes kan maken, bijvoorbeeld door aan te geven dat middelen gereserveerd moeten worden voor een investering. Het is onlosmakelijk aan het budgetrecht van de raad verbonden dat er bij de begroting al middelen aan de reserves kunnen worden toegevoegd.

¹⁰ Ferrero Scholte, O. Hofmeijer, J. Kalkman, W. van Kuijk, F.A.J. van Vught, R.M.J. Leus, D. van Dijk, R.M. (2012) Handboek Jaarstukken Gemeenten 2012: Een handreiking voor een vliegende start. Hulpmiddel bij het opstellen van jaarrekening stukken: Deloitte

¹¹ Commissie BBV. (z.d.). Uitgangspunten voor een gemodificeerd stelsel van baten en lasten. Geraadpleegd op 9 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/uitgangspunten/>

¹² Commissie BBV. (z.d.). Uitgangspunten voor een gemodificeerd stelsel van baten en lasten. Geraadpleegd op 9 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/uitgangspunten/>

2. Winstrealisatie.

Een tweede belangrijk verschil tussen gemeenten en bedrijven is dat alle activiteiten van bedrijven gericht zijn op het behalen van winst. Hierdoor dragen investeringen normaal gesproken bij aan het economisch nut van bedrijven. Gemeenten kennen echter diverse soorten investeringen. Gemeenten investeren bijvoorbeeld in riolering. Voor riolering kan een heffing worden geheven dus gaat het om een investering vergelijkbaar met het bedrijfsleven (investeringen met een economisch nut genoemd). Gemeenten investeren echter ook in wegen, pleinen en parken. Voor deze investeringen vragen gemeenten geen directe prijs aan de gebruikers. Desalniettemin zijn wegen zeer zinvolle investeringen. Gemeenten investeren dus ook in activa die geen opbrengsten genereren, maar wel noodzakelijk zijn (investeringen met een maatschappelijk nut genoemd). Hoe met deze investeringen om te gaan is een van de meest bediscussieerde onderdelen van het stelsel van baten en lasten voor gemeenten.

3. Vermogensdoelstelling.

Tot slot, het derde belangrijke verschil tussen gemeenten en bedrijven is dat bedrijven gericht zijn vermeerdering van het eigen vermogen. Het vermogen is voor bedrijven essentieel voor de continuïteit. De balans is daarom belangrijk voor het stelsel van baten en lasten. De balans geeft aan wat de bezittingen van een bedrijf zijn en hoe die bezittingen zijn gefinancierd. Gemeenten worden ook wel inkomensbestedende huishoudingen genoemd. Hiermee wordt bedoeld dat het gemeenten niet gaat om het vermogen te doen toenemen, maar om beleid en voorzieningen voor de burgers tot stand te brengen. Het vermogen heeft wel een functie voor gemeenten; het dient namelijk als buffer om onverwachte uitgaven op te vangen en het wordt gebruikt – in de vorm van bestemmingsreserves – om vooraf te sparen voor bepaalde investeringen.

De volgende principes¹³ zijn belangrijk ten aanzien van deze onderzoeksoopdracht.

1. Het voorzichtigheidsprincipe.

Het voorzichtigheidsprincipe houdt in dat winsten worden geboekt op het moment dat voldoende zeker is dat ze behaald zijn. Verliezen worden genomen zodra ze geconstateerd worden, ook al is het verlies nog niet zeker en kan later blijken dat het achteraf allemaal mee is gevallen.

2. Het realisatieprincipe.

Het realisatieprincipe schrijft voor dat de opbrengst uit verkochte goederen genomen dient te worden op het moment dat de onderneming aan haar verplichtingen uit hoofde van de transactie met de klant heeft voldaan, dat wil zeggen dat de verkochte goederen geleverd zijn.

3. Het bestendigheidsprincipe.

Om een zinvolle tijdsvergelijking van de cijfers in de jaarrekening mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de organisatie zich door de jaren heen bedient van dezelfde grondslagen voor het opstellen van de balans en de resultatenrekening. Indien dat niet het geval is, wordt het moeilijk om te bepalen of een verandering in de financiële positie veroorzaakt is door beter of slechter presteren, dan wel door 'cosmetische' wijzigingen.

¹³ Koetzier, W. Epe, P. (2006). Bedrijfseconomische normen. In W. Koetzier, P. Epe. Externe verslaggeving voor profit en non-profit organisaties(pp. 38-42). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff

Aan onderstaande twee voorwaarden zal moeten worden voldaan wil een stelselwijziging doorgaan:

- Er dient een gegronde reden te zijn, bijvoorbeeld het overstapen op grondsalden die internationaal of in de bedrijfstak waarin de organisatie opereert meer gebruikelijk zijn.
- In de toelichting op de jaarrekening dient zodanige informatie verstrekt te worden dat de gebruiker daaruit kan afleiden welke invloed de stelselwijziging heeft gehad op de gepresenteerde cijfers.

Onderstaand staan de richtlijnen van het BBV weergegeven uitgesplitst naar het onderwerp (waardering, afschrijving, enz.)

Waardering.

Het BBV onderscheidt twee categorieën materiële vaste activa, te weten:

- investeringen met een economisch nut;
- investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut.

Een actief is economisch nuttig volgens het BBV indien het verhandelbaar is en/of opbrengsten kan genereren. Of er winstgevend verhandeld kan worden, is niet relevant. Of er kostendekkende opbrengsten gegenereerd kunnen worden is eveneens niet relevant.

Alle activa zijn, met betrekking tot het onderzoek, investeringen met een economisch nut. Economisch nuttige investeringen moeten worden geactiveerd. Bij investeringen met maatschappelijk nut mag dit.

Het BBV geeft aan dat alle activa dienen te worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs in artikel 63 lid 1, BBV.

Onder verkrijgingsprijs wordt verstaan: de inkoopprijs en bijkomende kosten. Onder de vervaardigingsprijs wordt verstaan de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Andere grondslagen zijn niet toegestaan, alleen voor oude nog niet geheel afgeschreven objecten die voor 1995 (introductie CV95) al op actuele waarde werden gewaardeerd op basis van artikel 76 lid 1, BBV.

Het BBV hanteert de post 'Herwaarderingsreserve' niet. Dit komt door het feit dat er onder het BBV geen herwaardering van (vaste) activa naar een hogere actuele waarde mag plaatsvinden.

In de Gemeentelijke Comptabiliteits Voorschriften (GCV)¹⁴, een voorloper van het BBV, was er sprake van afzonderlijke jaarrekeningen van het algemene bestuur en van de 'afzonderlijke gemeentelijke bedrijven' (zogenoemde Takken van dienst). Vanwege de bedrijfsmatige activiteiten mochten deze 'Takken van dienst' in de tarieven uitgaan van toekomstige vervanging van (vaste) activa tegen een actuele waarde. Ook voor de balanswaardering was de actuele waarde toegestaan. Met ingang van de CV1995, de opvolger van de GCV, is gekozen voor één waarderingsgrondslag. Omdat toen nog bij ongeveer 20% van het 'bedrijfsleven' de actuele waarde waardering werd toegepast is gekozen voor de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij de introductie van het BBV in 2004 is dit zo gebleven.

¹⁴ Commissie BBV. (2008, september). Het BBV en de IPSAS. Gedownload op 20 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

Nadelige effecten van de actuele waarde waardering:

- Het niet jaarlijks via de (her)waardering kunnen herkennen van een veranderde actuele waarde is een zekere rem op een tijdige heroverweging van de bestemming;
- Het toepassen van de actuele waarde kan tot gevolg hebben dat de lastendruk voor de burgers toeneemt. Er kunnen hogere tarieven en hogere kapitaallasten ontstaan door de hogere actuele waarden.

Afschrijven.

Met betrekking tot het afschrijven wordt aangegeven dat men uitsluitend op slijtende activa dient af te schrijven middels artikel 76, lid 1 BBV. Op grond behoort men dus niet af te schrijven.

Het BBV schrijft niet voor welke afschrijvingsmethodiek(en) gemeenten moeten gebruiken om afschrijvingen ten laste van de exploitatie te brengen. Gemeenten moeten zelf bepalen welke afschrijvingsmethodiek het beste een boekwaardeverloop laat zien rekening houdend met het feitelijke waardeverloop van een actief.

Het is niet noodzakelijk om voor alle objecten een zelfde afschrijvingsmethodiek te hanteren. Per object kan voor dat specifieke geval de meest passende methodiek worden gekozen.

Denk aan:

- lineair
- annuïtair

Artikel 64 BBV schrijft voor dat slijtende vaste activa budgetonafhankelijk moeten worden afgeschreven in een periode die is afgestemd op reële verwachtingen omtrent de toekomstige gebruiksduur. Weloverwogen gebruiksduurverwachtingen mogen bij wijze van richtlijn in de financiële verordening, artikel 212, vastgelegd worden. Deze moeten echter altijd bijgesteld kunnen worden. Een dergelijke bijstelling mag door de richtlijn niet verhinderd worden.

Bij wijziging van een afschrijvingsmethode is sprake van een schattingswijziging, welke uiteengezet is in de notitie 'het BBV en stelsel-/schattingswijzigingen'. Dit omdat de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) deze wijziging verwerkt als schattingswijziging en het BBV deze wijziging in eerste instantie inschatte als stelselwijziging. Het BBV heeft zich daarna aangesloten bij de RJ.

Indien voor de dekking van kapitaallasten van een investering met economisch nut een reserve is opgebouwd kan deze reserve worden gebruikt om in de programmarekening de kapitaallasten af te dekken. Het BBV beveelt aan om deze bestemmingsreserve in overeenstemming met de afschrijvingsparameters van de bijbehorende investering via de resultaatbestemming periodiek vrij te laten vallen als dekking van de kapitaallasten.

Duurzame waardevermindering.

In 2013 is er een notitie door het BBV uitgebracht die is gewijd is aan het afwaarderen van vastgoed.¹⁵ Hieruit blijkt dat wanneer een pand een maatschappelijke functie toebedeeld krijgt en het duurzaam geëxploiteerd wordt, een duurzame waardevermindering nooit van toepassing kan zijn.

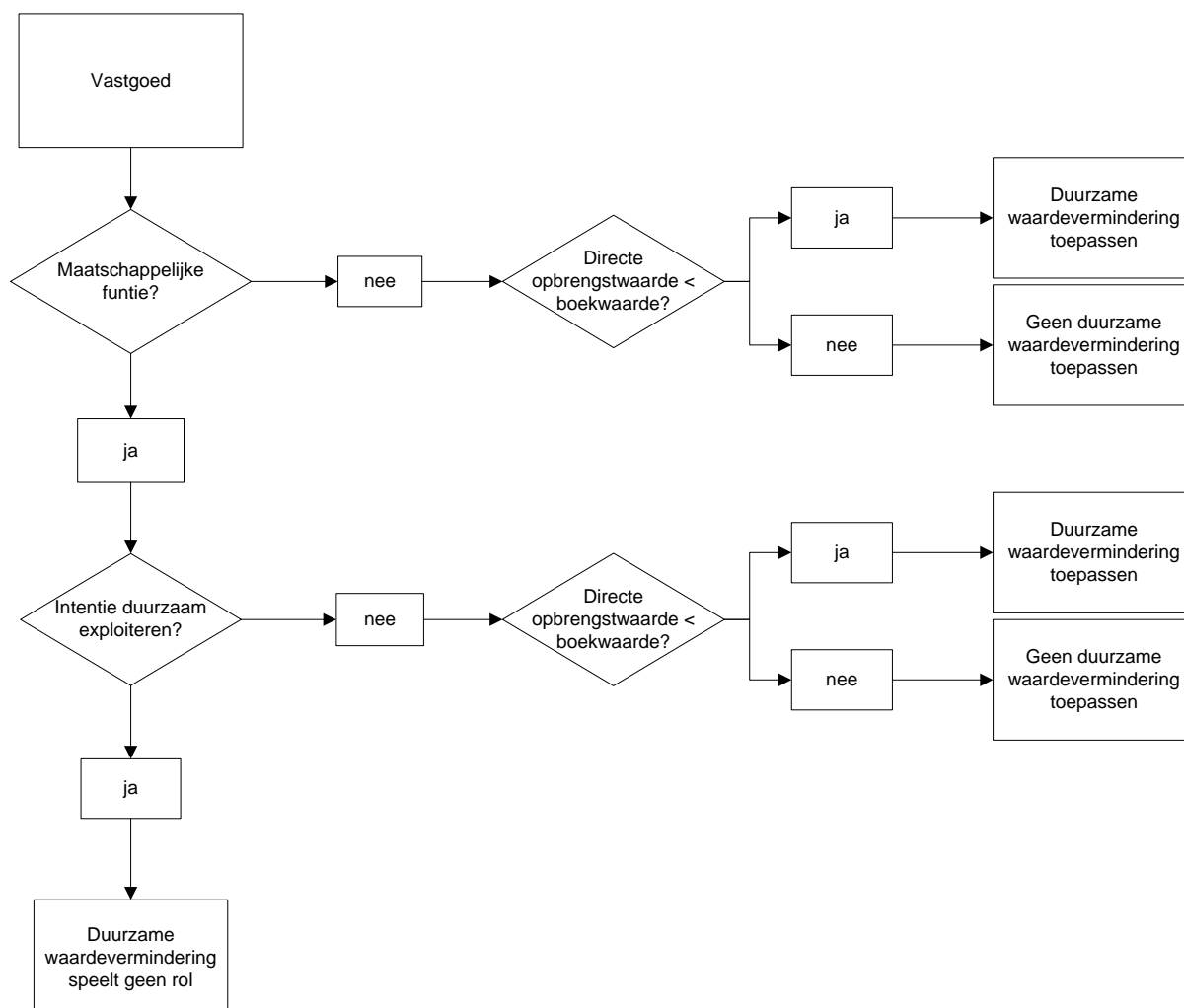
Met een maatschappelijke functie worden bijvoorbeeld voorzieningen harten bedoeld, maar ook gebouwen met betrekking tot sport, cultuur, onderwijs en welzijn behoren hiertoe. Duurzaam exploiteren houdt in dat de Raad niet de intentie heeft uitgesproken het pand te willen vervreemden en dat het pand dus in de meerjarenbegroting meegenomen wordt.

¹⁵ Commissie BBV. (2013) . Notitie waardering Vastgoed. Gedownload op 26 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

Het BBV geeft het volgende aan over vastgoed met een maatschappelijke functie:

1. Kenmerk van negatieve exploitatiesaldi is dat er feitelijk sprake is van het duurzaam verstrekken van subsidie.
2. Indien de intentie bestaat dat dit vastgoed duurzaam wordt geëxploiteerd kan er hierdoor nooit sprake zijn van een duurzame waardevermindering.

Wanneer het de bestuurlijke intentie is om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren dan hoeft er in geen enkele situatie een duurzame waardevermindering te worden verantwoord. Verder wordt vermeld dat wanneer bestuurlijk de intentie bestaat om het vastgoed met een maatschappelijke functie te verkopen of als de bestemming wijzigt naar 'vastgoed met een bedrijfseconomische functie', dat dan de mogelijkheid bestaat dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord. Bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie gaat het om vastgoed dat door de gemeente wordt aangehouden om winst of waardestijgingen te realiseren. Onderstaand overzicht¹⁶ geeft in het kort de notitie 'Waardering vastgoed' weer.



Een duurzame waardevermindering houdt in dat de marktwaarde van het actief structureel lager is dan de boekwaarde van het actief. De gedachte heerst dat er in dit geval afgeboekt moet worden

¹⁶ Commissie BBV. (2013) . Notitie waardering Vastgoed. Gedownload op 26 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

naar de (lagere) marktwaarde. Dit zou dan gefinancierd moeten worden uit de saldireserve. Door deze notitie is die gedachtegang voor het vastgoed 'met een maatschappelijke functie' niet meer van belang.

Restwaarde.

In de meeste gevallen wordt uitgegaan van een gebruik van een actief gedurende de volledige gebruiksduur. De restwaarde is dan 0 of nihil. Soms kan er een gebruik van een restwaarde worden voorzien gedurende een relatief korte periode. Bij het vaststellen van deze restwaarde mag niet worden geanticipeerd op verwachte toekomstige prijsstijgingen gedurende de gebruiksperiode. Ook mag bij het bepalen van de restwaarde geen rekening worden gehouden met een mogelijke wijziging van de gebruiksbestemming van een actief. Het BBV beveelt aan beleid te formuleren over hoe te handelen betreffende de restwaarden in de financiële verordening.

Presentatie.

Artikel 63, lid 5 vereist dat de actuele waarde van activa met een gewijzigde bestemming in de toelichting wordt vermeld. Het verloren gaan van een duurzame gebruiksintentie behoort primair te leiden tot een rubricering onder de vlottende actief. Vervolgens zal in de toelichting op die post moeten worden toegelicht welke omvang de actuele waarde heeft.

Ook dient in de toelichting te worden vermeld of er wijzigingen hebben plaatsgevonden in een voordien gehanteerde afschrijvingsmethodiek, wat de reden van de verandering is en wat de financiële impact van de wijziging is. De enige afwijking hierin kan zijn wanneer de intentie voor het gebruik van het actief verandert. Bijvoorbeeld wanneer een bepaald actief haar duurzame gebruiksintentie verliest en er verkoopvoornemens toe behoren. Dan zal zij onder de vlottende activa worden gerubriceerd.

Ook geeft men aan dat het zonder concrete verkoopvoornemens zinvol kan zijn om (in dat geval onverplicht) in de toelichting zicht te bieden op de omvang van eventuele stille reserves.

7.3 Interne richtlijnen.

In de financiële verordening 212 van de gemeente Nijmegen wordt in artikel 6 'waardering en afschrijving vaste activa' kort toegelicht dat de verordening regels over dit onderwerp bevat. Deze zijn uiteengezet in de (interne) richtlijn 'waardering en afschrijving activa' die gebaseerd is op de financiële verordening 212 van de gemeente Nijmegen. Onderstaand geformuleerd (intern) beleid ten aanzien van waardering en afschrijving van materiële vaste activa is te vinden op het intranet van de gemeente Nijmegen. Hieronder de hoofdpunten die betrekking hebben op dit onderzoek en op de hiervoor genoemde punten ten aanzien van de wet- en regelgeving van het BBV.

Waardering.

Er wordt gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Activa, zowel met economisch nut als met maatschappelijk nut worden bruto verantwoord. Dit houdt in dat bijdragen van derden (voornamelijk in de vorm van subsidies) die in directe relatie staan met een bepaald actief niet in mindering worden gebracht op waardering van het betreffende actief.

Deze worden in de staat van materiële vaste activa (negatief) weergegeven als "bijdrage van derden ten behoeve van actief NN".

Activering.

Activa met een verkrijgingsprijs onder de €5.000 worden niet geactiveerd, uitgezonderd gronden en terreinen die altijd geactiveerd worden. Een investering wordt geactiveerd wanneer het nut zich over minimaal 3 jaar uitstrekt.

Een bulkinvestering moet geactiveerd worden wanneer de waarde minimaal €20.000 bedraagt. Bulkinvestering betreft investeringen die een samenhangend geheel vormen, terwijl de individuele items wel minder dan €5.000 waard zijn. Denk hierbij aan telefoons en PC's.

Een materieel vast actief wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd, tenzij er goede redenen zijn om het actief als één geheel te activeren. De componentenbenadering houdt in dat verschillende samenstellende delen van een materieel vast actief, afzonderlijk worden afgeschreven op basis van het individuele waardeverloop van die delen. Bijvoorbeeld grond, gebouw en inventaris.

Een investering wordt geactiveerd op het moment dat het object in gebruik wordt genomen. Een investering wordt deel-geactiveerd als het in gebruik genomen is (deelkapitalisatie), maar het project nog niet geheel afgewikkeld is door o.a. garantietermijnen of verdere afhandeling.

Afschrijven.

Op de materiële vaste activa wordt jaarlijks afgeschreven volgens een stelsel dat is afgestemd op de verwachte toekomstige levensduur.

Voor het bepalen van de gebruiksduur zijn objectprofielen vastgesteld. Per soort pand/object is de gebruiksduur vastgesteld. Deze zijn in overeenstemming met het BBV.

Een afwijking ten opzichte van het standaard objectprofiel (dus gebruiksduur) wordt afzonderlijk aan de Raad voorgelegd.

Extra afschrijven van investeringen met economisch nut is uitsluitend toegestaan als er sprake is van een duurzame waardevermindering of als een actief eerder (geheel of gedeeltelijk) buiten gebruik wordt gesteld. Een verwachte duurzame waardevermindering wordt op het moment van constateren als verlies genomen (voorzichtigheidsprincipe).

Er wordt afgeschreven met een vast percentage van de kosten van aanschaf resp. vervaardiging (zogenaamde lineaire afschrijving). Het College kan bij investeringen met eigen dekking besluiten hiervan af te wijken. Hiermee worden investeringen bedoeld die geen beslag leggen op middelen voor de toekomstige begrotingen. Dan kan doordat een investering ineens gedekt wordt door een reserve of door jaarlijkse opbrengsten, bijvoorbeeld aanpassingen in/van panden versus huurinkomsten.

Rente.

Over materiële vaste activa wordt rente berekend. Het rentepercentage wordt bij de kaders voor de begroting vastgesteld.

De rentetoerekening over de materiële vaste activa start in de eerste maand van het jaar volgend op het jaar waarin de investering geactiveerd is (lees in gebruik genomen is).

Gedurende de investeringsfase/bouwfase wordt rente berekend over de gedane uitgaven en deze renteberekening start in de maand waarin de uitgaven zijn gedaan tot het begin van het jaar waarop gestart wordt met de afschrijving.

Rente wordt bijgeschreven op de investering, met uitzondering van:

- rioolinvesteringen;
- een ander besluit door het College.

7.4 Toelichting afschrijvingsmethodes en financiering.

De volgende punten bevatten de kern van het beleid wat de gemeente Nijmegen hanteert met betrekking tot de afschrijvingsmethodes en het kapitaallastenniveau in de begroting:

- Met de Raad is afgesproken om het kapitaallastenniveau in de begroting jaarlijks gelijk te houden.¹⁷ Dit omdat er dan jaarlijks ruimte ontstaat die ingezet kan worden voor nieuwe investeringen (is de kern van de financiering van het investeringsbeleid).
- De gemeente Nijmegen hanteert het beleid haar activa conform de lineaire methode af te schrijven. Dit omdat de vrijval van kapitaallasten (rente- en afschrijvingslasten) ingezet kan worden voor nieuwe investeringen.

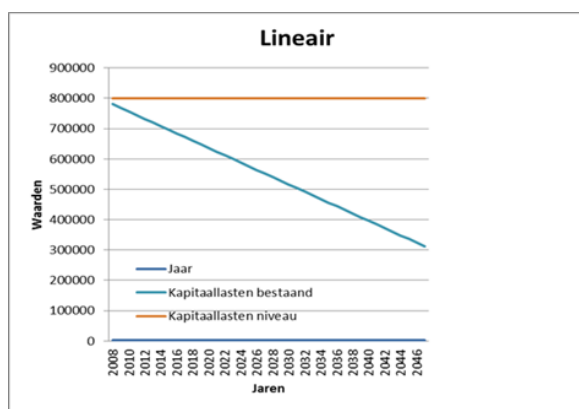
De jaarlijkse vrijval wordt als volgt berekend:

Stand van de kapitaallasten zoals deze in de begroting wordt opgevoerd	€ 40 miljoen
Kapitaallasten over de bestaande activa	- € 25 miljoen
Kapitaallasten over de nieuwe toegewezen investeringen.	- € 15 miljoen
Vrijval van kapitaallasten	€ 5 miljoen

Figuur 2. Bron: Kader investeren & waarderen, activeren en afschrijven.

De vrijval die overblijft kan worden ingezet voor nieuwe investeringen gemeentebreed. Jaarlijks wordt een bedrag aan kapitaallasten in de begroting opgevoerd als dekking van de investeringen. Hiermee draait het begrotingsresultaat op 0. Dit is een gevolg van het denken vanuit een (meer jaren) begroting zoals bij gemeenten het geval is. Met de Raad is afgesproken dat het kapitaallastenniveau wat in de begroting wordt opgevoerd om het begrotingsresultaat op 0 te sturen jaarlijks gelijk te houden. Het effect van het op peil houden van het kapitaallastenniveau in de begroting leidt tot jaarlijkse vrijval van kapitaallasten voor de bestaande activa (er ontstaat ruimte). Deze is bestemd voor de Raad. De Raad beslist waarin de gelden worden geherinvesteerd.

Effecten verschillende afschrijvingsmethoden.



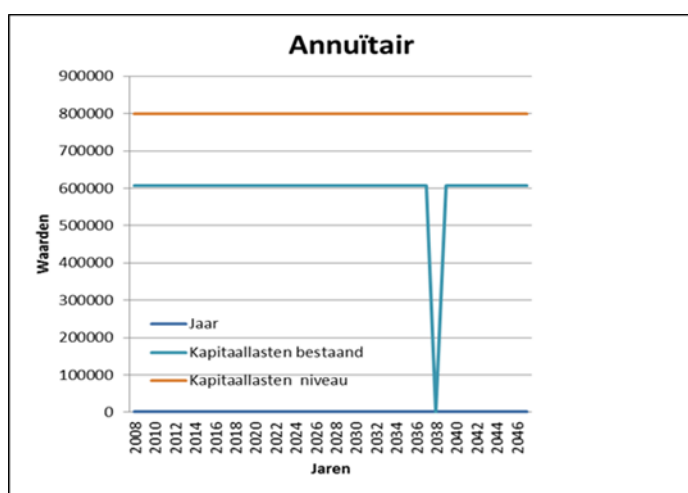
Legenda	
Beginschuld	€ 12 miljoen
Looptijd	40 jaar
Rente	4%

Figuur 3. Bron: CODA

¹⁷ Gemert, P. (2013). Kader investeren & waarderen, activeren en afschrijven. Geraadpleegd op 21 januari 2014 van http://www2.nijmegen.nl/gemeente/gemeenteraad/vergaderingen/politieke_avonden_2013/20_november_2013/_rp_center1_elementId/1_1512942

Door het kapitaallastenniveau in de begroting nagenoeg gelijk te houden houdt de gemeente een constant niveau vast qua investeringsbudget. Er kunnen fluctuaties in zitten doordat er veranderingen plaatsvinden binnen de bestaande activa (er wordt geïnvesteerd in panden en panden worden aangekocht en verkocht waardoor de kapitaallasten stijgen of dalen) maar het niveau blijft nagenoeg gelijk. Aan de hand hiervan kunnen afwegingen worden gemaakt met betrekking tot wat er gedaan gaat worden met deze 'vrijgekomen' gelden. De kapitaallasten die opgevoerd worden in de begroting (begin stand) kunnen op mogelijke fluctuaties (van het niveau voor de bestaande activa en dus ook kapitaallasten) aangepast worden door toevoegingen te doen in de begroting. Het begrote gemeentelijke saldo moet uiteindelijk weer op 0 uitkomen. Een jaarlijks nagenoeg gelijk investeringsbudget is als het ware een 'ideaalcomplex'¹⁸ (gemeente breed).

Door de jaarlijks gelijkblijvende kapitaallasten in de begroting en de dalende kapitaallasten van de bestaande activa ontstaat er jaarlijks ruimte in de begroting.



Figuur 4. Bron: CODA

Wanneer de gemeente Nijmegen haar activa annuitair afschrijft betekent dat, dat de kapitaallasten jaarlijks voor hetzelfde bedrag begroot worden (voor de bestaande activa). Deze kapitaallasten worden afgezet tegen de opgevoerde kapitaallasten in de begroting (het kapitaallasten niveau). Dit kapitaallasten niveau blijft jaarlijks op een gelijk niveau (afsprake met de Raad). Door annuitair af te schrijven worden de kapitaallasten voor de 'bestaande activabak' jaarlijks ook voor een gelijk bedrag begroot voor de gehele looptijd. Omdat het begrotingssaldo op 0 uit moet komen en de baten en lasten conform begroting gerealiseerd moeten worden vindt er geen vrijval plaats gedurende de looptijd van het betreffende actief.

	40 jaar afschrijven			30 jaar afschrijven		
	Boekwaarde	kapitaallasten	vrijval	Boekwaarde	kapitaallasten	vrijval
2008	12.000.000	606.000	0%	12.000.000	694.000	0%
2013	11.316.000	3.031.000	0%	10.841.000	3.470.000	0%
2018	10.484.000	3.031.000	0%	9.431.000	3.470.000	0%
2023	9.471.000	3.031.000	0%	7.716.000	3.470.000	0%
2028	8.240.000	3.031.000	0%	5.629.000	3.470.000	0%
2033	6.741.000	3.031.000	0%	3.089.000	3.470.000	0%
2038	4.917.000	3.031.000	0%	0	0	100%

Figuur 5. Bron: CODA.

¹⁸ 2013, december). Geraadpleegd op 21 januari 2013, van <http://www.mkbadviesnondersteuning.nl/ideaalcomplex/>

Stel dat het actief in plaats van in 40 jaar, in 30 jaar afgeschreven wordt, dan vallen de kapitaallasten in 2038 vrij. Wanneer het jaar erop geïnvesteerd wordt in het gebouw (vervangingen of renovaties) of er komt een nieuw gebouw te staan, kunnen de kapitaallasten voor de 'bestaande activa' weer in de begroting gezet worden. Vanaf 2039 duurt het vervolgens weer 30 jaar voor de volgende vrijval als geheel plaatsvindt.

Pas aan het einde van de looptijd vindt de vrijval plaats (de kapitaallasten vallen in z'n geheel vrij) waardoor VSA het idee heeft deze vrijval direct te kunnen inzetten voor bijvoorbeeld vervangingsinvesteringen of renovaties. Dit is de reden dat men bij VSA een voorkeur voor de annuïtaire afschrijvingsmethode heeft. Echter is dit niet zo omdat vanuit gemeentelijke regelgeving bepaalt wordt dat de financiering centraal plaatsvindt. Ook de vrijgevallen kapitaallasten bij annuïtaire afschrijving (weliswaar aan het einde van de looptijd) zijn bestemd voor de Raad om een afweging te kunnen maken waarin geïnvesteerd gaat worden (gemeente breed).

Bij zowel de lineaire als de annuïtaire afschrijvingsmethode zal de vrijval van kapitaallasten door Concern Financiën worden bijgesteld in de begroting en worden ingezet voor nieuwe investeringen. Omdat het bij gemeenten gaat om de vrijval van kapitaallasten¹⁹ zal de vrijval bij lineaire afschrijving jaarlijks geschieden en bij annuïtaire afschrijving aan het einde van de looptijd. Jaarlijks komt er een investeringsbudget voor de Raad vrij van rond de €12 miljoen euro die besteed kan worden aan nieuwe investeringen op basis van lineaire afschrijving.

Naast de te berekenen vrijval zoals hiervoor toegelicht kent de gemeente de 'investerings met eigen dekking'. Bij deze investeringen worden de kapitaallasten gedekt door de opbrengsten (gelijkblijvende of hogere huren). De ruimte die ontstaat bij deze investeringen staat los van de te berekenen vrijval zoals op de eerste pagina toegelicht wordt.

De lasten en de baten moeten gerealiseerd worden conform de begroting. Bij lineaire afschrijving dalen de kapitaallasten jaarlijks, worden vervolgens ook lager begroot, dus voor de afdeling VSA heeft dit financieel gezien geen effect. Het voordeel van de lagere lasten tegenover gelijke (of hogere) huurbaten betekent dat het verschil wordt opgenomen in het begrote gemeentelijke saldo. Dit voordeel wordt ergens anders ingezet om nieuwe kapitaallasten te kunnen dekken zodat het totale saldo niet wijzigt. De ruimte die ontstaat door de hogere of gelijkblijvende huren ten opzichte van de dalende kapitaallasten vormt samen met de vrijval van kapitaallasten het investeringsbudget voor de Raad.

Investeringsbudget.

Bij het opstellen van de nieuwe begroting moet VSA jaarlijks hun investeringsclaims indienen. In de praktijk moeten in 2014 de benodigde gelden aangevraagd worden voor de periode 2015-2018. Deze claims worden ingediend wanneer blijkt dat er vervangingsinvesteringen en renovaties gepleegd moeten worden maar het eigen begrote budget ontoereikend is.

Deze budgetten bestaan uit:

- Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP): €5,3 miljoen euro;
- Bulkinvesteringsbudget: € 750 duizend euro.

De reden hiervan is dat er door VSA een jaar van tevoren aangegeven wordt dat er een renovatie of vervanging plaats moet vinden. Omdat de gemeente werkt met een meerjarenbegroting is er voor de vrijval het jaar erop al een afweging gemaakt om te herinvesteren en zal VSA bij de Raad na moeten

¹⁹ Gemert, P. (2013). Kader investeren & waarden, activeren en afschrijven. Geraadpleegd op 21 januari 2014 van http://www2.nijmegen.nl/gemeente/gemeenteraad/vergaderingen/politieke_avonden_2013/20_november_2013/_rp_center1_elementId/1_1512942

vragen of deze vervangingen en renovaties toch nog plaats kunnen vinden (is er nog budget?). Oplossingen hiervoor worden toegelicht in het hoofdstuk: 'Conclusies en Aanbevelingen'.

VSA (het vastgoedbedrijf) draagt de zorg voor het eigendom en het bezit van het vastgoed. De financier (Concern Financiën) verschaft de middelen waarmee beleid (de programma's en dus ook VSA) de voorziening financieren. Het bestuur (college van B&W) maakt de integrale afweging voor de gemeente (waarin investeren we elk jaar)?

Effecten van de financieringswijze worden begroot bij Treasury. Daarnaast worden beslissingen ten aanzien van onder andere de interne rekenrente, de afschrijvingsmethodes en de afschrijvingstermijnen centraal genomen. VSA heeft hier geen invloed op. De begroting van VSA wordt ingericht conform de interne richtlijnen voortvloeiend uit de financiële verordening 212 waarin onder meer opgenomen is dat de lineaire afschrijvingsmethode gehanteerd dient te worden.

7.5 Kadernota Vastgoedbeleid.

In 2012 is er een kadernota Vastgoedbeleid opgesteld. Dit om meer duidelijkheid te scheppen over de diversiteit in vastgoed die de gemeente in bezit heeft en waar het voor bedoeld is. Omdat er de laatste jaren verschillende besluiten zijn genomen door het College en de Raad met betrekking tot het vastgoedbeleid wordt met de betreffende kadernota enerzijds beschreven hoe er nu met het vastgoed omgegaan wordt en anderzijds welke besluiten er zoal genomen zijn.²⁰

De grootste groep vastgoed is het vastgoed wat de gemeente langdurig in bezit heeft. Dit is in beheer bij het programma Facilitaire Diensten. Dit vastgoed wordt ingezet om de doelen van het College en de Raad te verwezenlijken.²¹

De gemeente Nijmegen kent vier soorten vastgoed:

1. Maatschappelijk Vastgoed.

Bij Maatschappelijk Vastgoed gaat het om vastgoed dat dienend is aan een inhoudelijk maatschappelijk beleidsdoel en waarbij de gemeente een eigenaars-exploitatie en/of beheers rol speelt.

De definitie die eraan gebonden kan worden luidt als volgt: 'het gebouw, de ruimte of de locatie die nodig is om een gewenste sociaal maatschappelijke functie mogelijk te maken.' Daarnaast worden gebouwen met een grote maatschappelijke meerwaarde zoals De Waagh en de St. Stevenstoren ook tot het Maatschappelijk Vastgoed gerekend.

Onder het Maatschappelijk Vastgoed wordt verstaan, al het vastgoed wat in beheer is bij VSA (Vastgoed, Sport en Accommodaties). Dit houdt in dat VSA:

- De eigenaarsrol van het Maatschappelijk Vastgoed behartigt.
- Het contractbeheer van de gebouwen goed afstemt.
- Exploitatie- en beheerbeleid voert.
- Zorgt voor het onderhoud en instandhouding.
- Integraal de vraag en het aanbod in kaart brengt.
- Het vastgoedbeleid/portefeuillebeleid formuleert.

2. Eigen dienstgebouwen.

De gebouwen die nodig zijn voor de huisvesting van de ambtenaren die de publieks- en uitvoeringstaken vervullen. Deze worden niet gezien als Maatschappelijk Vastgoed maar behoren wel tot de vastgoedportefeuille van de gemeente.

3. Strategisch vastgoed.

Hierbij gaat het om vastgoed dat door Ontwikkelingsbedrijf is aangekocht om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het is de bedoeling deze panden zo spoedig mogelijk door te verkopen, dan wel te slopen. In de tussentijd wordt het vastgoed ingezet voor andere doeleinden.

4. Overig vastgoed.

Panden die tot het overig vastgoed behoren kunnen parkeergarages, woningen, kiosken en fietsenstallingen zijn. Deze kunnen onderverdeeld zijn in de bovengenoemde sectoren.

²¹ Kadernota Vastgoedbeleid. (2012, juni). Gedownload op 3 oktober 2013, van <http://www2.nijmegen.nl/zoek/?pid/center1?searchText=kadernota+vastgoedbeleid>

Daarnaast worden gebouwen met een grote maatschappelijke meerwaarde zoals De Waagh en de St. Stevenstoren ook tot het Maatschappelijk Vastgoed gerekend.”

De hoofddoelstelling van het product Maatschappelijk Vastgoed luidt: “We faciliteren en accommoderen de beleidsprogramma’s en maatschappelijke instellingen. Dat doen we door ons Maatschappelijk Vastgoed in te zetten voor de maatschappelijke doelen van de programma’s: Sport, Wijken, Cultuur, Cultuurhistorie, Welzijn, Onderwijs, Jeugd, Mobiliteit, Grondbeleid, Veiligheid en Facilitaire Diensten.”

Met betrekking tot de opdracht wordt ingezoomd op het vastgoed wat in beheer is bij VSA en waar de gemeente eigenaar van is.

Onder de volgende condities beschikt de gemeente Nijmegen over eigen vastgoed:

- Altijd met het doel om maatschappelijke beleids- en programmadoelen te realiseren
- Mits de markt dit niet regelt of niet kan regelen tegen aanvaardbare kosten
- Mits de gemeente het financieel voordeliger kan regelen, waarbij de focus ligt op de totale kosten van de gehele levensduur (total cost of ownership)
- Situationeel vanwege grote maatschappelijke of cultuurhistorische waarde.

Een traject dat de gemeente heeft uitgewerkt met betrekking tot het vastgoed is dat het vastgoed dat geen programma of beleidsdoel verkocht dient te worden, conform de raadsnotie van 20 oktober 2004. Bijvoorbeeld woningen. Hiermee wordt aangegeven dat het hebben en houden van vastgoed geen core business is.

8. Situatie gemeente Nijmegen.

De gemeente wil inzicht hebben in het verschil tussen de balanswaardering, WOZ-waarden en marktwaarden van het Maatschappelijk Vastgoed omdat men het idee heeft dat er door de economische crisis verschillen in zitten.

Het Maatschappelijk Vastgoed kent verschillende waarderingen:

- Verkrijgings- of vervaardigingsprijs (aanschafwaarde)
- Actuele waarde (WOZ- of marktwaarde)

Binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille zijn er vanwege kostenoverwegingen bijna geen marktwaarden bekend. De portefeuille kent ruim 600 objecten. Ervan uitgaande dat een taxatie door een onafhankelijke taxateur zo'n €1000,- per object kost laat de gemeente Nijmegen haar panden alleen taxeren voor de marktwaarde wanneer dit echt nodig is. Bijvoorbeeld wanneer er verkoopvoornemens van toepassing zijn op bepaalde panden. De WOZ-waarde wordt gehanteerd als indicatie van de marktwaarde. Gemeenten moeten alle objecten taxeren voor de WOZ. De waarderingkamer houdt hier toezicht op.

Op dit moment kan op totaalniveau per product binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille inzichtelijk worden gemaakt wat het verschil is tussen de WOZ- en boekwaarde van het betreffende vastgoed. Hierbij gaat het om de volgende onderdelen (producten genoemd):

60907: Binnensport
60916: Jan Massinkhal
60918: Buitensport
61164 Noodlokalen
61166: Voorzieningsharten
61168: Open wijkscholen
61170: Welzijn
61172: Vastgoed panden (algemeen, o.a. woningen).

Uit onderstaande tabel blijkt dat de gemeente bezien over de gehele portefeuille een fikse overwaarde bezit voor wat betreft stille reserves.

Jaar	Kostenplaats	Naam	Boekwaarde 31/12/2012	WOZ-waarde 2012	Vershil
2012	60917	Binnensport	€ 10.132.733	€ 16.208.000	€ 6.075.267
	60916	Jan Massinkhal	€ 1.020.080	€ 2.749.000	€ 1.728.920
	60918	Buitensport	€ 30.204.539	€ 18.288.000	€ 11.916.539
	61164	Noodlokalen	€ 5.000.860	€ 4.864.000	€ 136.860
	61166	Voorzieningsharten	€ 34.630.797	€ 37.110.000	€ 2.479.203
	61168	Open wijkscholen	€ 1.070.929	€ 2.127.000	€ 1.056.071
	61170	Welzijn	€ 6.385.214	€ 17.184.000	€ 10.798.786
	61172	Vastgoed panden	€ 48.462.036	€ 117.222.000	€ 68.759.964
Totaal			€ 136.907.191	€ 215.752.000	€ 78.844.812

Figuur 6. Bronnen: CODA en Planon.

Per product is het echter lastig te bepalen wat het verschil is tussen de boekwaarde en WOZ-waarde voor de objecten die eronder vallen. In dit onderzoek zijn mogelijkheden onderzocht of op basis van

de huidige gegevens en specificaties die de verschillende systemen kennen, koppelingen mogelijk zijn op objectenniveau.

Deze koppeling is belangrijk voor het eigen inzicht in de portefeuille maar ook voor de verantwoording aan de accountant. Op basis van de verschillende specificaties die de systemen kennen blijken de waarden niet eenduidig op objectenniveau weergegeven te kunnen worden.

In de bijlage wordt dit op een gedetailleerder niveau toegelicht.

Naast het vraagstuk van het eenduidig registreren van de waarden wordt ook onderzocht welke waarderingsgrondslagen toegestaan zijn voor de verschillende soorten vastgoed die de Maatschappelijk Vastgoedportefeuille kent.

Er wordt bekeken of het vastgoed binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille kan worden uitgesplitst naar de volgende soorten:

- Duurzaam maatschappelijk vastgoed
- Af te stoten vastgoed binnen 1 tot 5 jaar (bedrijfseconomisch vastgoed);
- Strategisch maatschappelijk vastgoed

Met 'duurzaam maatschappelijk vastgoed' wordt het overgrote deel van het vastgoed uit de Maatschappelijk Vastgoedportefeuille bedoeld. Dit is het vastgoed wat men wil blijven exploiteren en wat bedoeld is om de maatschappij te dienen.

Met de groep 'af te stoten vastgoed' worden de woningen bedoeld, waarvoor de gemeente middels de kadernota vastgoed aangeeft dat men deze wil afstoten. De May-crete woningen zijn hier een voorbeeld van.

Strategisch vastgoed is het vastgoed wat bij Ontwikkelingsbedrijf hoort en wat in de grondexploitaties zit. Dit betreft vastgoed wat door Ontwikkelingsbedrijf is aangekocht met de bedoeling om het te gaan ontwikkelen. Het komt dan in de grondexploitatie terecht. Wanneer er geen grondexploitaties voor de betreffende panden/gebieden zijn wordt dit vastgoed aan VSA overgedragen. Het wordt dan geëxploiteerd totdat er weer planontwikkeling plaatsvindt.

Deze soorten vastgoed kunnen worden uitgesplitst binnen Planon. De objecten zijn namelijk uitgesplitst naar de intern eigenaar, het programma volgens gebruik, de gebruikersstatus (de categorie) en het programma volgens begroting. Het Maatschappelijk vastgoed bestaat uit het vastgoed wat volgens de begroting valt onder het programma Facilitaire Diensten, product Maatschappelijk Vastgoed. Hiervan is VSA eigenaar zoals in onderstaande tabel weergegeven is.

Daarnaast staat er ook vastgoed geregistreerd onder het programma volgens begroting: Facilitaire Diensten, product Maatschappelijk Vastgoed maar waarvan Ontwikkelingsbedrijf de intern eigenaar is. Dit houdt in dat het pand of het gebied aangekocht is door Ontwikkelingsbedrijf maar er de komende tijd geen planontwikkeling voor zal plaats vinden. Omdat men verwacht dat dit in toekomst wel gaat gebeuren zal het tot die tijd door geëxploiteerd moeten worden. Het wordt dan overgeheveld naar het programma Facilitaire diensten binnen de afdeling VSA waardoor het pand of gebied in de begroting bij VSA meegenomen wordt. Hierbij gaat het om het Strategisch maatschappelijk vastgoed, kijkend naar de drie bovenstaande categorieën.

Binnen het product Maatschappelijk Vastgoed is het vastgoed wel onder te verdelen naar de genoemde soorten. De achterliggende gedachte hierbij is dat er mogelijk andere waarderingsgrondslagen op de verschillende soorten vastgoed van kracht zijn. Het BBV is hier echter

stellig over. Alle materiële vaste activa en vlottende worden gewaardeerd conform de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Naam object	Programma volgens gebruik	Programma volgens begroting	Categorie	Intern eigenaar
Stationsstraat 48	Grondbeleid - Sted. Ontwikkeling/RO Waalsprong	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	10 Woonobject	Ontwikkelingsbedrijf
Steenstraat 02	Ruimte & Cultuurhistorie - Cult.historie/Publ.Geh.	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	06 Cultuurhistorie en cultureel erfgoed	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Steenstraat 26	Cultuur - Cultuur	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	06 Cultuurhistorie en cultureel erfgoed	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Steinweglaan 2	Cultuur - Cultuur	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	07 Culturele instellingen en ateliers	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Steinweglaan 3	Sport - Sport	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	02 Sportaccommodaties	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Steinweglaan 9	Sport - Sport	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	02 Sportaccommodaties	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Stikke Hezelstraat 12	Ruimte & Cultuurhistorie - Cult.historie/Publ.Geh.	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	06 Cultuurhistorie en cultureel erfgoed	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Streekweg 41 (terrein nabij)	Sport - Sport	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	11 Terreinen	Vastgoed, Sport en Accommodaties
Symfoniestraat 200, Sporthal VOCASA	Sport - Sport	Facilitaire Diensten - Maatschappelijk Vastgoed	02 Sportaccommodaties	Vastgoed, Sport en Accommodaties

Figuur 7. Bron: Planon.

9. Externe Oriëntatie.

9.1 Samenvatting interviews gemeenten.

Naar aanleiding van het onderzoeksvraagstuk is men benieuwd hoe andere gemeenten met dit vraagstuk spelen en wat hun bevindingen op dit gebied zijn. Vandaar dat er gekeken is naar andere gemeenten van vergelijkbare grootte in Nederland. Daarom is er contact geweest met de gemeente Eindhoven, Deventer en Arnhem.

Hieronder volgen de hoofdpunten van de interviews met de gemeenten. In de bijlage vindt u een uitgebreider verslag.

Gemeente Deventer

Bij de gemeente Deventer zijn de programma's de eigenaar van het vastgoed. Team Vastgoed houdt zich hier alleen bezig met het beheer en onderhoud. Door deze inrichting van de organisatie beweegt men zich ertoe dat het exact moet weten welke panden het in bezit heeft en bij welk programma deze panden zitten. Vastgoedbedrijf bekleedt hier in principe alleen een adviseursrol. Met betrekking tot het herwaarderingsvraagstuk spreekt men over 'zeer riskant beleid'. Meteen wordt het begrip 'goed koopmansgebruik' als argument erbij gehaald waarom gemeenten niet zouden mogen herwaarderen en het ook niet zouden moeten willen. Qua waardering hanteert men hier de verkrijgingsprijs en schrijft men af conform de lineaire afschrijvingsmethode. Verder is de gemeente bezig met het op orde krijgen van de vastgoedportefeuille door middel van eenduidige registratie van de waarden op basis van Basisregistratie Adressen Gebouwen (BAG).

Gemeente Eindhoven

Bij de gemeente Eindhoven heeft men een taakstelling van de Raad meegekregen om in 10 jaar €17 miljoen euro te realiseren met de verkoop van woningen. Met het herwaarderingsvraagstuk is men niet bezig geweest. Wel is er een contract afgesloten met een bouwbedrijf voor de financieringsconstructie van een bepaald pand. Dit houdt in dat de gemeente jaarlijks een bedrag overmaakt naar dat bedrijf en verder nergens naar om hoeft te kijken. Alle kosten zijn voor dit bouwbedrijf. Zij bekleden als het ware de eigenaarsrol. Daarnaast is de gemeente Eindhoven onlangs overgestapt van een 40-jarige afschrijvingstermijn voor de gemeentelijke panden naar een 50-jarige afschrijvingstermijn. Ook hier is men bezig om de vastgoedportefeuille op orde te krijgen door op BAG te gaan registreren. Bij de gemeente Eindhoven waardeert men conform verkrijgings- of vervaardigingsprijs en wordt er lineair afgeschreven.

Gemeente Arnhem

In Arnhem is er een regiegroep gevormd die een taakstelling van de Raad heeft meegekregen om in de komende drie jaar €5 miljoen euro te realiseren door het verkopen van woningen maar ook van oude leegstaande schoolgebouwen. Men kiest ervoor om niet te herwaarderen. Dit is in het verleden wel gebeurd bij de gemeente Arnhem, met als gevolg dat de in de begroting opgenomen taakstellingen niet haalbaar bleken. Hierdoor moesten verliezen worden genomen. Die kwamen ten laste van het programmaresultaat van Vastgoedbedrijf aangezien zij de eigenaar van de panden waren. Daarnaast wordt ook hier gekeken naar het op orde krijgen van de vastgoedportefeuille door middel van BAG-registratie. Vastgoedbedrijf werkt al met BAG. Belastingen nog niet waardoor de koppelingen nog niet sluitend zijn. Qua waardering hanteert men hier ook de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en schrijft men lineair af.

9.2 Extern Adviesbureau.

Naast de gemeenten die geïnterviewd zijn, is er ook een afspraak gemaakt met een onafhankelijk adviseur, Mevrouw Cornielje. Zij heeft haar eigen adviesbureau en is expert op het gebied van de wet- en regelgeving.

In het interview zijn onderstaande opties besproken ten aanzien van het creëren van ruimte in de exploitatiebegroting van VSA.

- Herwaardenen
- Hanteren van een restwaarde
- Levensduurverlenging
- 'Bedrijfseconomisch Vastgoed' scharen onder vlottende activa
- Verhogen van de investeringsgrens

Mevrouw Cornielje is van mening dat gemeenten niet zouden moeten herwaardenen vanwege onderstaande pijlers:

1. Voorzichtigheidsprincipe.

Het is in strijd met het voorzichtigheidsprincipe dat winsten worden genomen voor ze gerealiseerd zijn. Dat geldt in het bedrijfsleven en ook in het BBV. Wanneer er niet gespeculeerd zou zijn op toekomstige winsten zou er geen kredietcrisis geweest zijn. Wanneer de huidige overwaarden worden gebruikt voor verevening en later blijkt dat deze niet gerealiseerd wordt, worden verliezen gecreëerd in de toekomst. Dit is niet wenselijk voor de houdbaarheid van de gemeentelijke financiën en niet toegestaan vanuit het BBV.

2. Realisatieprincipe.

De herwaardering leidt tot een toename van het eigen vermogen maar niet tot het realiseren van een winst. De herwaardering is namelijk nog niet gerealiseerd. Het zou dan ook in strijd komen met het realisatiebeginsel voor de jaarrekening om deze waardeinstijging reeds in de winst van de onderneming op te nemen. Er wordt dan van een ongerealiseerde herwaardering gesproken. De herwaardering en de toename van het eigen vermogen worden niet in de winst- en verliesrekening verwerkt maar direct in de balans. Pas bij verkoop van het actief of de activa vindt realisatie van de herwaardering plaats. Zolang de herwaardering niet is gerealiseerd is deze aan te merken als een wettelijke reserve. Deze mag dan ook niet uitgekeerd worden.

3. Bestendige gedragslijn.

Naast deze pijlers bestaat ook het stelselmatigheidsvereiste. Dit houdt in dat een gemeente van het ene op het andere jaar zoveel mogelijk dezelfde grondslagen gebruikt, bijvoorbeeld voor waardering en resultaatbepaling. Oftewel, wanneer men ervoor kiest om het Maatschappelijk Vastgoed te herwaardenen zal het dit ook elk jaar moeten doen. Wanneer bepaalde objecten niet boven water maar onder water staan zal er afgewaardeerd moeten worden. Wanneer de keuze wordt gemaakt om te herwaardenen moet het elk jaar, over de gehele portefeuille en ook naar lagere marktwaarde wanneer blijkt dat de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde of de WOZ-waarde.

Aan de hand hiervan komt de begrotingsstabiliteit in gevaar. Gemeenten werken met een meerjarenbegroting (4 jaar). Gemeenten kunnen op resultaat sturen. Gemeente breed moet het resultaat op nul uitkomen. Door te waardenen op verkrijgings- of vervaardigingsprijs en af te schrijven volgens de lineaire afschrijvingsmethode weet men elk jaar precies wat er aan

kosten voor het vastgoed verwacht kunnen worden. Wanneer ervoor wordt gekozen om te herwaarderen heeft de gemeente bij het opstellen van de nieuwe begroting geen enkele houvast meer, tenzij er aannames worden gemaakt. Vanuit het verslaggevingsprincipe is het dan ook niet wenselijk. Dit zal blijken aan de hand van pijler 4: 'de notitie waardering vastgoed' vanuit het BBV.

Werken met een meerjarenbegroting is dan mogelijk geen optie meer omdat jaarlijks moet worden bekeken wat de mogelijke overwaarde of onderwaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt en welke omvang deze overwaarde of onderwaarde met zich meebrengt. Vervolgens worden de activa en het eigen vermogen opgehoogd, zonder dat winsten kunnen worden genomen. Deze zijn immers nog niet gerealiseerd. Voor gemeenten zou dit onwenselijk moeten zijn. Door op verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs te waarderen kan men voor de lange termijn voor alle activa jaarlijks de kapitaallasten berekenen en daarmee ook de boekwaarden voor de jaren daarna. Hiermee kan ook de vrijval van afschrijvingen worden berekend en weet men tijdig wat er voor het eerstvolgende jaar aan investeringsruimte vrijkomt voor de Raad. Deze factoren blijven bij het waarderen op actuele waarde erg onzeker.

4. Notitie waardering vastgoed van het BBV.²²

Deze notitie is specifiek gericht op waardevermindering. Hierin wordt gesteld dat men niet hoeft af te waarderen wanneer vastgoed duurzaam geëxploiteerd wordt en een maatschappelijke functie heeft. Dit houdt echter ook in dat waardevermeerdering geen rol speelt. Het vastgoed blijft op de lange termijn in bezit bij de gemeente en er wordt dus niets mee gedaan. De waardebepaling is dus irrelevant. Winsten en verliezen worden nooit gerealiseerd.

5. Stijging van kapitaallasten en vermindering van waarde op de lange termijn.

Feitelijk levert het ophogen van de materiële vaste activa niets op omdat dit leidt tot hogere afschrijvingen waarvoor aanvullende dekking gevonden moeten worden. Indien dan ook nog besloten wordt om extra te investeren, kan dit op termijn leiden tot begrotingsdruk (niet sluitend kunnen krijgen van de begroting). Het enige dat de gemeente kan doen is de huren verhogen, echter daar zit een grens aan.

Met betrekking tot het hanteren van een restwaarde gelden de volgende criteria:

- Bij het vaststellen van de restwaarde mag niet worden geanticipeerd op verwachte toekomstige prijsstijgingen gedurende de gebruiksperiode van het actief.
- Daarnaast mag bij het bepalen van de restwaarde geen rekening worden gehouden met een mogelijke wijziging van de gebruiksbestemming van het actief. Er mag dus niet resultaatafhankelijk afgeschreven worden.

Er moeten gegronde redenen aan ten grondslag liggen om een restwaarde te hanteren. De gemeente zal met argumenten moeten komen waarom een pand na de gebruiksperiode nog altijd een bepaalde waarde vertegenwoordigt. Daarnaast geeft de gemeente middels de financiële verordening aan het beleid te hanteren om tot nul af te schrijven. Bij de gemeente Nijmegen zijn uitzonderingen mogelijk op grond van een uitzonderlijk besluit door het College.

Het verlengen van de levensduur is wel een mogelijkheid binnen het BBV. Het argument moet worden gegeven vanuit de levensduur van het actief dus wanneer de gemeente denkt dat het langer

²² Commissie BBV. (2013) . Notitie waardering Vastgoed. Gedownload op 26 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

meegaat dan de (standaard) 40 jaar, voor een gebouw. Het argument mag niet worden gegeven vanuit bezuinigingsgedachten, rekening houdend met waardebeoordeling. Wanneer hiertoe besloten wordt moet dit aan worden gepast in de financiële verordening van de gemeente.

Een ander vraagstuk betreft het bedrijfseconomisch vastgoed (de woningen binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille). Kan dit onder de vlottende activa worden geschaard waardoor de gemeente er geen kapitaallasten meer over draagt.

De gemeente heeft een aantal May-crete woningen in eigendom die organisatorisch onder het product Maatschappelijk Vastgoed vallen maar eigenlijk onder het 'bedrijfseconomisch' vastgoed zouden moeten horen. Dit aangezien de Raad middels de kadernota Vastgoed aangeeft dat panden die geen beleidsdoel dienen, worden afgestoten. Hiermee is de intentie tot het vervreemden uitgesproken.

Hier zitten echter wel verschillende criteria aan. Deze panden zouden overgehaald kunnen worden naar de voorraden, maar alleen wanneer het zeker is dat er echt plannen voor zijn om dit vastgoed te gaan verkopen. Er ontstaat als het ware planvorming waardoor het vastgoed meer in de grondexploitatie sfeer terecht komt.

Voor de waardering heeft het geen effect. Ook voor voorraden geldt de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, of de lagere marktwaarde tenzij de mogelijkheid bestaat bij de intentie tot vervreemden dat op termijn voldoende dekking is voor de kosten. Wanneer de huidige marktwaarde onder de boekwaarde ligt zou er afgewaardeerd moeten worden naar de lagere marktwaarde. Wanneer er met de plannen voor het betreffende pand (bijvoorbeeld verkoop aan derden) voldoende dekking gegenereerd wordt hoeft er niet afgewaardeerd te worden. Er moet wel vastgelegd worden in een Raadsbesluit dat het betreffende plan uitgevoerd gaat worden.

Afhankelijk van de intentie voor het betreffende pand wordt bepaald wat ermee gedaan wordt. Cornielje: "Als accountant zou ik zeggen: laat het pand maar onder de vaste activa staan omdat er nog echt inkomsten uit gegenereerd worden, maar het betreft geen maatschappelijke functie gezien de kadernota Vastgoed". Wanneer ervoor gekozen wordt om de May-crete woningen onder de vlottende activa te plaatsen zou de huur incidenteel meegenomen kunnen worden, gezien de verkoopvoornemens die uitgesproken zijn.

De laatste mogelijkheid is de investeringsgrens verhogen. Ook hier is de gemeente volledig vrij in. Dit moet echter ook vastgelegd worden in de financiële verordening. De investeringsgrens is nu €5.000 euro. Alle activa met economisch nut worden dus vanaf €5.000 euro geactiveerd. Voor een gemeente met de omvang van Nijmegen is dit erg laag. Het probleem is echter dat de gemeente weinig geld heeft, mede door fikse bezuinigingen. Wanneer de investeringsgrens verhoogd wordt betekent dat, dat alle bedragen die eronder vallen direct ten laste van de exploitatie genomen moeten worden. Hier kan de gemeente op korte termijn veel last van hebben. Van de andere kant worden er nu bulkinvesteringen gedaan (investeringen onder de €5.000, die samen hoger moeten zijn dan €20.000) die gevolgen heeft voor de lange termijn. Van zo'n investering blijft de gemeente jaren last houden door de kapitaallasten die de gemeente erover draagt. Daarnaast heeft dit ook gevolgen voor het systeem omdat deze activa als één investering geboekt worden. Deze komen op één post terecht en er wordt op afgeschreven. Naar verloop van tijd weet men niet meer wat het precies is of aan welke panden het toebehoort waardoor het voor het eenduidig definiëren van de waarden en het zuiver houden van het systeem niet handig is.

Wanneer wel bijna alles geactiveerd wordt is dit wel positief voor de begrotingsstabiliteit. Men hoeft niet jaarlijks af te wachten welke investeringen onder de investeringsgrens vallen waardoor er geld uit de kas moet worden gehaald.

Voor een cijfermatig inzicht verwijs ik u naar de bijlage. Hier zullen bovengenoemde mogelijkheden aan de hand van een voorbeeld toegelicht worden.

10. Conclusies en aanbevelingen.

10.1 Conclusies.

In deze paragraaf zullen alle deelvragen beantwoord worden aan de hand van wat er beschreven is in de voorgaande hoofdstukken en de daar bijbehorende bijlagen. Als laatste zal de hoofdvraag beantwoord worden.

1. “Welke waarderingsmogelijkheden zijn er met betrekking tot het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen?”

1.1. Welke wettelijk toegestane waarderingsmethoden bestaan er voor (de waardering van) Maatschappelijk Vastgoed?

De enige mogelijkheden voor de waardering van het Maatschappelijk Vastgoed zijn de verkrijgings- en de vervaardigingsprijs. Het BBV geeft geen mogelijkheid tot waardering op actuele waarde. Enerzijds omdat gemeenten de post ‘Herwaarderingreserve’ niet kennen, anderzijds omdat dit niet wenselijk is voor de gemeentelijke financiën. Het in strijd is met het voorzichtigheidsprincipe, het realisatieprincipe en het bestendigheidspincipe. Voor de richtlijnen van het BBV verwijs ik u naar het theoretisch kader, hoofdstuk 7 paragraaf 7.2.

1.2 Welke waarderingsmethode(n) wordt/worden nu gehanteerd bij de gemeente Nijmegen?

De gemeente Nijmegen hanteert de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als waarderingsgrondslag voor haar Maatschappelijk Vastgoed. Dit wordt toegelicht in het theoretisch kader, hoofdstuk 7 paragraaf 7.3, op basis van de financiële verordening 212.

1.3 Waarom is er gekozen voor de bestaande waarderingsmethode(n)?

Er is gekozen voor de bestaande waarderingsmethoden omdat dit wettelijk gezien, samen met de enige toegestane waarderingsmethoden zijn. Ook hiervoor verwijs ik u naar het theoretisch kader. Hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 en 7.3.

2. “Hoe ziet de huidige situatie van het Maatschappelijk Vastgoed er op dit moment bij de gemeente Nijmegen uit met betrekking tot de verhouding tussen de balanswaardering, WOZ-waarde en de marktwaarde?”

2.1 In hoeverre is de balanswaardering van het vastgoed van de gemeente Nijmegen in lijn met de huidige WOZ- en marktwaarde?

Uit kostenoverwegingen is besloten alleen de panden te laten taxeren voor de marktwaarde die in aanmerking komen om afgestoten te worden. De WOZ-waarde geldt als indicatie voor de marktwaarde. Op totaalniveau blijkt de gemeente Nijmegen veel stille reserves te bezitten op haar Maatschappelijk Vastgoed. Per categorie (product) verschilt dit in onder- of overwaarde. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 8 ‘Situatie gemeente Nijmegen’.

2.2 Wat is op basis van de vastgestelde waarden (markt, WOZ en balans) de conclusie en de (mogelijke) aanbeveling ten aanzien van ‘onder’ dan wel ‘boven’ water staan van de verschillende panden?

De conclusie kan worden getrokken dat de gemeente Nijmegen over de gehele Maatschappelijk Vastgoedportefeuille een behoorlijke overwaarde heeft op haar vastgoed. Uitgesplitst naar de verschillende categorieën vastgoed (weergave op totaalniveau zoals in hoofdstuk 8) blijkt dat het per categorie vastgoed verschilt of het een over- of onderwaarde betreft. Conform de notitie ‘Waardering vastgoed’ van het BBV blijkt dat wanneer vastgoed duurzaam geëxploiteerd wordt en het een maatschappelijke functie bezit afwaardering niet van toepassing is op het betreffende vastgoed. Dit staat vermeldt in Hoofdstuk 7, paragraaf 7.3. Hier wordt ook nader op ingegaan bij de beantwoording van de hoofdvraag. Daarnaast blijkt dat eenduidige registratie van het vastgoed op

pandenniveau niet mogelijk is door de verschillende systemen waarin de waarden die het vastgoed kent geregistreerd staan (zie Bijlage 1).

3. “Waar zitten eventuele strijdigheden met betrekking tot onderstaande mogelijkheden binnen het ‘Besluit Begroting en Verantwoording’ (BBV) en andere wettelijke voorschriften?”

3.1 Kun je het Maatschappelijk Vastgoed opdelen naar verschillende doeleinden die de panden hebben, zoals:

- duurzaam aan de gemeente verbonden maatschappelijk vastgoed
- maatschappelijk vastgoed dat binnen één tot vijf jaar afgestoten gaat worden
- strategisch maatschappelijk vastgoed dat op termijn een herbestemming krijgt

Deze onderverdeling kan binnen Planon worden gemaakt. Hiervoor verwijs ik u ook naar hoofdstuk 7 waar aan de hand van een voorbeeld uit wordt gelegd welke panden aan de verschillende categorieën toebedeelt kunnen worden.

3.2 Is er een verschil in waarderingsgrondslagen indien onderscheid gemaakt wordt tussen hierboven genoemde mogelijkheden?

Nee, voor alle gemeentelijke materiële vaste activa blijken de verkrijgings- en vervaardigingsprijs de enige opties te zijn. Dus ook voor het te verkopen vastgoed is er geen andere waarderingsgrondslag mogelijk.

3.3 Mag men verevenen tussen panden ‘onder water’ en ‘boven water’? Zo ja, op welk niveau en levert dit problemen op wanneer panden verschillende doeleinden hebben zoals hierboven uiteengezet wordt?

Herwaarden is geen mogelijkheid omdat dit in strijd is met het voorzichtigheidsprincipe, het realisatieprincipe en het bestendigheidspincipe. Daarnaast kennen gemeenten geen herwaarderingsreserve dus is dit geen mogelijkheid. Verder creëert men op de lange termijn hogere kapitaallasten in de toekomst. Dit is niet wenselijk voor de gemeentelijke financiën. In hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 wordt toegelicht wat deze principes inhouden. In Hoofdstuk 9, paragraaf 9.2 wordt de uitwerking van het interview met Mevrouw Cornielje weergegeven waarin ook haar standpunten naar voren komen waarom gemeenten niet moeten (willen) herwaarden. Voor een cijfermatig inzicht verwijs ik u naar bijlage 6 ‘Scenario’s’.

4. “Hoe gaan gemeenten van vergelijkbare grootte in Nederland met de problematiek rondom de waardering van hun Maatschappelijk Vastgoed om?”

4.1 In hoeverre is er in het verleden al nagegaan of andere gemeenten nadenken over mogelijke oplossingen met betrekking tot dit vraagstuk?

Dit is in het verleden niet bij andere gemeenten na gegaan. Daarom zijn er interviews bij gemeenten van vergelijkbare grootte afgenomen om dit vraagstuk te bespreken en te bekijken wat zij aan mogelijke bevindingen hebben gedaan.

4.2 Op welke manier waarden deze gemeenten het Maatschappelijk Vastgoed?

De gemeenten waar de interviews zijn afgenomen waarden hun Maatschappelijk Vastgoed tegen de verkrijgingsprijs. Simpelweg omdat dit de enige toegestane waarderingsmethode is binnen de wet- en regelgeving. In hoofdstuk 9, paragraaf 9.1 staan de kernpunten van de interviews vermeld. In bijlage 2,3 en 4 zijn de interviews uitgebreid uitgewerkt. Hier wordt o.a. aangegeven naar welke andere opties (zowel besparen als het creëren van financiële ruimte) de gemeenten hebben gekeken.

4.3 Wat zijn eventuele bevindingen van andere gemeenten met betrekking tot dit onderwerp?

De gemeente Arnhem en de gemeente Deventer spreken heel stellig over riskant beleid ten aanzien van herwaarderen. Gemeenten moeten het risico niet willen lopen om mogelijke winsten mee te nemen in de begroting waarna vervolgens blijkt dat deze 'taakstelling' niet gerealiseerd kan worden. De gemeente Arnhem heeft hier in het verleden mee te maken gehad. De gemeente Deventer legt het Goed koopmansgebruik en het voorzichtigheidsprincipe ten grondslag aan de uitspraak "riskant beleid". Daarnaast wordt door Dhr. Galesloot de vraag gesteld over hoe dit jaarlijks in de begroting te verwerken waarmee wordt verwezen naar het bestendigheidsprincipe. Deze principes worden in het theoretisch kader toegelicht en ook in het interview met Mevrouw Cornielje komen deze principes duidelijk aan het licht. Bij de gemeente Eindhoven werd aangegeven dat men nog niet met dit vraagstuk bezig is geweest en men dan ook erg benieuwd is naar de uitkomsten.

5. "Welke waarderingssystematiek(en) is/zijn aan te bevelen voor de gemeente indien de voor- en nadelen van de mogelijke waarderingssystematieken tegen elkaar worden afgewogen en welke aanpassingen moeten worden doorgevoerd?"

5.1 Welk effect hebben de mogelijke waarderingssystematieken op de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen en op de exploitatielasten van het Maatschappelijk Vastgoed, de zogenoemde kapitaallasten (rentetoerekening en afschrijvingen)?

Gezien de bevindingen bij de eerder gestelde deelvragen is deze vraag niet relevant. Wel is gekeken naar andere mogelijkheden om te besparen op de gemeentelijk financiën of financiële ruimte te creëren

Het gaat hierbij om de volgende mogelijkheden:

- Hanteren van een restwaarde
- Verlengen van de levensduur
- Af te stoten vastgoed rubriceren onder de vlottende activa

De enige mogelijkheid die conform de richtlijnen van het BBV is toegestaan, is het verlengen van de levensduur. Hierbij moet wel vermeld worden dat het argument om de levensduur te kunnen verlengen vanuit de technische levensduur van de gebouwen moet komen. Het argument mag niet komen vanuit bezuinigingsgedachten.

Het af te stoten vastgoed rubriceren onder de vlottende activa blijkt binnen het BBV geen mogelijkheid. Met de interne accountant is dit vraagstuk ook besproken. Er werd aangegeven dat dit alleen een mogelijkheid zou kunnen zijn wanneer men exact weet wanneer het betreffende vastgoed afgestoten gaat worden. Aangezien dit nu niet het geval is en het onzeker is wanneer het betreffende vastgoed daadwerkelijk afgestoten gaat worden blijkt dit geen optie. Wanneer er toch voor gekozen wordt kan de gemeente problemen krijgen met de controlerend accountant.

Het hanteren van een restwaarde is geen mogelijkheid omdat het BBV hier geen mogelijkheid toe biedt. Er mag niet met waardebepaling af worden geschreven. Daarnaast hanteert de gemeente Nijmegen het beleid om altijd tot 0 af te schrijven.

Voor een cijfermatig inzicht met betrekking tot deze drie mogelijkheden verwijs ik u naar bijlage 6 'Scenario's', waarin deze mogelijkheden naast het herwaarderingsvraagstuk worden toegelicht. In het interview met Mevrouw Cornielje zijn deze mogelijkheden ook besproken. Daarin wordt aangegeven dat het verlengen van de levensduur de enige mogelijkheid is waartoe het BBV ruimte biedt. Ook in het theoretisch kader, Hoofdstuk 7 paragraaf 7.3, komen deze mogelijkheden vanuit de theorie terug.

5.2 Wat is/zijn de aanbeveling(en) die gedaan kunnen worden aan de hand van de scenario-analyse bij vraag 5.1?

Deze vraag is niet relevant omdat zoals eerder vermeld, de verkrijgings- en vervaardigingsprijs de enige toegestane waarderingsgrondslagen zijn voor het Maatschappelijk Vastgoed.

Geen van de drie genoemde opties bij vraag 5.1 kan worden aanbevolen kijkend naar het cijfermatig inzicht in bijlage 6.

Hoofdvraag.

Wat is in relatie tot de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen, rekening houdend met de toegestane waarderingsgrondslagen, de optimale waardering en bijhorende systematiek voor het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen?

Achteraf bezien en kijkend naar de beantwoording van de deelvragen blijkt deze vraag niet relevant. De enige toegestane waarderingsgrondslagen zijn de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs. Er mag alleen op historische kostprijs gewaardeerd worden. Daaropvolgend kan worden gezegd dat er geen optimale waardering is. Er kan geen keuze worden gemaakt op basis van effecten die meerdere waarderingsgrondslagen met zich mee brengen. Aan de hand daarvan blijkt dat er in relatie tot de vermogenspositie van de gemeente Nijmegen maar één waarderingsgrondslag de juiste is, die dus ook aan zal worden gehouden. Van een optimale waarderingsgrondslag is geen sprake.

Omdat er vooraf nog geen antwoorden op de hoofdvraag en onderliggende deelvragen waren was deze vraag toen wel degelijk relevant. Men weet nu exact wat wel en niet is toegestaan binnen de wet- en regelgeving en dat het voor een gemeente zelfs verstandig is om niet op actuele waarde te gaan waarderen. Men zal dus moeten zoeken naar andere oplossingen met betrekking tot het creëren van financiële ruimte in de begroting.

Daarnaast wordt er, door de uitgangspunten uit de notitie 'Waardering vastgoed' van het BBV te confronteren met de interne richtlijnen uit de kadernota Vastgoed en de standpunten per programma uit de begroting, een conclusie getrokken ten aanzien van welke categorie Maatschappelijk Vastgoed wel of niet afgewaardeerd moet worden.

Onderstaand schema is de vertaling van die notitie. Wanneer een pand een maatschappelijke functie heeft en duurzaam geëxploiteerd wordt, is er van een duurzame waardevermindering geen sprake meer.

Alle programma's worden in de begroting toegelicht aan de hand van doelstellingen die bij het betreffende programma horen, wat het maatschappelijk effect hiervan is en hoe deze bewerkstelligd dienen te worden. De panden worden binnen Planon onder andere gerubriceerd naar het 'programma eigenaar' (in dit geval dus altijd Facilitaire Diensten) en het 'programma volgens gebruik'. Door te bekijken welke panden welk programma dienen kan aan de hand van de daarbij horende doelstellingen en effecten worden bepaald of het op basis van de genoemde BBV-criteria Maatschappelijk Vastgoed is.

Voor de analyse per pandencategorie verwijs ik u naar bijlage 5.

Onderstaand in tabelvorm de conclusie naar aanleiding van de confrontatie tussen de gemeentelijke richtlijnen en wat het BBV zegt door middel van de notitie waardering vastgoed.

Categorie pand	Programma volgens gebruik	Risico voor afwaardering
Wijkaccommodaties	Wijken	Nee
Jeugdaccommodaties	Onderwijs/Zorg en Welzijn	Nee
Sportaccommodaties	Sport	Nee
Speeltuinen en kinderboerderijen	Wijken	Nee
Kinderopvang	Onderwijs/Zorg en Welzijn	Nee
Onderwijs	Onderwijs	Nee
Cultuurhistorie en cultureel erfgoed	Ruimte en Cultuurhistorie	Nee
Culturele instellingen en ateliers	Cultuur	Nee
Kantoor/bedrijfspan/winkel	Economie & Toerisme	Ja
Maatschappelijke instellingen	Zorg en Welzijn/ Cultuur/ Wijken	Nee
Woonobjecten	Wonen	Ja

Door de stellingen uit de kadernota vastgoed en de doelstellingen per programma uit de begroting naast elkaar te leggen kan worden bekeken of een bepaalde groep vastgoed een maatschappelijke functie heeft. Door de interne bepalingen te confronteren met de stellingen uit de notitie waardering vastgoed van het BBV kan worden bepaald of het vastgoed duurzaam geëxploiteerd wordt. Tevens of er voor de betreffende categorieën panden een risico is om af te waarderen.

De conclusie kan worden getrokken dat het merendeel van het vastgoed binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille niet afgewaardeerd hoeft te worden wanneer dit vastgoed 'onder water' staat. Voor de woningen geldt dat deze boven water staan dus de gemeente hoeft daar geen rekening mee te houden ten aanzien van mogelijke afwaarderingen. Voor verschillende kantoren, bedrijfspanden en winkels zijn steekproefsgewijs de boek- en WOZ-waarden naast elkaar gezet. Op basis daarvan blijkt dat de gemeenten ook over deze categorie vastgoed geen risico loopt ten aanzien van mogelijke afwaarderingen.

10.2 Aanbevelingen.

De afdeling Belastingen werkt met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) als onderbouwer van het eigen systeem 'Gemeentelijke Heffingen'. De BAG is een registratiesysteem waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld.²³

De BAG is onderdeel van het overheidsstelsel van basisregistraties. Gemeenten zijn bronhouders van de BAG. Zij zijn verantwoordelijk voor het opnemen van de gegevens in de BAG en voor de kwaliteit ervan.²⁴

Gemeenten zorgen, binnen 4 werkdagen na de vaststelling van het brondocument, voor opname van de gegevens in de registratie en inschrijving van het document in het register. Na registratie moeten de gegevens binnen 1 werkdag aangeboden worden aan de Landelijke Voorziening BAG.²⁵

De BAG is onder andere de "officiële adressenbak" van de gemeente Nijmegen. Deze wordt dagelijks bijgehouden. Dit moet gebeuren aan de hand van officiële besluiten. De gegevens van een pand die worden bijgehouden zijn onder andere: de status van een pand, bouwjaar, oppervlakte, de postcode en het gebruikersdoel. Ook of er een bouw/sloop vergunning voor is afgegeven en de status van de verbouwing/sloop.

²³ Basisregistraties Adressen en Gebouwen. (z.d.). Geraadpleegd op 9 januari 2014, van <http://bag.vrom.nl/basisregistraties-van-het-ministerie-van-infrastructuur-en-milieu/basisregistraties-adressen-en>

²⁴ BAG Bronhouders. (z.d.). Geraadpleegd op 9 januari 2014, van <http://www.kadaster.nl/bag>

²⁵ Basisregistraties Adressen en Gebouwen BAG. (z.d.). Geraadpleegd op 9 januari 2014, van <http://www.kadaster.nl/web/Themas/Registraties/BAG-1/BAG-bronhouders.htm>

Het BAG-nummer is bij de afdeling Belastingen nog niet zichtbaar in het systeem. De koppeling is technisch wel gerealiseerd maar nog niet als specificatie in het Excel bestand verwerkt. Hier werkt men wel naar toe. Afdeling Belastingen hanteert daarnaast ook het WOZ-objectnummer, wat wel zichtbaar is. Dit is een uniek nummer per WOZ-object. Alle WOZ-aanslagen voor de objecten van de gemeente Nijmegen worden door middel van een totaalbestand vanuit Belastingen naar VSA gestuurd. Zij is eigenaar van alle gebouwen die de gemeente Nijmegen in bezit heeft.

Bij VSA worden de interne doorbelastingen voor gemeentelijke heffingen (de te betalen belasting) geboekt in de activa-administratie. Deze gegevens zijn in dit onderzoek gebruikt om inzicht te krijgen in de verschillen tussen de WOZ- en boekwaarden.

Jaarlijks wordt er een 'vernieuwd' WOZ-aanslagen bestand vanuit Belastingen naar VSA gestuurd op basis van BAG-registratie. Uit bovenstaande blijkt dat, wanneer er wijzigingen plaatsvinden in het gebouw of het adres, deze wijzigingen binnen een week geregistreerd staan in het eigen BAG-register die weer gekoppeld is met Gemeentelijke Heffingen. Ook worden in diezelfde week de wijzigingen doorgegeven aan de LV BAG waardoor externe afnemers gebruik kunnen maken van de nieuwste wijzigingen betreffende gegevens van bepaalde gebouwen. Het probleem, gezien de huidige situatie, is de overgang van het nieuwe WOZ-aanslagen bestand naar VSA. Door middel van wijzigingen in adressen en/of gebouwen en dus nieuwe BAG-nummers en daarbij horende WOZ-objectnummers bestaat de kans dat bepaalde WOZ-objectnummers niet herkend worden. Hier moet navraag over worden gedaan bij Belastingen waarna de WOZ-waarde alsnog kan worden toegekend aan een bepaald object en de aanslag in CODA kan worden geboekt, behorende bij dit object. Het nadeel is dat wanneer Planon en CODA niet overgaan op BAG-registratie, periodiek zal moeten worden gecontroleerd op mogelijke wijzigingen die worden verwerkt in de BAG-registratie. Die wijzigingen hebben betrekking op de WOZ-objecten en dus ook voor de WOZ-aanslagen in CODA. Met betrekking tot het vraagstuk, hoe de verschillende waardes eenduidig te registreren, is het dus wenselijk dat ook Planon en CODA met BAG-registratie gaan werken.

Planon moet hierbij het registratiesysteem worden aangezien Planon tussen Belastingen en CODA in zit. Planon registreert de WOZ-waarden op basis van de taxaties vanuit Belastingen. Aan de hand daarvan worden de WOZ-aanslagen geboekt in CODA. Daarnaast is VSA eigenaar van al het vastgoed wat de gemeente Nijmegen in bezit heeft. Doordat binnen Planon de objecten onder andere naar programma volgens begroting, categorie per pand en gebruikersstatus onderverdeeld staan kunnen de objecten worden onderverdeeld naar hoofd- en sub-administraties. De huren zijn in Planon bekend. De kapitaallasten staan in de activa-administratie per investering geregistreerd. Wanneer alles op de BAG is aangesloten kunnen binnen Planon ook de exploitaties aan de objecten gekoppeld worden.

Zo kan er een totaaloverzicht gecreëerd worden. CODA zou hier niet geschikt voor zijn omdat hierin alleen de investeringen per object in geregistreerd staan. De WOZ-waarde zou moeten worden onderverdeeld naar de investeringen om een totaaloverzicht te creëren.

Het voordeel wanneer er wijzigingen plaatsvinden in objecteneigendommen, is dat dit automatisch wordt aangepast in de eigen 'adressenbak'. Hier zal een nieuw BAG-nummer aan gekoppeld worden die vervolgens in het systeem geregistreerd wordt. Door koppelingen met Planon en CODA zal het object automatisch in deze administraties weergegeven worden.

Daarnaast zullen op basis van de toegekende BAG-nummers ook de adressen moeten worden veranderd naar de registratie in het BAG-systeem. De afdeling Belastingen hanteert straat +

huisnummer. Binnen Planon wordt regelmatig de naam van een bepaald object gebruikt. Dit blijkt ook uit het voorbeeld van de Ark van Oost in het hoofdstuk over de huidige situatie van de gemeente Nijmegen. Binnen de activa-administratie zal er een extra specificatie (het BAG-nummer) toegevoegd moeten worden om het BAG-nummer behorend tot de juiste investeringen toe te kennen. De eerste keer zal dit handmatig moeten gebeuren. Er zal een kolom vrijgemaakt moeten worden in het Excel-bestand waar het betreffende BAG-nummer in wordt geregistreerd. Planon kent het WOZ-objectnummer al. Dit nummer kent Belastingen ook. Wanneer Belastingen de eerstvolgende keer een bestand met WOZ-aanslagen levert met daarbij het WOZ-objectnummer en het bijbehorende BAG-nummer kunnen de BAG-nummers door middel van een zoekfunctie in Excel simpel worden overgenomen. Mogelijk zijn er bij bepaalde panden aanpassingen gedaan en worden bepaalde BAG-nummers niet herkend. Deze moeten opgevraagd worden bij Belastingen.

Voordelen van het registreren van waarden op basis van BAG:

- Direct inzicht in over- en onderwaarde op pandenniveau.
- Automatische aanpassingen aan adressen en gebouwen binnen de verschillende systemen. Voor de omschrijvingen en de BAG-nummers.
- Een totaaloverzicht voor de hoofdportefeuille (categorie panden) en sub-portefeuille wanneer dit in het systeem wordt ingebouwd (panden op gebruikersstatus).
- De exploitatie van een pand kan binnen het systeem gekoppeld worden. bij verkoop heeft men de WOZ- en de boekwaarde tegenover elkaar staan en daarbij behorend de exploitatie van het betreffende pand.
- De gebruikersstatussen van panden kunnen worden vergeleken met hoe deze in het systeem van de afdeling Belastingen staan. Mogelijk zitten hier verschillen in aangezien deze in het systeem van de afdeling Belastingen automatisch gewijzigd worden op basis van BAG.
- Beter inzicht in vervangingsinvesteringen en renovaties. Door eenduidige registratie op basis van BAG-nummers en de omschrijvingen is precies inzichtelijk welke investeringen (boekwaarden) tot welk WOZ-object behoren en wanneer deze dus vervangen dienen te worden.

Het is wenselijk dat er bij VSA een systeem worden ingericht waarmee vervangingsinvesteringen en renovaties tijdig kunnen worden geïndexeerd. Bij VSA werkt men met een Meerjarenonderhoudsplanning. Vervangingscycli, afschrijvingscriteria, hoeveelheden en eenheidsprijzen, gecombineerd met de feitelijke kennis van de onderhoudsstaat van de gebouwen vormen de basis voor deze meerjarenonderhoudsplanning. Deze planning is opgesteld op basis van kennis en kunde over de gebouwen; wat is er nodig om een gebouw meerjarig in stand te houden? Binnen CODA staat onder meer per investering (behorend bij een pand) het jaar van aanschaf aangegeven. Wanneer criteria opgesteld worden qua termijnen dat de verschillende soorten activa vervangen moeten worden en er een koppeling wordt gemaakt tussen het MJOP en CODA kunnen de vervangingsinvesteringen die plaats moeten vinden tijdig worden geïndexeerd. Registreren op BAG helpt hierbij doordat aanpassingen aan panden automatisch geschieden. Daarbij komt dat registratie op basis van BAG zuiver verloopt.

Wanneer blijkt dat de jaarlijks toegekende budgetten niet toereikend zijn en de vervangingsinvesteringen en renovaties tijdig geïndexeerd en kenbaar gemaakt worden kan de Raad beslissen om een deel van haar investeringsbudget te gebruiken om deze vervangingsinvesteringen en renovaties te realiseren.

10.3 Waardetoevoeging opdrachtgever.

In relatie tot de 'optimale waardering' waarnaar wordt gezocht door middel van de gestelde hoofdvraag kan er simpelweg geconcludeerd worden dat er maar één waarderingsgrondslag toegestaan is voor gemeenten. Van een 'optimale' waardering is geen sprake en daarmee is ook de scenario-analyse die in deelvraag 5.2 wordt genoemd achteraf gezien niet relevant omdat alleen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs gehanteerd mag worden.

Kijkend naar de hoofdvraag kunnen de bevindingen die gedaan zijn tijdens dit onderzoek zeer waardevol genoemd worden omdat er vooraf twee aspecten speelden waar onzekerheid over bestond. Ten eerste had de gemeente geen goed zicht in de verschillen tussen de boekwaarde en actuele waarde van het Maatschappelijk Vastgoed, op pandenniveau. Middels de aanbeveling die gedaan is, is een oplossing gegeven voor het eenduidig registreren van het vastgoed op pandenniveau wat meer inzicht in de vastgoedportefeuille geeft met betrekking tot de verschillende waardes die het vastgoed kent.

Ten tweede was men, binnen de gemeente, in de veronderstelling dat wanneer een pand 'onder water' staat, er afgewaardeerd moet worden naar de actuele waarde (lagere taxatiewaarde). Binnen de afdeling VSA was men mede naar aanleiding daarvan benieuwd of de stille reserves behorend tot het Maatschappelijk Vastgoed konden leiden tot meer ruimte in de begroting door middel van herwaardering. Enerzijds om mogelijke afwaarderingsmee te financieren, anderzijds voor meer bestedingsruimte voor de afdeling VSA.

Door middel van de notitie 'Waardering vastgoed' van het BBV is geconcludeerd dat het grootste deel van de Maatschappelijk vastgoedportefeuille een maatschappelijke functie heeft en duurzaam geëxploiteerd wordt waardoor het risico om te moeten afwaarderen niet speelt. Dit inzicht is voor de gemeente Nijmegen heel waardevol, ook gezien de hoofdvraag.

Door de gedane bevindingen en getrokken conclusies heeft men meer inzicht in de Maatschappelijk vastgoedportefeuille, weet men wat wel en niet is toegestaan binnen wet- en regelgeving met betrekking tot mogelijke waarderingsgrondslagen en dat het risico om te moeten afwaarderen niet speelt wanneer het betreffende vastgoed een maatschappelijke functie heeft en duurzaam geëxploiteerd wordt.

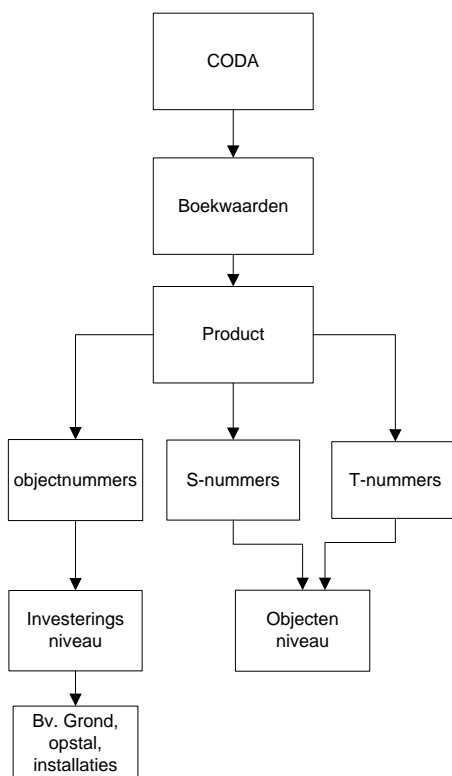
Bijlagen.

Bijlage 1: Toelichting situatie gemeente Nijmegen.

Als vervolg op het hoofdstuk 'Situatie gemeente Nijmegen' wordt door middel van deze bijlage inzicht gegeven in de verschillende systemen waarin de boekwaarden en WOZ-waarden geregistreerd staan. Door eerst te vermelden hoe de systemen onderverdeeld zijn in niveau wordt daarna bekeken op basis van welke specificaties koppelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Tevens of dit op objecten-niveau mogelijk is waardoor alle objecten die de Maatschappelijk Vastgoedportefeuille kent eenduidig geregistreerd kunnen worden.

De afdeling Financiën maakt gebruik van CODA. Hierin kan men alles vinden met betrekking tot financiële gegevens. Denk aan begrotingscijfers, maandrapportages, financiering, investeringen en de hierbij behorende boekwaarden van alle objecten onderverdeeld naar investeringen. Ook worden de kapitaallasten per investering in CODA geadmineistreerd. Deze staan geadmineistreerd in de activa-administratie. Een object is in dit geval een pand of een stuk grond. Bij een pand horen verschillende investeringen als de grond, opstal en de installaties. Deze investeringen staan in de activa-administratie geregistreerd, allemaal met een eigen objectnummer, een uniek nummer per investering. Wanneer er in een bepaald pand geherinvesteerd wordt zal de betreffende investering een nieuw nummer toebedeeld krijgen. De investeringen die samen tot een bepaald pand behoren, worden geregistreerd op een kostenplaats, het S-nummer of T-nummer. Door een S-nummer of T-nummer te selecteren zou de boekwaarde van een pand inzichtelijk moeten zijn. Het pand wordt verder in de bijlage als object aangeduid. Alleen het product 'Vastgoed Panden' kent deze T-nummers. Dit onder meer vanwege de grootte van het product maar ook omdat er verschillende kostenplaatsen zijn, de S-nummers in dit geval, waar investeringen behorende bij verschillende panden, op zijn geadmineistreerd. Hier is door middel van de T-nummers nog een onderverdeling in gemaakt. Per object is het heel verschillend hoeveel investeringen erbij behoren.

Onderstaand een weergave van hoe de boekwaarden in de activa-administratie onderverdeeld zijn.



In de tabel hieronder een voorbeeld van de Ark van Oost, een wijkcentrum gelegen aan de Cipresstraat 154, zoals deze geregistreerd staat in CODA onderverdeeld naar de investeringen die tot de Ark van Oost behoren. Voor het gemak zijn de boekwaarde en de kapitaallasten weggelaten. Zoals hieronder is weergegeven wordt duidelijk dat de Ark van Oost tot product 61166 behoort en de investeringen op kostenplaats S2061 geadministreerd staan.

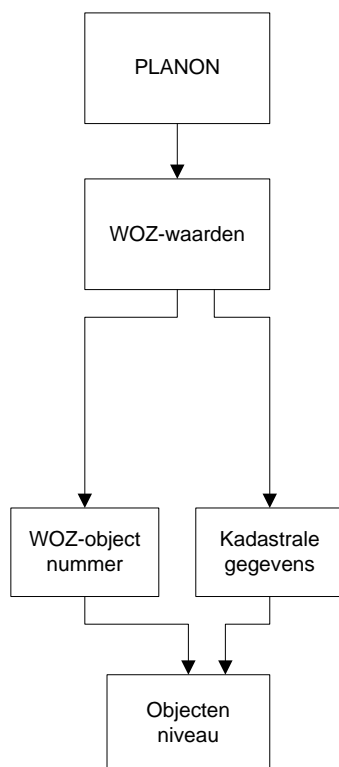
De Activa-code in het begin van de tabel is het unieke nummer, het objectnummer, per investering van een object. Deze investeringen worden geadministreerd op een kostenplaats, het S-nummer, waardoor de boekwaarde bekend is. De boekwaarden staan nergens geadministreerd als totaal per pand. Deze zal moeten worden berekend door de investeringen bij elkaar op te tellen.

Activa-code	Omschrijving	Boekingsregel	Kpl / product	Specificatie
O1101-0024	Ark van Oost (Cipresstraat 154)	BEDRIJFSGEB	61166	S2061
O1107-0045	Ark van Oost 1e inrichting gebouw (Cipresstraat 154)	BEDRIJFSGEB	61166	S2061
O1103-0010	Ark van Oost bijdr. Onderhoudsvoorz (Cipresstraat 154)	BEDRIJFSGEB	61166	S2061
O1103-0009	Ark van Oost Bijdrage DIW (Cipresstraat 154)	BEDRIJFSGEB	61166	S2061
O1000-0170	Ark van Oost grond (Cipresstraat 154)	GRND TERR	61166	S2061
O1605-0123	Ark van Oost Technische installaties (Cipresstraat 154)	OV MAT V ACT	61166	S2061
O1608-0225	Berging SH Ark van Oost aanpassen (Cipresstraat 154)	OV MAT V ACT	61166	S2061
O1112-0410	LG Cipresstraat 154	BEDRIJFSGEB	61166	S2061
O1112-0532	VWOD Cipresstraat 154	BEDRIJFSGEB	61166	S2061
O1601-0090	VZH De ARK Camera bewaking (Cipresstraat 154)	OV MAT V ACT	61166	S2061

Problemen die hier worden ondervonden is dat de omschrijvingen niet eenduidig gedefinieerd zijn. Wanneer op 'Ark van Oost' gezocht wordt worden de onderste drie regels niet gevonden. Wanneer er wordt gezocht op 'Cipresstraat 154' worden wel alle investeringen gevonden. Dat is bij dit object zo. Er zijn ook objecten waarbij niet alle investeringen en dus boekwaarden gevonden worden wanneer op het adres of de naam van het pand wordt gezocht. Er kan niet worden verwacht dat de kostenplaatsen (de S- en T-nummers) bekend zijn bij het personeel.

Deze S- en T-nummers bestaan niet in het vastgoedbeheersysteem Planon en het systeem van de afdeling Belastingen. Buiten het missen van deze koppelingen staan In Planon en het systeem van Belastingen alleen de WOZ-waarden geregistreerd. Deze worden per object weergegeven. Hier zitten de grond en de overige activa (zoals het dak of de installaties), behorende bij het object bij in. De WOZ-waarden worden vastgesteld bij de afdeling Belastingen, geregistreerd in het eigen systeem en het vastgoedbeheersysteem van VSA, door middel van het WOZ-objectnummer. Een uniek nummer per WOZ-object wat beide systemen kennen.

Onderstaand de componenten qua gegevens die aan Planon toebehoren:

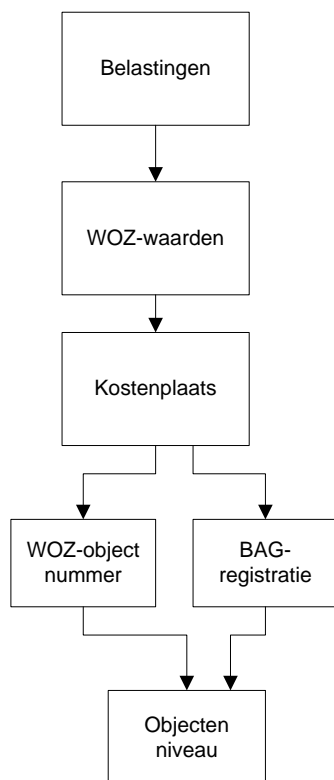


Planon is een vastgoedbeheersysteem waarin alles wordt bijgehouden met betrekking tot facility, verhuur van ruimtes en onderhoud. Hierin staan alle WOZ-waarden van de objecten die VSA beheert. Volgens het Jaarplan VSA 2013 telt de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille 652 objecten waarvan 220 terreinen, waaronder ook grond. Dit is een momentopname want gedurende het jaar worden er investeringen gedaan, objecten gesloopt en mogelijk verkocht. De objecten die tot deze portefeuille behoren zijn verbonden aan een objectenboom die is opgenomen in Planon. Wanneer delen van deze objecten verhuurd worden, worden deze objecten gesplitst en krijgen ze een eigen WOZ-objectnummer (ook wel belastingobjectnummer). Bijna alle objecten krijgen op 1 januari automatisch een huurprijsaanpassing op grond van bijvoorbeeld een verbouwing of uitbreiding. Ook gegevens ten aanzien van het kadaster of asbestadministratie zijn in Planon terug te vinden.

Naam	Peildatum	Doeleinde	Datum bescl	Belastingob	Juridische status
Cipresstraat 154, Wijkcentrum De Ark van Oost	1-1-2011	01 Wijkaccommodaties	31-1-2012	140601	Eigendom

In Planon zitten de belastingobjectnummers verwerkt zoals hierboven te zien is. Ook gegevens ten aanzien van wat voor doeleinde het betreft zijn hierin terug te vinden.

Naast CODA en Planon kent de gemeente de OZB-administratie van de afdeling Belastingen. Hier worden de WOZ-waarden in geadmistreerd. In dit systeem zijn verder de belastingaanslagen terug te vinden en de onderverdeling van de WOZ-waarde naar bijvoorbeeld grond, opstal en het dak. VSA geeft aan van welke objecten het de WOZ-waarde nodig heeft om te registreren in het eigen systeem. Op basis van die lijst panden levert de afdeling Belastingen de WOZ-aanslagen aan VSA. Dit systeem (Gemeentelijke Heffingen) kent het WOZ-objectnummer wat in Planon geregistreerd staat maar ook werkt het systeem met de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).



Zoals hierboven te zien is worden de S- en T-nummers die in de activa-administratie gebruikt worden ook in de OZB-administratie gehanteerd. In de OZB-administratie echter per pand. Dit omdat de WOZ-waarde per pand wordt berekend en niet per investering. In de activa-administratie worden deze coderingen aan elke investering toegewezen.

ObjNr	Oms	Hef
140601	Cipresstraat 154 Nijmegen	OZBE

Om de boekwaarden en WOZ-waarden eenduidig weer te geven met daarbij ook nog het doeleinde per pand zijn de gegevens uit alle systemen vereist. Zoals het bovenstaande tabel blijkt moet er een koppeling te maken zijn tussen de boekwaarden uit CODA en de WOZ-waarden uit de OZB-administratie. In de volgende paragraaf wordt gekeken naar mogelijkheden.

Mogelijkheden.

VSA ontvangt van de afdeling Belastingen jaarlijks de WOZ-waarden en OZB-aanslagen. Bij VSA worden de interne doorbelastingen voor de gemeentelijke heffingen in CODA geboekt. Om dit te kunnen bewerkstellingen moeten de WOZ-objectnummers en de kostenplaatsen uit CODA naast elkaar worden gezet. In het verleden gebeurde dit handmatig. Nu worden de producten en kostenplaatsen van het oude bestand overgenomen naar het bestand met de WOZ-aanslagen voor het nieuwe jaar. Op basis hiervan zijn er twee mogelijkheden om te kijken of de WOZ- en boekwaarden eenduidig kunnen worden geregistreerd. De WOZ-objectnummers in de activa-administratie invoegen op basis van het WOZ-aanslagen bestand van de afdeling Belastingen. Daarmee worden de WOZ-waarden tegenover de boekwaarden gezet waarbij de activa-administratie leidend is. Andersom kunnen de S-nummers en T-nummers uit de activa-administratie toe worden gevoegd aan het WOZ-aanslagen bestand vanuit Belastingen. Daarmee worden de boekwaarden tegenover de WOZ-waarden gezet waarbij de OZB-administratie leidend is. Eerst zal er een sleutel

bepaald moeten worden waarmee de waarden in de verschillende administraties naast elkaar kunnen worden gezet. De sleutel bestaat uit de kostenplaats, S-nummer, T-nummer. Hiermee kan worden gezocht in de verschillende administraties.

Onderstaand de sleutel zoals die per omschrijving in de OZB-administratie weergegeven wordt.

Sleutel OZBE 2Oms		Element 1 CODA	Element 2 CODA	Element 4 CODA
61166S2061	Cipresstraat 154 Nijmegen	61166	S2061	

Voor de Ark van Oost zijn dit de elementen 1 (het product) en 2 (het S-nummer) samengevoegd. Het pand kent geen element 4 (het T-nummer).

In de activa-administratie krijgt het object dezelfde sleutel waardoor er een match mogelijk moet zijn tussen de boekwaarde en de WOZ-waarde. Onderstaand de sleutel zoals die in de activa-administratie is toegevoegd aan de investeringen die behoren tot de Ark van Oost.

Omschrijving	Kpl / product	Specificatie	Specificatie 2	Sleutel
Ark van Oost (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
Ark van Oost 1e inrichting gebouw (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
Ark van Oost bijdr. Onderhoudsvoorz (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
Ark van Oost Bijdrage DIW (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
Ark van Oost grond (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
Ark van Oost Technische installaties (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
Berging SH Ark van Oost aanpassen (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061
LG Cipresstraat 154	61166	S2061		61166S2061
VWOD Cipresstraat 154	61166	S2061		61166S2061
VZH De ARK Camera bewaking (Cipresstraat 154)	61166	S2061		61166S2061

Aan de hand van onderstaande twee mogelijkheden zal blijken wat voor verschillen het geeft in totalen wanneer de WOZ-waarden naar de activa-administratie overgeheveld worden op basis van de gemaakte sleutel en andersom, als de boekwaarden overgeheveld worden naar de OZB-administratie.

Mogelijkheid 1: Eenduidige registratie op basis van de activa-administratie.

In eerste instantie wordt bekeken of de WOZ-waarden toe kunnen worden gevoegd aan de activa-administratie op basis van de sleutel die in beide administraties is toegevoegd. Het lastige is dat er geen administratie is waarin de investeringen als totale boekwaarde weergegeven worden waardoor er een oplossing moet worden gezocht om de WOZ-waarden (per object) toe te wijzen aan de investeringen behorend bij een object. Dit is mogelijk door middel van de volgende functies:

- 'Verticaal.zoeken';
- 'Som.Als'

De functie verticaal zoeken kent echter een groot nadeel in dit vraagstuk. De functie neemt op basis van het opgegeven criterium maar èèn cel (waarde aan de hand van de sleutel) mee die aan het betreffende object toebehoort, vaak de eerste 'match' die gevonden wordt in de administratie. De functie 'verticaal zoeken' blijkt niet zinvol aangezien telkens de eerste waarde die in de betreffende administratie wordt gevonden behorende tot een object wordt genomen.

Aan de hand van de tabel op de volgende pagina wordt dit duidelijk. De omschrijving is de omschrijving zoals die in de activa-administratie staat. Hierbij het product, de specificaties (het S-nummer en het T-nummer) en vervolgens de WOZ-waarde op basis van de functie 'verticaal zoeken'. Het probleem waar men tegenaan loopt is dat met de verticaal zoeken functie niet alle WOZ-

waarden behorende bij een investering of object bij elkaar optelt maar dat de eerste waarde die door middel van de functie gevonden wordt in de OZB-administratie meegenomen wordt. Aangezien er in de Heidebloemstraat 201 (onderstaand in de tabel) zeven keer is geïnvesteerd wordt op basis van de sleutel (die voor alle investeringen hetzelfde is) zeven keer dezelfde WOZ-waard meegenomen. Nu is dit niet het grootste probleem. De WOZ-waarden worden hier namelijk toegewezen naar de activa-administratie. De WOZ-waarden per object naar de (meerdere) investeringen in de activa-administratie behorende bij dat object. Wanneer de SOM.ALS functie gebruikt zou worden, zou hetzelfde effect te zien zijn. Ook dan zouden de WOZ-waarden meerdere keren weergegeven worden in de activa-administratie. Dit kan met een simpele ALS-functie opgelost worden.

Activa code	Omschrijving	Kpl / produ	Specificatie	Specificatie 2	Sleutel	OZBE waarde	Formule	Boekwaarde 31/12
O1112-0247	GZ Heidebloemstr 201, sportvloer	60907	S 1291		60907S 1291	310000		137,26
O1103-0043	GZ Heidebloemstr 201, Yoo-sin 2002	60907	S 1291		60907S 1291	310000		206.609,28
O1110-0240	Heidebloems traat 201	60907	S 1291		60907S 1291	310000		4.377,17
O1104-0233	Heidebloems traat 201	60907	S 1291		60907S 1291	310000		5.044,15
O1000-0120	Heidebloems traat 201	60907	S 1291		60907S 1291	310000		28.116,97
O1104-0232	Heidebloems traat 201	60907	S 1291		60907S 1291	310000		37.831,11
O1605-0113	LG Heidebloems traat 201	60907	S 1291		60907S 1291	310000	310000	16.802,39
O1110-0140	Dominicanens traat (gymlok)	60907	S 1293		60907S 1293	222000		1.394,87
O1000-0123	Dominicanens traat 23	60907	S 1293		60907S 1293	222000		1.786,18
O1110-0241	Dominicanens traat 53	60907	S 1293		60907S 1293	222000		8.185,31
O1605-0112	LG Dominicanens traat 53	60907	S 1293		60907S 1293	222000	222000	20.348,36
O1104-0229	Kan Faberstrat 65	60907	S 1294		60907S 1294	278000		2.884,01
O1000-0118	Kan Faberstrat 65	60907	S 1294		60907S 1294	278000		21.632,14
O1104-0228	Kan Faberstrat 65	60907	S 1294		60907S 1294	278000		21.630,02
O1110-0242	Kanunnik Faberstrat 65	60907	S 1294		60907S 1294	278000		26.263,04
O1605-0115	LG Kanunnik Faberstrat 65	60907	S 1294		60907S 1294	278000	278000	9.461,21
O1104-0218	Malvert 3357	60907	S 1295		60907S 1295	233000		479,07
O1104-0219	Malvert 3357	60907	S 1295		60907S 1295	233000		3.593,45
O1000-0113	Malvert 3357	60907	S 1295		60907S 1295	233000		10.977,97
O1110-0243	Malvert 3357	60907	S 1295		60907S 1295	233000	233000	31.234,25
O1605-0106	LG Tolhuis 4446	60907	S 1298		60907S 1298	303000		20.894,22
O1104-0224	Tolhuis 4446	60907	S 1298		60907S 1298	303000		2.884,01
O1000-0116	Tolhuis 4446	60907	S 1298		60907S 1298	303000		21.632,14
O1104-0225	Tolhuis 4446	60907	S 1298		60907S 1298	303000	303000	21.630,02
O1605-0104	Lg Uranusstraat 18	60907	S 1299		60907S 1299	282000		19.431,05
O1104-0221	Uranus straat 16	60907	S 1299		60907S 1299	282000		479,13
O1104-0220	Uranus straat 16	60907	S 1299		60907S 1299	282000		3.593,45
O1000-0114	Uranus straat 16	60907	S 1299		60907S 1299	282000		10.977,97
O1110-0244	Uranus straat 18	60907	S 1299		60907S 1299	282000		39.394,66
O1112-0014	Uranus straat herstel dak	60907	S 1299		60907S 1299	282000		113,44
O1110-0135	Uranus straat-Vervangen	60907	S 1299		60907S 1299	282000	282000	3.390,81
O1608-0226	Berging Gymzaal Weezenhof vergroten	60907	S 1300		60907S 1300	286000		6.000,00
O1605-0103	Lg Weezenhof 3003	60907	S 1300		60907S 1300	286000		10.968,26
O1104-0227	Weezenhof 3003	60907	S 1300		60907S 1300	286000		2.884,01
O1000-0117	Weezenhof 3003	60907	S 1300		60907S 1300	286000		21.632,14
O1104-0226	Weezenhof 3003	60907	S 1300		60907S 1300	286000	286000	21.630,02
O1608-0193	GZ Zwanenveld, levering puzzlematten	60907	S 1301		60907S 1301	355000		3.033,56
O1605-0102	Lg Zwanenveld 2142	60907	S 1301		60907S 1301	355000		15.035,16
O1104-0231	Zwanenveld 2142	60907	S 1301		60907S 1301	355000		3.885,18
O1110-0245	Zwanenveld 2142	60907	S 1301		60907S 1301	355000		4.805,51
O1000-0119	Zwanenveld 2142	60907	S 1301		60907S 1301	355000		24.526,15
O1104-0230	Zwanenveld 2142	60907	S 1301		60907S 1301	355000	355000	29.138,92
O1104-0223	F Nightingales traat 3	60907	S 1302		60907S 1302	239000		1.788,49
O1104-0222	F Nightingales traat 3	60907	S 1302		60907S 1302	239000		9.611,37
O1000-0115	F Nightingales traat 3	60907	S 1302		60907S 1302	239000		16.870,88
O1110-0246	Florence Nightingales traat 3	60907	S 1302		60907S 1302	239000		39.394,66
O1605-0117	LG Florence Nightingales tr 3	60907	S 1302		60907S 1302	239000	239000	8.401,33
O1605-0124	Lg Leuvens broek 2002	60907	S 1303		60907S 1303	283000	283000	14.666,86

Formule: =ALS(H2=H3;0;I2)

Allereerst zal de excel-sheet worden gesorteerd op de sleutel en vervolgens op het adres. Waardoor alle producten (60907,60916 enz.) op adres gesorteerd staan. Vervolgens wordt door middel van deze functie gekeken naar de kolom waarin de sleutels zich bevinden. Wanneer cel H3, in dit geval dezelfde sleutel heeft als cel H2, houdt dat in dat er het getal 0 in cel H3 komt te staan. Omdat cel H3 op basis van dezelfde sleutel tot hetzelfde object behoort als cel H2 en de WOZ-waarde dus niet gekopieerd moet worden naar cel H3. Wanneer deze formule wordt door gekopieerd wordt per sleutel de WOZ-waarde één keer meegenomen.

Dan doet zich een probleem voor dat tegenover de €136 miljoen euro aan boekwaarde €128 miljoen euro aan WOZ-waarde gevonden wordt terwijl de WOZ-waarde in totaal voor de Maatschappelijk

Vastgoedportefeuille €215 miljoen euro bedraagt. Het blijkt echter dat in de OZB-administratie bepaalde objecten meerdere WOZ-waarden toebedeeld krijgen, zoals het NEC-stadion.

In de OZB-administratie staan de WOZ-waarden behorende tot de sleutel van de Goffert als volgt uitgesplitst.

Sleutel	Oms	Hef	Maatstaf
61172S0680T003614	Stadionplein 1 (MET 2 (NEC-STADION)) Nijmegen	OZBE	€ 13.379.000,00
61172S0680T003614	Steinweglaan 9 (KLEEDKAMERS) Nijmegen	OZBE	€ 532.000,00

Wanneer wordt gekeken naar het bestand waarbij de WOZ-waarden door middel van de verticaal zoeken functie weer worden gegeven ten opzichte van de boekwaarden wordt voor beide boekingsregels hetzelfde bedrag meegenomen. In dit geval het bedrag behorende tot de kleedkamers en niet van het stadion zelf. Deze methode blijkt dus niet waterdicht. Een groot deel van het totaal aan WOZ-waarde wordt hierdoor niet meegenomen.

Omschrijving	Sleutel	Boekingsregel	Objectomsch OZBE 2012	OZBE waarde 2012	Formule	Boekwaarde 2012
BV R Stadionplein 1	61172S0680T003614	BEDRIJFSGEB	Steinweglaan 9 (KLEEDKAMERS)	532.000	0	430.632
Goffertcomplex A aankoop Stadion + opst	61172S0680T003614	BEDRIJFSGEB	Steinweglaan 9 (KLEEDKAMERS)	532.000	532.000	10.397.383

Een oplossing hiervoor zou de Som.Als functie kunnen zijn. Bij deze functie kan op basis van het criterium wat opgegeven wordt in de betreffende administratie (het werkblad dus) aangegeven worden binnen welke kolom de waarden opgeteld moeten worden die horen bij het eerder vastgestelde criterium.

Bij deze functie is het begin hetzelfde als bij de Verticaal.Zoeken functie. In eerste instantie wordt het document gesorteerd op basis van de sleutel en vervolgens op het adres. De kolom waarop wordt gezocht binnen de OZB-administratie is de kolom 'Maatstaf' (zie onderstaande tabel).

ObjNr	Sleutel	Oms	Hef	Maatstaf	VordNr	Element 1 CODA	Element 2 CODA	Element 4 CODA
19479	60907S1291	Heidebloemstraat 201 (GYM ZAAL) Nijmegen	OZBE	€ 310.000,00	4142863	60907 S1291		
11923	60907S1293	Dominicanenstraat 53 (GYMLOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 222.000,00	4142863	60907 S1293		
24174	60907S1294	Kanunnik Faberstraat 65 (GYM LOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 276.000,00	4142863	60907 S1294		
30799	60907S1295	Malvert 3357 (GYMLOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 233.000,00	4142863	60907 S1295		
50891	60907S1298	Tolhuis 4446 (GYM LOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 303.000,00	4142863	60907 S1298		
53169	60907S1299	Uranusstraat 18 (GYM LOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 282.000,00	4142863	60907 S1299		
58157	60907S1300	Weezenhof 3003 (GYM LOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 286.000,00	4142863	60907 S1300		
62337	60907S1301	Zwanenveld 2142 Nijmegen	OZBE	€ 355.000,00	4142863	60907 S1301		
14348	60907S1302	Florence Nightingalestr 3 (GYM LOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 239.000,00	4142863	60907 S1302		
70982	60907S1303	Leuvenbroek 2002 (GYMLOKAAL) Nijmegen	OZBE	€ 283.000,00	4142863	60907 S1303		

Wanneer deze formule wordt doorgetrokken in de activa-administratie gebeurt er exact hetzelfde als wanneer er met de functie verticaal zoeken naar de WOZ-waarden wordt gezocht. Bij elke investering behorende tot een object, wordt de totale WOZ-waarde weergegeven. Op basis van de Som.Als functie is echter zeker dat deze compleet is, aangezien er, zoals eerder aangegeven, bij bepaalde sleutels meerdere objecten en dus WOZ-waarden kunnen horen. In dat geval zal door middel van de hiervoor genoemde ALS-functie de dubbel voorkomende WOZ-waardes eruit gefilterd moeten worden. Per sleutel kunnen de boekwaarden en WOZ-waarden wel weergegeven worden door middel van een draaitabel. Wanneer er een draaitabel gemaakt wordt op alleen de sleutel, worden alle sleutels eenmalig weergegeven. Als hier vervolgens op wordt gezocht door middel van Verticaal.Zoeken en de Som.Als functie worden de verschillen duidelijk. Op basis van de Som.Als

functie staat er aan WOZ-waarde €188 miljoen euro tegenover de boekwaarde van €136 miljoen euro. Dit is echter nog steeds niet de €215 miljoen euro die gezocht wordt.

Een belangrijk gegeven hierbij is dat wanneer een object, op nul staat qua boekwaarde deze uit het systeem verwijderd wordt. Oftewel, de activa-administratie is niet compleet. De objecten die op nul staan zijn niet meer terug te vinden in de activa-administratie. Wanneer men de WOZ-waarden aan de boekwaarden wil toewijzen kan het WOZ-waarde plaatje nooit compleet zijn omdat er objecten zijn die op nul staan. Over die objecten wordt jaarlijks een WOZ-waarde berekend maar de boekwaarde staat op nul. De WOZ-waarde van een object toewijzen aan dezelfde boekwaarde van dat object is niet mogelijk wanneer de boekwaarde van dat object op nul staat en het object niet meer in de activa-administratie staat. Wanneer men het goed wil doen zal de OZB-administratie de basis moeten zijn aangezien voor alle objecten in eigendom van de gemeente Nijmegen jaarlijks een WOZ-waarde berekend wordt en deze in de OZB-administratie geregistreerd worden. Deze is dus altijd volledig.

Sleutel	Boekwaarde	WOZ(Vert.Zoeken)	WOZ (Som.Als)
61172S1427T003242	7.857	162.000	162.000
61172S1427T003345	6.989	118.000	118.000
61172S1427T003401	18.543	247.000	247.000
61172S1427T003432	15.066	328.000	328.000
61172S1430T003272	8.362	41.000	41.000
61172S1430T003398	6.635	46.000	46.000
61172S1430T003400	7.943	49.000	49.000
61172S1430T003409	10.166	185.000	185.000
61172S1430T003413	14.344	280.000	280.000
61172S1430T003433	14.485	416.000	416.000
61172S1431T003246	318.520	203.000	1.464.000
61172S1431T003438	76.122	118.000	6.794.000
61172S1431T003443	14.162	133.000	133.000
61172S1469T003611	3.298.551	194.000	10.955.000
61172S1470T003496	306.630	3.488.000	3.488.000
Eindtotaal	136.948.830	128.311.000	188.139.000

Mogelijkheid 2: Eenduidige registratie op basis van OZB-administratie.

Omgekeerd kunnen de boekwaarden tegenover de WOZ-waarden worden gezet in de OZB-administratie. Doordat er voor sommige objecten meerdere WOZ-waarden bekend zijn is het niet zinvol om bij deze methode ook in eerste instantie de verticaal zoeken functie te gebruiken. Door meteen een draaitabel te maken voor de sleutels in het WOZ-bestand kunnen de boekwaarden (de meerder investeringen) die tot de WOZ-objecten behoren op basis van de SOM.ALS functie als totaal tegenover de WOZ-waarde van de betreffende sleutel worden gezet. Wat blijkt, tegenover de €215 miljoen euro aan WOZ-waarde kan er €120 miljoen euro aan boekwaarde toegerekend worden, zoals uit onderstaande tabel blijkt. Wanneer er steekproefsgewijs handmatig in de activa-administratie wordt gezocht op de sleutels die qua boekwaarde op nul staan, blijkt de activa-administratie deze niet te kennen. Het is de vraag waarom de overige €16 miljoen euro niet toegewezen kan worden. Het kan niet zo zijn dat er voor bepaalde objecten wel een boekwaarde bekend is maar geen WOZ-waarde. De OZB-administratie moet namelijk compleet zijn omdat de objecten jaarlijks voor de WOZ worden getaxeerd. Daarnaast kan de conclusie worden getrokken dat per object de waarden niet eenduidig geregistreerd worden omdat er 441 objecten in de OZB-administratie zitten (voor de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille) maar het aantal sleutels waarnaar deze objecten worden

toegekend zijn er 199. Dit betekent dat er meerdere objecten naar een sleutel worden verwezen wat uit het voorbeeld op de volgende pagina ook blijkt. In de draaitabel kunnen de omschrijvingen van de objecten ook zichtbaar worden gemaakt. Er ontstaat dan echter een behoorlijk lange lijst waardoor de gegevens nu alleen per sleutel weergegeven worden.

Sleutel	Aantal	WOZ-waarde	Boekwaarde
61172S1430T003337	1	64.000	0
61172S1430T003395	1	69.000	0
61172S1430T003396	1	40.000	0
61172S1430T003398	1	46.000	6.635
61172S1430T003399	1	8.000	0
61172S1430T003400	1	49.000	7.943
61172S1430T003409	1	185.000	10.166
61172S1430T003413	1	280.000	14.344
61172S1430T003433	1	416.000	14.485
61172S1431T003246	15	1.464.000	318.520
61172S1431T003288	3	447.000	0
61172S1431T003381	2	306.000	0
61172S1431T003438	81	6.794.000	76.122
61172S1431T003443	1	133.000	14.162
61172S1469T003611	57	10.955.000	3.298.551
61172S1470T003496	1	3.488.000	306.630
Eindtotaal	441	215.752.000	120.844.123

De conclusie is dat op basis van beide methodes de WOZ- en boekwaarden met de huidige specificaties die de verschillende systemen kennen niet eenduidig kunnen worden geregistreerd. Naast deze conclusie zijn er echter nog meer bevindingen waaruit blijkt dat, wanneer de WOZ- en boekwaarden wel eenduidig geregistreerd zouden kunnen worden. Het is de vraag in hoeverre dit zuiver is. Deze bevindingen zullen op de volgende pagina worden weergegeven.

Vooraf twee voorbeelden van objecten met de toegewezen WOZ-objectnummers en de daaraan toegevoegde specificaties uit de activa-administratie. De Oude Azaleastraat en de Palmstraat zijn twee verschillende straten. Zoals te zien is aan het WOZ-objectnummer krijgt elk object een ander nummer toegewezen. Wanneer de specificaties uit de activa-administratie hieraan toe worden gevoegd worden deze objecten allemaal aan dezelfde specificaties en dus de sleutel toebedeeld. Uit nader onderzoek blijkt dat dit twee aangrenzende straten zijn. Het zou een complex kunnen zijn die aan beide straten toebehoort. In de activa-administratie zou hier dan een nieuw specificatienummer voor aangemaakt moeten worden, liefst per object. Dat gebeurt in dit geval niet.

OZB-administratie met toevoeging van specificaties uit activa-administratie:

3271	61172S1278T003261	Oude Azaleastraat 3 Nijmegen	OZBE
3277	61172S1278T003261	Oude Azaleastraat 9 Nijmegen	OZBE
3279	61172S1278T003261	Oude Azaleastraat 11 Nijmegen	OZBE
3281	61172S1278T003261	Oude Azaleastraat 13 Nijmegen	OZBE
39948	61172S1278T003261	Palmstraat 45 Nijmegen	OZBE
39950	61172S1278T003261	Palmstraat 47 Nijmegen	OZBE
39952	61172S1278T003261	Palmstraat 49 Nijmegen	OZBE
39954	61172S1278T003261	Palmstraat 51 Nijmegen	OZBE
39956	61172S1278T003261	Palmstraat 53 Nijmegen	OZBE

In de activa-administratie zijn alleen deze twee objecten terug te vinden. Wellicht dat de rest van de objecten op nul staat aangezien deze objecten samen een zeer lage boekwaarde vertegenwoordigen. Dit is een probleem wat zal blijven bestaan wanneer er geen manier gevonden wordt om de verschillende waarden per object eenduidig weer te geven.

Activa-administratie:

Palmstraat 49	61172S1278T003261
Palmstraat 53	61172S1278T003261

Voor onderstaand object geldt hetzelfde. De omschrijving vanuit de OZB-administratie is duidelijk. Het gaat hier om een asielzoekerscentrum. Dit object kent een eigen objectnummer en wordt als geheel in de OZB-administratie gezet.

OZB-administratie met toevoeging van specificaties uit activa-administratie:

9155	61172S0818T003609	Dommer v Poldersveldtweg 112 (Met 114-116-118-120) Nijm	OZBE
------	-------------------	---	------

Bijbehorende boekwaarden krijgen in de activa-administratie dezelfde specificaties toebedeeld. Echter kan er in dit geval nogal wat verwarring ontstaan over de omschrijvingen. Zoals te zien krijgt het Limoscomplex aan de Dommer van Poldersveldtweg vier verschillende namen toegeschreven in de vijf bijbehorende boekwaarden. Ook hier blijkt dat de Dommer van Poldersveldtweg en de Daalseweg aan elkaar grenzen. Probleem bij deze objecten blijft dat er nogal wat verwarring kan ontstaan over de omschrijvingen die in de activa-administratie staan en waar de boekwaarden aan toebehoren. Wanneer vertrouwd wordt op de toegewezen sleutel behoren deze boekwaarden allemaal toe aan het Limoscomplex maar de vraag is, aan de hand van bovenstaand voorbeeld, of er wel altijd op de toegewezen sleutel vertrouwd kan worden.

Activa-administratie:

Daalseweg 380 t/m 384	Limoscomplex ge	61172S0818T003609
Lg Daalseweg 382		61172S0818T003609
Lg Dv	Poldersveldtweg 112-120	61172S0818T003609
Limoscomplex G-	gebouwopdr.nr. 27-9	61172S0818T003609
VWOD	Limoslaan 21-23	61172S0818T003609

Het is een object wat de gemeente Nijmegen in principe altijd wil aanhouden aangezien het een maatschappelijke functie bekleedt. Maar als het in de verkoop gaat, dan kan er verwarring ontstaan

over de omvang van de boekwaarde. Hierbij komt het aan op kennis van mensen van de afdeling VSA die dagelijks bezig zijn de verkoop en verhuur van de verschillende objecten.

Voor een totaal bedrag van ruim €5 miljoen euro is er op 'algemene' posten geboekt. Dit houdt in dat deze posten niet direct toe te wijzen zijn aan een bepaald object.

Hieronder een voorbeeld van boekingen die op basis van de omschrijving niet aan een bepaald object toe te wijzen zijn. Het probleem is dat hier op afgeschreven wordt maar dat niet duidelijk is op welk object de kapitaallasten betrekking hebben. Daarbij komt dat wanneer de boekwaarden tegenover de WOZ-waarden gezet worden, men weet dat het niet hoeft te kloppen omdat er voor €5 miljoen euro aan algemene posten in de activa-administratie zit die niet direct toewijsbaar zijn.

Omschrijving	Kpl / prod	Specificat
Energie besparende maatregelen 2000	61170	S1405
Energie besparende maatregelen 2001	61170	S1405
Energie besparende maatregelen 2010	61170	S1405
Energiebesp. maatregelen 2009	61170	S1405
Energiebesp.maatr.alg.2005	61170	S1405
Energiebesp.maatregel 10 WCentra	61170	S1405
Energiebesparende maatregelen <2000	61170	S1405
Energiebesparende maatregelen <2000	61170	S1405
Energiebesparende maatregelen 2002	61170	S1405
Energiebesparende maatregelen 2003	61170	S1405
Energiebesparende maatregelen 2004	61170	S1405
Geluidsbeperkende maatregelen 2006	61170	S1405
Geluidsbeperkende maatregelen 2006	61170	S1405

In sommige gevallen zitten er ook omschrijvingen in de activa-administratie die betrekking hebben op meerdere nummers van een object of meerdere objecten. Dat maakt het niet duidelijker. Denk aan de omschrijving: 'ackerbroekweg 52-80 aanlegkosten'. Dit is één investering in de activa-administratie. Als de vergelijking tussen de betreffende waardes moet worden gemaakt, wordt niet duidelijk aan welk object deze investering wordt toegerekend.

Bulk investeringen worden meestal op één post geboekt. Dit zijn investeringen onder de €5000 euro, die in feite niet worden geactiveerd, maar samen meer dan €20.000 euro bedragen waardoor deze toch geactiveerd (mogen) worden volgens de interne richtlijnen. Deze investeringen worden vervolgens op één post geboekt met een bepaalde omschrijving zonder een uitsplitsing te maken in bijvoorbeeld een sub administratie. Na verloop van tijd is het onduidelijk welke investeringen hiertoe behoorden en ook wanneer er vervanging plaats moet vinden. Het blijkt dus dat er geen eenduidige registratie plaatsvindt.

Om een beeld te geven van hoe de verschillen tussen de WOZ- en de boekwaarde per 31/12/2012 zijn, worden de WOZ- en boekwaarden naast elkaar gezet voor de 20 duurste objecten van de gemeente Nijmegen op basis van de OZB-administratie. Zie volgend schema. De investeringen die tot de rood gemarkeerde boekwaarden behoren worden nader toegelicht omdat er vraagtekens bij geplaatst kunnen worden of deze wel aan het betreffende object toebehoren. Ook moet opgemerkt worden dat het bij de post 'Renovatie Maycrete-woningen' om 55 woningen gaat. Deze zijn meegenomen omdat deze woningen in de activa-administratie op één post geboekt staan en later in het verslag nog terug komen.

Naam	Sleutel	WOZ-waarde	Boekwaarde 31/12	Vershil	Gebruikersstatus
Stadionplein 1 (MET 2 (NEC-STADION)) Nijmegen	61172S0680T003614	13.379.000	€ 10.828.015	2.550.985	Stadion
Pijlpuntstraat 1 Nijmegen	61166S1642	11.625.000	€ 11.099.932	525.068	Voorzieningenhart
Queenstraat 37 B Lent	61166S2032	10.130.000	€ 12.019.421	-1.889.421	Voorzieningenhard
Thijmstraat 40 Nijmegen	61166S2504	9.617.000	€ 6.777.082	2.839.918	Voorzieningenhart
Marienburg 29 (BIBLIOTHEEK) Nijmegen	61172S0790T003232	7.594.000	€ 4.495.334	3.098.666	Bibliotheek
Marienburg 37 Nijmegen	61172S0818T003231	7.482.000	€ 1.874.199	5.607.801	Horeca
Cipresstraat 154 Nijmegen	61166S2061	5.738.000	€ 4.697.005	1.040.995	Wijkcentrum
Keizer Karelplein 32 H (SCHOUWBURG) Nijmegen	61172S0982T003327	4.902.000	€ 761.171	4.140.829	Schouwburg
Keizer Karelplein 2 D ((1) Concertgeb) Nijmegen	61172S1132T003326	4.393.000	€ 3.322.810	1.070.190	Concertgebouw
Dommer v Poldersveldtwg 112 (Met 114-116-118-120) Nijmegen	61172S0818T003609	4.262.000	€ 2.419.776	1.842.224	Asielzoekerscentrum
Groenewoudseweg 275 Nijmegen	61172S0442T003312	3.526.000	€ 3.257.274	268.726	Bedrijfspand
Julianaplein 1 Nijmegen	61172S1470T003496	3.488.000	€ 306.630	3.181.370	Bedrijfspand
Steinweglaan 3 Nijmegen	61172S0680T003615	3.195.000	€ 270.092	2.924.908	Sportcentrum
Griftdijk 93 (School) Nijmegen	61164S1436	3.125.000	€ 5.000.860	-1.875.860	Onderwijsfunctie
Nieuwe Dukenburgseweg 5 (SPORTHAL) Nijmegen	60916S1309	2.749.000	€ 1.020.080	1.728.920	Sporthal
Meijhorst 7039 Nijmegen	61170S1416	2.323.000	€ 1.018.700	1.304.300	Wijkcentrum
Tweede Oude Heselaan 386 (WIJKCENTRUM) Nijmegen	61170S1418	2.071.000	€ 316.649	1.754.351	Wijkcentrum
Stationsstraat 24 A (VELDEN met KLEEDKAMERS) Nijmegen	60918S2510	1.966.000	€ 9.190.950	-7.224.950	Sportpark
Griftdijk 91 (Kinderopvang) Nijmegen	61164S1436	1.739.000	€ -	1.739.000	Kinderopvang
Thorbeckestraat 75 Nijmegen	60907S2566	1.696.000	€ 52.780	1.643.220	Sporthal
Renovatie Maycrète-woningen	61172S1469T003611	9.748.024	€ 3.298.550	6.449.474	May-crete woningen
Totaal		114.748.024	78.728.760	32.720.714	

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat de gemeente Nijmegen over deze 70 objecten ruim €32 miljoen euro aan overwaarde heeft binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille. Door middel van de eerder genoemde sleutels kunnen middels een draaitabel de WOZ- en boekwaarden simpel tegenover elkaar worden gezet. Bij de bedragen die rood zijn gemaakt kan men vraagtekens zetten. Hieronder worden de betreffende panden toegelicht.

Het Lux.

Onderstaande tabel heeft betrekking op het Lux. In dit geval worden de huisnummers/het huisnummer niet eenduidig weergegeven waardoor het handmatig lastig zoeken is. Door middel van de gemaakte sleutel kan de kostendrager waaraan de investeringen die tot het Lux behoren wel gevonden worden.

61172S0279T003231	BV Marienburg 31-44 (LUX)	€ 64.385
	BV Marienburg 32 Lux	€ 74.147
	Marienburg 311/m44 aanpassingen Cine	€ 3.226
	Marienburg gebouw (LUX)	€ 1.284.080
	Marienburg installatie (LUX)	€ 443.526
Totaal 61172S0279T003231		€ 1.869.364

De Vereniging.

Hierbij gaat het vooral om de investering 'aankoop'. De Vereniging en de Schouwburg staan in de OZB-administratie gescheiden van elkaar terwijl de investering 'aankoop' samengepakt is en aan de Vereniging toegewezen is. Hiervan zou feitelijk een deel van aan de Schouwburg toegewezen moeten worden. De Schouwburg heeft nu een erg lage boekwaarde en de Vereniging een erg hoge. Daarnaast is het voor de gemeente zelf niet goed inzichtelijk wat de aankoop investering nou voor de Schouwburg is aangezien de gehele investering hieraan toegewezen is.

61172S1132T003326	Aankoop de Vereniging/schouwburg	€ 2.966.882
	Asbestsan. Vereniging	€ 18.420
	BV Keizer Karelplein 2D	€ 306.825
	LG Keizer Karelplein 2D	€ 16.582
	VWOD Keizer Karelplein 2D	€ 14.102
Totaal 61172S1132T003326		€ 3.322.811

Dommer van Poldersveldtweg 112 t/m 120.

Aan deze kostendrager blijken heel andere adressen toegevoegd te worden dan aan het oorspronkelijke. Wat blijkt, de Dommer van Poldersveldtweg grenst aan de Daalseweg. Aangezien

het in de OZB-administratie aangeduid staat als de 'Dommer van Poldersveldtweg 112 t/m 120' zal het om een complex gaan, anders waren de verschillende panden apart voor de WOZ gewaardeerd. Het probleem is dus dat de omschrijvingen in de activa-administratie veranderd zijn naar de Daalseweg (zie hieronder) maar niet in de OZB-administratie en dus ook niet in Planon. Dit is dus ook een voorbeeld dat het systeem niet zuiver is en de aanpassingen niet overal worden doorgevoerd.

61172S0818T003609	Daalseweg 380 t/m 384Limoscomplex ge	€	2.353.838
	Lg Daalseweg 382	€	5.691
	Lg DvPoldersveldtweg 112-120	€	15.706
	Limoscomplex G- gebouwopr.nr. 27-9	€	38.619
	VWOD Limoslaan 21-23	€	5.922
Totaal 61172S0818T003609		€	2.419.776

Griftdijk 91 en Griftdijk 93.

Allereerst blijken deze panden dezelfde kostendrager te hebben. Hier worden dus dezelfde investeringen aan toegerekend. Mogelijk zijn een of beide panden al afgeschreven. Dan zouden ze niet meer aan dezelfde kostendrager toegerekend moeten worden. Als naar de investeringen hieronder gekeken wordt die daarbij horen blijkt het niet correct te zijn. De laatste twee investeringen, samen goed voor ruim € 3 miljoen euro behoren toe aan sportpark Oosterhout en dus niet aan de Griftdijk 91, wat een kinderopvangcentrum is of de Griftdijk 93, wat een school is. De enige investering die hieraan toe lijkt te behoren is de bovenste 'Aanp. Vent. Unit Grift'. De andere twee zijn vrij algemeen en redelijk onduidelijk beschreven waardoor niet duidelijk is waar deze investeringen aan toebehoren. De Klif is namelijk het voorzieningshart aan de Pijlpuntstraat. De vraag is of de investering 'Noodlokalen de Klif' daaraan toebehoort of niet. In elk geval lijkt de €5 miljoen euro aan boekwaarde niet te kloppen en staat het pand dus niet onder water.

61164S1436	Aanp.vent.unit Grift	€	31.550
	Aanschaf meubilair noodlokalen	€	17.500
	Noodlokalen de Klif	€	1.369.453
	Uitbr. noodlokalen SPP Oosterhout	€	969.417
	Uitbreid.noodlokalen SPP Oosterhout	€	2.612.940
Totaal 61164S1436		€	5.000.860

Stationsstraat 24 A.

Dit is sportpak Oosterhout. Deze zou eigenlijk niet mee moeten worden geteld aangezien, zoals hieronder duidelijk wordt, er veel velden en veel grond toe behoren waar men niet op af mag schrijven. De boekwaarde blijft daarom hoog. Wanneer de boekwaarde in kaart wordt gebracht, moet deze grond wel mee worden genomen. Hier zal echter niet op afgeschreven worden waardoor het niet vreemd is dat dit sportpark onder water staat.

60918S2510	Grond SPP Oosterhout	€	4.242.451
	Grond SPP Oosterhout Bijdrage	€	-151.000
	Opstallen SPP Oosterhout	€	2.042.304
	Opstallen SPP Oosterhout Bijdrage	€	-621.936
	VB Sportpark Oosterhout	€	86.965
	VBB Sportpark Oosterhout	€	272.000
	Velden + infrastruct SPP Oosterhout	€	336.771
	Velden + infrastruct. SPP Oosterhout	€	-103.380
Totaal 60918S2510		€	9.190.951

Kort samengevat blijkt het niet mogelijk te zijn een overzicht te leveren waarin de WOZ- en boekwaardes eenduidig kunnen worden geregistreerd op objectenniveau. Enerzijds omdat men met meerdere systemen werkt waarin verschillende coderingen gebruikt worden voor de waardes van

het Maatschappelijk Vastgoed en onderliggende investeringen. In elk systeem zijn de omschrijvingen anders gedefinieerd waardoor in sommige gevallen erg onduidelijk is waar de omschrijving nou precies betrekking op heeft. Daarnaast is het lastig om op de omschrijving van een pand of investering te zoeken.

Anderzijds is het systeem niet zuiver. Zoals in bovenstaande voorbeelden naar boven komt worden sommige investeringen aan kostendragers toegewezen die vragen oproepen. Wanneer de boek- en WOZ-waarden wel naast elkaar gezet zouden kunnen worden blijft de vraag in hoeverre de boekwaarden zuiver geregistreerd staan in het systeem. Toegewezen aan de juiste kostenplaats en dus aan het juiste object.

Bijlage 2: Interview gemeente Eindhoven.

Bij de gemeente Eindhoven heb ik gesproken met Dhr. Bankers, Senior Accountmanager van de afdeling 'Ondersteuning contracten en uitgifte' behorend tot de sector 'Grond en Vastgoed'.

Deze afdeling is verantwoordelijk voor het volledige eigendom van al het vastgoed van de gemeente Eindhoven. Zij draagt dus onder andere het leegstandsrisico. Het gebruikersgedeelte, beheer en onderhoud, zit bij de afdeling Sport. Alleen het eigendom wordt bij afdeling Vastgoed neergezet. Bij de gemeente Eindhoven waardeert men het vastgoed tegen verkrijgingsprijs en wordt er afgeschreven volgens de lineaire afschrijvingsmethode.

De gemeente Eindhoven kent 4 categorieën vastgoed:

- Eigen huisvesting
- Maatschappelijk Vastgoed
- Overig vastgoed (ruimtelijke ontwikkeling)
- Ontwikkelingsvastgoed (strategisch vastgoed)

Voor elke categorie vastgoed is bij de gemeente Eindhoven bekend wat de WOZ-waarde, verzekerde waarde en de boekwaarde op totaal niveau is. Maar ook voor de subcategorieën Sport, Welzijn, Kunst en cultuur en Onderwijs. Met de verzekerde waarde worden de premies en verzekeringen bedoeld die betrekking hebben op een pand. Dit is in feite de herbouwwaarde van een pand, wanneer een pand bijvoorbeeld gesloopt wordt. Op totaalniveau kan men dus zien of een categorie panden wel of niet onder water staat. Dit is op dit moment ook het geval voor de gemeente Nijmegen.

Men heeft bij de gemeente Eindhoven een taakstelling van €17 miljoen lopen voor de komende tien jaar. Daarom wordt er gekeken naar het verkopen van de woningen zodat er zo snel mogelijk geld binnen wordt gehaald om aan deze taakstelling te kunnen voldoen. Deze woningen hebben vaak een boekwaarde nul of een boekwaarde die grotendeels afgeschreven is maar waar nog wel een redelijke stille reserve op zit. Deze stille reserves moeten worden omgezet in cash zodat het weerstandsvermogen 'gespekt' kan worden. Dat is een vraagstuk waar nu veel prioriteit bij ligt met betrekking tot het creëren van waarde. Door middel van het verkopen van woningen stille reserves omzetten in cash en daardoor een groter weerstandsvermogen creëren. Afgelopen jaar zijn er voor €6 miljoen woningen verkocht waardoor er nog een taakstelling van €11 miljoen blijft staan.

Wanneer er een goede huurcomponent verkregen wordt voor een bepaald pand vergeleken met de lasten die de exploitatie met zich meebrengt en het pand kan worden verkocht wordt er in de meeste gevallen toch gekozen voor verkoop (eenmalige inkomsten) in plaats van langdurige huuropbrengsten. Dit geeft aan wat voor prioriteit er gegeven wordt aan die bezuinigingstaakstelling. Het vraagstuk hoe men het beste met vastgoed om kan gaan wordt daardoor even terzijde geschoven.

Voor de woningen is er een taxatie uitgevoerd door Deloitte. Zij hebben alle panden getaxeerd, hebben er pakketjes van gemaakt en op de markt gezet en die zijn door middel van een verkooptraject verkocht. Hier heeft de gemeente inmiddels al €6 miljoen binnen gehaald. De woningmarkt is een relatief makkelijke markt omdat er voldoende beleggers zijn of mensen die een goedkope woning willen kopen. Omdat deze panden vaak al afgeschreven zijn of grotendeels afgeschreven zijn heeft men er vaak stille reserves op zitten waardoor deze door middel van verkoop omgezet kunnen worden in waarde en toe kunnen worden gevoegd aan het weerstandsvermogen.

Er wordt slechts gekeken naar woningen die verkocht zullen worden. Het Maatschappelijk Vastgoed heeft een maatschappelijke waarde dus dit vastgoed zal in principe niet worden verkocht. Daarnaast is het erg moeilijk om voor dit vastgoed de juiste prijs te bepalen aangezien het een specifieke functie bekleedt.

De gemeente heeft de mogelijkheid, om de panden die het wil verkopen onder de vlottende activa te scharen, niet onderzocht. De kapitaallasten zijn meegenomen in de meerjarenbegroting. Wanneer er een pand verkocht wordt worden de kapitaallasten achteraf gecorrigeerd.

De genoemde taakstelling is in het kader van de wet WOZ waarbij een liquiditeitspositie van 3% gehaald moet worden.

Vorig jaar heeft de gemeente Eindhoven de afschrijvingstermijn verandert van 40 naar 50 jaar. Dit heeft een structurele bezuiniging opgeleverd. Dat ligt vast in de financiële verordening. In het kader van bezuinigingen is de levensduur aangepast, vooral voor panden die langer meegaan in het kader van duurzaamheid. Zoals in het BBV ook wordt aangegeven mag de levensduur niet worden aangepast rekening houdend met waardebepalingen of prijsstijgingen in de toekomst maar het argument moet vanuit de technische levensduur komen.

Wanneer een pand of een stuk grond een ontwikkelpotentie heeft komt het bij de afdeling Grond terecht. Wanneer het actief een langdurige functie bezit komt het bij de afdeling Vastgoed terecht. Grondexploitaties stijgen qua prijs want daar komt telkens rente bovenop. De afdeling Grond schrijft hier niet op af. Deze gronden en gebieden worden gewaardeerd tegen historische kostprijs (verkrijgingsprijs). Wanneer de afdeling Vastgoed panden overneemt van de afdeling Grond betekent dit dat Vastgoed ineens hoge boekwaardes binnenkrijgt in de exploitatie aangezien de afdeling Grond hier niet op hoeft af te schrijven en er wel steeds rente bovenop komt. Dit probleem wordt verholpen door de kosten die Vastgoed maakt over te boeken naar de afdeling Grond en zo wordt het pand geactiveerd. Daarnaast zorgt Vastgoed dat het de huren die hierbij horen ontvangt en dat deze als opbrengsten tegenover de te betalen verzekeringen en belastingen komen.

In plaats van verevening heeft men bij de gemeente Eindhoven de volgende mogelijkheden onderzocht:

- Sale and lease back
- Vermogensconstructie voor gebruik van gebouw (school in dit geval)

Sale and lease back houdt het verkopen van het vastgoed in om het vervolgens weer terug te huren of leasen. Het gevolg is dat het pand niet meer op de balans staat, het dus niet geactiveerd wordt en er dus geen kapitaallasten over worden gedragen. Belangrijk hierbij is dat de huur die betaald wordt lager is dan de kapitaallasten die men anders zou hebben voor het betreffende pand. De gemeente Nijmegen heeft hier ook wel eens naar gekeken en kwam hierbij tot de volgende bevindingen:

- De koper zal een langdurig huurcontract willen afsluiten waarmee tenminste de kapitaallasten zijn afgedekt.
- De huurprijs komt in plaats van de kapitaallasten die nog geïndexeerd moet worden, daar bestaat vooraf geen zekerheid over
- Bijkomend nadeel voor bijvoorbeeld de voorzieningenharten is vervolgens hoe men grip houdt op het verhuur- en horecabeleid aangezien de gemeente de eigenaar niet meer is.
- Daarnaast leeft men in onzekerheid over de huurprijs die bepaald moet worden.

Reden om dit niet te doen zou dus kunnen zijn om de begrotingsstabiliteit en het beleid wat gevoerd wordt te bewaken.

Daarnaast hanteert de gemeente Eindhoven, voor een internationale school in dit geval, een aparte vermogensconstructie. Het bouwbedrijf dat is ingeschakeld bouwt deze school, houdt alle kosten bij voor 30 jaar, van architect t/m conciërge en ook de kapitaallasten worden door dit bedrijf gedragen. Na 30 jaar wordt het pand als het ware afgeleverd aan de gemeente Eindhoven. De gemeente Eindhoven betaalt voor deze kosten jaarlijks een bedrag. De enige vraag is de balanswaardering over 30 jaar wanneer de gemeente het overneemt.

Er wordt gekeken naar functionaliteit en betaalbaarheid en niet naar uitstraling aangezien het bouwbedrijf zelf alle lasten draagt die bij de bouw ervan komen kijken. Volgens onderzoek resulteert dit in 10% besparing.

Ook is de gemeente Eindhoven bezig met het eenduidig registreren van de boekwaarde en WOZ-waarde in de verschillende systemen. Ook zij hebben te maken omschrijvingen die niet direct aan elkaar te koppelen zijn en meerdere boekwaarderegels in de activa-administratie vergeleken met het systeem van belastingen waarin de WOZ-waarden als één waarde wordt geregistreerd.

Bij nieuwbouw wordt het pand geregistreerd voor een grondwaarde en een bouwwaarde. In het systeem wordt een meerjarige onderhouds- en investeringsplanning opgenomen. Dit wordt gesplitst in een deel onderhoudsbedragen en een deel investeringsbedragen waarbij het onderhoudsgedeelte uit de onderhoudsvoorziening wordt betaald en de investeringen worden vervangen. Deze vervanging wordt opgenomen als investeringsbedrag waarop vervolgens opnieuw afgeschreven wordt. De investeringen worden geactiveerd wanneer het levensduur verlengend is.

Voor het onderwijs is dit unieke nummer al geregistreerd in de systemen.

Daar kan men per pand de investeringen (boekwaarden), WOZ-waarden en de verzekerde waarde inzichtelijk maken. Eerst zijn alle adressen in de activa-administratie aangepast. Het is zodanig aangepast dat er bij elk pand en dus de daarbij horende investeringen in elk geval een adres staat, en daarbij wat voor activiteiten er worden gedaan. Voorheen was dit niet zo. De ene keer werd het adres gebruikt en de andere keer de naam van het gebouw. Men had te maken met meerdere nummers (boekwaarde) maar ook met verschillende omschrijvingen.

Bijlage 3: Interview gemeente Deventer.

Bij de gemeente Deventer heb ik gesproken met Dhr. Lub (Teammanager Vastgoed) en Dhr. Galesloot (Concerncontroller).

Bij de gemeente Deventer is Team Vastgoed (de afdeling die zich bezighoudt met vastgoed gerelateerde zaken) niet de eigenaar van het vastgoed. Team Vastgoed exploiteert het Maatschappelijk Vastgoed in opdracht van de programma's. Zij beheert en onderhoudt de panden en rekent daar een kostprijs dekkende huur voor o.b.v. afschrijvingslasten, rentelasten, onderhoud, verzekering, en de te betalen belasting. Dit wordt intern bij het programma in rekening gebracht. Het programma bepaalt vervolgens wat het qua huur in rekening brengt bij de huurders en daarmee de hoogte van de huurinkomsten. Het verschil komt in het programmaresultaat terecht. Team Vastgoed heeft daar geen relatie mee. Dat wijkt af ten opzichte van andere gemeentes.

Bij de gemeente Deventer is het beleidsprogramma de opdrachtgever, die het leegstandsrisico en het exploitatierisico draagt. Programma's kunnen zijn: Cultuur, Sport, Meedoen, Openbare ruimte en Milieu. Een programma geeft aan dat het vierkante meters of een pand nodig heeft dus aan de hand daarvan draagt zij het leegstands- en het exploitatierisico. Het leegstandsrisico houdt in dat wanneer een pand leeg staat de kosten van bijvoorbeeld afschrijving en rente gewoon doorlopen over het pand. Deze moeten zij afdragen aan Team Vastgoed voor het beheer en onderhoud. Dus er moet gezorgd worden dat er in elk geval een kostprijs dekkende huur binnenkomt via de huurders die er gehuisvest zijn. Het exploitatierisico van een pand houdt in dat de baten mogelijk niet opwegen tegen de lasten die meegenomen worden in de meerjarenbegroting van een bepaald pand waardoor het programma met een tekort te maken heeft. Alle risico's liggen waar Team Vastgoed vindt waar ze moeten liggen: bij de projecten en bij de programma's.

De gemeente Deventer heeft het bewust zo ingericht om het systeem zuiver te houden zodat men altijd precies in kaart heeft welke panden de gemeente Deventer in bezit heeft en aan welke programma's ze toegewezen zijn. Daarnaast hanteert men het beleid dat wanneer een pand geen programma meer dient, het afgestoten wordt. Daarmee geeft het aan dat het hebben van vastgoed geen core business is.

Door duidelijke regels qua beleid op te stellen hoe met vastgoed om te gaan worden er geen twijfels of onduidelijkheden gecreëerd. Wanneer een programma een pand niet meer nodig heeft gaat Team Vastgoed kijken of het pand ingezet kan worden bij een ander programma. Zo niet, dan gaat het in de verkoop. Team Vastgoed kan als het ware worden gezien als de strategisch adviseur richting de programma's. Zij weten welke programma's op zoek zijn naar vierkante meters of panden en welke programma's mogelijk van een pand af willen. Daarin kan Team Vastgoed een goed advies uitbrengen.

De bezitsregistratie is dekkend. Er komen geen 'spookpanden' meer in voor. Panden waarvan men dus niet meer wist dat dit eigendom was en waarover dus nog altijd afgeschreven wordt. Dit is een probleem waar veel gemeenten mee bezig zijn om het opgelost te krijgen. Bij de gemeente Deventer heeft het ook te maken met de inrichting van de organisatie zoals hiervoor beschreven is. Het is namelijk belangrijk dat het vastgoed gecentraliseerd is, zodat er één afdeling is die alles goed in kaart heeft. Doordat de programma's de eigenaarsrol hebben en Team Vastgoed de panden beheert en onderhoudt en op basis daarvan een kostprijs dekkende huur in kaart brengt bij de programma's, moet men wel exact weten welke panden er bij welk programma zitten en wat men daarvoor voor huur kan vragen.

Naar aanleiding hiervan is een exploitatiebalans gemaakt per programma.

Op die manier wordt er automatisch een beeld verkregen welk programma welke panden in bezit heeft. Voor alle 280 panden die de gemeente Deventer in bezit heeft zijn de kostprijs dekkende huren berekend. Deze worden doorvertaald in de begrotingen van de programma's.

Bij grond wordt dezelfde systematiek gehanteerd. Wanneer er geen bestemming voor blijkt te zijn wordt het afgestoten. Bij grond is het nadeel dat er niet op kan worden afgeschreven dus blijft men altijd rentelasten houden. Wanneer er een relatief hoge interne rekenrente is, is het lastig de betreffende grond op de markt te zetten. Dan is men langdurig veel kwijt aan rente.

De afschrijvingsniveau is per pand verschillend. de interne rekenrente is relatief hoog. Een programma betaald om een pand in stand te houden, maar het geld wordt ergens anders weer uitgegeven. Hier worden de vrijgevallen afschrijvingsgelden bedoelt. Als er een andere rente bepaald zou worden zou dat gevolgen hebben voor de begroting (deze wordt zuiverder). Echter heeft dit ook consequenties voor bepaalde investeringen die in meerjarig perspectief niet meer betaald kunnen worden. er spelen meerdere belangen. Het belang van de programma's zelf en het belang gemeente breed. De begroting moet sluitend zijn.

Er kunnen ingewikkelde constructies ontstaan wanneer een programma aangeeft een pand niet meer nodig te hebben. Het programma verliest haar leegstands- en exploitatierisico maar aan de andere kant worden er ook geen inkomsten meer gegenereerd. Daar is wel mee gerekend in de begroting om deze sluitend te krijgen. Er moet dan een afweging gemaakt of het verstandig is dit pand te af te stoten.

Omdat er niet zomaar altijd meer positieve afdrachten aan de reserves worden geleverd en er beter na wordt gedacht in tijden van crisis moeten de rentelasten niet in de exploitatie bij de boekwaarde opgeteld worden maar jaarlijks worden genomen.

De gemeente Deventer heeft op een fors deel van haar Maatschappelijk Vastgoed stille reserves zitten. Dit komt doordat het veel historische panden heeft met een boekwaarde gelijk aan nul of die bijna afgeschreven zijn. In de meeste gevallen heeft men positieve resultaten wanneer men de boekwaarde vergelijkt met de WOZ-waarde voor het betreffende pand. Men waardeert hier tegen verkrijgingsprijs en schrijft af volgens de lineaire methode.

Bij het gebruik van de WOZ-waarde stelt de gemeente Deventer vraagtekens om dit als vergelijkingsinstrument met de boekwaarde te hanteren. Dit omdat de WOZ-waarde kan fluctueren. De gemeente denkt aan een interne bedrijfswaarde berekening als vergelijkingscomponent. Bij een interne bedrijfswaarde berekening (huurkapitalisatie methode) worden de toekomstige huuropbrengsten contant gemaakt waardoor de economische waarde bepaald kan worden.

Bij navraag blijkt dat er momenteel geen interne bedrijfswaarde berekening gekoppeld wordt aan een pand. Die waarde is intern de boekwaarde en hiervoor gelden de regels vanuit het besluit begroting en verantwoording (BBV). Stelregel daarbij is dat de boekwaarde nooit hoger mag zijn dan de WOZ-waarde. Voor de verkoop wordt er uit gegaan van de WOZ-waarde totdat het pand getaxeerd wordt als deze daadwerkelijk verkocht wordt. In de berekening van de kostprijs dekkende huur wordt puur gekeken naar de exploitatielasten. Een eventuele verkoopwinst wordt niet meegenomen in die exploitatieberekening.

Men vereent in feite wel achteraf voor panden die vanuit Maatschappelijk Vastgoed of vroegere gebiedsontwikkeling buiten de exploitatie worden gesteld. Panden die dus een programma dienen. Daarvoor wordt nu de stap gemaakt om het te verkopen. Boekwinsten voor deze panden vloeien terug naar de reserves van dat product/programma en wanneer er boekverliezen plaatsvinden voor

een bepaald pand worden deze verliezen gecompenseerd met de boekwinst van een ander pand. Deze wordt uit de reserves gehaald. Dat kan gezien worden als verevening achteraf. Dat is niet waar bij de gemeente Nijmegen naar gekeken wordt.

Direct van pand naar pand verevenen vindt men bij de gemeente Deventer gevaarlijk. Onder meer omdat de verkoopmogelijkheden van panden heel verschillend kunnen zijn. Daarnaast heeft men vaak ook te maken met verschillende doeleinden van panden en afschrijvingstermijnen. De vraag is hoe hier mee om wordt gegaan. Dit kan heel riskant beleid zijn.

Hierbij wordt aangegeven dat gemeenten zich moeten houden aan het 'goed koopmansgebruik' moeten. Een van de pijlers die Berdiny Cornielje ook aangeeft in het interview met haar stelling waarom gemeenten niet moeten willen herwaarderen. Hier zijn algemene regels voor winstneming voor opgesteld. Dit heeft een directe relatie met het voorzichtigheidsprincipe.

De Raad heeft twee jaar terug gevraagd hoe het nu eigenlijk zit met wat de gemeente Deventer zou kunnen verkopen. Dat heeft men wel in beeld maar is eigenlijk een onzinnige vraag gezien de stelling die men inneemt dat het Maatschappelijk Vastgoed alleen verkoopt wanneer het betreffende pand een programma niet meer dient. Dat is beleid. Men gaat geen panden verkopen om het weerstandvermogen te vergroten. Daar zit namelijk geen beleid achter.

In relatie tot het onderzoek is het dan ook goed om te bepalen wanneer een pand onder water staat. Wanneer dat vastgesteld is kan er gekeken worden naar wat er duurzaam afgewaardeerd moet worden en wat voor doeleinden welke panden hebben.

Essentie van het Maatschappelijk Vastgoed probleem bij veel gemeenten is dat er in het verleden panden en gronden zijn aangekocht met het idee van: "je weet maar nooit, wellicht dat we hier in de toekomst winst op kunnen halen". Door de vastgoedcrisis die vertragingen van ontwikkelprojecten en tegenvallende verkoopresultaten met zich meebracht worden de problemen nu goed zichtbaar nu men met tekorten kampt en structureel moet bezuinigen vanuit de overheid.

Daarnaast speelt bij de gemeente Deventer ook het probleem om de boekwaarden, WOZ-waarden en de marktwaarden eenduidig weer te geven. De Boekwaarden heeft men één op één gekoppeld aan de objecten. Op basis van handwerk. Dit vergt specifieke kennis van een object. Team Belastingen hanteert andere adressen dan Team Vastgoed en Team Financiën heeft veelal namen voor een boekwaarde. Dit vergt onderlinge afstemming. Ideaal gezien zou de Financiële administratie de boekwaarden-registratie moeten koppelen aan het pand. Dat kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van het adres in combinatie met kadastrale gegevens. Sommige panden hebben één boekwaarderegels en andere objecten hebben mogelijk meer boekwaarderegels.

In eerste instantie heeft men bij de gemeente Deventer alles handmatig gekoppeld. Hieronder volgt een voorbeeld:

Pand: Stadhuis

Adres: Grote Kerkhof 4

Kadastraal perceel: Deventer A 1

Het object in het vastgoedbeheersysteem op basis van BAG heet "Grote Kerkhof 4 - Stadhuis" met objectcode 1.

Het object in de Financiële administratie heeft 3 boekwaarden:

- Grond Deventer A 1: actief 1234
- Opstal grote kerkhof 4: actief 2345
- Installaties stadhuis: actief 3456

Het object bij team belastingen, bekend als Gr. Kerkhof 4 heeft objectcode AANSLAG1. Vaak hebben de verschillende administraties diverse benamingen. Deze interpretaties zijn niet één op één te koppelen, dat komt neer op menselijke kennis. Deze koppelingen worden vervolgens wel vastgelegd in het vastgoedbeheersysteem, waarmee zaken gekoppeld kunnen worden en waarmee de informatie teruggevonden kan worden. De drie administraties moeten vervolgens gekoppeld worden. Uitgangspunt daarbij kan zijn om allemaal hetzelfde BAG adres te gaan gebruiken. Daar heeft Team Vastgoed het systeem op gebouwd en Team Belastingen werkt daar ook naar toe. Er zijn echter altijd uitzonderingen, aangezien een perceel verhuurde grond geen BAG adres heeft en mogelijk ook geen WOZ-waarde, tenzij er bv. een schuurtje op staat.

Bijlage 4: Interview gemeente Arnhem.

Met betrekking tot deze opdracht gaat het bij de gemeente Arnhem om het cluster 'Gebiedsrealisatie en Vastgoed'. Gebiedsrealisatie was voorheen Grondbedrijf en houdt zich bezig met de grondexploitaties. De afdeling Vastgoed (Vastgoedmanagement) manageert het hele gebouw, van contractbeheer tot onderhoud beheer, het in kaart brengen van de huren en is ook verantwoordelijk voor het budget. In 2010 is het vastgoedbedrijf opgericht. Hierin was al het vastgoed van de gemeente voor beheer en onderhoud ondergebracht. Bij MFC's wordt sinds kort ook de gebruikerexploitatie gedaan, voorheen zat dit bij het sportbedrijf.

De gemeente Arnhem kent twee portefeuilles binnen het hierboven genoemde cluster:

- Permanent Vastgoed: al het maatschappelijk vastgoed en commerciële vastgoed.
- Tijdelijk Vastgoed: vastgoed met betrekking tot de grondexploitatiefeer.

De missie van het Vastgoedbedrijf is het beheren en de exploiteren van al het vastgoed van de gemeente Arnhem. Vastgoedbedrijf speelt eigenaarsrol van al het vastgoed wat de gemeente heeft.

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs conform de richtlijnen van het BBV die opgenomen zijn in de nota waarderen en afschrijven van de gemeente. Er wordt afgeschreven volgens de componentenmethode. De verschillende investeringen die samen één boekwaarde vormen worden per component lineair afgeschreven. Vastgoedbedrijf krijgt budget om de panden te onderhouden en budget voor de kapitaallasten.

Als het betreffende pand op de nominatie komt om verkocht te worden, dan wordt het pand verkocht en de boekwinst of het boekverlies komt ten gunste of ten laste van de bestemmingsreserve vastgoed, behorende bij Vastgoedbedrijf. Echter, er is een bezuinigingstaakstelling van €4,3 miljoen opgelegd door de gemeenteraad. Nu gaan alle resultaten naar die taakstelling. Lasten die niet van tevoren gepland zijn worden gefinancierd uit deze bestemmingsreserve zoals extra overschrijdingen met betrekking tot het onderhoud die dus niet in het meerjarig onderhoudsplan opgenomen zijn.

Men heeft zich er hard voor gemaakt dat er niet geherwaardeerd wordt. In het verleden is dit namelijk wel gebeurd met als gevolg dat de beoogde taakstellingen die er op de betreffende panden zaten niet haalbaar bleken in de realisatie. Daardoor moesten verliezen worden genomen die ten laste kwamen van de bestemmingsreserve vastgoed. Vastgoedbedrijf kwam dus met het probleem te zitten aangezien zij de eigenaar van de panden waren.

Deze taakstellingen die op de panden zaten zijn eraf gehaald door verkoop of afboeking. In het verleden is er bijvoorbeeld in de begroting meegenomen dat er 3 ton te realiseren was op een pand wat een WOZ-waarde had van €5 ton en een boekwaarde van €2 ton. In de realisatie bleek dit niet mogelijk te zijn maar ondertussen was de taakstelling wel in de begroting meegenomen en mogelijk al uitgegeven aan nieuwe investeringen waardoor het verlies moest worden genomen. Bij de gemeente Arnhem is men tegen het zichtbaar maken van stille reserves omdat de stille reserve eerst liquide moet worden gemaakt voor het geld uitgegeven kan worden (voorzichtigheidsprincipe) en omdat de werkelijke verkoopwaarde in deze tijd lager is dan verwacht en de verkoopkosten (asbestonderzoeken, onderzoeken door stedenbouw etc) altijd hoger zijn dan geraamd.

Ook is men bezig met de professionalisering van de organisatie. Onder meer door meer inzicht te krijgen in wanneer er wel of niet geïnvesteerd moet worden in een pand. De boekwaarde kan afgezet worden tegen de WOZ-waarde en een eventuele taxatiewaarde. Als een pand te koop gezet is, is dat een goede reden om er niet meer in te investeren omdat er dan een hogere boekwaarde gecreëerd

wordt en dus een minder hoge winst omdat de taxatie al gedaan is. Deze taxatie zal niet meer worden aangepast wanneer er nog een investering achteraf gedaan wordt.

In december 2010 is Vastgoedbedrijf opgericht. In dat jaar is het programma Planon aangeschaft met als doel meer inzicht te geven in de vastgoedportefeuille. Hoeveel panden men heeft moet in een één keer gezegd kunnen worden. Al het vastgoed (dat om beheer is bij vastgoedmanagement) van de gemeente staat geregistreerd in Planon. Daarin staan onder andere de verzekerde waarde, de WOZ-waarde en de taxatie waarde (voor zover deze bekend is). Deze waarden worden op totaalniveau weergegeven als verantwoording naar de accountant. De verschillende waarden kunnen ook op pandenniveau weer worden gegeven.

Hier zit echter een addertje onder het gras:

Vastgoed heeft een koppeling met de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). De WOZ administratie heeft dat niet. Vastgoed kan de boekwaarden geautomatiseerd op basis van de BAG-registratie koppelen. De WOZ-waarden kunnen ook gekoppeld worden met de boekwaarden maar dit gebeurt handmatig waardoor dit foutgevoelig is. Wanneer de administratie van de afdeling Belastingen gekoppeld wordt aan de BAG kan op basis van de zogenoemde BAG ID's een volledig geautomatiseerde koppeling plaatsvinden. Ook hier is men bezig om de vastgoedportefeuille door te lichten en de registratie van de waarden van de panden op orde te krijgen. Vastgoedbedrijf heeft dit al gerealiseerd door de waarden in Planon met de BAG te koppelen. Wanneer de afdeling Belastingen dit ook doet kunnen de waarden volledig geautomatiseerd in het systeem worden gezet.

De gemeente Arnhem kent een Regiegroep "te verkopen panden". Voor diverse panden (minimaal 25) moet een boekwinst gerealiseerd worden van €4,3 miljoen euro. De bezuinigingstaakstelling is op dit moment voor de helft gerealiseerd. Onder meer omdat men hiervoor een externe makelaar ingehuurd heeft. Gegevens als bodemonderzoeken en asbestinventarisaties worden door de makelaar aangevraagd omdat dit sneller gaat dan intern uitzetten. Bij het verkopen van woningen is het nogal van belang dat dit soort gegevens snel wordt verkregen waardoor het gehele proces versneld kan worden.

Door hele simpele vragen te stellen en er bovenop te zitten verkrijgt de makelaar, en de gemeente zelf ook een goed inzicht in de vastgoedportefeuille. Bijvoorbeeld dat er woningen zijn waar niet gewoond mag worden volgens het bestemmingsplan. Men heeft in dat geval twee opties:

- Het bestemmingsplan veranderen;
- De taxatiewaarde aanpassen.

Wanneer alle panden waar men verkoopvoornemens voor heeft op die manier af worden gegaan, kunnen de prijzen snel vastgesteld worden en gaat de verkoop hard. Bovendien worden de juiste prijzen verkregen.

Woningen zitten in feite bij de portefeuille 'Tijdelijk Vastgoed' maar ook de portefeuille 'Permanent Vastgoed' kent er een paar. Deze behoren tot het commerciële gedeelte.

Maatschappelijk Vastgoed is een doelgroep van beleid, wat men in feite subsidieert wanneer dit nodig is. Deze panden worden niet verkocht dus wordt dit vastgoed budgettair-neutraal gemaakt. Oftewel, er wordt een kostprijs dekkende huur voor gevraagd.

Commercieel vastgoed is geen doelgroep van beleid waar dus de markthuurprijs voor gevraagd mag worden. Maatschappelijk Vastgoed verkopen heeft geen toegevoegde waarde. Het heeft geen zin om het museum te verkopen of er de markthuurprijs voor te vragen. Dan zou de subsidie moeten worden verhoogd om de betreffende huurder ter wille te kunnen zijn, ook wanneer er een commerciële huurder in zit.

Dhr. Boon heeft zich ingeleerd in de kengetallen met betrekking tot vastgoed en gebruikt de IPD Benchmark voor gemeenten hierbij als leidraad. In Arnhem zijn de beheers- en onderhoudskosten gemiddeld €25,- per vierkante meter. De kapitaallasten bedragen gemiddeld €50,- de vierkante meter. Kengetallen geven veel inzicht in de vastgoedportefeuille. Het zijn handvatten waaraan men zich kan vasthouden bij aan- en verkoop van panden.

De gemeente Arnhem is geprofessionaliseerd. Er wordt beter nagedacht over de bijkomende kosten als er een pand wordt aangekocht of verkocht. In het verleden werd er achteraf bekeken wat de daadwerkelijke kosten waren bij de aanschaf van een pand. Er wordt nu eerst nagedacht of het pand gekocht gaat worden, hoe het onderhouden gaat worden en wat er precies mee gedaan gaat worden. Wanneer dit structureel gebeurt heeft men ook structureel goed in kaart waar het pand voor gaat dienen en wat de bijkomende kosten en inkomsten zijn. Vooraf wordt het probleem in kaart gebracht en aan de hand van een advies wordt de beslissing genomen om het pand wel of niet aan te schaffen of te verkopen.

Het is alleen interessant om te weten of een pand onder of boven water staat wanneer het op de nominatie staat om verkocht te worden. Eigenlijk moeten alleen die panden worden getaxeerd. Als panden boven water staan is het minder relevant dan wanneer deze panden onder water staan. Stille reserves kunnen niet worden ingezet zolang deze niet gerealiseerd zijn. Wanneer het betreffende pand onder water staat is het wel relevant, dan zal er direct moeten worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.

De jaarlijkse vrijval van afschrijvingen blijft bij Concern Financiën. Vastgoedbedrijf heeft jaarlijks een investeringsbudget toegewezen gekregen op basis van wat de afdeling zelf aan gegevens heeft aangeleverd bij Concern Financiën. Dit moet juist zijn. Dit betreft alleen onderhouds- of vervangingsinvesteringen. Deze volgen uit het meerjarenonderhoudsplan (dat in Planon is gezet). Dit gaat niet over nieuwe panden of renovaties. Vastgoedbedrijf zorgt alleen voor het onderhoud. Zij houden het pand langdurig in stand.

Er worden geen restwaardes gehanteerd bij de gemeente Arnhem. Dat belemmert de gemeente om panden te verkopen. Veel panden zitten, wanneer deze getaxeerd worden, qua taxatiewaarde rond de boekwaarde. Wanneer er een restwaarde gehanteerd wordt zullen veel panden onder water staan. Let wel, de grondwaarde wordt over het algemeen apart geactiveerd en kan gezien worden als een restwaarde. Dit leidt nooit tot boekwinsten omdat de vervangingsinvesteringen en eventuele renovaties (die worden betaald door Beleid & Regie) met name in de 2^e helft van de levensfase van een pand zitten: hierdoor blijft de boekwaarde in de buurt van de verkoopwaarde. Of omdat in het verleden langere afschrijvingstermijnen zijn gehanteerd.

In het verleden zijn er slechte keuzes gemaakt met betrekking tot noodgebouwen en schoolgebouwen. Een noodgebouw moet na vijf jaar weggehaald worden omdat er een tijdelijke vergunning voor wordt verkregen. Dit kan worden gedoogd, dan mag het gebouw tien jaar blijven staan. Het probleem is dat deze gebouwen in 20 jaar worden afgeschreven. Dus op het moment dat het gebouw gesloopt of weggehaald wordt, moet het resterende bedrag wat er nog aan boekwaarde staat direct afgeboekt worden.

Hetzelfde geldt voor schoolgebouwen die in het verleden aangeschaft zijn. De gebouwen die er vanaf 1970 staan zouden nu afgeschreven moeten zijn. Toentertijd zijn er afschrijvingstermijnen van 60 of 80 jaar gehanteerd. Daarom zijn die gebouwen nu pas voor de helft afgeschreven. Ook deze gebouwen zijn ongeveer gelijk zijn aan de taxatiewaarde. Sinds het ontstaan van het BBV ontstond er een probleem omdat er richtlijnen voor waardering en afschrijving werden geschreven. Onder andere dat gebouwen in 40 jaar moeten worden afgeschreven. Die schoolgebouwen hadden in 2010

op nul moeten staan. Omdat de boekwaarden te groot waren om af te boeken is in 2010 besloten om de betreffende gebouwen vanaf dat jaar in 40 jaar af te gaan schrijven. Men wilde aan de hand van de regels van het BBV schoon schip maken maar uit kostenoverwegingen is besloten om de boekwaarden die de gebouwen nu nog hebben in 40 jaar af te gaan schrijven.

Verder is de gemeente bezig met het overwegen wat het nou wil met bepaalde panden. Voor een bepaald pand mag €1 ton geïnvesteerd worden maar de vraag is of men dat moet willen en wat het doel van het pand is. Waarom heeft de gemeente Arnhem het eigenlijk?

Wanneer dat duidelijk is en afgestemd kan worden met de betreffende opdrachtgever (het cluster of het programma) wordt ook duidelijk wie er in kan komen als huurder en dus ook wat voor huur er gevraagd mag worden.

Als het geen budgettaire consequenties heeft als er niks aan het pand gedaan wordt, betekent het niet dat het inzicht in de portefeuille niet geprofessionaliseerd kan worden door simpele vragen te stellen en te brainstormen met belanghebbenden met betrekking tot het in bezit hebben van panden. Men is geen eigenaar om het eigenaar zijn. Dat moet een gemeente ook niet willen. Vastgoed wordt alleen beheert wanneer de gemeente het nodig heeft en wanneer het noodzakelijk is voor het beheer van Maatschappelijk Vastgoed.

Wat ook een wens/afpraak is waar men naartoe wil is dat de huurder een jaar van tevoren aangeeft als die eruit gaat. Dit komt bij het betreffende programma terecht (het programma waar het pand voor dient) en moet teruggekoppeld worden naar Vastgoedbedrijf. Vastgoedbedrijf heeft dan een jaar de tijd om het pand te verkopen. Dit houdt ook in dat de huurder nog een (boek)jaar betaalt voor het pand. Stel, dit gebeurt niet en de huurder komt vandaag met de boodschap maar wist het bij wijze van spreke vorig jaar al dan had het pand al verkocht kunnen zijn. Vastgoedbedrijf krijgt vanuit het niets een leeg pand in de portefeuille die nog geëxploiteerd wordt tot het moment van verkoop.

Professionalisering houdt ook in dat bij de opdrachtgevers (de betreffende programma's) het besef komt van hoe het ook zou kunnen. Zij zullen zich de vraag gaan stellen waarom Vastgoedbedrijf dit allemaal wil weten en gaan daar automatisch in mee. Er zal een beheerder in moeten komen en als de huurder uit het pand gaat en het pand dient het programma niet meer dan zal het verkocht moeten worden. Dit zijn punten waar programma's rekening mee moeten gaan houden. Vastgoedbedrijf is daar leidend in aangezien zij eigenaar zijn van de panden is.

Intern wordt er geen huur betaald of overgemaakt. Het kostenbudget komt via een begrotingswijziging over naar Vastgoed. Degene die in een pand zit wat de gemeente Arnhem duurzaam exploiteert hoeft geen huur te betalen. In het verleden ontving Vastgoedbedrijf wel huurinkomsten maar dat mag nu niet meer want alle budgetten zijn tegen elkaar weggestreept.

Vastgoedbedrijf heeft alle kapitaallasten in de begroting staan. Jaarlijks krijgt Vastgoedbedrijf een vervangingsinvesteringsbudget van € 1,4 miljoen. Dat bedrag hebben heeft men aangetoond met de meerjarenonderhoudsplannen in Planon. Hierin is zichtbaar welke investeringen en uitgaven met betrekking tot onderhoud en vervanging nodig zijn de komende 40 jaar. Dit is exclusief renovaties. Dat betreft namelijk wensen en zou moeten leiden tot nieuwe afspraken met de huurder.

Bijlage 5: Analyse gemeentelijke richtlijnen en BBV-richtlijnen.

Onderstaand wordt per categorie panden duidelijk aan de hand van interne richtlijnen en de notitie waardering Vastgoed van het BBV of er risico bestaat om mogelijk op deze panden af te moeten waarderen.

1. Wijkaccommodaties.

Doelstelling(en):

- Dat de leefbaarheid en veiligheid van de Nijmeegse wijken op pijl blijft en verbetert daar waar achterstanden zijn.
- Dat meer bewoners zich verantwoordelijk voelen voor hun eigen buurt.
- Dat bewoners zich veilig voelen in hun buurt.
- Dat de sociaal economische situatie van bewoners verbetert.

Hoe te bereiken:

- Er wordt voor voldoende speelvoorzieningen en wijkaccommodaties gezorgd en het gebruik ervan wordt gestimuleerd.
- Er worden 26 wijkaccommodaties beheerd en geëxploiteerd (wordt aangegeven in de stadsbegroting 2013-2016). Hier vallen de voorzieningsharten, wijkcentra, buurtcentra en de brede scholen onder.

Conclusie:

Het dichter bij elkaar brengen van de samenleving staat centraal. De Raad zal dan ook niet de intentie hebben deze panden te vervreemden en de betreffende panden zullen dus meegenomen worden in de meerjarenbegroting omdat de gemeente deze panden wil behouden voor de maatschappij. Het gaat om het maatschappelijk belang voor de stad. Daarnaast wordt aangegeven in de kadernota vastgoed dat het vastgoed, wat deel uitmaakt van onder andere het programma Wijken, als Maatschappelijk Vastgoed gezien kan worden.

Maatschappelijke functie: Ja

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

2. Jeugdaccommodaties.

Doelstelling(en):

- Jeugdigen moeten zich optimaal kunnen ontwikkelen in hun vrije tijd.
- Een positief opvoedklimaat creëren en ouders stimuleren maximale verantwoordelijkheid te nemen bij het opvoeden van hun kinderen.

Hoe te bereiken:

- Er wordt een algemeen voorzieningenniveau van jongerencentra en ontmoetingsmogelijkheden in stand gehouden, te weten 10 jongerencentra.
- Dit om jeugdigen hun individuele mogelijkheden optimaal te benutten.

Conclusie:

De jeugdaccommodaties hebben hetzelfde maatschappelijk belang als de wijken. Deze accommodaties zullen meer met het programma Zorg en Welzijn te maken hebben. Vastgoed, wat dit programma dient, behoort volgens de kadernota vastgoedbeleid ook tot vastgoed met een maatschappelijke functie.

Maatschappelijke functie: Ja
Duurzaam exploiteren: Ja
Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

3. Sportaccommodaties.

Doelstelling(en):

- Realiseren van een goede basisinfrastructuur van sport- en beweegaccommodaties en voorzieningen met voldoende spreiding over de stad.

Hoe te bereiken:

- Inzetten op het behoud van het kwaliteitsniveau van de bestaande accommodaties en wanneer nodig, het uitvoeren van onderhoud en renovatie.

Conclusie:

Het realiseren en behouden van voldoende sportaccommodaties van een goed kwaliteitsniveau gebeurt niet om de betreffende activa vervolgens te vervreemden en te verkopen. Ook hier spelen grote maatschappelijke belangen bij door bijvoorbeeld alle inwoners van Nijmegen en omgeving de kans te bieden om frequent gebruik te maken van goede sportfaciliteiten. Hier gaat het om de functie die de gemeente bekleedt en wat men de stad moet kunnen bieden. Daarnaast wordt ook in de kadernota Vastgoed aangegeven dat het vastgoed wat aan dit programma toebehoort als maatschappelijk kan worden gezien.

Maatschappelijke functie: Ja
Duurzaam exploiteren: Ja
Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

4. Speeltuinen en kinderboerderijen.

Doelstelling(en)

- Speeltuinen en kinderboerderijen behoren tot het programma Wijken. Deze worden verder niet toegelicht.

Hoe te bereiken:

- N.v.t.

Conclusie:

Het is duidelijk dat deze gebouwen een maatschappelijk belang hebben, zowel voor voor jong en oud. Deze plekken kunnen als ontmoetingsplekken dienen maar kunnen ook een educatieve functie hebben. Aangezien deze activa tot het programma Wijken behoren behoort het, kijkend naar de kadernota vastgoed, tot het Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Nijmegen.

Maatschappelijke functie: Ja
Duurzaam exploiteren: Ja
Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

5. Kinderopvang.

Doelstelling(en):

- In het programma onderwijs wordt gewerkt aan goede opvang- en onderwijsvoorzieningen in de stad om talentontwikkeling van Nijmeegse kinderen te bevorderen.
- Bevorderen van ontwikkelingskansen van kinderen en volwassenen op het gebied van taal en op voorzieningenniveau.

- Alle kinder- en peuterarrangementen moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen.
- Er wordt gezorgd voor een voldoende divers en financieel toegankelijk aanbod van arrangementen voor alle 2- en 3 jarigen in Nijmegen.

Hoe te bereiken:

- Voor voorschoolse voorzieningen is dit jaar de nieuwe subsidiesystematiek ingevoerd. Er wordt hierbij gestreefd naar een groter bereik van het aantal 2- en 3 jarigen.

Conclusie:

Gezien de doelstellingen hebben deze panden een maatschappelijke functie. Deze panden zullen aangehouden worden en geëxploiteerd worden aangezien uitgesproken wordt dat deze aan de wettelijke kwaliteitseisen moeten voldoen. Daarnaast dienen deze panden het programma Onderwijs wat volgens de kadernota vastgoed behoort tot het vastgoed met een maatschappelijke functie. Ook zijn deze panden aan subsidie onderhevig waardoor, kijkend naar de nota vastgoed van het BBV, mag worden verondersteld dat het hier om vastgoed met een maatschappelijke functie gaat.

Maatschappelijke functie: Ja

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

6. Onderwijs.

Doelstelling(en):

- Er wordt gestreefd naar kwalitatief goede onderwijshuisvesting.
- In 2008 is een groot gedeelte van de onderwijshuisvesting in Nijmegen door gedecentraliseerd. De gemeente heeft nog de zorgplicht over verschillende scholen.
- Bij de doordecentralisatie is de gezamenlijke ambitie uitgesproken om binnen 40 jaar 70% van de bestaande scholen te vervangen door nieuwbouw en 30% te renoveren.

Hoe te bereiken:

- Een aantal schoolbesturen zijn op een aantal locaties bezig met nieuwbouw. Deze plannen vinden plaats binnen de planexploitaties en horen dus bij het programma grondbeleid. Dit heeft dus in feite niet met het product Maatschappelijk Vastgoed te maken.
- In de administraties zijn toch bepaalde panden onder de categorie panden 'onderwijs' geschaard. Dit zal gaan om de zogenaamde 'brede scholen', kinderopvangverblijven.

Conclusie:

De kinderopvangverblijven zijn hiervoor al toegelicht. De brede scholen zijn bedoeld voor het basisonderwijs. Deze liggen centraal in een wijk zodat deze gebouwen voor iedereen goed bereikbaar zijn. Deze panden hebben uiteraard een maatschappelijke functie.

Maatschappelijke functie: Ja

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

7. Cultuurhistorie en cultureel erfgoed.

Doelstelling(en):

- Het behouden van de specifieke Nijmeegse identiteit en eigenheid, het versterken en zorgvuldig beheren hiervan en vooral: nog meer zichtbaar maken.

- Het behouden en beschermen van cultuurhistorisch erfgoed van de stad voor de huidige en toekomstige generaties.
- Duurzaamheid concretiseren door herbestemming en hergebruik van historische panden te stimuleren.

Hoe te bereiken:

- Actief meedenken met eigenaren van monumenten over technische en duurzame oplossingen in het beheer en onderhoud.
- Behandelen van subsidieaanvragen voor de restauratie van monumenten.
- In de kadernota vastgoed wordt de St. Stevenstoren toegelicht waarbij aangegeven wordt dat er publiekrechtelijke middelen voorhanden zijn (monumentenzorg) om de cultuurhistorische waarde te waarborgen. De gemeente is wel eigenaar vanwege historische redenen.

Conclusie:

Cultuurhistorie hoort in feite bij het programma Cultuur. De panden die dit programma dienen zoals de St. Stevenstoren worden dan ook als maatschappelijk vastgoed bestempeld. Een gebouw zoals de St. Stevenstoren alleen al vanwege de hoge cultuurhistorische waarde.

Maatschappelijke functie: Ja

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

8. Culturele instellingen en ateliers.

Doelstelling(en):

- Zorgen voor een omgeving waarin kunstenaars en productiegezelschappen inspiratie vinden om bij te dragen aan de ontwikkeling voor de kunsten in het algemeen en aan het Nijmeegse productieklimaat in het bijzonder.
- In 2013 worden projecten op het gebied van beeldende kunst en vormgeving gesubsidieerd.
- Streven naar een borging van de hoge Nijmeegse cultuurparticipatie.

Hoe te bereiken:

- Er worden subsidieafspraken gemaakt met de grote instellingen (zoals de Bibliotheek en het Lux).
- Er worden eenjarige subsidies verleend voor (a-structurele) activiteiten en culturele evenementen.
- Subsidiëren van de actieve amateurkunstbeoefening via een speciale subsidieregeling voor de amateurkunst.

Conclusie:

De panden die het programma Cultuur dienen worden conform de kadernota vastgoed onder het vastgoed met een maatschappelijke functie geschaard. Daarnaast geven bovenstaande doelstellingen duidelijk aan wat men wil bereiken. Gezien de verschillende subsidieafspraken blijkt dat men niet van plan is de panden waarin de verschillende instellingen terecht kunnen snel van de hand te doen.

Maatschappelijke functie: Ja

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

9. Kantoor/Bedrijfspan/Winkel.

Doelstelling(en):

Deze panden worden in de begroting niet specifiek toegelicht. Kijkend naar welk programma deze panden in principe dienen (het programma Economie en Toerisme) kan er vanuit worden gegaan dat het geen maatschappelijke functie betreft.

Hoe te bereiken:

N.v.T.

Conclusie:

De gemeente zal deze panden niet langdurig willen aanhouden. In de kadernota vastgoedbeleid worden de panden die het betreffende programma (Economie en Toerisme) dienen niet onder het vastgoed met een maatschappelijke functie geschaard. Op het moment dat er huurders in zitten en men er inkomsten uit genereert zullen deze panden mee worden genomen in de begroting aangezien er ook over afgeschreven wordt en men er wel eigenaar van is. Wanneer er echter een koper komt die het voor een goede prijs wil hebben zal de gemeente het niet hebben over een pand met een 'maatschappelijke functie' wat niet van de hand zal worden gedaan.

Maatschappelijke functie: Nee

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Ja

10. Maatschappelijke instellingen.

Doelstelling(en):

- Met de gebouwen behorend tot het Maatschappelijk Vastgoed worden maatschappelijke instellingen gefaciliteerd en geacommodeerd.
- Steeds met het maatschappelijk doel voor ogen zoals dat volgens de beleidsprogramma's wordt geformuleerd.

Hoe te bereiken:

- Maatschappelijke instellingen is een erg breed begrip. Deze instellingen behoren aan meerdere programma's toe.

Conclusie:

Maatschappelijke instellingen is een erg breed begrip. Deze instellingen vallen dan ook onder meerdere programma's zoals in de tabel op de volgende pagina zal blijken.

Maatschappelijke functie: Ja

Duurzaam exploiteren: Ja

Risico voor duurzame waardevermindering: Nee

11. Woonobjecten.

Doelstelling(en):

- Conform het raadsbesluit van 2004 wordt vastgoed dat geen programma dient verkocht, zoals woningen.

Hoe te bereiken:

- N.v.t.

Conclusie:

De woningen vallen onder de categorie 'bedrijfseconomisch vastgoed'. Hierbij wordt niet de intentie gebruikt om het vastgoed duurzaam te exploiteren en het vastgoed vervult daarnaast ook geen maatschappelijke functie.

Maatschappelijke functie: Nee

Duurzaam exploiteren: Nee

Risico voor duurzame waardevermindering: Ja

Bijlage 6: Scenario's.

1. Herwaarderen.

Het voorbeeld heeft betrekking op Voorzieningshart 't Hert aan de Thijmstraat 40. Voor voorzieningsharten mag de huur jaarlijks met 1% verhoogd worden.

Allereerst dient gezegd te worden dat gemeenten geen herwaarderingsreserve kennen. Dit betekent dat de journaalpost zou luiden:

Materiële vaste activa

A) Ongerealiseerde winst

Er wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van het object van 40 jaar. Van het 2^{de} tot het 11^{de} jaar zijn de WOZ-waarden bekend. Wat de effecten op de korte en lange termijn zijn zullen worden getoond. Het object betreft een voorzieningshart. Voor voorzieningsharten mag men jaarlijks een huurverhoging van 1% vragen. Hier wordt dan ook vanuit gegaan.

Thijmstraat 40 't Hert	
aanschafwaarde	6.777.082
te vragen huur (jaarlijkse verhoging)	1%
rente	4%
afschrijving	40 jaar
WOZ jaar 2	9.617.000
WOZ jaar 3	9.713.170
WOZ jaar 4	9.713.170
WOZ jaar 5	9.713.170
WOZ jaar 6	9.810.302
WOZ jaar 7	9.810.302
WOZ jaar 8	9.810.302
WOZ jaar 9	9.909.386
WOZ jaar 10	9.711.198
WOZ jaar 11	9.905.422

In onderstaande tabel worden de kapitaallasten en het boekwaardeverloop van het object van de eerste elf jaar weergegeven. In 2011 is het object aangeschaft. Er wordt afgeschreven over de gemiddelde boekwaarde (begin schuld + restschuld/2). De rente wordt berekend over de beginschuld. Het eerste jaar wordt het actief aangeschaft voor €6.777.082 euro. Het eerste jaar wordt over de aanschafwaarde afgeschreven en kan de restschuld berekend worden. In jaar 2 blijkt de gemeente een stille reserve op voorzieningshart 't Hert te hebben.

jaar	geen herwaardering				met herwaardering				herwaarderingsreserve			
	begin schuld	rente	aflossing	restschuld	begin schuld	rente	aflossing	restschuld	beginschuld	rente	afschrijving	restschuld
2011	6.777.082	267.695	169.427	6.607.655	6.777.082	267.695	169.427	6.607.655	nvt	nvt	nvt	nvt
2012	6.607.655	260.918	169.427	6.438.228	9.617.000	379.748	246.590	9.370.410	3.009.345	120.374	77.163	2.932.182
2013	6.438.228	254.141	169.427	6.268.801	9.713.170	383.415	255.610	9.457.560	3.274.942	130.998	86.183	3.188.759
2014	6.268.801	247.363	169.427	6.099.374	9.713.170	383.276	262.518	9.450.652	3.444.369	137.775	93.091	3.351.278
2015	6.099.374	240.586	169.427	5.929.947	9.713.170	383.131	269.810	9.443.360	3.613.796	144.552	100.383	3.513.413
2016	5.929.947	233.809	169.427	5.760.520	9.810.302	386.806	280.294	9.530.007	3.880.355	155.214	110.867	3.769.488
2017	5.760.520	227.032	169.427	5.591.093	9.810.302	386.641	288.538	9.521.763	4.049.782	161.991	119.111	3.930.671
2018	5.591.093	220.255	169.427	5.421.666	9.810.302	386.466	297.282	9.513.020	4.219.209	168.768	127.855	4.091.354
2019	5.421.666	213.478	169.427	5.252.239	9.909.386	390.182	309.668	9.599.717	4.487.720	179.509	140.241	4.347.479
2020	5.252.239	206.701	169.427	5.082.812	9.711.198	382.183	313.264	9.397.934	4.458.959	178.358	143.837	4.315.122
2021	5.082.812	199.924	169.427	4.913.384	9.905.422	389.613	330.181	9.575.241	4.822.610	192.904	160.754	4.661.857

Herwaarderingsreserve: Taxatiewaarde (WOZ-waarde in dit geval) – boekwaarde.
€9.617.000 - €6.607.655 = €3.009.345 euro.

De journalpost luidt:

Materiële vaste activa	€3.009.345
A) Ongerealiseerde winst	€3.009.345

Aan de hand van de hier boven genoemde journalpost wordt dit bedrag op de post 'Materiële vaste activa' geboekt aan de debetzijde op de balans tegen de post 'Ongerealiseerde winst' op de creditzijde van de balans.

De activa worden aan de ene kant opgehoogd op de balans en het eigen vermogen (de ongerealiseerde winst) aan de andere kant. De ongerealiseerde winst, normaal gesproken het herwaarderingsreserve, is vanzelfsprekend niet uitkeerbaar aangezien deze bedragen nog niet liquide gemaakt zijn. Wanneer wordt besloten om extra te gaan investeren, door middel van de toename in het eigen vermogen na herwaardering in te zetten zal het betreffende bedrag eerst gerealiseerd moeten worden (door bijvoorbeeld verkoop) om deze gelden daadwerkelijk vrij te maken. Dan pas kan de 'ongerealiseerde herwaardering' overgeheveld worden naar de vrije of overige reserves. Wanneer er extra geïnvesteerd wordt en de ongerealiseerde winst niet gerealiseerd wordt terwijl hier in de begroting wel vanuit werd gegaan, kan dit problemen opleveren bij de realisatie en het sluitend krijgen van de begroting.

Vervolgens wordt voor het tweede jaar op de €9.617.000 (het opgehoogde actief) afgeschreven.

Het derde jaar (en ook de jaren daarna) gebeurt hetzelfde (de bestendige gedragslijn). Er blijft geherwaardeerd worden door het verschil tussen de WOZ-waarde en de boekwaarde op te nemen in de boeken. Voor jaar 3:

€9.713.170 - 9.370.410 = €342.760 euro.

Deze stille reserve wordt toegerekend aan de boekwaarde die na het tweede jaar blijft staan nadat er al op afgeschreven is. Elk jaar wordt er gekeken wat de stille reserve of onderwaarde is en aan de hand daarvan wordt het actief op- of afgeboekt. Een verlies wordt direct ten laste van het eigen vermogen genomen. Wanneer dit binnen de herwaarderingsreserve past, wordt dit bedrag van de herwaarderingsreserve afgeboekt. Anders komt dit bedrag deels ten laste van de overige reserves (de uitkeerbare reserves).

Jaarlijks vinden er wisselingen plaats in de waardering van het actief. De looptijd van het actief is 40 jaar. De eerste 11 jaar worden er stille reserves op de boekwaarde geplust waardoor er, zoals uit onderstaande tabel blijkt, de boekwaarde steeds opgehoogd wordt. Hierdoor wordt jaarlijks bekeken wat er afgeschreven moet worden. Dit betekent het volgende:

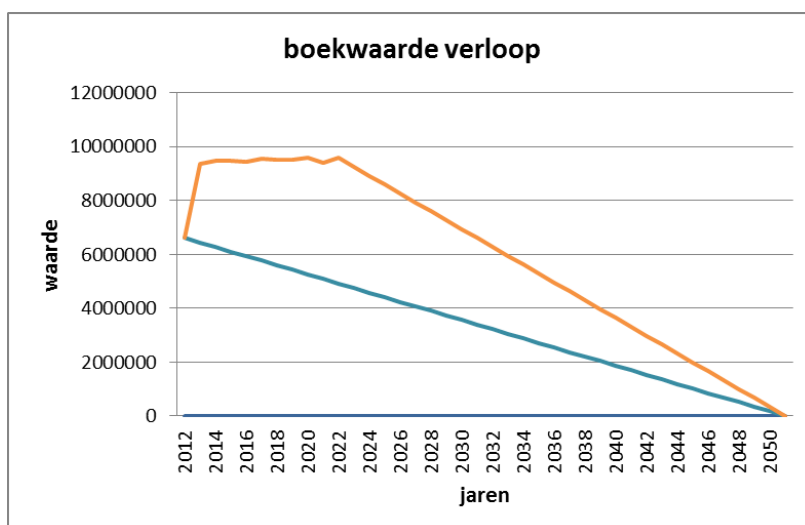
- In jaar 2 vindt de eerste herwaardering plaats. Omdat er dan al 1 jaar afgeschreven is op het actief zal de nieuwe boekwaarde afgeschreven worden in 39 jaar.
- In jaar 3 volgt de volgende herwaardering. Omdat er op dat moment al 2 jaar afgeschreven is op het actief zal de nieuwe boekwaarde worden afgeschreven in 38 jaar. Dit gaat door tot jaar 11 omdat er tot dat jaar wordt geherwaardeerd.

Daarna zal de boekwaarde die blijft staan moeten worden afgeschreven conform de levensduur die dan nog op het actief betrekking heeft. Na 11 jaar moet er dus nog 29 jaar worden afgeschreven op de overgebleven boekwaarde, ervanuit gaande dat er dan niet meer geherwaardeerd wordt.

Om de vergelijking te maken (zie tabel op de volgende pagina), zonder herwaardering staat er na 11 jaar nog een boekwaarde van een kleine €5 miljoen euro. Uitgaande van herwaardering staat er na 11 jaar nog een boekwaarde van ruim €9,5 miljoen euro. Omdat het beleid van gemeenten is dat er tot nul afgeschreven wordt en er in principe geen restwaarde gehanteerd mag worden (gemeenten mogen met betrekking tot afschrijven geen rekening houden met waardebeoordeling in de toekomst) creëert de gemeente op deze manier veel meer kapitaallasten in de toekomst dan wanneer er niet geherwaardeerd wordt.

Daarbij komt dat over deze hoger blijvende boekwaarde extra rente betaald moet worden. Deze rente en afschrijving (samen de kapitaallasten) worden bij de gemeente Nijmegen middels de (hogere) huur voor het betreffende actief gedekt in de begroting. Wanneer er wordt geherwaardeerd stijgen de kapitaallasten per direct door de hogere boekwaarde en in dit geval worden de huurinkomsten overstegen waardoor verliezen worden gecreëerd in de exploitatie van het betreffende actief. Waar normaal gesproken afschrijvingsgelden vrijvallen door de (hogere of gelijkblijvende) huur minus de jaarlijks dalende kapitaallasten, wat investeringsruimte voor de Raad betekent, zullen bij herwaardering oplossingen moeten worden bedacht om deze verliezen in de exploitatie op te vangen. Dit kan bijvoorbeeld door tijdelijke huurverhogingen. Echter is dit niet wenselijk en de verwachting is ook niet dat dit mogelijk is.

Een visueel beeld van het boekwaardeverloop wanneer er wel en niet geherwaardeerd wordt. De oranje lijn is de lijn wanneer er geherwaardeerd wordt. De blauwe lijn is het originele boekwaardeverloop.



Met de hogere boekwaarde en dus ook het hogere eigen vermogen kan de gemeente niks, kijkend naar extra bestedingsruimte. Dit omdat de herwaarderingsreserve, in dit geval de ongerealiseerde winst, niet gerealiseerd is. De hogere waarde is nog niet liquide gemaakt.

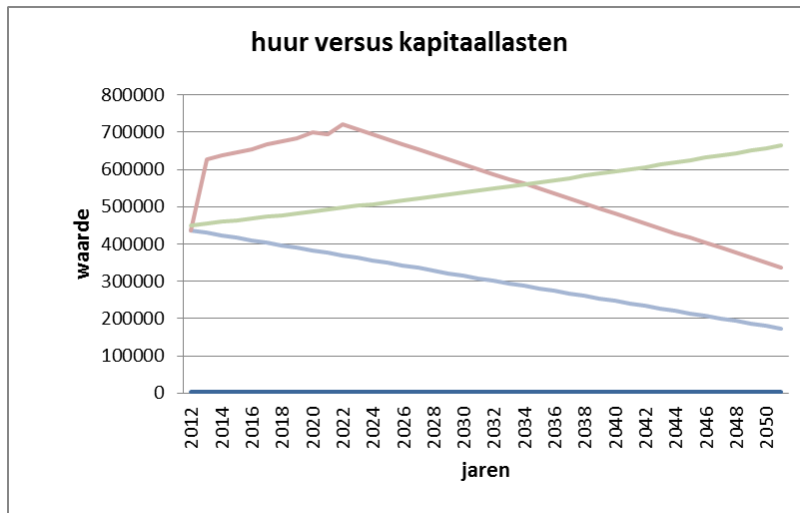
In onderstaande tabel worden de rente en afschrijving cumulatief weergegeven voor de jaren waarop ze betrekking hebben. Hier tegenover staat de huur die voor die jaren wordt geïndexeerd en de daarbij behorende vrijval van afschrijvingen of het mogelijke verlies.

jaren	rente zonder herwaardering	afschrijving zonder herwaardering	huur	vrijval/verlies
2011 t/m 2015	1.270.703	847.135	2.295.452	177.614
2016 t/m 2020	1.101.276	847.135	2.412.543	464.132
2021 t/m 2025	931.849	847.135	2.535.607	756.623
2026 t/m 2030	762.422	847.135	2.664.949	1.055.392
2031 t/m 2035	592.995	847.135	2.800.888	1.360.758
2036 t/m 2040	423.568	847.135	2.943.761	1.673.059
2041 t/m 2045	254.141	847.135	3.093.923	1.992.647
2046 t/m 2050	84.714	847.135	3.251.744	2.319.895
Totaal	5.421.666	6.777.082	21.998.868	9.800.120

Om een vergelijking te maken aan de hand van bovengenoemd vraagstuk worden in de onderstaande tabel dezelfde cijfers weergegeven maar dan uitgaande van herwaardering.

jaren cumulatief	rente zonder herwaardering	afschrijving zonder herwaardering	huur	vrijval/verlies
2011 t/m 2015	1.797.265	1.203.955	2.295.452	-705.767
2016 t/m 2020	1.932.279	1.489.047	2.412.543	-1.008.782
2021 t/m 2025	1.815.994	1.650.904	2.535.607	-931.290
2026 t/m 2030	1.485.813	1.650.904	2.664.949	-471.768
2031 t/m 2035	1.155.633	1.650.904	2.800.888	-5.648
2036 t/m 2040	825.452	1.650.904	2.943.761	467.406
2041 t/m 2045	495.271	1.650.904	3.093.923	947.748
2046 t/m 2050	165.090	1.650.904	3.251.744	1.435.750
Totaal	9.672.796	12.598.424	21.998.868	-272.353

Om een visueel beeld te geven van de te ontvangen huur tegenover de te betalen kapitaallasten (wanneer er wel en niet geherwaardeerd wordt) wordt heel inzichtelijk dat er over de gehele levensduur van het actief meer kapitaallasten worden betaald dan wanneer er niet wordt geherwaardeerd. Daarbij blijkt dat wanneer in de eerste 10 jaar geherwaardeerd wordt, de huur tot het jaar 2034 overgeschreden wordt en er tot 2034 dus verliezen worden gecreëerd in de exploitatie die in het programmaresultaat moeten worden genomen.



Uit bovenstaande tabellen blijkt dat wanneer er geherwaardeerd wordt, dit zeer nadelige effecten zal hebben voor de gemeente Nijmegen.

De verhoging van waarde in de boeken (Materiële vaste activa en het eigen vermogen) zullen tot niets leiden. Over de hogere boekwaarde van de materiële activa worden hogere kapitaallasten georganiseerd in de toekomst.

Aan het hogere eigen vermogen heeft men feitelijk niks, aangezien het herwaarderingsreserve een wettelijk reserve is en dus niet uitkeerbaar, tenzij het gerealiseerd wordt middels (bijvoorbeeld) verkoop van het actief. Dat is echter niet wat de gemeente Nijmegen wil. Het Maatschappelijk Vastgoed is er juist om het door te exploiteren omdat het de maatschappij dient.

De hogere kapitaallasten overstijgen in dit geval de huur met een meerjarig negatief exploitatiesaldo als gevolg. Deze verliezen komen ten laste van het programmaresultaat in de begroting en zullen elders opgevangen moeten worden. Een mogelijkheid zou een tijdelijke huurverhoging kunnen zijn. Echter is dit niet wenselijk en ook niet reëel. De toekomstige bestedingsruimte van de Raad wordt in dit geval weggenomen doordat nieuwe investeringen (gemeente breed) niet mogelijk blijken. In dit voorbeeld overstijgen de kapitaallasten de huur die gevraagd mag worden. Dit hoeft niet altijd zo te zijn maar dat er meer kapitaallasten gecreëerd worden ten opzichte van de gelijkblijvende huur voor de betreffende jaren staat vast. Dit betekent, kijkend naar het vaststellen van de cashflow in het theoretisch kader, dat de bestedingsruimte van de Raad hoe dan ook afneemt (door ophoging bestaande activa en dus ook bestaande kapitaallasten wordt het verschil met de opgevoerde kapitaallasten in de begroting kleiner). Geen enkele Raad zal hier tevreden mee zijn.

Alle principes, die genoemd worden in het interview met Berdiny Cornielje, komen hierin terug.

Waar vooraf werd gedacht dat herwaarderen leidt tot een hogere winst en dus meer bestedingsruimte blijkt een misvatting. Herwaardering leidt, zolang deze niet gerealiseerd wordt, juist tot minder bestedingsruimte in de toekomst en zelfs verliezen in de exploitatie. In dit voorbeeld wordt gekeken wanneer er 10 jaar wordt geherwaardeerd. In feite zou het elk jaar moeten gebeuren waarbij het dus ook nog kan voorkomen dat de door herwaardering hogere boekwaarde, de actuele waarde (WOZ-waarde) overstijgt met het direct nemen van verliezen ten laste van het eigen vermogen als gevolg. Ook de in het begin genoemde principes geven duidelijk aan waarom gemeenten het niet moeten willen. Vooral dat laatste blijkt hieruit, ze moeten het niet willen.

2. Materiële vaste activa met verkoopvoornemens onder de voorraden scharen.

In het kader van het herwaarderingsvraagstuk is er bovendien gekeken naar enkele andere opties om te bezuinigen of bestedingsruimte te creëren in de exploitatie. Zo is er gekeken naar de mogelijkheid om activa die de gemeente wil aftstoten onder de voorraden te scharen in plaats van onder de materiële activa.

Het zou in dit geval gaan om de May-crete woningen. Hieronder is de exploitatie conform begroting voor het jaar 2014 te zien. De Beheerskosten worden toegerekend naar een algemene post en zijn niet specifiek aanwijsbaar voor deze categorie woningen. Gezien het aantal May-crete woningen op het totaal van de beheerde objecten is dit geen substantiële post.

In onderstaande tabel is het verschil te zien tussen de lasten van de May-crete woningen als deze onder de voorraden kunnen worden geschaard versus de huidige situatie waarin ze als materiële vaste activa worden gerubriceerd. Het belangrijkste verschil is dat er in het geval van vlottende activa niet meer op afgeschreven hoeft te worden waardoor deze kapitaallasten niet mee hoeven te worden begroot. De huur zal incidenteel (wordt jaarlijks bekeken) worden meegenomen.

BATEN	materiële vaste activa	voorraad	verschil
Huur (2014)	266.107	266.107	
LASTEN			
rente + afschrijving	248.640		248.640
onderhoud (20 jrs gemiddelde)	38.928	38.928	
exploitatiekosten	46.154	46.154	
totaal lasten	333.722	85.082	248.640
exploitatieresultaat	-67.615	181.025	-248.640

Na navraag te hebben gedaan bij de interne accountant blijkt dit geen mogelijkheid te zijn. De belangrijkste reden die aangedragen wordt is dat er een verschil is tussen het 'willen verkopen' en het 'daadwerkelijk gaan verkopen' van deze panden. Wanneer de gemeente een koopovereenkomst afsluit met een koper (bijvoorbeeld een vastgoedbelegger) is er zekerheid dat de panden over bijvoorbeeld twee jaar afgestoten zijn. Dan kan men besluiten de panden onder de vlottende activa te scharen. Met als voordeel dat er geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de af te dragen kapitaallasten die op dat moment nog begroot in de boeken staan. Op dit moment is dat echter nog niet het geval. De gemeente wil de woningen weliswaar afstoten, zeker nu de exploitatie verliesgevend is mede door ingebruikgevingen in plaats van reguliere huur, maar er is in de huidige markt geen zekerheid over de termijn waarop de woningen daadwerkelijk verkocht gaan worden. Er wordt zelfs overwogen om de woningen weer te gaan verhuren om er in elk geval inkomsten uit te genereren zolang ze niet zijn verkocht.

Het BBV geeft aan dat de voorraden moeten worden uitgesplitst naar:

- Niet in de exploitatie genomen bouwgronden;
- Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in de exploitatie.

Deze twee componenten hebben een relatie met de grondexploitatiefeer. Dit zou voor dit vraagstuk aangaande de May-crete woningen alleen gelden wanneer de woningen zouden worden gesloopt en de betreffende 'gebieden' als ontwikkellocaties worden aangegeven. Dat is nu echter niet het geval dus blijkt het geen optie te zijn de May-crete woningen over te boeken naar de voorraden om op die manier te besparen op de kapitaallasten.

3. Verlengen van de levensduur.

Een mogelijkheid die binnen het BBV wel is toegestaan, is het verlengen van de levensduur van de activa. Hierbij moet wel opgemerkt worden, zoals ook blijkt uit het interview met Mevr. Cornielje, dat het argument vanuit de technische levensduur van het actief wordt gegeven en niet vanwege bezuinigingsgedachten. Onderstaand een voorbeeld wanneer de voorzieningenharten in plaats van 40 jaar, in 50 of 60 jaar afgeschreven worden.

Kapitaallasten VZH bij 40, 50 en 60 jaar afschrijven.

Afs Jr	de Klif		Ark van Oost		De Ster		t Hert		Totaal Effect	
	voordeel		voordeel		voordeel		voordeel		voordeel	
2012	40	469.931	-	208.755	-	504.708	-	313.341	-	
	50	426.155	43.776	190.280	18.475	467.075	37.633	292.803	20.538	120.422
	60	402.039	67.892	180.021	28.734	446.630	58.078	279.110	34.231	188.934
2013	40	469.931	-	208.755	-	504.708	-	308.075	-	
	50	426.155	43.776	190.280	18.475	467.075	37.633	288.590	19.485	119.369
	60	402.039	67.892	180.021	28.734	446.630	58.078	275.600	32.475	187.179
2014	40	469.931	-	208.755	-	504.708	-	302.809	-	
	50	426.155	43.776	190.280	18.475	467.075	37.633	284.377	18.432	118.315
	60	402.039	67.892	180.021	28.734	446.630	58.078	272.089	30.720	185.423
2015	40	469.931	-	208.755	-	504.708	-	297.542	-	
	50	426.155	43.776	190.280	18.475	467.075	37.633	280.164	17.379	117.262
	60	402.039	67.892	180.021	28.734	446.630	58.078	268.578	28.964	183.668
2016	40	469.931	-	208.755	-	504.708	-	292.276	-	
	50	426.155	43.776	190.280	18.475	467.075	37.633	275.951	16.325	116.209
	60	402.039	67.892	180.021	28.734	446.630	58.078	265.067	27.209	181.912

Het voordeel op de korte termijn kent ook enkele belangrijke nadelen:

- De rente wordt gedurende de gehele (verlengde) looptijd berekend over de (door de lagere afschrijving jaarlijks hoger gebleven) boekwaarde. De totale kapitaallasten van deze gebouwen kennen daardoor, gezien over de gehele looptijd, een forse stijging van ruim 17% voor iedere 10 jaar verlenging. Uitgaande van de gebouwwaarde van deze VZH van € 24,3 miljoen per 1 januari 2012 is dat dus € 4,2 miljoen bij oprekken naar 50 jaar en zelfs € 8,5 miljoen bij oprekken naar 60 jaar. De vraag is of we deze schade op lange termijn overhebben voor een kort termijn winst van circa € 115.000 per jaar.
- Aangenomen dat het gebouw ook daadwerkelijk langer in exploitatie gehouden kan worden, zijn de reguliere exploitatielasten incl regulier onderhoud wel gedekt, maar oprekken brengt ook het risico van (niet geprogrammeerde) noodzakelijke renovatie werkzaamheden met zich mee.
- Over de gehele looptijd gezien brengt het oprekken van de levensduur meer kapitaallasten met zich mee
- Wanneer hiervoor gekozen wordt, moet (volgens het BBV) het argument vanuit de technische levensduur van het gebouw komen en niet vanuit bezuinigingsgedachten. Alle gebouwen zouden moeten worden geïndexeerd om te bekijken of het oprekken van de afschrijvingstermijn technisch gezien mogelijk is.

4. Hanteren van een restwaarde.

De laatste mogelijkheid die onderzocht is, is het hanteren van een restwaarde. Onderstaand de resultaten voor de voorzieningenhartes die in het voorbeeld van het verlengen van de levensduur meegenomen zijn.

Kapitaallasten Voorzieningenhartes met en zonder 20% restwaarde

	Restwrd	de Klif		Ark van Oost		De Ster		t Hert		Totaal Effect
		<i>voordeel</i>		<i>voordeel</i>		<i>voordeel</i>		<i>voordeel</i>		<i>voordeel</i>
2012	0%	469.931	-	208.755	-	504.708	-	313.341	-	
	20%	447.414	22.517	199.449	9.306	486.611	18.097	292.433	20.908	70.828
2013	0%	469.931	-	208.755	-	504.708	-	302.809	-	
	20%	447.414	22.517	199.449	9.306	486.611	18.097	288.239	14.570	64.490
2014	0%	469.931	-	208.755	-	504.708	-	297.542	-	
	20%	447.414	22.517	199.449	9.306	486.611	18.097	284.045	13.497	63.417
2015	0%	469.931	-	208.755	-	504.708	-	292.276	-	
	20%	447.414	22.517	199.449	9.306	486.611	18.097	279.851	12.425	62.345
2016	0%	469.931	-	208.755	-	504.708	-	287.010	-	
	20%	447.414	22.517	199.449	9.306	486.611	18.097	275.657	11.353	61.273

Bij het aanhouden van een restwaarde van 20% van de gebouwinvestering bij de bestaande afschrijvingstermijn van 40 jaar is de afschrijving lager, maar de rente over de hoger blijvende boekwaarde dus hoger. Per saldo een voordeel op de kapitaallasten van € 70.000 in 2012 aflopend naar € 61.000 in 2016. Ook bezien over de gehele vanaf 2012 nog resterende afschrijvingstermijn (basis 40 jaar) zijn de totale kapitaallasten voor deze al in gebruik zijnde voorzieningenhartes zo'n 5% lager. De voorzieningenhartes hebben aan het einde van de looptijd nog een aanzienlijke boekwaarde die bij bijvoorbeeld sloop of verkoop alsnog moet worden afgeboekt en daarmee niet kan worden ingezet voor eventueel nieuwe investeringen.

Het BBV zegt er echter het volgende over:

- Er mag niet worden afgeschreven uitgaande van waardebepaling in de toekomst.

Daarnaast is het beleid van de gemeente om tot nul af te schrijven. Dit ligt ook vast in de financiële verordening 212 van de gemeente Nijmegen.

Bijlage 7: Dataverzameling.

In deze bijlage wordt het proces van dataverzameling beschreven en in hoeverre er van het plan van aanpak afgeweken is. Dit door te beschrijven wat ik gedaan en onderzocht heb om de gestelde vragen te kunnen beantwoorden.

Kijkend naar dit onderzoek hebben meerdere afdelingen belang bij het resultaat. Degene die hier het grootste belang bij heeft is de afdeling VSA waar de vraag met betrekking tot het herwaarderen vandaan komt. Daarnaast zijn de belanghebbenden de afdeling Concern Financiën en mijn begeleiders vanuit Financieel Advies Sociaal. Omdat de afdeling VSA niet op het stadhuis gevestigd zit heb ik het wekelijks zo goed mogelijk geprobeerd te verdelen qua uren om bij beide vestigingen (VSA is gevestigd aan de Winkelsteeg) even vaak aanwezig te zijn. Belangrijk hierbij is om met de medewerkers die belang hebben bij dit onderzoek wekelijks contact te onderhouden. In de eerste week heb ik met mijn begeleiders een lijst gemaakt met medewerkers die belangrijk zijn om gegevens bij te verzamelen en die dus ook specifieke kennis hebben van bepaalde processen om het onderzoek tot een goed einde te brengen. Door afspraken met hen te maken om een duidelijker beeld van de opdracht te krijgen kwam ik ook te weten wie nog meer belangrijk zijn om gesproken te hebben met betrekking tot het onderzoek. Al snel had ik een 'netwerk' opgebouwd. Door wekelijks bij beide vestigingen aan de slag te gaan heb ik de benodigde medewerkers tijdig kunnen spreken.

De eerste weken heb ik me veel beziggehouden met literatuuronderzoek en desk research. Hierbij heb ik gekeken naar de notities en richtlijnen voorgeschreven door de wet- en regelgeving (BBV). Ook is gekeken naar het beleid wat de gemeente zelf hanteert met betrekking tot de waardering en afschrijving van het Maatschappelijk Vastgoed. Dit staat geformuleerd in de financiële verordening 212. Ik vond het lastig om het plan van aanpak goed op te stellen en dan met name het bedenken van goede vragen (zowel de hoofdvraag als de subvragen). In het begin krijg je een grote bulk aan informatie tot je. De notities en richtlijnen vanuit het BBV en de interne richtlijnen van de gemeente Nijmegen. Ik wist ook nog niet precies waar ik nou naar moest zoeken ten aanzien van het 'verevenen', zoals dit in deelvraag 3.3 vermeld staat. Daarbij hadden de afdelingen Concern Financiën en VSA tegengestelde belangen met betrekking tot dit vraagstuk. Vanuit VSA werd niet zomaar een 'nee' geaccepteerd met betrekking tot de mogelijkheid van het 'verevenen'. De medewerkers van de afdeling Concern Financiën waren juist heel strikt in haar antwoorden. Namelijk dat het geen optie was. Door wekelijks contact te hebben met mijn begeleiders en aan te geven waar ik tegenaan liep kreeg ik goede feedback over waar ik me het best op kon richten ten aanzien van het beantwoorden van de vragen. Ook wat prioriteit had werd duidelijk afgestemd. Daarnaast was het voor mij in het begin moeilijk te begrijpen dat er bij een gemeente vanuit de begroting wordt gedacht.

Door me in de theorie, de wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente Nijmegen te blijven verdiepen begreep ik steeds beter wat precies de bedoeling van het vraagstuk was.

Ook heb ik me verdiept in de verschillen tussen de marktwaarden, WOZ-waarden en boekwaarden van het Maatschappelijk Vastgoed. Marktwaarden blijken niet bekend te zijn tenzij voor een bepaald pand verkoopvoornemens bestaan waardoor het getaxeerd wordt. De WOZ-waarde wordt als indicatie voor de marktwaarde gezien. Deze waarden worden per pand niet eenduidig geregistreerd. Dit is wel waar de gemeente naartoe wil. De WOZ-waarden en boekwaarden staan beide in een ander systeem geregistreerd. binnen deze systemen worden andere specificaties aan de betreffende waarden gekoppeld waardoor eenduidige registratie niet mogelijk blijkt. Hier heb ik met verschillende medewerkers van de afdeling VSA regelmatig contact over gehad over hoe we dit aan zouden kunnen pakken. De mogelijkheden die ik eerst zelf onderzocht heb worden toegelicht in de bijlage 'Toelichting situatie gemeente Nijmegen'. De twee mogelijkheden heb ik aan drie medewerkers van de afdeling VSA toegelicht. Twee van hen kennen de panden binnen de

portefeuille exact. De derde trekt onder meer het proces over de inrichting van 'Het Nieuwe Planon'. Daarin moeten de boekwaarden en WOZ-waarden op pandenniveau geregistreerd worden. De conclusie is toen getrokken dat eenduidige registratie op basis van de specificaties in de bestaande systemen niet mogelijk is. Omdat de afdeling Belastingen al met de BAG werkt heeft er een gesprek plaatsgevonden met een adviseur van de afdeling Belastingen. Onder meer is toen besproken wat de BAG is en hoe dit in het systeem van Belastingen verwerkt is. Ook heb ik naar aanleiding van dat gesprek een medewerker van de afdeling Functioneel Beheer gesproken. Omdat zij een verleden heeft gehad bij Belastingen en momenteel ook bij de afdeling VSA betrokken is met betrekking tot het 'Nieuwe Planon' kon zij een duidelijk plaatje schetsen over hoe de BAG te verwerken in de systemen en welke voordelen dit heeft. Aan de hand van deze gesprekken is de aanbeveling geschreven.

Met betrekking tot het 'verevenen' heb ik de Commissie BBV gemaild. Als antwoord kreeg ik terug: 'Herwaarderen is in z'n geheel niet mogelijk binnen het BBV'. Naar aanleiding hiervan zijn de subvragen 3.1 en 3.2 opgesteld. Het vastgoed binnen de Maatschappelijk Vastgoed portefeuille is uitgesplitst naar drie categorieën vastgoed. Mogelijk zouden er per categorie wel andere waarderingsgrondslagen toegestaan zijn. Al snel bleek echter dat het voor de andere soorten vastgoed ook niet toegestaan is om te herwaarderen. Dit blijkt op basis van het Handboek Jaarstukken Gemeenten 2012 wat daar geen ruimte toe biedt.

Naar aanleiding hiervan is besloten om te kijken naar andere opties die positieve effecten zouden kunnen hebben op de exploitatiebegroting van VSA waarmee dus afgeweken wordt van het plan van aanpak. Simpelweg omdat de optie om te herwaarderen niet mogelijk is.

Hierbij wordt gekeken naar:

- Hanteren van een restwaarde
- Bedrijfseconomisch vastgoed scharen onder de vlottende activa
- De levensduur van activa verlengen

Ten aanzien van deze punten zijn ook de richtlijnen van het BBV geraadpleegd waaruit blijkt dat het verlengen van de levensduur de enige mogelijke optie is. De eis hierbij is wel dat het argument vanuit de technische levensduur van de gebouwen moet komen. Er mag dus geen rekening worden gehouden met waardebeoordeling in de toekomst.

Deze mogelijkheden heb ik ook besproken met mijn begeleiders en met medewerkers van de afdeling Concern Financiën. Ook de voorbeelden die een cijfermatig inzicht geven zijn met hen afgestemd. Door het voeren van al deze gesprekken heb ik geleerd hoe ik de problemen waar ik tegenaan loop moet verduidelijken en hoe ik dit concreet aan moet geven. Al blijft dit voor mezelf een aandachtspuntje. Ik vind dat ik mezelf hierin kan verbeteren.

Ook heb ik ten aanzien van de opgestelde vragen drie andere gemeenten geïnterviewd. Het interview met de gemeente Eindhoven, de eerste, verliep vond ik zelf redelijk stroef. De vragen had ik goed voorbereid maar dit interview vond plaats in het begin van de afstudeerperiode. Ik had toen nog geen goed beeld waar het onderzoek heen zou gaan en was nog aan het zoeken naar wat het 'verevenen' precies inhield en hoe dat in z'n werk zou gaan.

Door het interview uit te werken en het dus terug te luisteren kom je snel te weten waar verbeterpunten zitten. Omdat je veel informatie tot je krijgt en bepaalde termen nog onbekend voor je zijn wordt het beeld van de opdracht veel duidelijker. Dat bleek ook bij de interviews met de gemeente Deventer en de gemeente Arnhem. Omdat je dan wat verder bent met het onderzoek, meer weet over gemeentelijke wet- en regelgeving, het interne beleid, en de financiering snap je beter waarover men het heeft. Daardoor kun je sneller inhaken op bepaalde punten die gezegd

worden waardoor je automatisch meer de diepte in gaat. Alle gemeenten houden zich niet bezig met het verevenen en zijn er zelfs tegen. Echter was het erg leerzaam om de interviews te houden met deze partijen. Ook was het erg interessant om te weten te komen hoe bij die gemeenten de organisatie is ingericht en waar zij zich wel mee bezig houden. Daarnaast merkte ik dat de interesse vanuit de drie partijen groot was om eens over dit onderwerp te praten omdat bij alle drie de partijen de afspraak op korte termijn gepland kon worden.

Om ook een onafhankelijke partij met betrekking tot dit onderzoek te spreken is een afspraak gemaakt met Mevrouw Cornielje die haar eigen adviesbureau heeft. Zij is expert op het gebied van de BBV wet- en regelgeving. In het interview wist ze met hele simpele korte voorbeelden aan te geven waarom gemeente niet moeten willen herwaarderen. De argumenten om als gemeente niet te moeten willen herwaarderen werden nog meer verduidelijkt. Ook de andere hierboven genoemde opties zijn met haar besproken. Het creëren van hogere kapitaallasten in de toekomst en daarmee minder bestedingsruimte voor de Raad, gepaard met de notitie waardering vastgoed en de verschillende principes die betrekking hebben op dit vraagstuk geven aan dat herwaarderen geen optie is voor gemeenten.

Deze bevindingen zijn inmiddels toegelicht bij het hoofd van de afdeling VSA die begrijpt dat de gevolgen, financieel gezien, niet de bedoeling kunnen zijn.

Kijkend naar het plan van aanpak en de planning per deelvraag kan er gezien de gedane bevindingen, getrokken conclusies en toegelichte aanbevelingen geconcludeerd worden dat ik bij bepaalde deelvragen af ben geweken van de planning vermeld in het plan van aanpak.

De eerste deelvraag waar ik gezien het tijdschema en ook qua inhoud van ben afgeweken is deelvraag 2.2. Ten aanzien van deze vraag heb ik niet alleen de 20 duurste panden uit de Maatschappelijk vastgoedportefeuille gelicht om een beeld te schetsen van de verschillen tussen de WOZ-waarde en de boekwaarde van het betreffende vastgoed (zie werkplan in het plan van aanpak). Ook heb ik met de specificaties, geregistreerd in de verschillende systemen, mogelijkheden onderzocht om de waarden eenduidig op pandenniveau te registreren. Deze mogelijkheden worden toegelicht in bijlage 1. Zodoende heb ik meer tijd aan deze vraag besteed dan vooraf werd aangegeven in het plan van aanpak. Dit om naast een verschillenanalyse meer inzicht te bieden in de vastgoedportefeuille. Hieruit is de aanbeveling voortgekomen van het registeren op BAG.

Ten tweede is deelvraag 3.3 uitgebreider uitgewerkt dan werd beschreven in het plan van aanpak. Wanneer eenmaal duidelijk was dat alleen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs gehanteerd mag worden als waarderingsgrondslag voor het Maatschappelijk vastgoed en er dus niet 'verevend' mag worden is besloten drie andere opties te onderzoeken waarmee mogelijk wel financiële ruimte kan worden gecreëerd in de begroting. Mede omdat hier binnen de gemeente onzekerheid over bestond. Dit gaat om het hanteren van een restwaarde, het verlengen van de levensduur en het bedrijfseconomisch vastgoed rubriceren onder de vlottende activa. Deze worden zowel cijfermatig als vanuit de theorie toegelicht in bijlage 6. Daarnaast is er voor gekozen om het herwaarderingsvraagstuk ook cijfermatig in kaart te brengen om nog duidelijker aan te geven waarom het, naast dat het niet mag, voor een gemeente nadelige gevolgen met zich mee brengt. Door deze keuzes ben ik qua planning uitgelopen vergeleken met het plan van aanpak.

Ten slotte heb ik noodgedwongen van het plan van aanpak af moeten wijken, kijkend naar deelvragen 5.1 en 5.2. Een scenario-analyse is niet relevant omdat het niet is toegestaan om op actuele waarde te waarden conform de richtlijnen die het BBV geeft. Dit vertaalt zich direct door naar de hoofdvraag met betrekking tot de 'optimale waardering' die genoemd wordt. Achteraf blijken deze deelvragen en daarmee ook de hoofdvraag niet relevant. Deze vragen zijn dan ook niet uitgewerkt. Op de hoofdvraag wordt antwoord gegeven in paragraaf 10.1 'Conclusies'.

Bijlage 8: Reflectieverslag.

Dit reflectieverslag is geschreven om mijn afstudeerperiode kritisch te analyseren. Door te beschrijven wat je gedaan hebt om de gestelde vragen te kunnen beantwoorden komen zowel de mindere als de sterke punten aan het licht.

Onderstaand de punten waarin ik mij gaandeweg het onderzoek in ontwikkeld heb.

1. Het onderscheiden van hoofd- en bijzaken/planning.

De eerste periode van mijn afstudeeronderzoek bestond veel uit het doen van desk research en literatuuronderzoek. Literatuuronderzoek ten behoeve van de notities en richtlijnen voorgeschreven binnen de wet- en regelgeving. Desk research in relatie tot het verkrijgen van inzicht in de boekwaarden, WOZ-waarden en marktwaarden van het Maatschappelijk vastgoed. Omdat je in beginsel een grote bulk aan informatie tot je krijgt is het zaak om goed te plannen waar je dagelijks mee aan de slag gaat en wat je even laat rusten. Dit om alles overzichtelijk te houden en gestructureerd te werk te kunnen gaan. Hier had ik echter behoorlijk wat moeite. Ik wilde namelijk alles tegelijk onderzoeken en daar heb ik veel van geleerd. Snel wilde ik erachter komen wat men nou precies bedoelde met het 'verevenen' en wat hier binnen de wet- en regelgeving over werd gezegd. Ik was namelijk zo gefocust op dat ene woordje dat ik hier uiteraard niks over vond omdat dit niet letterlijk in de richtlijnen en notities vermeld wordt. Daarnaast was ik ook druk bezig om de boekwaarden en WOZ-waarden uit CODA en Planon te verkrijgen om de verschillen tussen deze waarden inzichtelijk te krijgen. Daarbij ook kijkend naar de mogelijkheid of eenduidige registratie op pandenniveau mogelijk is. Ik wilde alles tegelijk onderzoeken en dit had ik achteraf beter kunnen plannen. Ik had wekelijks contact met zowel medewerkers van de afdeling VSA, de afdeling Concern Financiën en mijn begeleiders. Omdat iedereen vaak goede tips gaf en nuttige informatie aanreikte wilde ik overal direct mee aan de slag gaan zonder bepaalde tips even te laten rusten en andere zaken eerst af te maken.

De eerste periode van mijn afstudeeronderzoek heb ik veel tijd gestoken in het inzichtelijk maken van de verschillen tussen de boekwaarden en de WOZ-waarden en ook de mogelijkheden in kaart te brengen over hoe deze waarden mogelijk eenduidig te kunnen registeren. Achteraf had ik hier, in samenspraak met zowel collega's van de afdeling VSA als Concern Financiën, sneller een conclusie aan kunnen en moeten verbinden. Daardoor had ik sneller kunnen beginnen en meer tijd kunnen besteden aan het herwaarderingsvraagstuk en het uitwerken van een cijfermatig inzicht van de andere opties die nog onderzocht zijn.

Dit is uiteindelijk allemaal nog gelukt binnen de vooraf opgestelde planning maar dan had ik er wellicht wat meer tijd voor gehad. Het onderscheiden van hoofd- en bijzaken is het eerste wat je moet doen wanneer je met een onderzoek begint. Welke vragen zijn van belang en welke vragen hebben minder prioriteit. Dat is iets waar ik me in de toekomst meer op zal concentreren.

2. Afnemen van interviews.

Met drie andere gemeenten en met een zelfstandig adviseur, o.a. expert op het gebied van wet- en regelgeving binnen het BBV zijn gedurende het afstudeeronderzoek interviews afgenomen. Van het afnemen en het goed laten lopen van deze interviews heb ik veel geleerd. Mijn eerste interview heb ik afgenomen bij de gemeente Eindhoven. Deze stond gepland aan het begin van mijn afstudeeronderzoek. Omdat ik toen nog veel bezig was met het literatuuronderzoek en desk research om een beeld te krijgen van wat men met de opdracht wilde bereiken, hoe het financieel gezien binnen een gemeente werkt en dus ook welke vragen ik precies moest stellen verliep deze niet erg soepel. Ik had het, kijkend naar de kennis die ik op dat moment had, goed voorbereid. Achteraf heb ik ook de juiste vragen gesteld maar het probleem zat vooral bij het doorvragen. Het antwoord

begreep ik vaak wel maar wat dit voor gevolgen had of wat de consequenties waren het beleid of keuzes die de gemeente Arnhem gemaakt had zag ik nog niet direct. Daarom heb ik de interviews met de gemeente Deventer en Arnhem later in de onderzoeksfase gepland. Met resultaat zelfs, die interviews verliepen veel beter. Daar ik dan ook veel meer informatie verkregen. Ten aanzien van het herwaarderingsvraagstuk niet zozeer maar wel over mogelijkheden waar men eventueel wel naar kijkt ten aanzien van het creëren van financiële ruimte. Ook met betrekking tot de inrichting van de afdeling Vastgoed bij de betreffende gemeenten en wat zij nou exact doen. Voor het totaalbeeld is dit erg interessant omdat je dan veel beter snapt waar ze mee bezig zijn. Achteraf ben ik tevreden dat ik de keus gemaakt heb om die interviews in een later stadium van het onderzoek te plannen. Het interview met Mevrouw Cornielje is gepland na de interviews met de gemeenten zodat de bevindingen die tijdens de interviews met de gemeenten gedaan zijn meegenomen konden worden. Ook het interview met Mevrouw Cornielje verliep goed. Al snel werd geconcludeerd dat herwaarderen geen optie is. Daarna is er nog wel gesproken over andere opties om mogelijk financiële ruimte te creëren. Zoals in de uitwerking hiervan valt te lezen blijkt alleen het verlengen van de levensduur een optie te zijn. Het was erg interessant om eens met een professional op het gebied van BBV-wet en regelgeving te praten. Ook om de bevindingen die tot dan toe gedaan waren te toetsen. Alle bevindingen die gedaan waren (kijkend naar de onderzochte mogelijkheden) werden door haar bevestigd. Daarnaast had ze nog enkele voorbeelden waarmee ze het wel of niet hanteren van een bepaalde mogelijkheid nog eens versterkte (zoals het creëren van hogere kapitaallasten in de toekomst bij herwaardering). Dit is vervolgens meegenomen in het cijfermatig overzicht van de betreffende opties. Achteraf is het mooi dat je heel snel leert wanneer je nieuwe ervaringen op doet, wat continue gebeurt tijdens een afstudeeronderzoek.

3. Concreet onder woorden brengen van problemen en het begrijpen van anderen.

Het derde punt waarvan ik vind dat ik sterk vooruit ben gegaan is het concreet onder woorden brengen van problemen waar ik tegenaan loop. Zeker in het begin merkte ik dat ik hier nogal wat moeite mee had. Dit kwam onder meer omdat ik in het begin heel erg aan het zoeken was naar wat nou de bedoeling van de opdracht was en wat men er precies mee wilde bereiken. Dat vertaalde zich door in het plan van aanpak wat meerdere keren is veranderd maar in beginsel zeker ook in de gesprekken die ik met mijn begeleiders had maar ook met collega's van de eerder genoemde afdelingen. Naarmate het vraagstuk duidelijker wordt, en daarmee ook het gemeentelijke beleid en de richtlijnen gegeven door wet- en regelgeving, merkte ik dat ik steeds beter onder woorden kon brengen van problemen waar ik tegenaan liep. Ook het begrijpen van anderen en het zelf onder woorden brengen van bevindingen of theorieën zijn gedurende het onderzoek steeds beter gegaan. Ik ben voor mezelf op een gegeven moment gaan nadenken over een stappenplan over hoe dit het beste te kunnen doen. Bij het concreet onder woorden brengen van een probleem en het zelf onder woorden brengen van bevindingen heb ik geprobeerd eerst de relatie met het onderwerp te benoemen om vervolgens direct tot de kern te treden. Aan de hand daarvan kunnen dan nog wat details die meespelen worden toegelicht. Dit doe ik nu altijd op deze manier. Je merkt dat vaak direct antwoord geven op je vraag terwijl ze eerst vaak om verduidelijking vroegen. Dat is iets wat natuurlijk erg belangrijk is. Anders kan het zijn dat mensen de vraag verkeerd interpreteren en je geen goed antwoord op de vraag krijgt waarmee je vervolgens verder gaat in het onderzoek. Dit is echter wel iets waar ik me nog steeds op blijf focussen en waarvan ik vind dat het nog steeds beter kan. Met betrekking tot het begrijpen van anderen probeer ik de ander altijd samen te vatten of in mijn eigen woorden te beschrijven wat diegene gezegd heeft. Ik merk aan mezelf dat ik dit erg fijn vind om te doen. De ander kan het of bevestigen of wanneer ik het niet goed begrijp verduidelijken met een concreter voorbeeld. Op deze manier creëer je voor jezelf altijd een duidelijker beeld. Ook dit is een punt waar ik mezelf op blijf focussen.

4. Zakelijk schrijven.

Over het zakelijk schrijven ben ik het minste tevreden. Ik denk dat ik een behoorlijke woordenschat heb en me redelijk kan verwoorden tegenover anderen. Het op papier krijgen van korte zakelijk geschreven zinnen vind ik echter lastig. Met name kijkend naar de zinsstructuur/zinsopbouw. Dit probeer ik te verbeteren maar dat gaat niet zo heel makkelijk merk ik aan mezelf. Ik denk dat het ook iets is wat vanzelf komt wanneer je meer teksten gaat schrijven en moet verantwoorden aan school of leidinggevenden. Ik probeer vaak teksten terug te lezen waarbij ik merk dat ik steeds vaker en sneller zie hoe het ook verwoord zou kunnen worden. Daarnaast is het wellicht ook goed om de zin eerst heel kort neer te zetten waarna deze mogelijk nog wat uitgebreid zou kunnen worden. Dit is echter iets waar ik zeker nog naar ga kijken in mijn verdere ontwikkeling.

Punten waarvan ik denk dat ik ze (redelijk) goed beheers en waarbij ik minder hoeft te letten op verbetering zijn de volgende:

1. Motivatie.

Ik vind mezelf een gemotiveerde jongen die graag wil leren en zich graag vastbijt in een bepaalde materie om een onderzoek tot een goed einde te brengen. Daarnaast vind ik het ook niet erg om wat eerder te beginnen of wat langer door te werken. Het belangrijkste is dat het werk op tijd af is.

2. Opbouwen van een netwerk / contact zoeken met collega's.

Wanneer ik een vraag heb of ergens mee zit zal ik altijd contact zoeken met een collega die meer van het onderwerp af weet of navraag doen bij wie ik het beste kan zijn in relatie tot de betreffende vraag. Ik heb geen moeite om mensen aan te spreken of vragen te stellen aan de betreffende personen. Daarnaast denk ik dat het op een goede manier kan brengen. Met iedereen waarmee ik veel contact heb gehad tijdens mijn onderzoek heb ik altijd goede afspraken kunnen maken. Vaak werd meteen aangegeven om op korte termijn wat te plannen om de betreffende vraag of bevinding te bespreken. Anders gaf ik dit zelf aan en werd de afspraak zo gemaakt. Daarnaast hebben Annet en Anthony meermaals aangegeven dat ik dit heel goed doe en ze het wel als een kwaliteit van me zien. Wanneer zij dat bevestigen is dat een erg prettig gevoel. Dat betekent dat je op de goede weg bent.

Uiteindelijk kan worden geconcludeerd dat ik in het afgelopen half jaar erg veel geleerd heb met betrekking tot alle bovengenoemde punten. Overigens ook dat ik deze allemaal mee zal nemen in mijn verdere ontwikkeling om ze later als professional allemaal goed en zonder problemen toe te kunnen passen.

Nu het onderzoek afgerond is blijf ik nog minstens 6 maanden aan de gemeente Nijmegen verbonden. Tijdens deze periode ondersteun ik het transitieteam, waarbij Marc Peters projectleider is, die de voorbereidingen treft voor de overgang van de AWBZ en de Jeugdzorg. Door middel van dit onderzoek willen we komen tot realistische en onderbouwde tarieven voor zorg binnen de AWBZ en Jeugdwet. Dit doen we door naar de betreffende instellingen in de regio Nijmegen toe te gaan, de kostenstructuur door te nemen, en op basis hiervan de tarieven voor de zorgproducten te berekenen. Door gerealiseerde cliëntaantallen en uren mee te nemen kunnen de totalen per indicatie afgezet worden tegen het budget wat de gemeente vanuit het Rijk overgeheveld krijgt. Zo kan worden bepaald of het toereikend is. Wederom een erg actueel en interessant onderzoek waarin ik mij verder kan ontwikkelen en waar ik ontzettend veel zin in heb.

Bijlage 9: Beperkingen en randvoorwaarden.

De volgende beperkingen heeft het onderzoek gekend:

- Gegevens die ik nodig heb zal ik op moeten vragen aangezien ik niet in de betreffende systemen kan. Denk hierbij aan de boekwaarden, WOZ-waarden en marktwaarden van de verschillende panden behorend tot het Maatschappelijk Vastgoed.
- Een ander gegeven is de omvang van de portefeuille. Deze telt ruim 600 panden. Deze kunnen uiteraard niet allemaal onder de loep genomen worden, vandaar dat ik de 20 duurste panden en de daarbij horende verschillen in boekwaarde, WOZ waarde en marktwaarde meeneem in het onderzoek.
- Subvraag 3 gaat om het bekijken van mogelijke opties met betrekking tot de vermogenspositie. Mogelijk dat èèn van de opties niet mogelijk is. Duidelijk aangeven in hoeverre dat van invloed is op het onderzoek.
- Herwaardering blijkt geen mogelijkheid te zijn waardoor de opgestelde vragen achteraf niet relevant blijken. Hierdoor zijn andere opties onderzocht om mogelijk financiële ruimte te creëren in de begroting.

De volgende randvoorwaarden hebben betrekking op mijn onderzoek:

1. Werktijden: 9:00u – 17:00
2. Het onderzoek duurt 5 maanden (21 weken)

Bijlage 10: Geheimhoudingsverklaring.

Algemeen

Naam:	Paul Barten
Geboortedatum:	20-05-1991
Functie:	Stagiaire
Afdeling:	Financieel Advies Sociaal

Verplicht zich bij deze tot algehele geheimhouding van hetgeen hem/haar in of in verband met zijn/haar betrekking ter kennis komt en/of is gekomen.

Deze geheimhouding bestaat niet tegenover hem/haar, aan wie ondergetekende onmiddellijk of middellijk ondergeschikt is.

Ondertekening

Handtekening

Bijlage 11: Bronvermelding.

Internetartikelen.

Van den Berge, H. (2012). De grond wordt duur betaald. Geraadpleegd op 17 september 2013 van http://www.apeldoorn.nl/DATA/TER/docs/politiek/gemeenteraad/2012/raadsonderzoek_grondbedrijf/Eindrapport_Grondbedrijf_def.pdf

De Vos, A. (2011). *Gemeentelijk vastgoed voor 13 miljard ondergewaardeerd*. Geraadpleegd op 25 september van <http://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/gemeentelijk-vastgoed-voor-13-miljard-euro.1147613.lynkx>

Commissie BBV. (z.d.). Geraadpleegd op 9 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/>

Artikel 212 gemeentewet. (z.d.). Geraadpleegd op 16 september 2013, van http://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/TitelIV/HoofdstukXIV/Artikel212/geldigheidsdatum_31-01-2014

Commissie BBV. (2008, september). Het BBV en de IPSAS. Gedownload op 20 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

Ferrero Scholte, O. Hofmeijer, J. Kalkman, W. van Kuijk, F.A.J. van Vught, R.M.J. Leus, D. van Dijk, R.M. (2012) Handboek Jaarstukken Gemeenten 2012: Een handreiking voor een vliegende start. Hulpmiddel bij het opstellen van jaarrekening stukken: Deloitte

Commissie BBV. (z.d.). Uitgangspunten voor een gemodificeerd stelsel van baten en lasten. Geraadpleegd op 9 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/uitgangspunten/>

Bierens de Haan, mr. W.D. (2011). Waardering van vaste activa. Gedownload van 18 september 2013, van <https://stc-proxy.han.nl/han/KluwerFinanceControlBase/www.finance-control.nl/artikel/5692/Waardering-van-vaste-activa>

Commissie BBV. (2008, september). Het BBV en de IPSAS. Gedownload op 20 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

Commissie BBV. (2013) . Notitie waardering Vastgoed. Gedownload op 26 september 2013, van <http://www.commissiebbv.nl/begroten/notities/>

(2013, december). Geraadpleegd op 21 januari 2014, van <http://www.mkbadviesondersteuning.nl/ideaalcomplex/>

Kadernota Vastgoedbeleid. (2012, juni). Gedownload op 3 oktober 2013, van <http://www2.nijmegen.nl/zoek/?pid=center1?searchText=kadernota+vastgoedbeleid>

Basisregistraties Adressen en Gebouwen. (z.d.). Geraadpleegd op 9 januari 2014, van <http://bag.vrom.nl/basisregistraties-van-het-ministerie-van-infrastructuur-en-milieu/basisregistraties-adressen-en>

BAG Bronhouders. (z.d.). Geraadpleegd op 9 januari 2014, van <http://www.kadaster.nl/bag>

Basisregistraties Adressen en Gebouwen BAG. (z.d.). Geraadpleegd op 9 januari 2014, van <http://www.kadaster.nl/web/Themas/Registraties/BAG-1/BAG-bronhouders.htm>

(2014, januari). Geraadpleegd op 6 maart 2014, van <http://fd.nl/extra/fd-artikel/295966-1401/overzicht-grondposities-gemeenten>

Tijdschriftartikelen.

Teuben, B. (13 mei, 2011). *De stille vastgoedreserves van Nederlandse gemeenten*. ESB, p. 314

Interne bronnen.

Interne bronnen gemeente Nijmegen: www.binnenwerk/intranet

Krantartikelen.

Berends, R. (21 september, 2013). Verlies op grond ruim 700 miljoen. *De Gelderlander*, p. 1.

Berends, R. (21 september, 2013). Provincie: 'Wij zeiden niet dat gemeenten grond moesten kopen'. *De Gelderlander*, p. 2.

Boeken.

Koetzier, W. Epe, P. (2006). Bedrijfseconomische normen. In W. Koetzier, P. Epe. Externe verslaggeving voor profit en non-profit organisaties(pp. 38-42). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff

Hoofdstuk uit boek.

Wieman, M. Vermeulen, M. (2010) *Handboek Vastgoedmanagement*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.

Van Beukering, C.A.J. (2008) *Vastgoedmanagement*. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Klaassen, J. Hoogendoorn, M.N. Vergoossen, R.G.A. (2008). *Externe verslaggeving*. (pp. 141-162). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff

Koetzier, W. Epe, P. (2006). *Externe verslaggeving voor profit en non-profit organisaties*. (pp. 80-88). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff

Berkhout, T.M. (2013). *Fiscaal afschrijven op vastgoed*. Deventer: Kluwer.

Kempen, P. & Keizer, J. (2011) *Competent afstuderen en stagelopen*. (4^e druk). Groningen: Noordhoff Uitgevers

Syllabus; Handleiding AOD Sept_2013 de afstudeeropdracht

Syllabus; Checklist & Toelichting voor het maken van een Plan van Aanpak voor je afstudeeropdracht

Bijlage 12: Begrippenlijst.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV): De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het BBV bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij ondermeer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevend notities.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Geraadpleegd op 23-09-2013 van <http://www.commissiebbv.nl/>

Exploitatie: De bedrijfseconomische *baten* en *lasten* van alle gemeentelijke taken die tot uitdrukking komen in de *begroting*, de *meerjarenraming* en de *jaarrekening*.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van

http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

Kapitaallasten: De rente- en afschrijvingslasten van de investering in (een) *kapitaalgoed*(eren).

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van

http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

Maatschappelijk Vastgoed: Vastgoed, dat dienend is aan een inhoudelijk maatschappelijk beleidsdoel en waarbij de gemeente een eigenaars-, exploitatie en/ of beheersrol speelt. We beschouwen vastgoed als Maatschappelijk Vastgoed als de markt er geen brood in ziet of de gemeente het goedkoper kan aanbieden. Ook is het mogelijk dat de gemeente op basis van inhoudelijke argumenten besluit dat de rol van de markt deels moet worden overgenomen. Voor de definitie van Maatschappelijk Vastgoed sluiten we aan bij de terminologie van het voorzieningenplan: "het gebouw, de ruimte of de locatie die nodig is om een gewenste sociaal maatschappelijke functie mogelijk te maken".

Kadernota Vastgoedbeleid. (2012, juni). Gedownload op 3 oktober 2013, van

<http://www2.nijmegen.nl/zoek/pid/center1?searchText=kadernota+vastgoedbeleid>

Marktwaarde: Waarde van een materieel actief (bouwgrond, gebouwen e.d.) in het economisch verkeer.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van

http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

Grondexploitatie/Planexploitatie:

Een plan van het organisatie onderdeel belast met de verwerving en exploitatie van bouwgronden binnen de gemeente voor een bepaald gebied.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van

http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

Rentetoerekening: De rentetoerekening aan *reserves* betreft de zogenaamde toevoeging wegens bespaarde rente. Dit is bij de decentrale overheid in het algemeen gebruikelijk omdat door de reserves als financieringsmiddel te gebruiken rente wordt bespaard die anders over aan te trekken langlopende geldleningen had moeten worden betaald. Die bespaarde rente wordt in de exploitatie als baat opgenomen.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

RJ (Raad voor de Jaarverslaggeving): De Stichting voor de Jaarverslaggeving heeft als doel de kwaliteit van de externe verslaggeving van niet-beursgenoteerde organisaties en bedrijven in Nederland te bevorderen. Dit wordt gerealiseerd door het publiceren van 'Richtlijnen voor de jaarverslaggeving' en RJ-Uitingen. Daarnaast brengt de RJ gevraagd en ongevraagd advies uit aan de overheid en andere regelgevende instanties, zoals de International Accounting Standard Board en de European Financial Reporting Advisory Group. Het uitvoerend orgaan van de Stichting is de Raad voor de Jaarverslaggeving.

(z.d.) *Geraadpleegd op 28-09-2013 van* <http://www.rjnet.nl/>

Stille reserves: Het verschil tussen de actuele waarde en de *boekwaarde*, waarbij de eerste materieel hoger uitvalt dan via de tweede. Stille reserves kunnen onderdeel uitmaken van de *weerstandscapaciteit*.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

Strategisch Vastgoed: Vastgoed dat door het Ontwikkelingsbedrijf is aangekocht om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Insteek is om de panden zo spoedig mogelijk weer door te verkopen, dan wel te slopen. In de tussentijd wordt het vastgoed ingezet voor tijdelijke doeleinden. Belangrijk te weten is dat strategisch aangekochte panden zoveel mogelijk worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden.

Interne bron: Kadernota Vastgoedbeleid.

Weerstandscapaciteit: Bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover de provincie of gemeente beschikt om niet begrote kosten, die onverwachts en substantieel zijn, te dekken zonder dat dit ten koste gaat van de uitvoering van bestaande taken.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

Weerstandsvermogen: Is de omvang van de weerstandscapaciteit in relatie tot de geïnventariseerde risico's.

(2011). *Begrippenlijstbbv2008april*. Gedownload op 23-09-2013 van http://www.commissiebbv.nl/algemene-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=begrippenlijst&zoeken_metwildcard=true

WOZ waarde (Waardering onroerende zaken): De waardering onroerende zaken wordt voor een aantal verschillende doelen gebruikt. Het belangrijkste doel is echter toch wel die van de gemeente die op die manier de WOZ waarde van bijvoorbeeld een huis kan bepalen. Deze waarde is van belang voor een aantal belastingen en bepaalt daardoor wat voor bedrag iemand betaalt.

(2013). *Betekenis WOZ – Waardering onroerende zaken*. Geraadpleegd op 30-09-2013 van <http://www.wozwaardeopvragen.nl/betekenis-woz-waardering-onroerende-zaken/>

