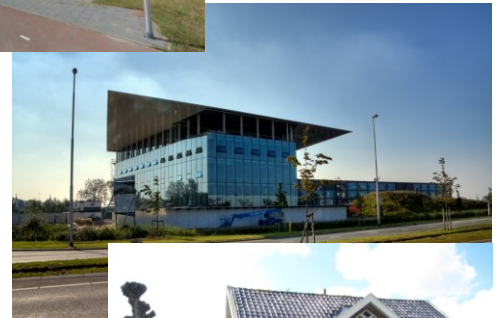


Vastgoedbeleid Gemeente Lansingerland



Auteur: Team Grondzaken

Afdeling: Team Grondzaken

Versienummer: 3.1

Datum: 12 september 2014

Corsanummer: T14.05848

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	4
2.1	Doel	4
2.2	Afbakening	4
2.3	Leeswijzer	4
3	Context	5
4	Visie	6
5	Accommodatiebeleid	7
5.1	Inleiding	7
5.2	Huisvesting gemeente	7
5.3	Onderwijs	7
5.3.1	Primair onderwijs	7
5.3.2	Voortgezet onderwijs	8
5.4	Peuterspeelzalen	8
5.5	Commercieel	8
5.6	Maatschappelijk vastgoed	8
5.7	Sport	9
5.8	Strategisch	9
5.9	Overig vastgoed	9
6	Vastgoedportefeuille	11
6.1	Inleiding	11
6.2	Huidige portefeuille	11
6.3	Toekomstige portefeuille	11
7	Strategisch vastgoedmanagement	14
7.1	Inleiding	14
7.2	Centraal	14
7.3	Werkwijze	14
8	Spelregels nieuwbouw, verhuur en verkoop	16
8.1	Vernieuwing huisvesting	16
8.1.1	Nieuwe initiatieven	16
8.1.2	Aankoop gebouwen	16
8.1.3	Nieuwbouw	16
8.2	Exploiteren	16
8.2.1	Huurprijsmethodiek	16
8.2.2	Kosten	19
8.3	Verkoop	20
8.3.1	Voortraject	20
8.3.2	Verkoopprocedure	21
8.3.3	Boekwinsten en -verliezen	21

1 Samenvatting

De gemeente Lansingerland kent nog geen vastgesteld beleid. De Wet Markt en Overheid verplicht de gemeente dit vast te stellen, waarbij deze wetgeving ook een kader vormt. Ook door de veranderingen in het subsidiebeleid is het noodzakelijk tot een vastgoedbeleid te komen. Het vastgoedbeleid kent een aantal speerpunten. Dit zijn:

- Het efficiënt en tegen zo min mogelijk kosten in bezit hebben of huren van noodzakelijk gemeentelijk vastgoed.
- De gemeente streeft naar een goed en voldoende aanbod van sociaal-cultureel vastgoed in de gemeente. Hierbij opereren alle aanbieders, zowel derden als de gemeente, op een gelijke markt. De gemeente streeft naar een gezonde exploitatie van deze accommodaties en stoot waar mogelijk dergelijk vastgoed af.
- Het huidige bezit in maatschappelijk vastgoed van de gemeente voldoet niet aan het nieuwe beleid. Hiervoor wordt een strategie “toekomstvisie gemeentelijk vastgoed” opgesteld. Overtollig strategisch vastgoed wordt versneld afgestoten.
- De gemeente scheidt de private (beschikbaar stellen vastgoed) en publieke functie (subsidieren maatschappelijke organisaties) t.a.v. maatschappelijk partners en streeft daarbij naar een gezonde bedrijfsvoering van het vastgoed.
- De gemeente Lansingerland stelt haar huurtarieven marktconform vast. De Wet Markt en overheid stelt dat de huurtarieven kostendekkend zouden moeten zijn. Voor de maatschappelijke activiteiten wordt echter een maatschappelijk marktconform huurtarief vastgesteld. Voor Peuterspeelzalen wordt niet de kostprijsdekkende huur gevraagd. Politiek-gemeentelijke activiteiten in het gemeentehuis zijn vrijgesteld van huur.
- Verkoop van een gemeentelijk object is, afhankelijk van het object, zoveel mogelijk openbaar, marktconform en transparant.

2 Inleiding

2.1 Doel

Het doel van deze nota is om heldere kaders te hebben waarbinnen het college uitvoering kan geven aan het vastgoed- en accommodatiebeleid. Onderdeel van de nota is een beschrijving van de situatie in Lansingerland als het gaat om vastgoed, gevormd vanuit de verschillende kernen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de visie, het beleid en de ‘spelregels’ die de gemeente heeft op het vlak van vastgoed en accommodaties.

2.2 Afbakening

In deze nota wordt verstaan met “vastgoed” alle gebouwen (opstallen) en bijbehorende gronden. Vastgoed (of onroerend goed) heeft een materieel karakter en is niet verplaatsbaar. Onder bijbehorende gronden worden alleen die gronden verstaan die direct aan het vastgoed zijn toe te rekenen, zoals een tuin.

In deze nota wordt *niet* het grondbeleid bedoeld. Hiervoor is een aparte nota geschreven en vastgesteld. Dit geldt tevens voor snippergroen. De onbebouwde terreinen zijn te rekenen tot het tijdelijk beheer en worden in dit kader niet beschouwd als vastgoed. Ook de openbare ruimte, de begraafplaatsen en de sportvelden vallen buiten het bereik van deze nota.

Onder “*gemeentelijk vastgoed*” verstaan we: *al het vastgoed in eigendom van of gehuurd door de gemeente*. Dit betekent dat onder het ‘gemeentelijk vastgoed’ dus *alle* eigendommen en gehuurde objecten vallen. Voorbeelden zijn het gemeentehuis, de gemeentewerf, sporthallen, sociaal-culturele voorzieningen, strategische aankopen etc.. Specifiek worden niet alleen de in bezit zijnde gebouwen betrokken bij strategische afwegingen, maar ook objecten welke de gemeente nu huurt of (tijdelijk) kan gaan huren.

2.3 Leeswijzer

In de notitie komen de volgende onderwerpen aan de orde. Hoofdstuk 2 behandelt de context waarbinnen de nota is opgesteld. Hoofdstuk 3 gaat over de visie op het vastgoed die als basis dient voor het accommodatiebeleid. In hoofdstuk 4 wordt deze visie vertaald in een accommodatiebeleid per vastgoedcategorie. In hoofdstuk 5 komt daarna het huidige bezit aan bod. In datzelfde hoofdstuk wordt vervolgens op basis van de visie en het accommodatiebeleid een koppeling gemaakt naar de acties die noodzakelijk zijn om te komen tot het gewenste toekomstige bezit. In hoofdstuk 6 worden de kaders voor het strategische management verwoord. Daarna worden in hoofdstuk 7 de spelregels hoe de gemeente omgaat met vastgoed beschreven. Tenslotte worden in hoofdstuk 8 de belangrijkste punten van het beleid samengevat.

3 Context

De gemeente Lansingerland is ontstaan uit drie gemeenten (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) en vijf kernen (de eerder genoemde gemeenten aangevuld met Rotte en Kruisweg, behorend bij respectievelijk Bergschenhoek en Bleiswijk). In de drie voormalige gemeenten is het beleid omtrent het bezit en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed verschillend geweest. Dit uit zich nu in verschillen in aantallen en typen (maatschappelijk) vastgoed. Tevens is er een grote differentiatie van huurtarieven voor accommodaties. Het doel van deze nota is om het beleid op deze terreinen voor alle kernen zoveel mogelijk te harmoniseren.

De Wet Markt en Overheid is, na een overgangstermijn van 2 jaar, definitief van kracht per 1 juli 2014. De Wet (onderdeel van de Mededingingswet) houdt in dat de overheid op terreinen waar ook marktpartijen actief zijn, optreedt als gelijkwaardige marktpartij. Beschikbaar stellen van vastgoed is bij uitstek zo'n terrein. De Wet Markt en Overheid verplicht gemeenten om een transparant vastgoed- en huurbeleid vast te stellen en stelt hiervoor randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden worden later in deze nota als uitgangspunt genomen voor het beleid.

De gemeente Lansingerland kent een grote dynamiek in de vastgoedportefeuille. De bouw van het nieuwe gemeentehuis en aanwijzing van één werf zijn hiervan de meest pregnante voorbeelden. Dit heeft er toe geleid dat de oude gemeentehuizen en -werven afgestoten worden. Daarnaast moet de gemeente blijvend kritisch zijn op haar portefeuille, zeker in tijden van crisis. Afgelopen jaren zijn hiertoe al meerdere richtinggevend kaders gesteld. Zo is in 2011 een visie uitgewerkt en geconcretiseerd in de notitie 'Onder Dak'. Dit was een analyse naar de efficiëntie en effectiviteit van de huisvesting van maatschappelijke activiteiten in de gemeente Lansingerland. De notitie is als bespreekpunt in de gemeenteraad besproken. In de rapportage van de rekenkamer 'Scheidsrechter noch dirigent', werd geadviseerd om ook op de geldstromen 'vastgoed' en 'subsidies' separaat te sturen.

In het 'zomerakkoord' van 2012 heeft de raad zich uitgesproken voor een taakstellende bezuiniging (vanaf 2015 € 25.000,- per jaar) door het afstoten van bestaande accommodaties: *'Door het 'herschikken' van het gebruik van gemeentelijke accommodaties kunnen locaties worden vrijgespeeld. Gezien de bezettingsgraad zijn de kansen hiervoor bij een aantal panden groter dan bij andere panden. De vrijgekomen panden kunnen worden verkocht. Uitgangspunt is wel dat gestreefd wordt naar een optimale bezetting van accommodaties binnen de kernen, rekening houdend met de lokale oorsprong van de verenigingen en stichtingen.'*

In 2013 is een nieuw subsidiebeleid vastgesteld, dat in 2014 is geïmplementeerd. Het uitgangspunt is dat alleen nog activiteiten die passen binnen door de gemeente geformuleerde doelen worden gesubsidieerd. Indirecte of directe huursubsidies worden niet meer gegeven. Daardoor is het noodzakelijk om ook het vastgoedbeleid aan te passen. Het eenzijdig vaststellen van prestatiesubsidies en het niet wijzigen van het vastgoed en huurbeleid leidt in een aantal gevallen tot een onwerkbaar situatie voor zowel de gemeente als gebruikers. Het subsidiebeleid heeft directe huursubsidies afgeschaft. Indien het 'oude' huurregime van toepassing zou blijven, betekent dit dat verenigingen in grote problemen kunnen komen in de gevallen dat de huur veel hoger is dan redelijkerwijs op basis van subsidies en verdere mogelijkheden van verenigingen mogelijk zou zijn.

De gemeente Lansingerland kent nog geen vastgesteld beleid. De Wet Markt en Overheid verplicht de gemeente dit vast te stellen, waarbij deze wetgeving ook een kader vormt. Ook door het veranderen in het subsidiebeleid is het noodzakelijk tot een vastgoedbeleid te komen.

4 Visie

De visie op vastgoed is bepalend voor het accommodatie- en vastgoedbeleid. De visie is de basis voor de omgang met vastgoed op het gebied van gebruik, verhuur, huur, nieuwbouw en verkoop.

De visie van de gemeente Lansingerland wordt bepaald door een aantal uitgangspunten:

Scheiding privaat en publiek:

Daar waar overheden de publieke en private functies in het verleden nog wel eens in elkaar lieten overlopen, worden deze taken nu gescheiden. De gemeente stelt enerzijds beleid op voor allerlei gebieden (bijvoorbeeld sport, onderwijs, ruimtelijke ontwikkeling en maatschappelijke instellingen) en anderzijds wordt dit waar nodig ondersteund door het beschikbaar stellen van vastgoed. Vastgoed is daarmee (slechts) een middel om beleidsdoelen te bewerkstelligen. Vastgoed is, waar nodig, ondersteunend aan verschillende beleidsdoelen. Het in bezit hebben van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente.

Efficiency:

Het zoveel mogelijk clusteren van activiteiten in gemeentelijk vastgoed. De bezettingsgraad per pand dient zo hoog mogelijk te zijn. De gemeente zorgt voor een zo hoog mogelijke bezetting van het in bezit zijnde vastgoed. Dit kan er toe leiden dat instellingen gevraagd zal worden een ander (gemeentelijk) pand te gebruiken als huisvesting.

Tegen zo min mogelijk kosten:

De kosten voor gemeentelijk vastgoed moeten zo laag mogelijk zijn. Per pand is inzichtelijk wat de kosten (vaste lasten, onderhoud) maar ook wat de opbrengsten zijn. Hierdoor kan binnen de kaders gestuurd worden op de kosten of de opbrengsten. Daarbij kan ook gekozen worden voor afstoten of in extreme gevallen voor sloop.

Alleen noodzakelijk gemeentelijk vastgoed:

Exploitatie en beschikbaar stellen van vastgoed behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. De gemeente streeft ernaar om alleen noodzakelijk vastgoed in eigendom te houden. De gemeente zal eerder vastgoed afstoten dan actief vastgoed willen exploiteren. Uitgangspunt is dat wat de gemeente op dit terrein niet hoeft te doen, de gemeente ook niet doet. Het is geen vanzelfsprekendheid dat de gemeente vastgoed beschikbaar stelt bij de vraag naar activiteiten in de gemeente. Te meer omdat er voldoende ruimtes beschikbaar zijn bij derden (bijvoorbeeld kerken, onderwijsinstellingen, buitensportverenigingen etc.).

De visie voor het gemeentelijk vastgoed in Lansingerland is als volgt:

Het efficiënt en tegen zo min mogelijk kosten in bezit hebben of huren van noodzakelijk gemeentelijk vastgoed.

5 Accommodatiebeleid

5.1 Inleiding

Het accommodatiebeleid stelt de kaders over hoe wij omgaan met vastgoed in relatie tot beleidsdoeleinden en financiële middelen. Centrale vragen hierbij:

1. is eigendom noodzakelijk of nodig om beleidsdoeleinden op verschillende terreinen te faciliteren?
2. Welke financiële kaders (vaak gevat in gebruikstarieven) zijn van toepassing?

Voor elke categorie vastgoed zijn afwijkende beleidsregels van toepassing. In dit hoofdstuk wordt daarom uitgegaan van de volgende categorieën:

- Huisvesting voor de bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
- Onderwijs;
- Peuterspeelzalen;
- Commercieel vastgoed;
- Maatschappelijk vastgoed;
- Sportaccommodaties
- Strategisch aangekocht vastgoed;
- Overig vastgoed.

5.2 Huisvesting gemeente

De gemeente beschikt over een gemeentehuis en gemeentewerf in eigendom. Deze zijn (minimaal) nodig voor de gemeente. In de huidige situatie wordt een deel van het gemeentekantoor verhuurd aan derden. Uitgangspunt blijft dat de gemeente efficiënt met haar eigen ruimten om gaat.

5.3 Onderwijs

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor adequate huisvesting van primair en voortgezet onderwijs. In 1997 is de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van zowel scholen voor primair als voortgezet onderwijs overgedragen van het rijk naar gemeenten (decentralisatie). Vanaf 1997 ontvangen gemeenten in het gemeentefonds jaarlijks geld om deze zorgplicht voor schoolgebouwen goed te regelen. Deze wettelijke taak is in de gemeente Lansingerland vastgelegd in de 'Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Lansingerland 2010 (VVHO)'. De zorgplicht voor adequate huisvesting is zodanig vormgegeven dat bij gebleken noodzaak de gemeente middelen en grond beschikbaar stelt (op basis van de vastgestelde normering in de verordening) en dat de daadwerkelijke uitvoering bij de scholen ligt.

5.3.1 Primair onderwijs

De gemeente Lansingerland heeft op 21 februari 2013 het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (IHP PO) vastgesteld (T11.06169). Het IHP PO geeft aan hoe de gemeente de komende jaren de knelpunten in de huisvesting bij de basisscholen wil oplossen. Door het plan uit te voeren zorgt de gemeente planmatig, integraal en tijdig voor adequate onderwijshuisvesting. Daarnaast brengt het IHP PO financiële consequenties voor de komende jaren in beeld.

Volgens de Wet op het Primair Onderwijs (artikel 103 lid 1 WPO) geeft het schoolbestuur de opdracht een nieuwbouw tot stand te brengen met middelen die de gemeente beschikbaar stelt. Dit is het bouwheerschap. Via het gemeentefonds ontvangt de gemeente gelden voor nieuwbouw. Bij schoolgebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom (wat vaak bij het schoolbestuur ligt) en het economisch eigendom (claimrecht genoemd, wat de gemeente heeft).

Bij het beëindigen van het gebruik van een schoolgebouw door een schoolbestuur kunnen gemeente en bevoegd gezag verklaren dat het gebruik als school niet meer nodig is. De overdracht van het eigendom in de zin van de Wet op het Primair Onderwijs (het juridisch eigendom) of het formeel in gebruik geven van een aantal schoolgebouwen heeft nog niet plaatsgevonden. Deze overdracht wordt de komende periode verder uitgewerkt.

5.3.2 Voortgezet onderwijs

Met de schoolbesturen voor voortgezet onderwijs die actief zijn in Lansingerland voor de huisvesting van de scholen, zijn (op één school na) overeenkomsten tot doordecentralisatie gesloten. In deze overeenkomst wordt de zorgplicht van de gemeente overgedragen aan de schoolbesturen (doorgedecentraliseerd). De scholen ontvangen hiervoor een vast bedrag per leerling per jaar. De afgesloten overeenkomsten hebben betrekking op alle scholen voor voortgezet onderwijs, met uitzondering van De Blesewic in Bleiswijk. Voor deze school is de zorgplicht van de gemeente op basis van de eerder genoemde verordening nog van kracht.

5.4 Peuterspeelzalen

De gemeente verhuurt een aantal locaties voor peuterspeelzalen. Binnen de Peuterspeelzalen wordt de mogelijkheid gegeven voor kinderen om 'voorschools' spelenderwijs te kunnen ontwikkelen.

Peuterspeelzalen worden hiertoe ook gesubsidieerd door de gemeente. Ze hebben een aparte positie in vergelijking met kinderopvang omdat de ontwikkeling van de kinderen centraal staat, waar bij kinderopvang de opvang van kinderen zodat ouders kunnen werken centraal staat.

In de huidige situatie wordt voor de Peuterspeelzalen een huur gevraagd onder de kostprijs. Het mogelijk maken van deze locaties is iets wat door de gemeente gedaan wordt. Vooralsnog worden de bestaande locaties behouden. Waar mogelijk wordt gestreefd naar optimalisaties.

5.5 Commercieel

Onder commercieel vastgoed vallen, in de gemeente Lansingerland, de panden die verhuurd worden aan kinderdagverblijven en Buitenschoolse opvang. De doelstelling van deze panden is het mogelijk maken van dergelijke faciliteiten. Volgens de in deze nota beschreven kaders is dit voor deze sector geen kerntaak van de gemeente. De huidige situatie is dat de gemeente deze panden in eigendom heeft. Daarom zal in deze situatie in elk geval gestreefd worden naar een optimale exploitatie van deze panden.

Mocht de mogelijkheid tot afstoten zich voordoen dan kan op basis van deze positieve exploitaties de verkoopwaarde hiervan bepaald worden. Als daadwerkelijk een goede verkoopprijs bedongen kan worden, dan zal de gemeente het pand afstoten. Zolang afstoten niet aan de orde is, zal de gemeente het pand in eigendom houden. De positieve resultaten komen ten goede van de gemeentelijke begroting. De gemeente zal aandacht blijven houden om deze objecten financieel gezond te houden.

5.6 Maatschappelijk vastgoed

De gemeente bezit en huurt een aantal panden voor het huisvesten van sociaal- en culturele activiteiten. Hierbij valt te denken aan bibliotheken, buurthuizen, jongerencentra en ontmoetingscentra voor ouderen. De belangrijkste beleidsmatige kaders vanuit de visie van de gemeente op haar vastgoed zijn:

- Het is geen vanzelfsprekendheid om als gemeente zelf vastgoed ten behoeve van de huisvesting van maatschappelijke activiteiten te bezitten en te exploiteren;
- Gebruik van accommodaties van derden zijn niet alleen een volwaardig alternatief voor eigen accommodaties voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten maar bieden zelfs diverse voordelen, bijvoorbeeld in verband met het afdekken van exploitatierisico's;
- Wij streven dan ook naar het, waar mogelijk, terugbrengen van de huidige voorraad aan maatschappelijk vastgoed;

- Wij zullen onderzoeken welke panden afgestoten kunnen worden door activiteiten elders te huisvesten.

Het bovenstaande sluit aan bij de eerder geformuleerde uitgangspunten als ‘noodzakelijk’ en ‘zo min mogelijk’.

Hiernaast heeft de gemeente als vastgoed eigenaar ook een financiële verantwoordelijkheid als het gaat om de exploitatie van de gemeentelijke objecten. Voor het gemeentelijk bezit wordt daarom gestreefd naar een zo gezond mogelijke exploitatie. Daarnaast is het belangrijk om een markt te creëren waarbij het financieel niet uitmaakt of een pand van de gemeente of de ‘markt’ gehuurd wordt. Hierbij hebben wij speciale aandacht voor ‘indirecte subsidies’ die ontstaan door een pand tegen een tarief lager dan de marktconforme prijs te verhuren en de implementatie van de Wet markt en overheid in 2014. Hiertoe dient een beleid opgesteld te worden voor de gebruikstarieven van dergelijke panden.

De gemeente streeft naar goed en voldoende aanbod van sociaal-cultureel vastgoed in de gemeente. Hierbij opereren het aanbod van derden en gemeentelijk vastgoed op een gelijke markt. De gemeente streeft naar een gezonde exploitatie van dergelijke accommodaties en stoot waar mogelijk dergelijk vastgoed af.

5.7 Sport

In Lansingerland worden binnensportaccommodaties geëxploiteerd door de gemeente. Deze accommodaties zijn primair bedoeld voor het faciliteren van bewegingsonderwijs van PO en VO scholen, secundair voor gebruik door sportverenigingen en maatschappelijke gebruikers en tertiair voor gebruik door particulieren en commerciële instellingen. Omdat de gemeente een wettelijke taak heeft te voorzien in ruimten voor bewegingsonderwijs is het onderwijs maatgevend voor de hoeveelheid en de inrichting van deze accommodaties. De uitwerking hiervan is vastgelegd in de Sportnota.

Naast de binnensportaccommodaties exploiteert de gemeente ook drie (buiten)sportparken. Sportvelden vallen buiten de categorie vastgoed en daarmee buiten deze nota. De gerelateerde verenigingsgebouwen (kantines en kleedkamers) moeten worden geëxploiteerd door de verenigingen zelf. Deze worden door middel van een recht van opstal in gebruik gegeven aan de verenigingen.

5.8 Strategisch

Het strategisch eigendom is aangekocht door de gemeente met het oog op ontwikkeling van de betreffende (omliggende) gebieden. Daarnaast zijn er een aantal panden die niet meer door de gemeente gebruikt worden en die afgestoten dienen te worden. De gemeente Lansingerland zal panden waarvoor ontwikkelingen niet op korte termijn zijn te verwachten of vastgelegd, afstoten. Panden en eigendommen die nog steeds het voornemen kennen voor ontwikkelingen zullen in eigendom blijven. Voor dergelijke panden kan dus ook de overweging gemaakt worden: is het niet goedkoper om nu te ‘investeren’ in sloop om kosten van beheer (m.n. in capaciteit en exploitatielasten) te voorkomen.

Bij strategisch vastgoed hoort bijna één op één ook tijdelijk beheer. Dit is noodzakelijk om kraak te voorkomen. In dit geval zal tijdelijk beheer vrijwel altijd in de vorm van tijdelijke bewoning zijn. Daarnaast wordt steeds meer ingezet op (tijdelijke) verhuur, om zo in elk geval zoveel als mogelijk inkomsten te bewerkstelligen.

5.9 Overig vastgoed

Als vanouds hebben veel gemeenten in Nederland een grote diversiteit aan eigendommen. Dit gaat van winkels, horeca in centra tot molens en andere monumenten. Het aantal eigendommen van de gemeente Lansingerland in deze categorie is erg laag. Het uitgangspunt is om dit zo laag mogelijk te houden. In de huidige setting heeft de gemeente ook geen middelen om bijvoorbeeld vanuit cultuurhistorisch belang nieuwe panden aan te kopen.

Binnen de gemeente Lansingerland gaat het om twee opstallen t.b.v. de begraafplaatsen en één parkeergarage (in Bleiswijk). Daarnaast gaat om het een aantal opstallen t.b.v. nutsvoorzieningen die in eigendom van de gemeente zijn. Onderzoek en overleg moet uitwijzen of deze opstallen, al dan niet met een recht van opstal, overgedragen worden aan de betreffende partijen.

6 Vastgoedportefeuille

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het huidige bezit en de strategische sturing om te komen op het gewenste bezit. De visie en uitwerkingen per categorie uit het voorgaande zijn hierbij leidend.

6.2 Huidige portefeuille

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vastgoed in gemeentelijk eigendom. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een aantal sectoren, aansluitend op het accommodatiebeleid zoals beschreven in het vorige hoofdstuk:

- Huisvesting voor de bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
- Onderwijs (primair en voortgezet);
- Peuterspeelzalen;
- Commercieel vastgoed;
- Maatschappelijk vastgoed;
- Sportgebouwen;
- Strategisch aangekocht vastgoed;
- Overig vastgoed.

De gehele vastgoedportefeuille is in beeld gebracht. Het betreft 114 objecten/adressen die in eigendom zijn. Een uitzondering geldt voor onderwijshuisvesting. Deze zijn in veel gevallen eigendom van de schoolbesturen, maar de gemeente heeft hier een economisch claimrecht. Deze panden zijn daarom wel in de lijst opgenomen. Het eigendom van de gemeente Lansingerland kan daarmee als volgt worden weergegeven:

Categorie	aantal	Toelichting
Huisvesting	2	Gemeentehuis en gemeentewerf
Onderwijs	34	Scholen (economisch eigendom)
Peuterspeelzalen	6	
Commercieel	13	Commerciële activiteiten en kinderopvang
Maatschappelijk	11	Accommodaties voor maatschappelijke instellingen
Sport	14	Sporthallen of gerelateerde sportcafe's, zwembad 'de Windas'.
Strategisch	21	Objecten binnen exploitaties of toekomstige ontwikkelingen. Tevens objecten die functie voor gemeente verloren hebben (zoals voormalige gemeentehuizen/ gemeentewerven).
Overig	13	Opstallen begraafplaatsen Bergschenhoek en Bleiswijk, parkeergarage en enkele trafohuizen die kadastraal eigendom zijn van gemeente
Totaal	114	

Hiernaast huurt de gemeente nog vier panden en is er voor twee panden een financiële garantstelling afgegeven. In bijlage 1 worden alle panden benoemd.

6.3 Toekomstige portefeuille

In deze paragraaf wordt het accommodatiebeleid vergeleken met het huidige bezit. Waar moet op gestuurd worden om te komen tot een portefeuille die aansluit bij de visie en het beleid?

Voor een aantal categorieën zijn vrij snel conclusies te verbinden:

- Huisvesting gemeente: deze is goed op orde. Zowel het gemeentehuis als de gemeentewerf blijven in eigendom. Aandachtspunt bij het gemeentehuis is de verhuur van de door de gemeente niet gebruikte vierkante meters.

- Onderwijs: de uitwerking hiervan is neergelegd in het IHP PO en de doordecentralisatie van voortgezet onderwijs.
- Peuterspeelzalen: vanwege het maatschappelijke belang worden de huidige activiteiten voortgezet in gemeentelijke panden. Waar mogelijk wordt gestreefd naar optimalisaties.
- Commercieel: voorsnog houdt de gemeente de financieel gezonde accommodaties voor kinderopvang in eigendom. In de toekomst kan worden overwogen om deze bezittingen af te stoten naar bijvoorbeeld een belegger.
- Sport: de gemeente heeft een wettelijke taak in het faciliteren van bewegingsonderwijs. Hiervoor zijn sporthallen noodzakelijk. Daarnaast zijn sporthallen en het zwembad zonder subsidies niet exploitabel. Daarom houdt de gemeente deze in eigendom en houdt zo de regie.
- Overig: de gemeente houdt het overig vastgoed stabiel. Waar mogelijk worden als vastgoed aangemerkte objecten als trafohuisjes afgestoten.

Ten aanzien van de resterende categorieën ‘maatschappelijk’ en ‘strategisch’ vastgoed geldt het volgende:

Maatschappelijk vastgoed: de gemeente heeft 10 panden in eigendom, en huurt één pand, die met name maatschappelijke organisaties huisvesten. Dit zijn, met erachter de belangrijkste huurders:

Naam	Belangrijkste gebruiker
1. MFR Anthuriumsingel (Berkel en Rodenrijs)	Peuterspeelzaal Olleke Bolleke BSO De Paddestoel
2. Het Polderhuis (Bergschenhoek)	Jay's Place
3. Notaris Kruytstaart 10 (Bergschenhoek)	Bibliotheek Oostland, Fysiokids
4. Het Spectrum (Bergschenhoek)	Concordia, The Point
5. Het Schooltje (Buurtschap Rotte)	Stichting 't Schooltje
6. De Snip (Bleiswijk)	Bibliotheek Oostland, Oudheidkundige vereniging Bleiswijk
7. Craenenbourgh (Bleiswijk)	Scouting en BSO Kanjers
8. Pecto's (Bleiswijk)	St. Pecto's
9. 't Web (Bleiswijk)	Crescendo
10. De Leeuwerik (Bleiswijk)	Welzijn Lansingerland

Tevens huurt de gemeente (tot 2019) de Smitshoek. Hierin is ook Welzijn Lansingerland gevestigd.

Bovenstaande panden kennen vrijwel allemaal geen optimale bezetting. Tevens valt op dat de panden in enkele gevallen slechts één gebruiker heeft. Dat werkt een lage bezetting in de hand en maakt een gezonde exploitatie niet mogelijk, omdat andere organisaties niet van het pand gebruik kunnen maken. Daarnaast blijkt dat in Bleiswijk relatief veel accommodaties beschikbaar zijn, terwijl in Berkel en Rodenrijs er slechts één is.

Wij streven er naar om de mogelijkheden van gebruik van de gemeentelijke accommodaties te verhogen. Er moet een eenduidig huurbeleid zijn voor deze accommodaties. Verder is het zaak de bestaande accommodaties, met name in Bleiswijk en in mindere mate in Bergschenhoek, beter te benutten. Door het herhuisvesten van organisaties zal de bezetting verhoogd worden en zullen enkele accommodaties vrij gemaakt worden voor verkoop. Deze toekomstvisie van de panden wordt vastgelegd in een “toekomstvisie gemeentelijk vastgoed”.

Strategisch vastgoed: de gemeente heeft een behoorlijke portefeuille als het gaat om ‘strategisch vastgoed’. Onder deze categorie valt niet alleen vastgoed dat is verworven in het kader van nieuwbouw van woningen of bedrijventerreinen. Ook vallen hier een aantal objecten onder die zijn aangekocht op basis van ontwikkelingen die verwacht werden. Nu ontwikkelingen in deze gebieden door de crisis voorlopig uitblijven, geldt dat deze objecten zo snel mogelijk verkocht dienen te worden. Daarnaast zijn

er een aantal panden die hun functie verloren hebben voor de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor het voormalige gemeentehuis Bergschenhoek en gemeentewerf in Bleiswijk. Deze dienen ook afgestoten te worden.

Het huidige maatschappelijke vastgoed van de gemeente voldoet niet aan het nieuwe beleid. Hiervoor wordt een strategie “toekomstvisie gemeentelijk vastgoed” opgesteld. Overtollig strategisch vastgoed wordt versneld afgestoten.

7 Strategisch vastgoedmanagement

7.1 Inleiding

Om van de in hoofdstuk3 beschreven visie te komen van het huidige bezit naar het gewenste bezit, zal de gemeente veel vastgoed afstoten. Dit is voorbehouden aan het college. Het is daarbij wel van belang dat de juiste kaders en spelregels door de gemeenteraad worden vastgesteld. Deze worden in dit hoofdstuk uiteen gedaan

7.2 Centraal

Het vastgoedbeleid stelt de kaders voor het accommodatiebeleid. Het gaat hier o.a. om de wijze waarop de gemeente om gaat met de exploitatie (huuropbrengsten en exploitatielasten, waaronder onderhoud), tijdelijk beheer, nieuwbouw, verhuur, sloop en verkoop. De private functie van de overheid als 'verhuurder' van vastgoed en de publieke functie dient gescheiden te worden. Enerzijds de gemeente als publieke instantie: het stimuleren en mogelijk maken van maatschappelijke voorzieningen, veelal door subsidies. Anderzijds de gemeente als private partij die vastgoed bezit en verhuurt.

De exploitatie van vastgoed wordt onder een centrale regievoerder georganiseerd. Dit betekent dat al het vastgoed in 'eigendom' is bij een centraal punt in de organisatie. Op deze manier zal nadrukkelijk gekeken worden naar een efficiënt gebruik van noodzakelijk gemeentelijk vastgoed voor het huisvesten van functies die voor verschillende beleidsvelden noodzakelijk zijn. Het streven is om op deze manier het gemeentelijk vastgoed rendabeler te maken.

De gemeente zal de private en publieke functie t.a.v. vastgoed scheiden en daarbij streven naar een gezonde bedrijfsvoering van het vastgoed.

7.3 Werkwijze

Een besluit m.b.t. de toekomst van een gemeentelijk eigendom (zoals kopen/ verkopen/ exploitatiekeuze/ sloop) wordt genomen door het college op basis van een *integraal* voorstel waarbij rekening gehouden wordt met de wens vanuit de functie en het beleidsveld, maar ook gekeken wordt naar bedrijfsmatige (financiële) aspecten.

Maatschappelijk

De gemeente zal enerzijds *maatschappelijke* afwegingen maken om het vastgoed in eigendom te houden. Heeft de gemeente het pand nog nodig om gemeentelijke doelen te bereiken? Is het mogelijk dat een derde partij ruimte beschikbaar stelt, of is het nodig dat de gemeente zelf de ruimte beschikbaar stelt? Wellicht is dat zelfs wettelijk verplicht? Als dat allemaal niet het geval is, komt het pand in aanmerking om af te stoten.

Financieel

De gemeente Lansingerland zal bij dergelijke vragen ook op *financieel* gebied naar objecten kijken, en wel volgens drie scenario's: exploiteren, verkopen of slopen. Deze drie scenario's, uitgewerkt in meerdere deelscenario's worden financieel doorgelicht op hoofdlijnen. Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt.

In de praktijk zal bij een hoge bezettingsgraad het doorexpluiten op de huidige voet bijna vanzelfsprekend zijn. Onderzoek is nodig bij een lage bezettingsgraad (of zelfs leegstand), lage inkomsten of te hoge kosten. In het geval van lage bezetting zal gekeken worden of dit omhoog gebracht kan worden. Is dat niet het geval dan zal onderzocht worden of het mogelijk is dat de huidige huurders een ander pand betrekken waardoor het betreffende pand vrijgespeeld en afgestoten kan worden.

Als een pand mono-functioneel is, past dat niet in de visie van de gemeente om panden zo efficiënt mogelijk te benutten. Afstoten geniet hierbij de voorkeur.

In het geval dat de exploitatiekosten hoger zijn dan de maximaal haalbare opbrengsten (financieel en maatschappelijk) dan zal het object gesloopt worden (ongeacht de boekwaarde) om zo de exploitatielasten (vaste lasten, gas, water, licht, belastingen, beheer en technisch beheer) de komende jaren in elk geval niet meer te hebben.

Integrale analyse

Een keuze voor het verder of anders exploiteren, dan wel afstoten van een pand wordt integraal gemaakt. Er wordt breder gekeken dan slechts één pand dat op een bepaald moment slechts weinig verhuurd wordt. Bij de afwegingen spelen de volgende afwegingen:

3. Wat zijn de huidige exploitatielasten van het ene pand t.o.v. het andere pand? Het gaat hierbij om vaste lasten (belastingen, water, gas, licht) en onderhoudslasten op korte en lange termijn.
4. Hoe is de huidige bezetting? Zijn de gebruikers tevreden? Oftewel: functioneert het pand voor het gebruik waarvoor het ingezet wordt?
5. Wat is de maatschappelijke behoefte naar bepaalde functies? Waar is behoefte aan en past een pand daarbij?
6. De verkooppotentie van een pand is belangrijk. Hoe ligt een pand in de markt? Wat is de locatie? Kan die aantrekkelijk zijn voor kopers? Zijn er momenteel belangstellenden?
7. Bij verkoop, en het besluit daartoe, zal de gemeente in voorkomende gevallen ook de mogelijkheid van herbestemming meenemen. Wellicht zijn panden geschikt om te verbouwen tot een of meerdere woningen, kantoren of ander gebruik. Daarnaast is totale herontwikkeling (sloop + nieuwbouw) mogelijk. In sommige gevallen kan het financieel aantrekkelijk zijn om direct deze mogelijkheid mee te geven bij de verkoop.

8 Spelregels nieuwbouw, verhuur en verkoop

8.1 Vernieuwing huisvesting

8.1.1 Nieuwe initiatieven

De gemeente heeft in de jaren na de fusie o.a. een nieuw gemeentehuis en een nieuw zwembad gebouwd. Daarnaast is en wordt er geïnvesteerd in scholen voor primair en voortgezet onderwijs. Voor de fusie waren in de gemeente al een behoorlijk aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het ligt dus niet in de lijn der verwachting dat er op korte termijn grote nieuwe gemeentelijke vastgoedprojecten zullen starten. Mocht het toch komen tot nieuwe initiatieven dan zullen eerst de mogelijkheden verkend worden om de extra capaciteitsvraag binnen de gemeentelijk eigendommen op te lossen.

8.1.2 Aankoop gebouwen

Mocht besloten worden dat er uitbreiding van gemeentelijk vastgoed nodig is, dan geeft de gemeente er de voorkeur aan om in het kader van duurzaamheid eerst te kijken of er bestaand vastgoed aangekocht of gehuurd kan worden. Uiteraard moeten exploitatielasten en verbouwingskosten in het voorstel meegenomen worden. Al met al zullen zowel aspecten op het gebied van duurzaamheid en financiële mogelijkheden een rol spelen.

8.1.3 Nieuwbouw

Als nieuwbouw nodig is, is een sluitende business case een voorwaarde. De basis onder de berekening is een realistische raming van de investering en de opbrengsten (exploitatie). Bij nieuwbouw bestaat deze uit de kosten van verwerving en inrichting van het terrein (grondkosten), de kosten van het realiseren van het gebouw (bouwkosten) en de bijkomende kosten, bestaande uit de kosten van ontwerp, advies en onderzoek, aanloopkosten, overheidsheffingen en financieringskosten en een reservering voor meerwerk en onvoorzien. De opbrengsten dienen reëel geraamd te worden. Bij de afweging wordt ook gekeken naar de exploitatie van de nieuwbouw. De exploitatie geeft structurele kosten en baten en deze moeten minstens in evenwicht zijn, zo niet meer baten dan kosten geven.

8.2 Exploiteren

De gemeente streeft naar een gezond vastgoedbezit waarbij constant gestuurd wordt op kosten en opbrengsten. Daarbij moeten de maatschappelijke doelstellingen overeind blijven. De exploitatie moet los staan van andere financiële stromen (subsidies). Ook voor de gemeentelijke huisvesting, commercieel en strategisch vastgoed is een constante kritische blik op de exploitatie noodzakelijk. Ingezet zal worden op lage kosten en waar mogelijk het genereren van huuropbrengsten.

8.2.1 Huurprijsmethodiek

Kostprijsdekkende huur

In de gevallen waarin er geen markt is, of in de gevallen waarin de markt wordt gemaakt door de overheid zelf, wordt in gemeenten ook wel gebruik gemaakt van de kostprijsdekkende huur. Dit is de huur die het vastgoedbedrijf of de vastgoedafdeling in staat stelt om op de langere termijn een kostendekkende vastgoedexploitatie te voeren.

In de praktijk blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen de manieren waarop vastgoedbedrijven omgaan met het begrip kostendekkend. In sommige gevallen wordt gekeken naar de kostendekkendheid op de korte termijn. In dat geval worden de actuele kapitaallasten en kosten van onderhoud en beheer in beschouwing genomen. In andere gevallen worden ook toekomstige investeringen in groot onderhoud en functieverbetering in de berekening meegenomen. Ook zijn er verschillen denkbaar voor het niveau waarop de kostprijsdekkende huur wordt berekend: per object of per (deel)portefeuille.

Er wordt steeds meer afgestapt van de methode van de kostprijsdekkende huur. Een aantal voorbeelden maakt de reden hiervoor het meest duidelijk:

- bij een object of portefeuille met een hoge boekwaarde en hoge kapitaallasten moeten huren berekend worden die hoger zijn dan huren die marktconform zijn.
- Een kostprijsdekkende huur zou jaarlijks (of met een bepaalde termijn) opnieuw moeten worden vastgesteld. Al naar gelang investeringen in gemeentelijk vastgoed zijn gedaan kan de huur dan dalen (als er geen investeringen zijn gedaan) of exponentieel stijgen (als grote investeringen nodig zijn geweest)
- Onderdelen van de 'kostprijs' van vastgoed zijn: kapitaallasten, onderhoudsbudgetten, inzet van personeel en servicelasten (gas, water, schoonmaak, verzekeringen die al dan niet separaat in rekening worden gebracht). De berekening van de kostprijs is veel werk en kan nog al eens tot onduidelijkheid, vragen en discussies leiden.
- Wanneer de kostprijsdekkende huur per object wordt berekend kan dat leiden tot grote verschillen tussen objecten onderling. Deze verschillen worden veroorzaakt door de leeftijd van het pand (wel of niet afgeschreven) en door de manier waarop de investering indertijd is gefinancierd. Deze verschillen komen op de gebruikers willekeurig over, hetgeen niet leidt tot eenduidig huurbeleid in de beleving van gebruikers.

Al met al kiezen gemeenten steeds vaker voor marktconforme huurprijzen.

Maatschappelijke marktconforme huur

De marktconforme huur is het huurniveau dat op basis van een analyse van de gebruikersmarkt en de locatie in een markt van vraag en aanbod gerealiseerd kan worden. Daarmee kan er in principe alleen maar sprake zijn van marktconforme huur wanneer er een markt met meerdere (commerciële) aanbieders en vragende partijen is. In de praktijk is dat met name het geval bij bedrijfsruimten en kantoren, horeca, kinderdagverblijven, woningen, winkels en parkeergarages. Voor alle commerciële panden gaat de gemeente sowieso uit van marktconforme huurprijzen.

Om marktconforme huren vast te stellen voor maatschappelijke accommodatie is het noodzakelijk een scan te maken van 'de markt'. Wat voor huur wordt elders gevraagd? De betreffende panden hebben een beperkte bestemming 'maatschappelijke doeleinden', waardoor een huurprijs op basis van een horeca- of kantoorfunctie niet mogelijk is. Hierdoor is het financiële nut minder, is de waarde van het pand minder en dus ook de huurprijs minder dan wat voor kantoren en bedrijfsruimten etc. gangbaar is. Bovendien heeft het feit dat maatschappelijke organisaties beperkte financiële middelen hebben een drukkend effect. De vragers (de maatschappelijke organisaties) zijn niet bereid, of kunnen niet meer betalen dan wat landelijk de "norm" is.

De huurprijs van de gemeente Lansingerland voor sociaal culturele accommodaties wordt opgesteld aan de hand van informatie van 'bouwstenen voor sociaal' (landelijk platform overheden, adviesbureaus en maatschappelijke partners als het gaat rond maatschappelijk vastgoed) en in te winnen adviezen van advies- en onderzoeksbureaus.

Wet Markt en Overheid

Op 1 juli 2014 is de Wet Markt en Overheid (Wet MO) definitief in werking getreden. De Wet M en O bevat gedragsregels voor overheden om concurrentievervalsing te voorkomen tussen overheden en bedrijven voor het verrichten van economische activiteiten. Eén van de gedragsregels is de integrale kostendoorrekening. Desgevraagd moet een overheid kunnen aantonen dat de kosten integraal zijn doorgerekend. Een economische activiteit die de gemeente Lansingerland vanuit haar vastgoedportefeuille verricht is de verhuur van ruimten in overheidsvastgoed. Op basis van de genoemde gedragsregel is de gemeente gehouden aan het kostprijsdekkend verhuren van het vastgoed. Echter, hier kleven een aantal belangrijke negatieve gevolgen aan.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het rekenen van kostprijsdekkende huur, indien sprake is van economische activiteiten welke het algemeen belang dienen. Dit moet door de gemeenteraad vastgesteld worden. Hierbij moet vastgesteld worden:

1. welke algemeen belang aan de orde is
2. of de verhuur dit algemeen belang dient
3. welke gevolgen de vaststelling heeft voor derden, in het bijzonder private ondernemers
4. dat het algemeen belang opweegt tegen eventueel nadelige gevolgen voor deze belanghebbenden

Wet MO - Maatschappelijke activiteiten

Bij het vaststellen van huurtarieven voor maatschappelijke activiteiten wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Alleen panden waar sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten worden ontplooid vallen onder deze uitzondering, zodat we in deze panden de sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten kunnen stimuleren. Activiteiten die hieraan voldoen zijn muziekverenigingen, teken- en schilderverenigingen, bibliotheek, jeugd ontmoetingscentrum, historische verenigingen, culturele centra, ontmoetingscentra en activiteiten van non-profit-organisatie als EHBO-vereniging en goede doelen (ANBI). De huidige panden waar de maatschappelijke activiteiten worden ontplooid, worden nader benoemd in de nota ten behoeve van de vast te stellen huurtarieven.
2. We gaan er hierbij vanuit dat er geen langlopende huurcontracten worden gesloten, maar alleen gebruiksovereenkomst voor bijvoorbeeld een jaar. Organisaties zoals bijvoorbeeld kinderopvangorganisaties en zorgaanbieders zullen elders (in andere gemeentelijke of private panden) onderdak moeten vinden. We willen niet dat in dergelijke accommodaties deze partijen tegen (voor hen) lage tarieven huren. Daarmee betalen ze niet alleen minder huur maar blokkeren ook het functioneren van de gebouwen als sociaal-culturele gebouwen. Daarmee zullen sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten voorrang krijgen als het gaat om de huur van betreffende accommodaties. Andere partijen worden niet uitgesloten, zij het dat met deze partijen een marktconform huurtarief overeengekomen zal worden.

Met dit uitgangspunt kan worden vastgesteld dat de gemeente niet de kostprijs doorrekent in de huurtarieven. Puntsgewijs:

1. Het maatschappelijk belang is evident. De overheid wil graag ruimtes beschikbaar stellen waar sociale- en culturele activiteiten kunnen plaatsvinden. Dit draagt bij aan een leefbare samenleving. Tevens draagt het bij aan het welzijn van de inwoners van Lansingerland.
2. De verhuur op basis van deze uitzondering is alleen voor bovengenoemde categorieën. Voor commerciële activiteiten (bijvoorbeeld zorgaanbieders zoals huisartsen, fysiotherapie etc.) worden commerciële tarieven gerekend als ze zich al in onderhavige gebouwen willen vestigen.
3. Doordat de gemeente haar tarieven vaststelt op basis van informatie van 'bouwstenen voor sociaal' en adviezen van externen gaan we er van uit dat deze tarieven gelijk zijn aan de tarieven zoals derden die in gelijke situatie zou hanteren. We gaan er dus vanuit dat we hiermee derden en vooral particuliere aanbieders niet benadelen.
4. Met bovenstaand uitgangspunt is een afweging tussen algemeen belang en eventuele nadele gevolgen niet van toepassing.

Wet MO - Peuterspeelzalen

De gemeente verhuurt een aantal locaties voor peuterspeelzalen. Deze worden onder de kostprijs verhuurd. Het maatschappelijk belang van peuterspeelzalen zit in de functie van deze locaties voor de ontwikkeling van het kind. Peuterspeelzalen worden om die reden ook gesubsidieerd: ze zijn bedoeld om 'voorschools' de ontwikkeling van kinderen te stimuleren. Dit in tegenstelling tot kinderopvang die bedoeld is om ouders de mogelijkheid te geven om te werken. De huidige overeenkomsten voor

peuterspeelzalen worden voortgezet. In de toekomst worden, mede afhankelijk van de landelijke ontwikkelingen en regelgeving op dit gebied, hiervoor aparte standaard huurtarieven vastgesteld.

Wet MO - Gemeentehuis

De gemeente heeft als onderdeel van haar vastgoedbezit ook het gemeentehuis tot haar beschikking. Enerzijds is het gemeentehuis een 'huis van de gemeenschap', aan de andere kant moet de gemeente ook hier volgens de Wet Markt en Overheid voorkomen dat zij als oneerlijk concurrent op een markt opereert. Ook in dit geval moet het beschikbaar stellen van ruimtes waar andere partijen dit ook zouden kunnen doen kostendekkend zijn. De werkelijke kosten van te verhuren delen van het gemeentehuis zijn gezien de complexiteit van de kostenopbouw en het gebruik van het gebouw niet of nauwelijks te berekenen. Naast het gebouw en de voorzieningen zelf gaat het ook om kosten als (extra) inzet van personeel, materieel, beveiliging en voorzieningen als verwarming en elektra. Omdat de toe te rekenen kosten moeilijk te berekenen zijn zal op basis van een onafhankelijk advies een huurprijs bepaald worden.

Ook in het geval van het gemeentehuis is het mogelijk om op basis van de Wet Markt en Overheid uitzonderingen vast te stellen voor partijen die geen of minder huur zouden hoeven te betalen. De volgende uitzonderingen worden vastgesteld:

Vrijgesteld van het betalen van huur bij het gebruiken van ruimtes in het gemeentehuis:

- Gebruik door, voor, namens en op verzoek van de eigen organisatie, het college of de gemeenteraad
- Fractievergaderingen politieke partijen in gemeenteraad
- Exposities (op verzoek van of goedgekeurd door de gemeente)

Niet vrijgesteld van betaling van huur zijn o.a. politieke bijeenkomsten die niet vallen onder bovenstaande zaken. Maatschappelijke organisaties en bedrijven die het gemeentehuis willen gebruiken zijn huur verschuldigd, om zo een deel van de kosten hiervoor te dekken. Vooralsnog wordt het gemeentehuis niet beschikbaar gesteld voor commerciële activiteiten welke geen of nauwelijks een link hebben met de gemeente als bestuursorgaan (zoals bijvoorbeeld persoonlijke jubilea en bedrijfsactiviteiten). Ook moeten huurders een zakelijke relatie met onze gemeente hebben, bijvoorbeeld als vestigingsplaats.

Huurprijsmethodiek Gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland stelt haar huurtarieven marktconform vast. Voor sociaal-culturele accommodaties worden maatschappelijke huurtarieven opgesteld. De huurprijzen worden nader uitgewerkt in een kaderbrief huurprijzen. Het college stelt de brief en huurprijzen op.

De gemeente Lansingerland stelt haar huurtarieven marktconform vast en legt dit vast in een kaderbrief. De Wet Markt en overheid stelt dat de huurtarieven kostdekkend zouden moeten zijn. Voor de maatschappelijke activiteiten wordt echter een maatschappelijk marktconform huurtarief vastgesteld. Voor Peuterspeelzalen wordt niet de kostprijsdekkende huur gevraagd. Politiek-gemeentelijke activiteiten in het gemeentehuis zijn vrijgesteld van huur.

8.2.2 Kosten

Sturen op kosten zal de komende jaren de nodige aandacht krijgen. De gemeente heeft ervoor gekozen om voor 5 jaar (vanaf 2013) een groot deel van haar portefeuille in beheer bij Optisport te geven. Optisport heeft o.a. de opdracht om zorg te dragen voor een gezonde sturing op de kosten van vastgoed. Verder heeft de gemeente voor vrijwel alle panden een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Ook hierin worden bewust keuzes gemaakt als het gaat om de kosten. Daarbij zijn investeringen soms wel

noodzakelijk. Het vastgoed moet onderhouden blijven. Blijft dat achter dan is het herstel soms nog kostbaarder. MJOP's zijn niet nodig als het bijvoorbeeld gaat om strategische panden.

Het up-to-date houden van vastgoed is ook de reden waarom de gemeente altijd zal overgaan tot actief beheer van leegstaande panden door beheerorganisaties. Dit kunnen zgn. anti-kraak beheerders zijn of beheer in de vorm van tijdelijke verhuur. Deze laatste vorm heeft als voordeel dat er nog kleine inkomsten te behalen zijn en dat dit vaak een groep aantrekt die ook behoefte heeft aan huisvesting maar dit vaak niet betaalbaar kan vinden (ZZP-ers, kunstenaars, kleine ondernemers, etc.). De gemeente zet deze instrumenten ook in, waarbij altijd zicht moet blijven op het tijdelijk karakter hiervan.

8.3 Verkoop

8.3.1 Voortraject

Als besloten wordt dat een gemeentelijk object afgestoten kan worden, zal de gemeente met de volgende stappen dit proces begeleiden:

1. Tijdelijk beheer activeren

Als het gaat om een pand wat geheel of bijna geheel leeg staat, zal voor de leefbaarheid van de omgeving en het behoud van het vastgoed (en verkoopbaarheid) tijdelijk beheer ingezet worden.

2. Analyse van het object

Hierbij worden de feitelijke gegevens (ligging, grootte etc.) van het gebouw verzameld en geanalyseerd.

3. Bepalen potentiële waarde t.o.v. mogelijkheden waardecreatie.

Er moet een keuze gemaakt worden tussen verkoop in huidige staat en bestemming of herontwikkelings - mogelijkheden al dan niet met herbestemmen.

- a. Verkoop in huidige staat. De keuze hiervoor zal zich m.n. voordoen als het bijvoorbeeld gaat om gebouwen die staan in een omgeving waar verandering van bestemming niet in de omgeving past.
- b. Herontwikkelen en herbestemmen. Dit zal overwegend meer voorkomen bij gebouwen die in de huidige staat of bestemming geen toekomst of waarde hebben. Ook de plek is hier in grote mate op van invloed.
- c. Verkoop na optimalisatie van het pand. In voorkomende gevallen kan het nodig zijn om gebouwen fysiek op te knappen om een veel hogere verkoopwaarde te realiseren.

4. Keuze voor procedure.

Bij de procedure voor verkoop van vastgoed is geen procedure bindend. De gemeente is vrij, net als alle partijen op de markt, vastgoed te verkopen voor een waarde die een verkoper goeddunkt (juridisch). De gemeente Lansingerland wil toch dat verkopen van objecten zoveel mogelijk voldoen aan de volgende criteria:

- Openbaar; zo mogelijk gaat de verkoop openbaar, via een procedure of een makelaar. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld belangstelling van een bestaande huurder of specifieke instelling.
- Marktconform; verkopen die openbaar zijn, zijn volgens de aanbestedingsreglementen per definitie marktconform. Als dat niet het geval is, is een beoordeling door een taxateur verplicht.
- Transparant; verkopen zijn transparant op bovenstaande aspecten.

Verkoop van een gemeentelijk object is, afhankelijk van het object, zoveel mogelijk openbaar, marktconform en transparant

8.3.2 Verkoopprocedure

In bovenstaande paragraaf staat al beschreven waaraan de verkoopprocedure van een vastgoedobject moet voldoen. Elk pand zal echter ook een verschillende potentie en markt kennen. Naar aanleiding daarvan kan het college beslissen om te kiezen uit deze verschillende verkoopprocedures:

1. Het pand wordt te koop gezet via een makelaar.
2. Het pand wordt bij opbod verkocht. De minimale prijs wordt vastgesteld op basis van een taxatierapport van een externe taxateur. De gemeente zet het pand zelf te koop, waarbij de verkoopbegeleiding gebeurt door medewerkers van de gemeente.
3. Indien de gemeente van mening is dat andere gebruiken (bestemmingen) en bouwmogelijkheden toegestaan zijn dan zal de gemeente een openbare inschrijving houden, met een minimale prijs als uitgangspunt (richting gegeven door een taxatie).
4. In een enkel geval zal een geïnteresseerde zich uit zichzelf bij de gemeente melden als het interesse heeft in een pand. Dit kan een pand in gebruik zijn, maar ook een (bijna) leegstaand pand. Dan zal de gemeente na het inwinnen van advies van een makelaar met betrekking tot de prijs over kunnen gaan tot verkoop.

8.3.3 Boekwinsten en -verliezen

Een belangrijk aandachtspunt bij verkoop speelt zich af rond boekwaarden en exploitatielasten. De boekwaarde (aanschafwaarde + investeringen - jaarlijkse afschrijvingen) van het pand zal heel bepalend zijn in het directe financiële resultaat van een verkoop. Als de boekwaarde nog hoog is, is de kans op een te nemen negatief resultaat aanzienlijk. Echter, het financiële resultaat op lange termijn zal weer gunstiger zijn, omdat de hoge rentelasten (die horen bij een pand met een hoge boekwaarde) in alle navolgende jaren uit de begroting zullen verdwijnen.

Een *slecht direct* financieel resultaat van verkoop zou de gemeente er dus niet toe moeten verleiden om 'dan maar' een pand met een lage boekwaarde te verkopen. De vrij vallende lasten in de meerjarenbegroting (de exploitatielasten) zijn in dit geval veel gunstiger. Deze aspecten spelen een zeer bescheiden rol in deze afweging.

Bijlage 1: Totaaloverzicht panden**1. Huisvesting**

Lokatie	Adres	Kern
Gemeentehuis	Tobias Asserlaan 1	Bergschenhoek
Gemeentewerf	Veilingweg 44	Berkel en Rodenrijs

2. Onderwijs

Lokatie	Adres	Kern
De Sparrehoek	De Zilverspar 14	Bergschenhoek
Boterdorp	De Zilverspar 14	Bergschenhoek
De Regenboog	Eiberplein 3	Bergschenhoek
Pius X	Goudwinde 1	Bergschenhoek
Willibrord	Groeneweg 125	Bergschenhoek
De Acker	Groeneweg 127	Bergschenhoek
De Groenehoek	Groeneweg 129	Bergschenhoek
Toekomstig onderwijs	Noorderparklaan 133-143	Bergschenhoek
De Acker	Stampioenndreef 5	Bergschenhoek
De Groenehoek	Stampioenndreef 7	Bergschenhoek
Willibrord	Stampioenndreef 9	Bergschenhoek
Multifunctionele ruimte	Landmeterplein 1	Bergschenhoek
Prins Willem Alexander	Anjerdreef 13a	Berkel en Rodenrijs
De Kwakel	Anjerdreef 13b	Berkel en Rodenrijs
Prins Willem Alexander	Chrysantenhof 18	Berkel en Rodenrijs
De Kwakel	Chrysantenhof 20	Berkel en Rodenrijs
De Gouden Griffel	Annie M.G. Schmidtlaan 2	Berkel en Rodenrijs
Prinses Maxima school	Annie M.G. Schmidtlaan 6	Berkel en Rodenrijs
De Poolster	Esdoornlaan 11-13	Berkel en Rodenrijs
Tijd. dep. Prins Johan Frisoschool	Het Hoge Land 17	Berkel en Rodenrijs
Prins Mauritschool	Orionstraat 1-2	Berkel en Rodenrijs
Het Baken	Oudelandselaan 139	Berkel en Rodenrijs
De Klipper	Oudelandselaan 141	Berkel en Rodenrijs
Prins Johan Friso	Oudelandselaan 147	Berkel en Rodenrijs
De Wilgenhoek	Pastoor Velthuijsestraat 4	Berkel en Rodenrijs
De Klipper	Stationssingel 304	Berkel en Rodenrijs
Gouden Griffel	Stationssingel 306	Berkel en Rodenrijs
Beatrix School	Westersingel 2	Berkel en Rodenrijs
De Poort	Dorpsstraat 44	Bleiswijk
De Klimophoeve	Hoefweg 49-51	Bleiswijk
Melanchthon De Blesewic	Hoekeindseweg 7a	Bleiswijk
De Wiekslag	IJsvogellaan 1-3	Bleiswijk
De Oosthoek	IJsvogellaan 14	Bleiswijk
Anne Frank	Lijsterlaan 8	Bleiswijk

3. Peuterspeelzalen

Lokatie	Adres	Kern
Peuterspeelzaal	De Zilverspar 14	Bergschenhoek
Peuterspeelzaal	Stampioendreef 1	Bergschenhoek
Peuterspeelzaal	Anthuriumsingel 148	Berkel en Rodenrijs
Peuterspeelzaal	De Wildert 2	Berkel en Rodenrijs
Peuterspeelzaal	Oudelandsealaan 135	Berkel en Rodenrijs
Peuterspeelzaal	Emmastraat 30	Bleiswijk

4. Commercieel

Lokatie	Adres	Kern
BSO Ruimte	De Zilverspar 14	Bergschenhoek
KDV ruimte	De Fijnspar 1	Bergschenhoek
BSO Ruimte	Groeneweg 47	Bergschenhoek
Fysiokids	Notaris Kruytstraat 10a	Bergschenhoek
BSO en KDV	Stampioendreef 1	Bergschenhoek
BSO Ruimte	Stampioendreef 3	Bergschenhoek
Gemeentehuis (verhuurd)	Tobias Asserlaan 5	Bergschenhoek
Gemeentehuis (verhuurd)	Tobias Asserlaan 7	Bergschenhoek
BSO Ruimte	Annie M.G. Schmidtlaan 4	Berkel en Rodenrijs
BSO Ruimte	Anthuriumsingel 150	Berkel en Rodenrijs
KDV ruimte	Het Hoge Land 19-2	Berkel en Rodenrijs
BSO Ruimte	Oudelandsealaan 143	Berkel en Rodenrijs
Gronden tbv kinderopvang	Wilgenlei 2a	Bleiswijk

KDV: Kinderdagverblijf

BSO: Buitenschoolse opvang

5. Sociaal-Cultureel

Lokatie	Adres	Kern
Polderhuis	Bergweg-Noord 1-3	Bergschenhoek
Het Spectrum	Groeneweg 49-51	Bergschenhoek
The Point	Groeneweg 53	Bergschenhoek
Bibliotheek	Notaris Kruytstraat 10	Bergschenhoek
't Schooltje	Rottekade 83	Bergschenhoek
MFR Anthuriumsingel	Anthuriumsingel 146	Berkel en Rodenrijs
SCC De Snip	Dorpsstraat 5-7	Bleiswijk
De Craenenborgh	Götzenhainsingel 5	Bleiswijk
De Pecto's	Götzenhainsingel 12	Bleiswijk
De Leeuwerik	Leeuwerikstraat 2	Bleiswijk
MKC 't Web	Nachtegaallaan 4	Bleiswijk

6. Sport

Lokatie	Adres	Kern
Zwembad de Windas	Berkelseweg 95	Bergschenhoek
Sporthal 't Berghonk	Burgemeester van Oostenweg 4	Bergschenhoek
Sporthal De Zijde	De Zijde 1	Bergschenhoek
Sporthal De Ackers	Groeneweg 27	Bergschenhoek
Sportcafé 't Ackerfietje	Groeneweg 27	Bergschenhoek
Sporthal Anjerdreef	Chrysantenhof 22	Berkel en Rodenrijs
Oostmeerhal	Het Hoge Land 19	Berkel en Rodenrijs
Charlie's Sportcafe	Het Hoge Land 19-1	Berkel en Rodenrijs
Sterrenhal	Wilgenlaan 5a1	Berkel en Rodenrijs
Sportzaal Lijsterlaan	Kievitspad 1	Bleiswijk
Clubhuis Combat	Lijsterlaan 8a	Bleiswijk
Het Sportpalet	Mesdagstraat 13	Bleiswijk
Sporthal Rijnveen	Rembrandtlaan 40	Bleiswijk
Sportcafé Rijnveen	Rembrandtlaan 40	Bleiswijk

7. Strategisch

Lokatie	Adres	Kern
Polderhuis	Bergweg-Noord 5	Bergschenhoek
Gemeentehuis (oud)	Bergweg-Noord 39	Bergschenhoek
Brandweerkazerne	Gemeentewerf 3	Berkel en Rodenrijs
De Groene Ster	Gemeentewerf 5	Berkel en Rodenrijs
Voormalige boerderij Lvk 1-3	Laan van Koot 1	Berkel en Rodenrijs
Voormalige boerderij Lvk 1-3	Laan van Koot 3	Berkel en Rodenrijs
Voormalige boerderij LvkK 6	Laan van Koot 6	Berkel en Rodenrijs
Woning	Stationsweg 7	Berkel en Rodenrijs
Strategisch perceel	Veilingweg 62	Berkel en Rodenrijs
Strategisch perceel	Veilingweg 64	Berkel en Rodenrijs
Strategisch perceel	Veilingweg 66-5	Berkel en Rodenrijs
Strategisch perceel	Veilingweg 68	Berkel en Rodenrijs
Strategisch perceel	Veilingweg 70	Berkel en Rodenrijs
Woonhuis	Westersingel 33	Berkel en Rodenrijs
Gemaal	Westersingel 33-1	Berkel en Rodenrijs
Woonhuis	Westersingel 67a	Berkel en Rodenrijs
Bedrijfsloods	Zuidersingel 56-1	Berkel en Rodenrijs
Woonhuis met perceel kassen	Hoekeindseweg 94	Bleiswijk
Kassen	Hoekeindseweg 98a	Bleiswijk
Brandweerkazerne en werf	Jan van der Heijdenstraat 6-8	Bleiswijk
De Lozanje	Rembrandtlaan 42	Bleiswijk

8. Overig

Lokatie	Adres	Kern
'Zijt ook gij bereid'	Bergweg-Noord 6	Bergschenhoek
Trafo	Ds. Van Couwenhovenlaan 24a	Bergschenhoek
Trafo	Wolfend 43a	Bergschenhoek
Trafo	Berkelse Poort 149a	Berkel en Rodenrijs
Gemaal	Edisonstraat 13	Berkel en Rodenrijs
Trafo/fietsenstalling	Raadhuishof 6b	Berkel en Rodenrijs
Trafo	Stationssingel 12	Berkel en Rodenrijs
Gemaal	Verlengde Laan van Koot 1	Berkel en Rodenrijs
Trafo	Westersingel 108	Berkel en Rodenrijs
Trafo	Hazenweg 8	Bleiswijk
Aula begraafplaats	Hoekeindseweg 23	Bleiswijk
Trafo	Nabij Korenmolenweg 29	Bleiswijk
Parkeergarage	De Plaats	Bleiswijk

9. Gehuurde panden

- Noorderparklaan 2: ten behoeve van het CJG
- Smitshoek 18A: ten behoeve van het ouderencentrum
- Oranjetuin 100 en 102: ten behoeve van zorgvoorzieningen waaronder het CJG
- Groeneweg 81-83: ten behoeve van onderwijshuisvesting

10. Gemeentelijke garanties

- Nieuwstraat 25, Berkel en Rodenrijs (de huidige bibliotheek)
- Boerhaavestraat, Berkel en Rodenrijs, ten behoeve van het CJG