

## Raadsplein besluitvormend

Datum 1 oktober 2018

onderwerp           Aanwijzing maatschappelijk vastgoed  
portefeuillehouder   René de Heer  
informant           Ackerman, Ronald (2414)  
medeopstellers  
afdeling             Vastgoed  
bijlagen             Voorstel: Beslisnota Aanwijzing maatschappelijk vastgoed  
                          Bijlage: Bijlage 1 -Lijst met maatschappelijk en economisch vastgoed

### Voorgesteld besluit raad

1. Het overzicht, bevattende de indeling van de gemeentelijke gebouwen naar maatschappelijke functie cq. bedrijfseconomische functie, vast te stellen.
2. Toekomstige wijzigingen in het overzicht via de balansoelichting in de jaarrekening vast te stellen.

## Beslisnota voor de raad

Datum 3 juli 2018

Openbaar

Onderwerp Aanwijzing maatschappelijk vastgoed  
Versienummer 01

Portefeuillehouder René de Heer  
Informant Ronald Ackerman  
Afdeling Vastgoed / OWV  
Telefoon (038) 498 2414  
Email R.Ackerman@zwolle.nl

Bijlagen 1 -Lijst met maatschappelijk en economisch vastgoed

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het overzicht, bevattende de indeling van de gemeentelijke gebouwen naar maatschappelijke functie cq. bedrijfseconomische functie, vast te stellen.
2. Toekomstige wijzigingen in het overzicht via de balanstoelichting in de jaarrekening vast te stellen.

### [Toelichting op het voorstel](#)

#### Inleiding

De gemeente Zwolle is eigenaar van een vastgoedportefeuille bestaande uit circa 375 gebouwde objecten inclusief sport accommodaties en schoolgebouwen. Deze nota behelst de portefeuille verhuurde gebouwen groot 170 objecten.

Het vastgoed van een gemeente Zwolle kan worden ingedeeld in twee hoofdcategorieën, gebouwen met een 'maatschappelijke functie' en gebouwen met een 'bedrijfseconomische functie'. Bij gebouwen met een maatschappelijke functie moet worden gedacht aan het om het gemeentehuis, maar ook aan gebouwen of terreinen met een maatschappelijk functie op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg. Het dienen van het maatschappelijke belang is voor deze gebouwen leidend en er wordt geen waardevermeerdering of winst nagestreefd. Ook is het de intentie is om deze gebouwen duurzaam te exploiteren.

Bij gebouwen met een "bedrijfseconomische functie" is er geen sprake van een maatschappelijke functie. Voor deze gebouwen geldt dat er vanuit financieel oogpunt winst kan worden gemaakt en/of waardevermeerdering wordt gerealiseerd.

Onze accountant (PWC) heeft verzocht om een lijst die aangeeft welke vastgoedobjecten en terreinen van de gemeente een maatschappelijke cq. bedrijfseconomische functie hebben.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat de bevoegdheid om vast te stellen welk vastgoed binnen de gemeente een maatschappelijke functie heeft bij de gemeenteraad ligt.

Het voorstel is om door middel van een raadsbesluit vast te stellen welke gemeentelijke gebouwen een maatschappelijke functie cq. bedrijfseconomische functie hebben. .

Datum 3 juli 2018

### Beoogd effect

Duidelijkheid verkrijgen welke gemeentelijke gebouwen een maatschappelijke functie hebben en welke een bedrijfseconomische functie.

### Argumenten

#### 1.1 *de indeling naar maatschappelijke cq. bedrijfseconomische functie is gemaakt op basis van de in de BBV notitie "materiele vaste activa" opgenomen definitie*

Vastgoed met een bedrijfseconomische functie: het gaat om vastgoed dat wordt aangehouden om winst te kunnen maken en/of waardestijging te realiseren.

Vastgoed met een maatschappelijke functie is vastgoed:

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd,
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt,
- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft

#### 1.2 *de indeling is nodig omdat bij gebouwen met een bedrijfseconomische functie het aspect "duurzame waardevermindering" een rol speelt*

Er is sprake van een duurzame waardevermindering als de directe opbrengstwaarde (marktwaarde) van een gebouw lager ligt dan de boekwaarde.

Bij maatschappelijk vastgoed met de intentie om het vastgoed duurzaam te exploiteren, speelt duurzame waardevermindering, zo zegt het BBV, geen rol. Slechts bij voorgenomen verkoop of het wijzigen van de bestemming van dergelijk vastgoed komt dit aspect aan de orde.

Bij bedrijfseconomisch vastgoed speelt het aspect duurzame waardevermindering wel een rol omdat in dit geval waardestijging of winst wordt nagestreefd.

Het BBV geeft aan dat een duurzame waardevermindering in de boeken verantwoord moet worden. Er is dan dus sprake van afwaardering.

#### 1.3 *een door de raad vastgestelde indeling komt tegemoet aan het verzoek van onze accountant*

Onze accountant (PWC) heeft verzocht om door middel van een raadsbesluit vast te stellen welke gebouwen binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille een maatschappelijke of bedrijfseconomische functie hebben. Wanneer een gebouw een maatschappelijke functie heeft, dan hoeft de accountant de waardering niet te beoordelen omdat bij maatschappelijk vastgoed het aspect duurzame waardevermindering niet speelt. Bij objecten met een bedrijfseconomische functie moet de accountant wel jaarlijks deze toets uitvoeren en moet afwaardering plaatsvinden indien de marktwaarde lager is of wordt dan de boekwaarde.

#### 2.1 *Het in de balansoelichting verwerken van wijzigingen in het overzicht is een efficiënte werkwijze*

Jaarlijks kunnen er wijzigingen in het overzicht plaatsvinden. Zo kunnen er gebouwen bijkomen (bv. aankoop) of afvallen (bv. Verkoop/sloop) maar ook de functie kan veranderen van maatschappelijk naar bedrijfseconomisch of andersom. Deze wijzigingen worden dynamisch bijgehouden in het overzicht zodat het overzicht altijd up to date is. Om te voorkomen dat er jaarlijks een raadsvoorstel met daarin een aangepast overzicht moet worden voorgelegd is de meest efficiënte werkwijze om wijzigingen in de balansoelichting van de jaarrekening, die wordt vastgesteld door de raad, te verwerken.

Datum 3 juli 2018

**Risico's**

-geen-

**Financiën**

n.v.t.

**Communicatie**

n.v.t.

**Vervolg**

-geen-

**Openbaarheid**

Dit besluit is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang 2018  
Kenmerk 47665  
Onderwerp Aanwijzing maatschappelijk vastgoed

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-09-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 oktober 2018,

de voorzitter,

de griffier,