



**Gemeente
Haarlem**



Stand van zaken uitvoering Vastgoednota

gemeente Haarlem

15 oktober 2019
afdeling Vastgoed

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Vastgoed en financiën	3
3. Beheer en onderhoud	4
4. Strategische portefeuillesturing	5
5. Transacties	6
6. Hoe nu verder	7
Bijlage 1. Financieel meerjarenperspectief onderhoud vastgoed	9
Bijlage 2. Stand van zaken vastgoeddossiers	21

1. Inleiding

Op 24 januari 2018 werd de *Vastgoednota Haarlem* (2018/49829) vastgesteld. De afgelopen twee jaar is veel tijd en energie gestoken in het verbeteren van het functioneren van de afdeling Vastgoed. In dit overzicht van de stand van zaken worden de verbetervoorstellen uit de opeenvolgende hoofdstukken van de nota nagelopen: financiën, beheer en onderhoud, strategische portefeuillesturing, transacties en ook wordt ingegaan op het vervolgtraject (ontwikkelplan en investeren in de capaciteit en kwaliteit van de medewerkers). Het financieel meerjarenperspectief voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoedbezit en de stand van zaken van het wegwerken van de oude vastgoeddossiers zijn als bijlage toegevoegd. Separaat komen de voorstellen voor het portefeuilleplan en de optimalisering van de kostprijsdekkende huur in besluitvorming.

2. Vastgoed en financiën

Het college zal de volgende verbeteringen in het financieel-administratief beheer in ieder geval doorvoeren:

1. Het op orde houden van de basis zal worden geborgd in een verbeterde bedrijfsvoering.

Status: jaarlijks wordt een bedrijfsvoeringsplan opgesteld met aandacht voor werkprocessen en rapportages, interne controle, de planning & controlcyclus en de inrichting van het budgetbeheer. De stuurgroep Bedrijfsvoering Vastgoed monitort de acties die daaruit voortvloeien aan de hand van een actielijst.

Daarnaast worden er financiële maand- en kwartaalrapportages opgesteld en vindt er iedere vier weken een overleg over het onderhoudsbudget plaats.

Tot en met het tweede kwartaal van 2019 werd ook gerapporteerd in het kader van Beter Blijven Presteren, maar dit project is afgerond.

De beschrijvingen van de kritische processen binnen de afdeling zijn vastgesteld.

Vermeldenswaard is nog dat de eerste fase van het project OVIS (Optimalisering VastgoedInformatieSysteem) in juni af is gerond.

2. Het verhuren van de maatschappelijke portefeuille volgens het principe van KPDH wordt daar waar mogelijk versneld ingevoerd (met aandacht voor de subsidierelaties).

Status: dit maakt onderdeel uit van de raadsnota over de invoering van de KPDH, zoals toegelicht in de informatienota *Stand van zaken Kostprijsdekkende huur* (2018/256417). De nota is vertraagd is door het later beschikbaar komen van de gegevens uit de NEN 2767-conditiemetingen en staat nu in oktober op de planning.

Bij nieuwe verhuur wordt al volgens dit stramien gewerkt, net zoals bij de eind vorig jaar herziene huurcontracten met SRO.

3. Door de financiële transparantie die hiermee ontstaat, worden verkapte subsidies ongedaan gemaakt.

Status: dit vormde al het uitgangspunt in de nota *Verhuurbeleid* (2013/293144) en is daarmee een gegeven voor de berekening van de KPDH bij huurders waarmee de gemeente een subsidierelatie heeft.

4. Het doorrekenen van de meerjarenvastgoedexploitatie, benodigd voor het bepalen van de KPDH, is een al door het college verstrekte separate opdracht, waar momenteel aan wordt gewerkt.

Status: ook deze doorrekening komt aan de orde in de raadsnota over de invoering van de KPDH, waar in het najaar besluitvorming over plaats kan vinden. Daarnaast is een financieel meerjarenperspectief voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoedbezit opgesteld ter actualisering van de nota's *Onderhoud vastgoed* (2012/471809) en *Onderhoudskosten vastgoed* (2013/284532) (zie bijlage 1).

3. Beheer en onderhoud

Op basis van hetgeen in voorgaande paragrafen is behandeld, zal het technisch beheer door afdeling Vastgoed als volgt worden aangepast:

5. Gebruikerstevredenheid wordt voor de accommodaties voortaan structureel bijgehouden als een belangrijke KPI (kritische prestatie indicator), naast het uitvoeren van technische conditiemetingen.

Status: dit maakt al onderdeel uit van de rapportages van SRO. Ook de andere contractpartijen is gevraagd om hiervan verslag te doen. De bedoeling is dat deze gegevens een plaats krijgen in het portefeuilleplan.

6. Er komt een voorstel om de verduurzaming van de vastgoedportefeuille als integraal onderdeel op te nemen in het MJOP, zoals dat op basis van actuele inspecties wordt opgesteld.

Status: het inzicht dat hiervoor nodig is hebben we gegeven in de notitie over het financiële meerjarenperspectief van het gemeentelijk vastgoed (nogmaals: zie bijlage 1). De rapportages van de Brink Groep over de mogelijkheden tot verduurzaming van de gemeentelijke panden vormden daarvoor de basis (zie hiervoor de informatienota *Verduurzaming gemeentelijk vastgoed, plan van aanpak*, 2018/786008, die nader toegelicht is op de raadsmarkt van 23 mei 2019). Naar verwachting komt er voor het eind van het jaar een informatienota over de eerste fase van het verduurzamingsonderzoek, die zich op de kernvoorraad van het gemeentelijk vastgoedbezit richtte.

7. Het in regie wegzetten van technische beheertaken wordt geëvalueerd. Het verdient daarbij vermelding dat werken in regie verder gaat dan alleen technisch beheertaken uitbesteden. Het nader uitwerken van de mogelijkheden tot het al dan niet verbreden en/of verdiepen van het werken in regie is dan ook een al door het college verstrekte separate opdracht, waarover begin 2019 wordt gerapporteerd.

Status: voor wat betreft de technische beheer- en onderhoudstaken is vorig jaar de nota *Opdrachtverlening gemeentelijk vastgoed* (2018/481493) vastgesteld. Daarnaast zal het beheer van de ateliers in de Waarderpolder als pilot aan SRO over worden gedragen. Dit wordt opgepakt na de overdracht van de zogeheten B4-panden aan de gemeente (panden die een commercieel doel

dienen) waarmee de implementatie van de lopende overeenkomst met SRO afgerond is. Na evaluatie van de pilot wordt een onderzoeksopdracht opgesteld voor de toekomstige organisatie van het gemeentelijk vastgoedbezit.

4. Strategische portefeuillesturing

Op basis van het voorgaande wordt voorgesteld de strategische portefeuillesturing door afdeling Vastgoed als volgt aan te passen:

8. Naast een lijst strategisch/niet-strategisch ook besluitvorming organiseren over een strategisch portefeuilleplan met een duidelijk toekomstperspectief per pand.

Status: het portefeuilleplan komt in oktober in de besluitvorming en besteedt aandacht aan de vastgoedkaders, de opbouw en omvang van de huidige portefeuille, financiële sturing, ontwikkeling van de stad en behoefte aan voorzieningen. Ook geeft het plan inzicht in de lijst van strategische en niet strategische panden (volgens het afwegingskader dat vastgelegd is in de raadsnota *Strategisch vastgoed*, 2012/418433).

9. Vroegtijdig met de beleidsafdelingen in overleg treden over de ontwikkeling van vraag en aanbod.

Status: de portefeuillemanager heeft ter voorbereiding van het portefeuilleplan met de desbetreffende beleidsafdelingen gesproken en ze gevraagd om input te leveren. Dit overleg wordt periodiek herhaald. Ook hebben de assetmanagers (voorheen accountmanagers) frequent overleg met de beleidsafdelingen over de bedoelde ontwikkeling binnen hun deelportefeuille. Daarnaast wordt door het verkoopteam per te verkopen pand vroegtijdig de zogeheten 'leurronde' langs beleidsafdelingen gemaakt.

10. Naast het verzamelen van harde (cijfermatige) gegevens ook de kwaliteitsoordelen van de verschillende stakeholders meenemen bij de afweging van het voor te leggen toekomstperspectief per pand.

Status: dit is één van de zes prestatievelden van VastgoedMaps, dat gebruikt wordt om de keuzes in het portefeuilleplan te onderbouwen (zie ook bijlage 6 van de Vastgoednota, *Toelichting toetsing op basis van scorekaart*).

11. Sturen volgens de geschetste tweejaarlijkse beleidscyclus op het vormen van een maatschappelijke vastgoedportefeuille die zo goed mogelijk aansluit op de publieke doelen van de gemeente.

Status: zoals uit voornoemde bijlage blijkt kent VastgoedMaps ook de prestatievelden publieke doelen en maatschappelijk resultaat. Iedere twee jaar komt er een herijking van het portefeuilleplan.

5. Transacties

Op basis van de opmerkingen en tips die van diverse kanten zijn aangedragen, zullen de volgende verbeteringen worden doorgevoerd:

12. Bij één-op-één verkopen worden altijd twee separate taxaties opgevraagd (van twee verschillende taxateurs), kort voor de verkoopbesprekingen (maximaal een maand).

Status: dit is staande praktijk, waarvan bij de besluitvorming ook melding wordt gemaakt. De termijn van een maand is het streven, maar zal niet altijd realistisch zijn.

Daarnaast is de *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed* (2019/441246) aangescherpt, met name op het gebied van de één-op-één verkopen.

13. Bij één-op-één verkopen zal altijd een anti-speculatiebeding, dan wel een recht van eerste koop door de gemeente worden opgelegd.

Status: ook deze aanbeveling maakt onderdeel uit van onze verkoopprocedure. Bij de verkoop van woningen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het beleid op het gebied van verkoopregulerende bepalingen. Daarom wordt voor de start verkoop altijd overleg gevoerd met team Wonen van de afdeling ECDW.

14. Bij verkoop aan een zittende huurder geen korting op de prijs meer geven.

Status: dit gebeurt inderdaad niet meer.

15. Van alle te verkopen panden is voortaan een NEN 2580-inmeting beschikbaar.

Status: de NEN 2580-inventarisatie van het gemeentelijk vastgoedbezit is nagenoeg afgerond. Bij iedere verkoop is een NEN-2580 meting beschikbaar.

16. Van alle te verkopen panden is voortaan een definitief energielabel beschikbaar.

Status: de Brink Groep inventariseert het volledige vastgoedbezit (zie onder Beheer en onderhoud) en bij iedere verkoop is een energielabel beschikbaar.

17. De algemene verkoopvoorwaarden worden zo snel mogelijk vernieuwd, uiterlijk gereed 1 april 2018.

Status: naar verwachting rond de afdeling Juridische Zaken de algemene verkoopvoorwaarden in november 2019 af.

18. Er wordt een (tijdelijke) coördinator Verkopen (een senior medewerker) toegevoegd aan het team verkoop binnen de afdeling Vastgoed. Werving start zo snel mogelijk.

Status: de coördinator is per 1 september van het vorig jaar gestart (en wordt terzijde gestaan door drie verkoopadviseurs). Het is duidelijk merkbaar dat het aantal verkopen sindsdien sterk aan is getrokken omdat de processen beter zijn beschreven en de verkoopdossiers steeds beter op orde zijn.

Om de verkopen te versnellen is een prioritering opgesteld voor de verkoop van het niet-strategisch vastgoed. In april 2018 is een shortlist opgesteld van leegstaand niet-strategisch vastgoed dat in 2019 verkocht wordt (de eerste tranche). Het betreft enkelvoudige leegstaande woningen en ook bedrijfspanden zoals Edelweiss, Egelantier en de voormalige Watermeterfabriek.

In april 2019 is gestart met de zogenaamde tweede tranche: de 34 verhuurde woningen. De corporaties hebben aangegeven geen interesse te hebben in dit verspreid bezit en vervolgens zijn deze woningen aangeboden aan de huurders. Aan huurders die interesse hebben wordt naar verwachting voor het einde van het jaar een concrete aanbieding gedaan. De laatste stap voor deze tranche is de verhuurde woningen aan de markt aan te bieden als belegging. Voor twee complexen die leegstaan worden gesprekken gevoerd met corporaties.

19. Met makelaars en taxateurs worden regelmatig (twee keer per jaar) evaluatiegesprekken gevoerd om dossiers en ervaringen met elkaar te bespreken en er van te leren.

Status: ter afronding van de raamcontracten zijn evaluatiegesprekken gevoerd. Het resultaat is in de nota *Contracten met makelaars en taxateurs* (2018/550664) weergegeven. Nu er niet meer in regie gewerkt wordt zijn de contacten met de makelaars en taxateurs geïntensiveerd. Omdat we met beduidend meer partijen werken ligt de in de vastgoednota bedoelde evaluatie niet meer in deze vorm voor de hand.

20. Er wordt een vaste notaris gezocht voor gemeentelijke verkopen. Hiervoor wordt een programma van eisen opgesteld en de Haarlemse notarissen worden gevraagd om een voorstel in te dienen.

Status: hier is nog geen werk van gemaakt. Bij woningen wordt de keus aan de koper overgelaten, waarbij de gemeente adviseert om een Haarlemse notaris in te schakelen. In de overige gevallen wordt een Haarlemse notaris benaderd waar de gemeente goede ervaringen mee heeft.

6. Hoe nu verder

21. Afdeling Vastgoed stelt een plan op dat vanaf 2018 leidend wordt voor de opbouw en verdere manier van werken. In dit plan zal een beeld worden geschetst van de ambitie en stappen voor de komende drie jaar en heet dan ook 'Vastgoed 2020'.

Status: het op basis van de Vastgoednota opgestelde *Ontwikkelplan Vastgoed 2018–2020* is op 4 juni 2018 aan de directie gepresenteerd. De verdere uitwerking heeft een plaats gekregen in het *Bedrijfsvoeringsplan Vastgoed 2019* en de organisatorische pendant ervan in het *Jaarplan 2019* van de afdeling Vastgoed. Op basis van de ervaringen in het lopende jaar wordt binnenkort een *Jaarplan 2020* opgesteld.

22. De komende tijd wordt geïnvesteerd in de kwaliteit en capaciteit van de medewerkers. Vacante functies worden ingevuld met ervaren mensen en ontbrekende kennis voor specifieke opgaven wordt waar nodig (tijdelijk) ingehuurd.

Status: op sleutelposities heeft de gemeente vastgoedprofessionals aangetrokken, die bezig zijn om een positief stempel op het functioneren van de afdeling te drukken. Ook de nieuwe

afdelingsmanager heeft meerdere managementfuncties vervuld binnen de vastgoedbranche. De meest prominente adviesinhuur is die voor het OVIS-project (ontwikkeling van het vastgoedinformatie-systeem Axxerion) en voor het vormgeven van de KPDH.

23. Om de achterstanden weg te werken, de basis op orde te krijgen en de transitie naar een professionele vastgoedorganisatie succesvol door te maken, is het werk van de afdeling Vastgoed in drie 'boxen' verdeeld:

1. Cold cases: hier wordt een 'cold case-team' op gezet (tijdelijke formatie, circa 4 fte);
2. Reguliere werkzaamheden: deze worden uitgevoerd door de reguliere formatie/organisatie (24 fte);
3. Transitieplannen, verbeterlagen: dit betreft de werkzaamheden behorende tot het project 'Vastgoed 2020', zoals dit is benoemd in het ontwikkelplan van de afdeling (tijdelijke formatie, circa 4 fte).

Een deel van de benodigde formatie is reeds opgenomen in de gemeentelijke begroting, maar naar verwachting is dit niet voldoende. Zo nodig wordt in de kadernota 2018 hierop teruggekomen.

Het maken van een splitsing tussen de reguliere bedrijfsvoering enerzijds en de tijdelijke opgaven anderzijds zorgt ervoor dat de achterstanden niet alleen worden weggewerkt, maar ook naar de toekomst toe worden voorkomen. De reden hiervoor is dat capaciteit wordt vrijgemaakt voor het doorvoeren van verbeterlagen in het kader van de transitie naar een professionele en hoogwaardige vastgoedorganisatie.

Status: bij de Kadernota 2018 is voor vier jaar 1,6 fte beschikbaar gekomen voor de oude vastgoeddossiers. De voortgangsrapportage staat in bijlage 2. De overige formatie lijkt op dit moment adequaat voor de reguliere opgave van de afdeling, mits het mogelijk is om voor de verschillende teams nog een aantal vastgoedprofessionals aan te trekken. Dit laatste is des te meer noodzakelijk doordat in 2021 drie fte op de formatie bezuinigd gaat worden, nog als uitvloeisel van het reorganisatiebesluit van zeven jaar geleden (2012/454066).

Bijlage 1. Financieel meerjaren-perspectief onderhoud vastgoed

1. Inleiding

Bij de Kadernota 2019 is er budget aangevraagd voor het toegankelijk maken van gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is er geld nodig voor het inhalen van achterstallig onderhoud en voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen. De uitgangspunten die op dit moment gelden voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed zijn vastgelegd in twee nota's: *Onderhoud vastgoed* (2012/471809) en *Onderhoudskosten vastgoed* (2013/284532). De voorliggende nota geeft inzicht in de wijze van financiering van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoedbezit, in de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de gevolgen van de invoering van de kostprijsdekkende huur, om uit te monden in een raming van de benodigde financiële middelen in de komende tien jaar.

2. Uitgangspunten 2013

Voor de onderbouwing van het meerjarenonderhoudsplan 2014–2023 zijn in 2012 en 2013 alle gemeentelijke vastgoedobjecten geïnspecteerd:

Uitgangspunt voor deze inspectie is het in beeld brengen van de onderhoudsbehoefte om op het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau op conditiescore 3 van NEN 2767 te komen: sober en doelmatig.

De conclusie luidde dat om het gemeentelijk vastgoed op niveau NEN 3 te brengen er over de periode 2014–2023 een onderhoudsbehoefte van 65 miljoen euro was, met inbegrip van 10,5 miljoen euro achterstallig onderhoud. Maar een budget van 54 miljoen euro zou voor een periode van tien jaar moeten volstaan, want aangenomen werd dat er in tien jaar tijd vijfendertig panden verkocht zouden worden, conform het 'realistische scenario'. De onderhoudsbehoefte moest door deze verkopen met een bedrag van 11 miljoen euro verminderen. Daarnaast zou de verkoopopbrengst van 14 miljoen euro aan het binnen de begroting al beschikbare budget van 40 miljoen euro toegevoegd worden (zie het schema op de volgende bladzijde).

Per jaar was dan uit het reguliere budget 4 miljoen euro beschikbaar, jaarlijks aangevuld met 1,4 miljoen euro uit de verkoopopbrengsten. Het idee was toen dat het achterstallig onderhoud volgens het scenario 'first things first' in vijf jaar tijd weggewerkt zou zijn.

Anno 2019 gelden feitelijk nog steeds de in 2013 vastgestelde uitgangspunten:

- *de raming van de totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 65 miljoen euro;*
- *de onderhoudsbehoefte neemt jaarlijks af, omdat het uitgangspunt is dat de vastgoedportefeuille ingekrompen gaat worden;*
- *het beschikbare onderhoudsbudget (exploitatie) bedraagt vanaf 2015 structureel 4,0 miljoen per jaar. Daarnaast zijn er in de periode 2013-2015 in het IP nog kredieten beschikbaar;*

- de boekwinsten (verkoopresultaat) bij verkoop van vastgoedobjecten worden ingezet als aanvullende dekking van de onderhoudskosten (via dotaties en onttrekkingen aan de Reserve Vastgoed).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal 2014-2023
Benodigd MJOP's	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-65.000
Beschikbaar exploitatie 2013-2023											
Bestaande middelen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
Extra middelen Kadernota 2013	750	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.750
Saldo reguliere exploitatie	3.750	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	39.750
Tekort exploitatie (2014-2023)	-2.750	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-25.250
Taakstelling (dekking tekort 2014-											
Scenario II: netto-resultaat verkopen (onttrekken Reserve	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	14.000
Scenario II: Geen groot onderhoud als gevolg van verkoop	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	11.000
Totaal (- = nadeel)	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-250
Beschikbaar IP 2013-2018											
Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit	597	695	0	0	0	0	0	0	0	0	nvt
Bedragen * € 1.000											

Bron: B&W-nota *Onderhoudskosten vastgoed* (2013/284532)

3. Aparte status sportpanden en cultuurpodia

Twee categorieën panden vallen buiten het MJOP voor het gemeentelijk vastgoedbezit en worden dan ook niet volgens bovenstaand overzicht bekostigd. Voor de door SRO beheerde sportpanden geldt een afzonderlijk regime waarbij het bedrijf per pand zelf een MJOP opstelt. SRO ontvangt in 2019 voor het eigenarenonderhoud een vergoeding van 1.217.000 euro. In de Kadernota 2019 is voor het onderhoudsbudget van SRO met ingang van 2020 een structurele verhoging van 156.618 euro opgenomen.

SRO dient ieder jaar inzichtelijk te maken welke investeringen buiten het MJOP om nodig zijn en ze vervolgens via de afdeling JOS afzonderlijk aan te vragen. Volgens artikel 14 van de overeenkomst tussen gemeente en SRO gaat het om:

- Nieuwe investeringen (uitbreiding of vervanging)
- Functionele aanpassingen gebouw
- Duurzaamheid
- Renovatie

Om het beeld compleet te maken: ook voor de vier cultuurpodia (Patronaat, Philharmonie, Schouwburg, Toneelschuur) geldt een aparte regeling (vastgelegd in de nota *Overdracht eigenarenonderhoud Cultuurpodia*, 2012/371423). Zij ontvangen vanuit de cultuurportefeuille een vergoeding voor het eigenarenonderhoud en regelen dat geheel zelf. Vervangingsinvesteringen voor de podia staan afzonderlijk in het IP opgenomen. Ook kunnen ze voor calamiteiten een financieel beroep op de gemeente doen. Dit loopt via de afdeling ECDW. De afdeling Vastgoed controleert eens in de vier jaar de staat van onderhoud van de panden.

4. Vervangingsinvesteringen

Bij onderhoud maken we onderscheid tussen werkzaamheden die nodig zijn om het dagelijks gebruik mogelijk te maken (te onderscheiden in correctief, periodiek en serviceonderhoud), werkzaamheden die de levensduur van een gebouwdeel of installatie verlengen (planmatig onderhoud) en werkzaamheden die nodig zijn vanwege het verstrijken van de technische of economische levensduur (vervangingsonderhoud). Daarnaast vormt het wegwerken van achterstallig onderhoud een aparte categorie. Zie voor een toelichting op de verschillende categorieën onderhoud de nota *Opdrachtverlening gemeentelijk vastgoedonderhoud* (2018/481493).

Bij vervanging maar ook bij kwaliteitsverbetering of functionele wijzigingen van of aan een gebouw worden de kosten niet uit het onderhoudsbudget gedekt maar worden ze als investering geactiveerd, met als voorbeeld de kredietaanvragen voor het Dolhuys.

Vervangingsinvesteringen van gebouwen zijn in het IP terug te vinden in de hoofdstukken 1.1 (Onderwijs en Sport), 4 (Duurzame stedelijke vernieuwing – met name voor de vier cultuurpodia) en 5.3 (Overige beheertaken). De belangrijkste IP-post voor Vastgoed in 5.3 is de reservering voor levensduurverlengend onderhoud (500.000 euro per jaar). Deze is in 2018 gebruikt voor het Boerhaavebad en in 2019 en 2020 voor het Dolhuys.

5. Kostprijsdekkende huur

De component onderhoud maakt onderdeel uit van de kostprijsdekkende huur (KPDH), zoals vastgelegd in de nota *Verhuurbeleid* (2013/293144) en de *Vastgoednota* (2018/49829). De nota uit 2013 geeft de volgende omschrijving:

De onderhoudskosten betreffen de kosten voor het technisch in stand houden van het vastgoed tijdens de exploitatieperiode.

De nota uit 2018 gaat verder in op de manier waarop de onderhoudskosten in de KPDH opgenomen worden:

In de berekende kostprijsdekkende huren wordt per vierkante meter een bedrag opgenomen voor onderhoud. Met het opgenomen bedrag moet het mogelijk zijn om het pand in goede staat van onderhoud te houden (conditie 3 NEN 2767 zonder ernstige gebreken). De opgenomen onderhoudskosten zijn gemiddelde bedragen voor een periode van 10 jaar voor bepaalde typen objecten gebaseerd op een benchmark.

Omdat de NEN 2767-inspecties inmiddels nagenoeg gereed zijn beschikken we over geactualiseerde onderhoudskosten voor de periode 2020–2029, zodat er geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van een benchmark. Verder:

- *Op basis van een actuele inspectie/ nieuw MJOP kan de gemiddelde jaarlijkse onderhoudsbehoefte voor de hele portefeuille worden bepaald.*
- *De werkelijke kosten voor onderhoud aan een pand verschillen per jaar. Dit zal leiden tot jaarlijkse fluctuaties in de totale benodigde onderhoudsuitgaven.*

- *In de toekomst wordt onderzocht of deze fluctuaties met bijsturing zodanig zijn te verkleinen dat een jaarlijks gelijkmatige onderhoudsbehoefte ontstaat die in de begroting kan worden opgenomen.*
- *Ook wordt onderzocht of het nodig en wenselijk is om te gaan werken met een onderhoudsvoorziening of -reserve om de fluctuaties in onderhoudsuitgaven te verevenen. Als hier sprake van is wordt daarover een separaat voorstel aan de raad aangeboden.*

Alle kosten die gemaakt moeten worden om het pand in een goede staat van onderhoud te houden maken onderdeel uit van de KPDH en worden uit de reguliere onderhoudsmiddelen gefinancierd. Het wegwerken van het achterstallig onderhoud, dus het in goede staat brengen van een pand, financieren we niet via de KPDH maar daarvoor wordt een beroep gedaan op de reserve Vastgoed.

Door de invoering van de kostprijsdekkende huur komt er een verandering in de systematiek van de vervangingsinvesteringen, want die gaan onderdeel uitmaken van het MJOP. Voor het vervangingsbudget wordt dan in beginsel geen beroep meer gedaan op het IP. De huurovereenkomsten met SRO zijn al op deze leest geschoeid. In de raadsnota over de invoering van de KPDH, verwacht in oktober 2019, volgt een uitgebreide onderbouwing van deze nieuwe systematiek.

Voor de investeringen die benodigd zijn voor verduurzamingsmaatregelen en verbeteringen (functioneel of hogere kwaliteit) blijft de financiering nog wel via het IP verlopen. De uit deze investeringen voortvloeiende kapitaallasten worden vanaf het moment van activeren een bestanddeel van de KPDH zodat ze door middel van een huurverhoging worden doorbelast aan de huurder. Met andere woorden: voor de lasten van het benodigde krediet is de dekking geregeld via de huur – die in het geval van een gesubsidieerde instelling weer gecompenseerd wordt door de subsidie. Bij een verduurzaamd pand zit er overigens een financieel voordeel bij de huurder in de vorm van lagere energielasten, uitgaande van gelijkblijvende energieprijzen en -belastingen. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van het gebruik door de huurder. Datzelfde voordeel heeft de gemeente bij haar eigen panden, maar daar wordt geen huur voor betaald.

In de wat verder weg liggende toekomst drogen de opbrengsten van de verkoop van panden op, is de onderhoudsachterstand weggewerkt en dekt de KPDH de instandhoudingskosten van het verhuurde gemeentelijk vastgoed. De reserve Vastgoed is dan niet meer nodig voor de financiering van deze onderhoudskosten.

6. Ontwikkeling 2013–2018

In de afgelopen jaren is de onderhoudsbegroting via de reserve Vastgoed daadwerkelijk aangevuld met de netto-opbrengsten van verkocht bezit. Maar we moeten constateren dat de verkoop van het vastgoed langzamer verloopt dan verwacht en eerder lijkt op het 'pessimistische scenario' uit 2013 (verkoop van vijftientig panden met een opbrengst van tien miljoen euro en terugdringen van de onderhoudsbehoefte met 7,5 miljoen euro). Dat vertraagt het beschikbaar komen van aanvullend budget voor het inlopen van de onderhoudsachterstand én de onderhoudsbehoefte neemt minder af dan geraamd. Volgens dit pessimistische scenario gaat het over de gehele MJOP-periode om een bedrag van 7,5 miljoen euro oftewel 750.000 euro per jaar. In werkelijkheid zijn er nog minder panden verkocht.

Daar staat tegenover dat niet ieder jaar de beoogde 5,4 miljoen euro aan onderhoud is besteed:

jaar	uitgaven
2014	€ 4.967.000
2015	€ 5.510.000
2016	€ 5.159.000
2017	€ 5.349.000
2018	€ 7.485.000
gemiddeld	€ 5.694.000

7. Herziening onderhoudsbehoefte

Om een herziene raming van de onderhoudsbehoefte mogelijk te maken is er in 2018 en 2019 een conditiemeting van het vastgoedbezit uitgevoerd volgens de NEN 2767-methode. De resultaten zijn inmiddels beschikbaar zodat een analyse uitgevoerd kan worden om de vraag te beantwoorden: wat kost het om het gemeentelijk vastgoed op het gewenste kwaliteitsniveau te onderhouden én welke bedragen zijn ermee gemoeid om het achterstallig onderhoud weg te werken. Op basis van de aldus bepaalde onderhoudsbehoefte voor de komende tien jaar kan een herzien MJOP opgesteld worden.

Daar komt bij dat de gemeente voor de opgave staat om het eigen vastgoed te verduurzamen. De Brink Groep voert daarvoor een inventarisatie uit, te beginnen met het strategisch bezit. Aan de hand van een pilot met dertien panden en de daarop volgende eerste tranche van in totaal negentig panden is het mogelijk om door extrapolatie inzicht te geven in de financiële consequenties: wat gaat de verduurzaming kosten volgens verschillende scenario's. Daarbij wordt rekening gehouden met het financiële effect als in een pand tegelijk met de verduurzaming het planmatig onderhoud aangepakt wordt. Dat komt tot uitdrukking in een duurzaam MJOP oftewel een DMJOP.

Daarnaast zullen er de komende jaren ook bedragen uitgetrokken moeten worden voor het vanuit beleidsoogpunt gewenste beter toegankelijk maken van het maatschappelijk vastgoed dat in gemeentehanden is.

8. Financieel kader 2020–2029

Het budgettaire kader voor het instandhouden van ons vastgoedbezit bestaat voor de periode 2019–2028 nog steeds uit het structureel beschikbare bedrag van inmiddels 4,1 miljoen euro (plus de onderhoudsvergoeding voor SRO), aangevuld met de in de reserve Vastgoed gestorte opbrengsten van de verkoop van gemeentelijk vastgoed en van gronden. Per 31 december 2018 bedroeg de stand van de reserve 6.876.000 euro. Dit stijgt naar verwachting op 31 december 2019 naar circa 8 miljoen euro. Nu de verkopen nieuw leven ingeblazen zijn is er een prognose opgesteld van de te verwachten opbrengsten in de komende jaren.

Inmiddels zijn er voldoende gegevens beschikbaar over achterstallig onderhoud, verduurzamingsopgave en toegankelijkheidsmaatregelen om het totale financiële kader voor de komende tien jaar te schetsen. De uitgangspunten voor het onderhoudsbudget in de komende tien jaar zijn (zie voor een toelichting de bijlage):

- Regulier onderhoud (optelsom van dagelijks + planmatig onderhoud): uitgegaan is van de bedragen uit de NEN 2767-inspecties om alle panden op niveau 3 te houden.
- Achterstallig onderhoud: uit de NEN 2767-inspecties is afgeleid welk bedrag ervoor nodig is om de panden op niveau 3 te brengen.
- Verduurzaming: uitgegaan is van het scenario maximaal haalbaar, want dat scenario omvat alle gebouwen, dus ook de monumenten. Bovendien past het in de ambitie van het gemeentebestuur.
- Waar er overlap bestaat tussen planmatig onderhoud en verduurzaming wordt dit duidelijk bij de uitwerking van maatregelen per pand. Voor onderstaand overzicht is een korting toegepast op het voor verduurzaming benodigde budget.
- Toegankelijkheid: uitgegaan is van het scenario maximaal Nederlands keurmerk plus minimaal internationaal keurmerk en realisatie in vijf jaar.
- Voor achterstallig onderhoud, toegankelijkheid en verduurzaming wordt primair gekeken naar de strategische voorraad van de gemeente. Bij de binnen een afzienbare termijn af te stoten panden wordt uitsluitend regulier onderhoud uitgevoerd.
- Opbrengsten uit verkopen: uitgegaan wordt van de WOZ-waarde van de panden die op de lijst van te verkopen vastgoed staan, met een afslag voor de aan de corporaties te verkopen panden. Bij de gronden is een inschatting gemaakt van de opbrengsten op basis van de ervaring in de afgelopen jaren.
- Voor het bepalen van de totale budgettaire behoefte zijn zowel de kosten als de opbrengsten over een periode van tien jaar inzichtelijk gemaakt. De kosten zullen per jaar af kunnen wijken van de prognose, afhankelijk van de omvang van de projecten die van jaar tot jaar kan fluctueren. Dit wordt verevend via de Reserve Vastgoed. De opbrengsten zijn uiteraard afhankelijk van de realisatie van de verkopen.
- Alle bedragen zijn inclusief BTW (over 62 procent van het areaal berekend, want voor de overige panden wordt de BTW verrekend).
- Om het beeld compleet te maken is er 25 procent aan VTU-kosten toegevoegd. Dit met uitzondering van het reguliere onderhoud, want de daarmee gemoeide VTU-kosten zijn al verdisconteerd in de begroting van de afdeling Vastgoed.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	totaal
regulier onderhoud	3,68	4,32	4,06	4,7	5,09	4,71	7,46	4,66	4,26	10,38	53,32
achterstallig onderhoud	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49	■	■	■	■	■	12,45
verduurzaming	11,17	11,17	11,17	11,17	11,17	11,17	11,17	11,17	11,17	11,17	111,7
toegankelijkheid	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	■	■	■	■	■	3,77
totaal benodigd	18,09	18,73	18,47	19,11	19,5	15,88	18,63	15,83	15,43	21,55	181,24
exploitatiebegroting	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	41,0
opbrengsten verkoop	5,3	5,1	5,1	5,1	5,1	3,9	3,1	2,3	1,6	0,8	37,4
totaal beschikbaar	9,4	9,2	9,2	9,2	9,2	8	7,2	6,4	5,7	4,9	78,4
budgettaire behoefte	8,69	9,53	9,27	9,91	10,3	7,88	11,43	9,43	9,73	16,65	102,84

(bedragen x 1.000.000 euro)

Het totaal benodigde budget van 181.240.000 euro is beduidend hoger dan het in de exploitatiebegroting en reserve Vastgoed beschikbare bedrag van 78.400.000 euro. Als rekening gehouden wordt met de stand van de reserve Vastgoed per 31 december van dit jaar (prognose 8 miljoen euro), dan resteert een tekort van een kleine 95 miljoen euro. Over een periode van tien jaar bekeken kunnen de volgende uitgaven uit de exploitatiebegroting plus de door verkopen gevoede reserve Vastgoed bekostigd worden:

- regulier onderhoud

- achterstallig onderhoud
- toegankelijkheidsmaatregelen

Voor verduurzaming is dan nog circa 16 miljoen euro beschikbaar uit de reserve Vastgoed. Die is daarmee niet toereikend om de totale kosten van de verduurzaming (111,7 miljoen euro) te betalen. Om dat op te lossen zou de gehele verduurzaming uit het investeringsplan gefinancierd moeten worden. Uitgaande van het principe dat de kapitaallasten van de verduurzamingsmaatregelen opgenomen worden in de KPDH is de investering rendabel, zij het dat daar bij de meeste panden een subsidieverhoging tegenover staat.

Omdat de huurder profiteert in de vorm van lagere energielasten wordt daar een aftrek op de subsidie voor toegepast. De gemeente betaalt voor haar eigen panden geen huur. Hier wordt het voordeel op de energielasten gebruikt om een deel van de investering rendabel te maken. Het onrendabele deel maakt onderdeel uit van de budgettaire behoefte, samen met de netto subsidieverhoging na aftrek van het energievoordeel (waarbij rekening gehouden wordt met de stijging van de energielasten).

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	totaal
investeringsbehoefte	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7	111
kapitaallasten	0,8	1,6	2,4	3,2	3,9	4,7	5,4	6,1	6,8	7,5	42,4
voordeel energielasten	■	0,44	0,88	1,32	1,76	2,2	2,64	3,08	3,52	3,96	19,8
budgettaire behoefte	0,8	1,16	1,52	1,88	2,14	2,5	2,76	3,02	3,28	3,54	22,6

De met de verduurzaming samenhangende netto budgettaire behoefte bedraagt over een periode van tien jaar dus 22,6 miljoen euro. Hierbij past de waarschuwing dat bij de berekeningen uitgegaan is van prijspeil 2019. De ontwikkelingen in de bouwwereld zullen de komende jaren waarschijnlijk tot sterke prijsstijgingen gaan leiden. Voor wat betreft de verduurzaming van de monumenten nog de kanttekening dat het om complexe gebouwen gaat, waarbij de inzet het bereiken van een maximale CO2-reductie is en niet zozeer het maken van een bepaald aantal labelstappen.

9. Uitvoering

Op basis van de NEN 2767-inspecties en de rapportages van de Brink Groep wordt er voor de komende tien jaar een DJMOP oftewel een duurzaam MJOP opgesteld. Hierin wordt per pand vastgelegd welk budget er ieder jaar aan regulier of achterstallig onderhoud, verduurzaming of toegankelijkheid benodigd is. Het achterstallig onderhoud aan een pand bepaalt de prioriteitsstelling. Bij het uitwerken van de inspectierapporten in een uitvoeringsgereed plan kan beoordeeld worden welke maatregelen elkaar (deels) overlappen.

De formatie van het huidige team Technisch Beheer van de afdeling Vastgoed is afgestemd op het jaarlijks terugkerende regulier onderhoud. Het team is niet geëquipeerd voor de grote hoeveelheid extra werk die voor de hierboven omschreven driedubbele operatie nodig is (achterstallig onderhoud, verduurzaming, toegankelijkheid). Hiervoor zal een compacte en goed gekwalificeerde projectorganisatie in het leven geroepen moeten worden. Deze wordt gefinancierd vanuit de VTU-kosten.

10. Uitgangspunten 2020–2029

De in deze nota geschetste uitgangspunten voor het financieel meerjarenperspectief voor het vastgoedonderhoud zijn de volgende:

- Het reguliere onderhoud wordt volledig bekostigd door de aan de huurder in rekening te brengen KPDH.
- Dat geldt ook voor vervangingswerkzaamheden, met uitzondering van de vier cultuurpodia.
- De voor verbeteringen (functioneel of hogere kwaliteit) en voor verduurzaming benodigde investeringen maken onderdeel uit van het IP.
- De kosten van verbeteringen en verduurzaming, althans de kapitaallasten daarvan, worden verdisconteerd in de KPDH.
- De huurders dan wel gebruikers van een pand gaan, bij gelijkblijvende energieprijzen en -belastingen, door de verduurzamingsmaatregelen lagere energielasten betalen.
- Het wegwerken van achterstallig onderhoud en het treffen van toegankelijkheidsmaatregelen worden betaald uit de reserve Vastgoed.
- De mate van achterstallig onderhoud van een pand bepaalt de prioriteitsstelling in het MJOP.
- Bij de op afzienbare termijn af te stoten panden wordt alleen regulier onderhoud uitgevoerd.
- Over vijf jaar dient het (D)JMOP herijkt te worden, met andere woorden: in 2023 moeten er nieuwe NEN 2767-inspecties uitgevoerd worden.

De opbrengsten van de verkoop van vastgoed zijn eindig, want op een gegeven ogenblik is de niet-strategische voorraad uitgeput. Datzelfde geldt voor de gronden. Daarmee komt ook een eind aan de voeding van de reserve Vastgoed uit de verkoopopbrengsten. Het onderhoud zal daarna volledig uit de KPDH bekostigd moeten worden. Het uiteindelijk streven is een situatie waarin we alleen nog regulier, planmatig onderhoud hoeven uit te voeren dat gericht is op het instandhouden van ons bezit. Dan hebben we de omslag gemaakt van het achteraf inlopen van achterstanden naar preventief onderhoud.

Berekening van de scenario's

1. Bedragen benodigd voor het reguliere onderhoud

	2020	2021	2022	2023	2024
planmatig	€ 1.900.000	€ 2.272.000	€ 2.045.000	€ 2.598.000	€ 2.950.000
dagelijks	€ 1.358.000	€ 1.552.000	€ 1.549.000	€ 1.563.000	€ 1.553.000
BTW	€ 423.540	€ 497.120	€ 467.220	€ 540.800	€ 585.390
totaal	€ 3.681.540	€ 4.321.120	€ 4.061.220	€ 4.700.800	€ 5.088.390

2025	2026	2027	2028	2029	totaal
€ 2.631.000	€ 5.028.000	€ 2.527.000	€ 2.171.000	€ 7.586.000	€ 31.708.000
€ 1.534.000	€ 1.573.000	€ 1.595.000	€ 1.595.000	€ 1.600.000	€ 15.471.000
€ 541.450	€ 858.130	€ 535.860	€ 489.580	€ 1.194.180	€ 6.133.270
€ 4.706.450	€ 7.459.130	€ 4.657.860	€ 4.255.580	€ 10.380.180	€ 53.312.270

(prijspeil 2019, ex VTU)

De bedragen voor planmatig (verlengen levensduur) en dagelijks onderhoud (correctief, periodiek en serviceonderhoud) komen voort uit de NEN 2767-inspecties. Voor 62 procent van het areaal is de BTW toegevoegd. De VTU-kosten zitten al in de begroting van de afdeling Vastgoed verwerkt, dus blijven ze hier buiten beschouwing.

2. Bedragen benodigd voor het inhalen van achterstallig onderhoud

	2020	2021	2022	2023	2024	totaal
nettobedrag	€ 1.763.000	€ 1.763.000	€ 1.763.000	€ 1.763.000	€ 1.763.000	€ 8.815.000
BTW	€ 229.190	€ 229.190	€ 229.190	€ 229.190	€ 229.190	€ 1.145.950
VTU	€ 498.047	€ 498.047	€ 498.047	€ 498.047	€ 498.047	€ 2.490.237
totaal	€ 2.490.237	€ 2.490.237	€ 2.490.237	€ 2.490.237	€ 2.490.237	€ 12.451.158

(prijspeil 2019)

Het bedrag voor achterstallig onderhoud is ontleend aan de NEN 2767-inspecties en is opgebouwd uit eenmalige maatregelen voor het herstel van gebreken plus groot onderhoudswerkzaamheden die urgent uitgevoerd moeten worden. Ook hier geldt dat voor 62 procent van het areaal de BTW toe is gevoegd en vervolgens 25 procent VTU-kosten.

3. Bedragen benodigd voor het behalen van het keurmerk toegankelijkheid

	2020	2021	2022	2023	2024	totaal
minimaal keurmerk NL	€ 163.500	€ 163.500	€ 163.500	€ 163.500	€ 163.500	€ 818.000
minimaal NL + internationaal	€ 316.800	€ 316.800	€ 316.800	€ 316.800	€ 316.800	€ 1.584.000
maximaal keurmerk NL	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 1.900.000
maximaal NL + minimaal int.	€ 533.200	€ 533.200	€ 533.200	€ 533.200	€ 533.200	€ 2.666.000
maximaal NL + internationaal	€ 907.600	€ 907.600	€ 907.600	€ 907.600	€ 907.600	€ 4.538.000

(prijspeil 2018, ex BTW, ex VTU)

De scenario's en de bedragen zijn ontleend aan een op 31 mei 2018 gedateerd overzicht van de toenmalige projectleider toegankelijkheid. Omdat het internationaal keurmerk op den duur ook maatgevend wordt voor Nederland is het voorkeurscenario een mix van maximaal Nederlands plus minimaal internationaal. Aan deze variant zijn de BTW en de VTU-kosten toegevoegd:

	2020	2021	2022	2023	2024	totaal
maximaal NL + minimaal int.	€ 533.200	€ 533.200	€ 533.200	€ 533.200	€ 533.200	€ 2.666.000
BTW	€ 69.316	€ 69.316	€ 69.316	€ 69.316	€ 69.316	€ 346.580
VTU	€ 150.629	€ 150.629	€ 150.629	€ 150.629	€ 150.629	€ 753.145
totaal	€ 753.145	€ 753.145	€ 753.145	€ 753.145	€ 753.145	€ 3.765.725

(prijspeil 2018)

4. Bedragen benodigd voor de verduurzamingsmaatregelen

	2020–2029	minus overlap	met BTW	en VTU
terugverdiëntijd < 5 jaar	€ 2.473.000	€ 2.102.000	€ 2.375.000	€ 2.969.750
terugverdiëntijd < 15 jaar	€ 19.496.000	€ 16.571.600	€ 18.726.000	€ 23.407.500
twee labelsprongen in 2020	€ 11.524.000	€ 9.795.000	€ 11.069.000	€ 13.836.000
energielabel A	€ 24.632.000	€ 20.937.000	€ 23.659.000	€ 29.574.000
maximaal haalbaar	€ 93.036.000	€ 79.081.000	€ 89.361.000	€ 111.701.000

(prijspeil 2019)

De scenario's en de bedragen zijn ontleend aan een overzicht van 46 gebouwen door de Brink Groep (5 augustus 2019). De gegevens van de panden zijn omgerekend naar vierkante meterbedragen per categorie, die vervolgens geëxtrapoleerd zijn naar alle panden in die categorie. Omdat er een overlap zal zijn met de maatregelen die voor planmatig of achterstallig onderhoud getroffen worden is een korting van vijftien procent toegepast. De exacte omvang wordt duidelijk als de maatregelpakketten per pand berekend zijn. Vervolgens is voor 62 procent van het areaal de BTW toegevoegd en voor het geheel een VTU-toeslag van 25 procent.

De scenario's zijn als volgt te karakteriseren:

1. Verplichte besparingsmaatregel met terugverdiëntijd ≤ 5 jaar
2. Verplichte besparingsmaatregel met terugverdiëntijd ≤ 15 jaar
3. Maatregelen om in 2020 het bestaande energielabel met twee stappen te verbeteren (geldt niet voor monumenten)
4. Maatregelen die nodig zijn om in 2030 energielabel A te bereiken (geldt niet voor monumenten)
5. Maximaal haalbaar

In de evaluatie van de dertien pilotprojecten staat:

Voor de rijks- en gemeentelijke monumenten blijken de voorgeschreven scenario's 1 en 2 niet toereikend. Vandaar dat we ook hier hebben gewerkt met het scenario maximaal, waarin de energetische verbeteringen gewogen zijn met het advies van de monumentenadviseur.

In de samenvattende tabel op blz. 6 wordt dan ook uitgegaan van het scenario maximaal haalbaar. Het benodigde bedrag is over een periode van tien jaar verdeeld, dat past binnen het Coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018–2022, waarin staat dat Haarlem in 2030 klimaatneutraal wil zijn."

5. Verkoopopbrengsten

- Uitgangspunt is de lijst van af te stoten panden.
- Daar worden de in 2019 te verkopen panden én de panden die in een grex zitten vanaf getrokken.
- Dan blijven er 85 panden over.
- Vervolgens is de WOZ-opbrengst bepaald.
- Voor de aan corporaties te verkopen panden wordt een afslag van 70 procent van de WOZ-waarde geraamd op basis van een residuele berekening.
- Dan komen we op een bedrag van 32.979.000 euro uit.
- Dat wordt verdeeld over de jaren 2020–2029, waarbij er rekening mee wordt gehouden dat de meeste panden in de eerste periode verkocht zullen worden en dat er vijf alsnog uit de verkoop gehaald worden (bijvoorbeeld omdat ze tot strategisch vastgoed verklaard worden).
- Bij de gronden wordt uitgegaan van een opbrengst van 200.000 euro voor het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegronden (POGG) in 2020. De opbrengst in de jaren daarna is onzeker.
- Voor de overige gronden is de verwachte opbrengst een miljoen euro, verdeeld over vijf jaar.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	totaal
aantal panden	10	10	10	10	10	10	8	6	4	2	80
opbrengst	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,1	2,3	1,6	0,8	31,2
Waarderpolder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	■	■	■	■	■	5,0
POGG	0,2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	0,2
overige gronden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	■	■	■	■	■	1,0
totaal	5,3	5,1	5,1	5,1	5,1	3,9	3,1	2,3	1,6	0,8	37,4

(bedragen x 1.000.000 euro)

6. Kapitaallasten investeringen

- De kapitaallasten van de investeringen in verduurzaming belopen maximaal dertig jaar: tien jaar investeren en twintig jaar afschrijving.
- De laatste afschrijving vindt twintig jaar na de investering in 2029 plaats.
- De kapitaallasten zijn het hoogst in de periode van 2030 tot en met 2039. Dit valt na de in de tabel weergegeven periode 2020 tot en met 2029.
- In onderstaande tabel is voor 2019 uitgegaan van een rentepercentage van 2,5.
- Bij hantering van een tienjarig gemiddelde over de periode 2010–2019 komt dit uit op 4,33 procent.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investeringsbehoefte	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Kapitaallasten investeringen (20 jr/ 2,5%)										
Boekwaarde	10,45	9,9	9,35	8,8	8,25	7,7	7,15	6,6	6,05	5,5
		10,45	9,9	9,35	8,8	8,25	7,7	7,15	6,6	6,05
			10,45	9,9	9,35	8,8	8,25	7,7	7,15	6,6
				10,45	9,9	9,35	8,8	8,25	7,7	7,15
					10,45	9,9	9,35	8,8	8,25	7,7
						10,45	9,9	9,35	8,8	8,25
							10,45	9,9	9,35	8,8
								10,45	9,9	9,35
									10,45	9,9
										10,45
totaal per jaar	10,45	20,35	29,7	38,5	46,75	54,45	61,6	68,2	74,25	79,75
Afschrijving	0,55	1,1	1,65	2,2	2,75	3,3	3,85	4,4	4,95	5,5
Rente	0,26	0,51	0,74	0,96	1,17	1,36	1,54	1,71	1,86	1,99
Kapitaallasten	0,81	1,61	2,39	3,16	3,92	4,66	5,39	6,11	6,81	7,49
Afgerond	0,8	1,6	2,4	3,2	3,9	4,7	5,4	6,1	6,8	7,5

7. Besparing energielasten

- Bij de besparing is uitgegaan van een terugverdientijd van vijftientig jaar en het besparingspercentage is dan vier procent van de investering.
- Bij de energiekosten is uitgegaan van 0,516 euro per m³ voor het gas en 0,182 euro per kWh voor elektra, inclusief energiebelasting.

Bijlage 2. Stand van zaken vastgoeddossiers

De projectleider Vastgoeddossiers is halverwege februari 2019 op de afdeling Vastgoed van start gegaan. Dit overzicht geeft een korte toelichting op de sindsdien bereikte voortgang van de verschillende lopende dossiers en de planning van de nog te starten dossiers. Hierbij wordt de volgorde van bijlage 7 van de Vastgoednota aangehouden.

Waarderhaven

Adviesbureau Nijbod voert momenteel gesprekken met de bewoners die de grondhuurovereenkomst niet wilden tekenen. Het gaat om twaalf ongetekende huurovereenkomsten. Nijbod achterhaalt wat er nodig is om de bewoners de overeenkomst te laten tekenen. De gesprekken verlopen vooralsnog positief en er is voortgang waarneembaar. Eén huurder heeft sinds de start van de gesprekken getekend en een andere huurder is tekenbereid. De voorlopige analyse van Nijbod is dat de overige tien huurders zullen tekenen wanneer de gemeente de werkzaamheden rondom de meest voorkomende klachten zal starten.

De bewoners hebben de resultaten van het verkennende onderzoeksrapport van Iv-Infra ontvangen. Dit onderzoeksrapport maakt de verzakingsklachten van de tuinen inzichtelijk.

Gelijktijdig met de bewonersgesprekken is aan ingenieursbureau Civilink gevraagd om een werkomschrijving en een kostenraming voor het herstel van de verzakingsklachten op te stellen, waaronder alle herstelwerkzaamheden aan individuele tuinen, het aanbrengen van een opsluitband langs de gehele damwand om uitspoeling van de bodem te voorkomen en het alsnog aanleggen van een drainage.

Daarnaast vindt er intern overleg plaats met de afdelingen BBOR en PCM over het combineren van overige door hen geplande werkzaamheden, zoals het plaatsen van terugslagkleppen op de riolering en aanpassingen aan de leidingen. De afgelopen tijd is gebleken dat deze werkzaamheden mogelijk aanvullend op de eerder geraamde werkzaamheden door Iv-Infra uitgevoerd moeten worden. Ook is in de raming van Iv-Infra geen rekening gehouden met kosten voor het voor de werkzaamheden leeghalen en na het herstel weer terugplaatsen van de tuininrichtingen. Door de uitbreiding van de werkzaamheden zullen ook hier kosten voor opgenomen moeten worden. Civilink brengt ook deze kosten in kaart. Na duidelijkheid over de hoogte vindt intern overleg plaats met BBOR en PCM over de interne verdeling van deze kosten.

Planning: naar verwachting zijn de benodigde werkzaamheden eind 2019 in kaart gebracht en kan de uitvoering kort daarna starten. Gelijktijdig kunnen de laatste huurovereenkomsten worden getekend.

Gronden op orde

Door dit project hebben we meer inzicht gekregen en structuur aangebracht in de portefeuille gronden. Daarnaast zijn de gronden en erfpachten op een juiste manier vastgelegd en gerubriceerd in ons vastgoedinformatiesysteem. Het project heeft al geleid tot het afsluiten van tientallen huurovereenkomsten. Doordat we meer greep krijgen op ons bezit aan gronden zijn er sinds de

start van het project ook weer tientallen te onderzoeken dossiers bijgekomen die stuk voor stuk verwerkt worden.

Planning: het project kan eind 2020 afgerond worden.

Eigendom sportverenigingen

In 2016 is een notitie geschreven over de eigendomssituatie bij buitensportverenigingen. Hier kwam uit naar voren dat de meeste buitensportverenigingen zijn gevestigd op grond van de gemeente. Ook de kleedaccommodaties zijn over het algemeen eigendom van de gemeente. De kantines zijn meestal gebouwd met eigen geld van de verenigingen. De grond onder deze kantines is van de gemeente, dus door natrekking zijn wij dan eigenaar van deze kantines. Dit leidt tot onwenselijke situaties.

In samenspraak met de afdeling JOS is besloten om SRO opdracht te geven voor de inventarisatie van de sportcomplexen, dus het in kaart brengen van alle opstallen, lichtmasten, dug-outs, toiletgebouwen etc. Voorrang wordt gegeven aan vier sportcomplexen, omdat deze verenigingen zonnepanelen gaan plaatsen of hebben geplaatst op de opstallen.

Na inventarisatie van alle complexen kunnen de eigendomssituaties aangepast worden. Er werd aanvankelijk gedacht aan een uniforme oplossing, maar dit blijkt niet haalbaar. Er zullen verschillende erfpachtovereenkomsten voor gestapelde bouw, geschakelde bouw en losse objecten opgesteld moeten worden. Deze nieuwe eigendomssituaties worden vervolgens juridisch sluitend vastgelegd.

Planning: naar verwachting zal dit vastgoeddossier in Q2 van 2020 afgerond zijn.

Kraakpanden

Voor Lange Wijngaardstraat is een onderzoek gestart vanuit de erfgoedoptiek waarbij een keuze voorgelegd wordt uit drie scenario's. Voor de Jansstraat is een intentieovereenkomst aan de krakers voorgelegd. Bij de Kennemerstraat vinden onderhandelingen over de verkoop plaats.

Planning: met name het onderzoek voor de Lange Wijngaardstraat is een zaak van lange adem. Afronding wordt verwacht in Q2 van 2020. Voor de overige twee panden zal eerder een oplossing bereikt zijn.

Stresemannlaan 60

De benodigde onderhoudswerkzaamheden zijn deze zomer verricht. Overleg over de huurovereenkomst loopt nog.

Planning: afspraak met de stichting Hwa-Rang Dragon wordt gepland in oktober. De intentie is om een contract met een looptijd van vijf jaar vast aan te bieden, met een optie tot verlengingen voor vijf jaar.

Eigendomsoverdracht scholen Spaarnesant

In juli 2018 zijn weer tien scholen aan de stichting Spaarnesant overgedragen. De overdracht van de derde en laatste tranche is opgestart. Het overzicht van de nog over te dragen scholen is in overleg met de afdeling JOS opgesteld.

Planning: afronding in Q2 van 2020.

Stokman/ Van de Nes

De scenario's voor de afronding van dit dossier zijn op 20 februari 2018 door B&W vastgesteld (2018/074908) en op 8 maart 2018 in de commissie Ontwikkeling besproken.

Status: afgerond.

Servicekostenafrekening 2017 en 2018

In totaal moeten er van circa 56 complexen of panden servicekostenafrekeningen opgesteld en verzonden worden over 2017 en 2018 (en incidenteel eerder). Sinds november 2018 zijn er dertig afrekeningen opgesteld (over vijftien complexen en panden), waarvan er vijftien afrekeningen zijn verzonden. De overige vijftien wachten op goedkeuring alvorens ook verzonden te worden. Daarnaast zijn er momenteel vijftien afrekeningen (over vijf complexen en panden) in behandeling.

Aanvankelijk was de verwachting dit dossier eind 2019 afgerond te hebben. Dit blijkt echter niet haalbaar. Voor het opstellen van de servicekostenafrekening is momenteel 0,6 FTE beschikbaar. Met name het opstellen van de afrekeningen 2017 is zeer bewerkelijk. De reden hiervoor is dat de uitgangspunten voor de opstelling opnieuw moeten worden vastgesteld. Door deze nu goed op te stellen kan veel tijd bespaard worden voor toekomstige jaren.

Daarnaast blijkt de nazorg arbeidsintensiever dan verwacht, te weten het beantwoorden van vragen van huurders en gebruikers, het toezenden van informatie en onderbouwingen aan huurders en gebruikers en het behandelen van bezwaren.

Planning: naar verwachting zullen in Q2 2020 alle afrekeningen over 2017 en 2018 (en eerdere jaren) opgesteld en verzonden zijn en de vragen en opmerkingen van huurders behandeld.

Indeling Verseon/ I-schijf

Status: dit administratieve proces is afgerond.

Molenbeleid

De Haarlemse *Molennota* (2019/709712) is op 10 september 2019 door B&W vastgesteld.

Status: afgerond.

Recognities afhandelen

In 2016 is middels een collegebesluit ervoor gekozen om de opbrengsten van recognities niet meer te innen. Tevens besloot het college om per recognitie de nodige rechtsmaatregelen te treffen voor volledig en onomstotelijk behoud van het eigendomsrecht. Wel werd al opgemerkt dat de gebruikersgegevens mogelijk moeilijk te achterhalen zouden zijn door het niet meer innen van de recognities sinds 2009.

Momenteel wordt onderzoek gedaan in de systemen en archieven om de juiste recognitie-adressen te achterhalen. In overleg met Juridische Zaken wordt bepaald bij welke adressen er een risico

bestaat op verjaring van eigendom dan wel het ontstaan van ongewenste zakelijke rechten, zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. Deze gebruikers worden aangeschreven met als doel om een overeenkomst met hen aan te gaan die de rechten van de gemeente veiligstelt. De adressen waar geen risico bestaat op verjaring of ongewenste zakelijke rechten worden vastgelegd in de systemen en de zakelijk gerechtigden worden niet aangeschreven.

Planning: dit vastgoeddossier is naar verwachting in Q4 van 2019 afgerond.

Nulhuurovereenkomsten opschonen

De lijst met nulhuurcontracten is geschoond van afgestoten bezit of onjuiste gegevensinvoer.

Status: afgerond.

Fietsenstallingen naar Haarlem Fietsstad

Deze overdracht heeft op basis van collegebesluit Stopzetten beheer gebouwde particuliere fietsenstallingen (2015/446184) plaatsgevonden.

Status: afgerond.

VvE beheer uitzoeken en opschonen

In september 2019 is een stagiaire gestart van de tweedejaars opleiding Vastgoed en Makelaardij in Rotterdam. Haar opdracht is om onder andere alle gemeentelijke VvE's inzichtelijk te maken en alle beschikbare informatie op te schonen en te rubriceren op de I-schijf, in Verseon en in Axxerion.

Planning: dit dossier zal naar verwachting in Q4 van 2019 gereed zijn.

Oneigenlijk grondgebruik legaliseren/ afhandelen

Hiervoor is het project *Oneigenlijk Gebruik Gemeentegronden* gestart, dat een doorlooptijd van tien jaar heeft. De afdeling Vastgoed verzorgt de formele afhandeling van iedere transactie.

Planning: loopt tot en met 2028.

Afronden implementatie vastgoedinformatiesysteem

Koppelen van diverse systemen met het VIS

Controle gegevens die overgezet zijn uit WISH

Voor de afronding van de implementatie van Axxerion is het project OVIS (optimalisering vastgoedinformatiesysteem) gestart.

Planning: de eerste fase is afgerond en tot eind van dit jaar worden nog wat kleinere knelpunten aangepakt.

Opstellen universele huurovereenkomsten

In het verleden zijn meerdere modellen huurovereenkomsten gebruikt. We willen nu naar een standaardmodel (per type vastgoed, denk aan woningen, bedrijfsruimte, parkeerruimte, grondhuur enzovoort) gebaseerd op het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ),

aangevuld met specifieke bepalingen die voor Haarlem en Zandvoort van toepassing zijn. Zie www.roz.nl. We laten ons model door de stadsadvocaat scannen en waar nodig actualiseren. In de standaard demarcatielijst kan ingevuld worden wie verantwoordelijk is voor het onderhoud, huurder of verhuurder, en eventueel wat onder de servicekosten valt.

Planning: Q2 2020 gereed.

Gebruiksovereenkomsten dienstgebouwen en parkeergarages

Voor gebouwen die we zelf gebruiken sluiten we geen huurovereenkomsten af. Je kunt immers niet aan jezelf verhuren. We kunnen wel een gebruiksovereenkomst afsluiten met daarin de belangrijkste afspraken. We willen naar een standaardmodel voor de gehele portefeuille dienstgebouwen en parkeergarages inclusief demarcatielijst. Daarover worden afspraken gemaakt tussen Vastgoed en FAZA.

Planning: Q4 2020 gereed.

Verweyhal

Na verschillende pogingen om via de VvE tot een scenario te komen voor het herstel en de verzware van de vloer van de Verweyhal ligt er momenteel een verzoekschrift bij de Rechtbank Noord-Holland. In dit verzoekschrift vraagt de gemeente de rechter om een deskundige aan te wijzen die kan optreden namens de eigenaren binnen de VvE om een keuze te maken voor een herstelscenario. Dit omdat de eigenaren binnen de VvE met stemverdeling 1:1 tot een staking van stemming zullen blijven komen. De heer Raiola heeft de rechter in een reactie verzocht om geen deskundige toe te wijzen.

Naar verwachting zal de rechter na de zitting op 9 oktober 2019 een uitspraak doen. Wanneer een deskundige wordt aangewezen door de rechter zal deze zich moeten inlezen in de bestaande onderzoeken en rapporten. Dit leidt naar verwachting begin 2020 tot een gekozen scenario. Mogelijk zal daarna alsnog via een gerechtelijke procedure toegang of medewerking van de heer Raiola aan het herstel en de verzware van de vloer afgedwongen moeten worden. Ook wordt er momenteel in overleg met Pels Rijcken een alternatief plan opgesteld voor het geval de rechter besluit om geen deskundige toe te wijzen.

Momenteel wordt ook eventuele onduidelijkheid over de bestemming van een deel van het pand van het Frans Hals Museum opgelost door een aanpassing in het bestemmingsplan Reparatieplan A. Dit plan is op 26 september 2019 door de raad vastgesteld. Door deze aanpassing kan er geen onduidelijkheid meer bestaan over de museale bestemming van het Verweyhal-deel van Grote Markt 16 (voorheen de verdieping van Grote Houtstraat 1A en 1B). De heer Raiola had een zienswijze ingediend voor dit reparatieplan, waarvoor Pels Rijcken in overleg met de afdelingen Omgevingsbeleid en Vastgoed een reactie heeft opgesteld.

Tevens loopt er momenteel een beroep door de heer Raiola tegen het in bezwaar afwijzen van handhaving voor de vloerbelasting. Binnenkort ontvangen we bericht over een eventuele zittingsdatum hiervoor. Naar verwachting zal de zitting voor het einde van het jaar plaatsvinden.

Ook heeft de gemeente begin maart 2019 een aansprakelijkheidsstelling ontvangen van de heer Raiola voor geleden schade door het niet verhuurbaar zijn van zijn ruimten aan de Grote Houtstraat. Pels Rijcken heeft hier namens de gemeente onderbouwd afwijzend op gereageerd. Hier hebben wij nog geen reactie op ontvangen.

Wat betreft het WOB-verzoek dat door de heer Raiola begin 2018 in is gediend heeft hij begin april 2019 nieuwe gronden aangevoerd tegen het herstelbesluit van 19 februari 2019. Pels Rijcken heeft hier namens de gemeente onderbouwd afwijzend op gereageerd. Vervolgens heeft de heer Raiola de commissie Bezwaarschriften verzocht om een nieuwe zittingsdatum vast te stellen voor het bezwaar. Hier heeft de commissie begin september op gereageerd, maar volgens de heer Raiola heeft dit te lang op zich laten wachten. De commissie heeft inmiddels een ingebrekestelling ontvangen.

Planning: dit vastgoeddossier zal naar de huidige verwachting in de tweede helft van 2020 afgerond kunnen zijn.

Erfpachtconstructies scoutingverenigingen

De gemeente wil graag uniformering in de eigendomssituaties van de scoutingverenigingen. Door verschillende omstandigheden zijn historisch verschillende situaties ontstaan met betrekking tot de huisvesting van de scoutingverenigingen. Gekozen is om de reguliere erfpachtregeling toe te passen op alle scoutinggebouwen. De kosten hiervoor worden door de afdeling JOS gecompenseerd middels een subsidie voor de betreffende verenigingen.

Om de erfpachtregeling toe te kunnen passen zijn taxaties van de gronden uitgevoerd. Vervolgens zullen de gronden, waarbij het scoutingpand in het eigendom is van de scoutingvereniging, in erfpacht worden uitgegeven aan de verenigingen. Een eerste gesprek met de scoutingverenigingen en -stichtingen heeft plaatsgevonden om het volledige proces en de implicaties toe te lichten. Individuele gesprekken om de vestiging van erfpacht voor te bereiden worden per vereniging of stichting vanaf oktober 2019 gevoerd. Gestart wordt met Menno Simonsz.

Voor de panden die in eigendom zijn bij de gemeente wordt, na taxatie van grond en pand, onderzocht of het mogelijk is deze panden aan de verenigingen te verkopen en dezelfde erfpachtregeling aan te gaan voor de gronden. Deze verkenning vindt in overleg met de drie betreffende scoutingverenigingen plaats.

Planning: naar verwachting zal dit vastgoeddossier in Q2 van 2020 afgerond zijn.

Athenestraat

In het kader van de taskforce bijzondere doelgroepen wordt door de woningcoöperaties bekeken of de Athenestraat 31 een potentieel aan te schaffen object is. Naar aanleiding van een vraag van de woningcoöperaties en kadastraal onderzoek is naar voren gekomen dat over de eigendomssituatie van de Athenestraat 31 in het verleden behoorlijk wat discussie is geweest.

Na vooronderzoek en in overleg met Juridische Zaken is eind april 2019 een brief verzonden naar de Veiligheidsregio Kennemerland waarin gesteld wordt dat het eigendom onbetwist bij de gemeente ligt. VRK heeft naar aanleiding van deze brief om een gesprek gevraagd. Dit gesprek heeft half juli plaatsgevonden. VRK maakt geen bezwaar tegen de voorgenomen verkoop aan woningcorporatie Pré Wonen ten behoeve van speciale doelgroepen en ziet af van verrekening.

Planning: naar verwachting zal dit vastgoeddossier in Q1 van 2020 afgerond zijn.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
15 oktober 2019

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl