

Kadernota Vastgoed



De gemeentelijke spelregels m.b.t. het gemeentelijk vastgoed



Gemeente
Rotterdam

Hoe werkt de afdeling Vastgoed?

- Een centrale afdeling Vastgoed, die voor de gemeente
 - Vastgoed dat de gemeente nodig heeft voor de realisatie van haar beleid ontwikkelt, beheert en onderhoudt;
 - Objecten die niet (meer) nodig zijn voor dit doel, verkoopt.
- Werkt in opdracht van de beleidsdirecties van de gemeentelijke clusters Maatschappelijke Ontwikkeling (MO), Stadsbeheer (SB), Concernhuisvesting (CHV) en Stadsontwikkeling (SO). Zij zorgen voor het beleid en voor de financiële middelen. De afdeling Vastgoed faciliteert en adviseert en is kostendekkend.
- De afdeling Vastgoed opereert binnen de afgesproken regels vastgelegd in de Kadernota Vastgoed en binnen geldende wet- en regelgeving.
- In opdracht van het gemeentebestuur.
- We zetten de Rotterdammer centraal. De menselijke maat zit in het DNA van medewerkers van Vastgoed. Toegankelijk, betrokken, meedenkend, zakelijk en flexibel in dienstverlening.

Inzicht portefeuille-indeling

2706 objecten per 7 februari 2023, als volgt verdeeld:

Kern portefeuille	1337
Sport & Recreatie	492
Onderwijs	442
Concernhuisvesting	128
Welzijn & Zorg	84
Parkeren	73
Kunst & Cultuur	53
Brandstofverkooppunten	42
Strategisch	13
Reclame	6
Opvang Vluchtelingen Oekraïne	4
Fonds Vitale Kernen	0

Niet-kern portefeuille	1369
Grond	556
GO Beheer Go panden NPRZ	295
BNK Bedrijfsmatig Onroerend Goed	201
Beheer Gebiedsontwikkeling	121
GO Beheer GREX	100
BNK Wonen	56
Water	40

Waarom de Kadernota Vastgoed?

De vorige Kadernota is uit 2018 en is in 2019 gewijzigd voor het hoofdstuk Verkoop.

Het is de opvolger van het beleidskader Meerjarenperspectief Rotterdams Vastgoed (MPRV) uit 2009.

In de Kadernota zijn de uitgangspunten en de spelregels voor de concernbrede samenwerking bij vastgoedvraagstukken en de rol van de afdeling Vastgoed vastgelegd, zodat helder is wie waarvoor verantwoordelijk is, wie bepaalt en betaalt en met welke randvoorwaarden de afdeling Vastgoed rekening moet houden bij haar werkzaamheden.

.

Geschreven voor burger, bestuur en ambtenaren.

Aanleiding herziening Kadernota

- Bestuursopdracht Toekomstbestendig Begroten en Verantwoorden
De afdeling Vastgoed bleek niet kostendekkend dus herijking van de spelregels en afspraken was nodig
- Didam-arrest (december 2021)
Dit arrest van de Hoge Raad dat stelt dat overheden marktpartijen gelijke kansen moeten bieden, vroeg om een aanscherping van met name het hoofdstuk Verkoop. Overheden moeten voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure volgen. Alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, mag na publicatie, onderhands worden verkocht.
- Actualisatie en aanvulling van:
 - Opbouw volgt de stappen in het vastgoedproces
 - Uitgangspunten Kostendekkende huur zijn verduidelijkt
 - Portefeuillesturing en rolverdeling binnen de gemeente is duidelijker opgeschreven
 - Hoofdstuk Vastgoedontwikkeling toegevoegd.

Herziene Basisregels Vastgoed.

1. Vastgoed is geen doel maar een middel
2. Vastgoed inzetbaar voor (toekomstige) ontwikkeling, wordt niet verkocht
3. Vastgoed wordt efficiënt en effectief beheerd
4. We maken integrale en toekomstbestendige vastgoedkeuzes
5. De markt, tenzij ...
6. Bij maatschappelijk vastgoed horen verantwoordelijke beleidsdirecties
7. Afdeling Vastgoed werkt met kostendekkende huren
8. Afdeling Vastgoed zorgt voor betrouwbare, toegankelijke en volledige vastgoedinformatie
9. We houden ons aan vastgelegde spelregels

Rolverdeling maatschappelijk vastgoed

Beleidsdiensten bepalen:

- Inhoudelijke behoefte
- Wenselijkheid combinatie van functies
- De huurlast die uiteindelijk opgebracht moet worden door de huurder, is een bestuurlijke keuze die in samenhang met subsidiekeuze wordt gemaakt.

Vastgoed levert:

- Meest efficiënte huisvestingsoplossing
- Inzicht in totale gemeentelijk bezit, integrale keuzes
- Advisering op gebied van beheer en onderhoud en uitvoering daarvan.
- Berekenen en inzichtelijk maken kostendekkende huur
- Adviseert over meest optimale huisvesting

Waarom een kostendekkende huur?

Alle kosten van vastgoed moeten gedekt worden voor transparantie in de begroting. Daarmee wordt inzichtelijk wat beleid kost. Er hoeft geen winst te worden gemaakt, maar ook niet gesubsidieerd via de huur zonder subsidiebesluit. Daarom:

- Kosten inzichtelijk maken
- Kosten laten vallen daar waar ze gemaakt zijn.
- Kosten worden 1 x per jaar geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI) om te zorgen dat alle kosten gedekt blijven (of op 1 januari of 1 juli).

Welke kosten zitten in de kostendekkende huur?

Rekenmodel - Kosten gebaseerd op *functionele instandhouding*.

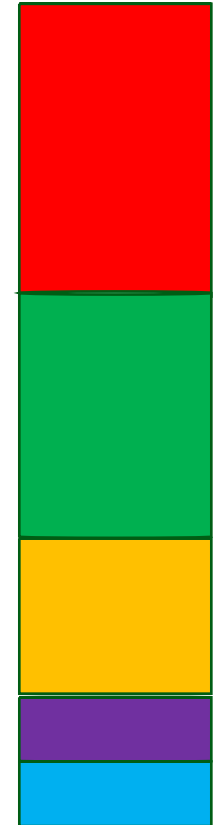
Kapitaalslasten: Rentekosten en afschrijving: zo laag mogelijk (afschrijving annuïtair) op basis van de in het pand gedane investeringen

Onderhoudskosten: Al het onderhoud dat is opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan en vervanging van o.a. installaties en dakbedekking om pand functioneel in stand te houden.

Vaste lasten: Onroerende Zaak Belasting, rioolheffing, heffingen Hoogheemraadschap, verzekeringskosten

Beheerkosten: Dit zijn de kosten voor financieel, commercieel en administratief beheer, assetmanagementtaken (o.a. meedenken in aanhuur en ontwikkelopgave), portefeuillemanagement en adviseren

Overige kosten (komen slechts incidenteel voor en meestal gaat het om relatief kleine bedragen): Erfpachtcanon of V.V.E-bijdrage



Hoe gaan we om met Verkoop: beleid

- Verkoop openbaar en transparant
- Verkoop tegen hoogste bod (Kadernota Vastgoed, bestuurlijke keuze) tegen minimaal de getaxeerde marktwaarde.
- Opbrengst noodzakelijk in 2023/2024 voor oplossen zogenaamde 'stelpost' in begroting Vastgoed.
- Didam-arrest bemoeilijkt één-op-één verkopen, selectie a.d.h.v. objectieve, toetsbare en redelijke criteria
- Coöperatieve woonvorm (motie)
- Beste plan voor de wijk als de gemeente zelf geen helder beeld heeft over de meest wenselijke functie/bestemming voor het pand

Hoe gaan we om met Verkoop: samenstelling verkoopportefeuille

- Als een object niet wordt ingezet voor een andere portefeuille en het object niet bijdraagt aan een gebiedsontwikkeling, wordt het object opgenomen op meerjarige verkoopbegroting (vaststelling door College)
 - Verkoopopgave t/m 2024
 - Bestuurlijke vaststelling verkooplijst
 - Opbrengsten dragen bij aan gemeentelijke begroting
 - Mutaties verkoopbegroting hebben invloed op begroting afd. Vastgoed (en dus gemeentelijke begroting) en dienen financieel gedekt te zijn.
- Rotterdam blijft zich ontwikkelen, strategie en/of visie omtrent een gebied of specifiek object kan veranderen. Er vindt daarom (jaarlijkse) herinventarisatie plaats
- Inventarisatie verkooplijst zorgt voor **breed** gedragen verkooplijst en toekomstbestendige verkoopbegroting
- De huidige verkooplijst bevat 133 panden, waarvan bij 68 een maatschappelijke bestemming is toegestaan.



Technische vragen

- Wanneer wordt er gekozen voor een verkoop met erfpacht?
 - Bij bedrijfsmatig vastgoed en panden met maatschappelijke bestemming
- Hoe zit het met voorbehoud financiering?
 - Op verzoek van maatschappelijke initiatiefnemers is dit nu mogelijk
- Wordt de bestemming gewijzigd bij verkoop?
 - Nee, verkoop gebeurt met huidige bestemming
- Waar landt de verkoopopbrengst?
 - In de begroting van SO Vastgoed

Zijn er meer vragen?



Gemeente
Rotterdam