

Zicht op Leids vastgoed



Voorwoord

Voor u ligt het rapport 'Zicht op Leids vastgoed' dat in opdracht van de Rekenkamercommissie Leiden is opgesteld. De Rekenkamercommissie hoopt met dit onderzoek de raad inzicht te bieden in de hoofdlijnen van het Leidse vastgoedbeleid.

Uit dit onderzoek blijkt dat er veel te verbeteren valt aan zowel het beleid als de praktijk van het beheer van het Leidse vastgoed. De gemeente werkt al een aantal jaren aan een nieuw beleidskader voor vastgoed en sinds dit jaar ook aan een verbetertraject voor de uitvoering van het vastgoedbeleid. Vanwege de ingezette verbeteracties op dit terrein raden we de raad aan om op een later moment een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. We zijn ook zelf voornemens de ontwikkelingen op dit terrein actief te blijven volgen.

De bestuurlijke nota (deel A) is door de Rekenkamercommissie geschreven. Het onderzoek dat heeft geleid tot het rapport met bevindingen (deel B) is uitgevoerd door het onderzoeksbureau NEXT vastgoed consultancy. Hierbij zeggen wij graag de onderzoekers dank voor de wijze waarop het onderzoek met vasthoudendheid is uitgevoerd. Onze dank gaat uiteraard ook uit naar de medewerkers van de gemeente Leiden die hun medewerking hebben verleend aan het onderzoek.

Met vriendelijke groet,

Rekenkamercommissie Leiden

Rob van Lint, voorzitter

Inhoudsopgave

Deel A: Bestuurlijke nota

1. *Inleiding*
2. *Bevindingen: Zicht op Leids vastgoed*
3. *Conclusies en aanbevelingen*

Deel B: Feitenrapport 'Zicht op Leids vastgoed'

Deel A Bestuurlijke nota

1. Inleiding

In november 2013 is de Rekenkamercommissie – naar aanleiding van het verzoek van verschillende fracties – gestart met een onderzoek naar het vastgoedbeheer van de gemeente Leiden. Doel van het onderzoek was inzicht te geven in het vastgoedbeleid en de waarde van het vastgoed van de gemeente en de vraag of de gemeente al dan niet doelmatig met haar vastgoed omgaat. Het feitenonderzoek is uitgevoerd door NEXT vastgoed consultancy.

Aanpak onderzoek

De oorspronkelijke aanpak van het onderzoek zag er globaal als volgt uit:

- Inventarisatie: In kaart brengen eigendommen en de waarde ervan.
- Opstellen normenkader voor het beheer van Leids vastgoed op basis van vastgesteld beleid.
- In beeld brengen van beheer en exploitatie van het Leidse vastgoed in de praktijk en dit toetsen aan het normenkader door middel van een steekproef.

Al vroeg in het onderzoeksproces werd duidelijk dat van deze opzet moest worden afgeweken. Hieraan lagen twee oorzaken ten grondslag. Ten eerste was de status van het in 2010 vastgestelde Beleidskader Vastgoed onduidelijk doordat de in 2010 meegegeven uitwerkingsopgave ten tijde van het onderzoek nog niet gereed was. Er was derhalve geen actueel normenkader waaraan het gemeentelijke handelen getoetst kon worden. Wel is in ons onderzoek de beleidspraktijk zelf beschreven aan de hand van informatie uit interviews aangevuld met documentanalyse. Waar mogelijk is de praktijk beoordeeld op basis van de geleverde prestaties. Ten tweede was de vastgoedadministratie in de onderzoeksperiode niet op orde waardoor het verzamelen van een complete pandenlijst met het gemeentelijke vastgoed en de kosten die daarvoor gemaakt worden meer tijd in beslag nam dan verwacht.

Dit alles heeft ertoe geleid dat het onderzoek veel meer tijd heeft gekost dan aanvankelijk gepland en slechts in afgeslankte vorm kon worden uitgevoerd. Zo is de analyse van het maatschappelijk belang van het vastgoed en de exploitatie minder diepgaand dan gepland, onder andere doordat de steekproef fors moest worden verkleind.

2. Bevindingen: Zicht op Leids vastgoed

Welke panden bezit de gemeente Leiden?

Leiden bezit – afgezien van kleinere objecten als trafohuisjes, speeltuinen e.d. - in totaal 356 panden. Er was op het moment van onderzoek (eind 2013 - begin 2014) nog geen centrale registratie van panden, waardoor een belangrijk deel van deze panden pas door vergelijking met gegevens van het Kadaster in beeld kwam. De panden waren in beheer bij drie verschillende afdelingen.

Wat is de waarde van deze panden?

In de looptijd van dit onderzoek bleek het niet mogelijk een totaalwaarde te bepalen van al deze panden. Voor 191 panden (54%) is de waarde wel bekend, zij het vaak op grond van verouderde taxaties. Deze waarde bedraagt € 210 mln. Voor de andere panden kon de waarde gedurende dit onderzoek niet door de gemeente worden aangeleverd. Dit werd mede veroorzaakt door het ontbreken van een goede vastgoedadministratie inclusief actuele taxatiewaardes. Er wordt inmiddels wel gewerkt aan het op orde krijgen van deze administratie.

Wat is bekend over de verkoop van panden?

De afgelopen jaren zijn 28 gemeentelijke panden afgestoten. Voor 20 panden was daarbij een taxatiewaarde beschikbaar, voor 8 panden ontbrak deze. Opvallend is de matige kwaliteit van een groot aantal van de uitgevoerde taxaties. In een aantal gevallen bedroeg de taxatie zelfs slechts 1 A4tje! De uitgevoerde taxaties voldoen meestal niet aan internationaal erkende standaarden. Er is een opvallend verschil tussen de getaxeerde waarde van deze 20 panden en de uiteindelijke opbrengsten. Voor individuele panden bedroeg het verschil tussen taxatiewaarde en verkoop waarde soms meer dan 50%. Gemiddeld ontving de gemeente over deze panden 15,7% minder dan de taxatiewaarde. Uit het verschil tussen taxatiewaarde en verkoopwaarde bij de 20 panden kan worden geconcludeerd dat de gemeente bij de verkoop door gebrekkige of oude taxaties niet wist welke waarde haar vastgoed werkelijk vertegenwoordigde en om onduidelijke redenen niet de geschatte waarde heeft kunnen behalen. Voor de 8 niet getaxeerde panden kan uitsluitend worden geconstateerd dat er verkocht is zonder enig inzicht in de waarde van het object. Het ging bij deze panden om een totale verkoopwaarde van € 8 mln.

Het is niet uit te sluiten dat de gemeente bij de verkoop van onroerend goed de afgelopen jaren inkomsten is misgelopen. Hierbij kan worden aangetekend dat het soms gaat om zeer specifiek vastgoed zoals het Ketelhuis aan de Middelstegracht 36 waarvan de waarde lastig te bepalen is.

Wat is bekend over de maatschappelijke functie van de gemeentelijke panden?

Voor een steekproef van de panden van de gemeente is de maatschappelijke functie onderzocht. Voor de meeste panden geldt dat er sprake is van een evidente maatschappelijke functie, zoals ambtelijke huisvesting, scholen en strategische panden. Toch geldt dat bij een aantal objecten in de steekproef vraagtekens gezet kunnen worden bij de noodzaak van gemeentelijk eigendom. Dit geldt in de steekproef bijvoorbeeld voor de ondergrond van een benzinstation, een bloemenkiosk en een kinderopvang. Nader onderzoek is nodig om dit voor het gehele gemeentelijk eigendom te bepalen.

Wat is bekend over de exploitatie?

Voor een steekproef van 15 panden is geprobeerd op basis van de administratie een oordeel te vormen over de kostendekkendheid van panden. Er was ten tijde van de afronding van het onderzoek (juni 2014) echter nog geen volledig, systematisch en actueel overzicht beschikbaar van kosten en opbrengsten van gemeentelijke objecten. Daaraan wordt overigens inmiddels wel gewerkt. Zichtbaar is dat in 8 van de 15 gevallen de jaarlijkse kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Eén van deze

gevallen betrof ambtelijke huisvesting waarvoor uiteraard geen huur wordt ontvangen. Van de overige 7 panden werd er voor één in het geheel geen huur of andere inkomsten ontvangen (anti kraak). Voor de overige 6 panden werden wel inkomsten ontvangen, deze dekten echter niet de kosten. Hierbij kan sprake zijn van impliciete subsidieverlening. De conclusie uit de steekproef is daarmee dat de exploitatie van panden niet in alle gevallen kostendekkend geschiedt. Dit sluit aan bij conclusies die ook door de gemeente zijn getrokken. Nader onderzoek is nodig om de omvang van het hieruit voortvloeiende exploitatietekort te bepalen.

3. Conclusies en aanbevelingen

Conclusie 1: De status van het beleidskader vastgoed is al meer dan vier jaar onduidelijk, waardoor het in de praktijk niet werd geïmplementeerd.

In januari 2010 is het beleidskader vastgoed vastgesteld. Destijds is het doel als volgt omschreven: "Met het rapport Beleidskader Vastgoed geeft de gemeente duidelijk richting aan de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille; hoe deze moet worden beheerd en geëxploiteerd en binnen welke kaders het gemeentelijk vastgoedbeleid moet worden uitgevoerd."

"Bij de vaststelling van het beleidskader vastgoed is een uitwerkingsopgave meegegeven. De uitwerkingsopgave had betrekking op de financiële transparantie van de portefeuille maatschappelijk vastgoed en op de vraag welke maatschappelijke functies beleidsmatig gewenst zijn en in welke mate financiële ondersteuning voor deze maatschappelijke functies aan de orde is."

De Rekenkamercommissie stelt vast dat deze uitwerking meer dan viereneenhalf jaar heeft geduurd. Dit heeft ervoor gezorgd dat het doel van het beleidskader "het duidelijk richting geven aan de omvang, het beheer en de exploitatie van het Leidse vastgoed" niet kon worden gerealiseerd.

Ondanks het bestaan van het beleidskader vastgoed waren er gedurende de periode van het onderzoek (december 2013 - juli 2014) geen vastgelegde procedures of regels voor de omvang, het beheer en de exploitatie van het Leidse vastgoed. Als gevolg hiervan was er veel onduidelijkheid over aan- en verkoop procedures, de wenselijkheid van het al dan niet in bezit hebben van bepaalde panden en de wijze waarop de exploitatie van panden geregeld zou moeten worden. Dit alles zorgde ervoor dat niet geborgd was dat de gemeente doelmatig met haar vastgoedportefeuille omging. De gemeente geeft overigens aan dat nog tijdens de onderzoeksperiode een grote verbetering is gemaakt. De resultaten daarvan konden niet worden beoordeeld in dit onderzoek (zie verder conclusie 2).

Aanbeveling 1: Stel zo spoedig mogelijk het beleidskader voor vastgoed vast

Het huidige concept dat dit voorjaar aan de raad is voorgelegd biedt hiervoor een goede basis. Positief is dat de gemeente ervoor kiest om te definiëren welk vastgoed ze wil behouden en welk vastgoed ze wil afstoten. Tevens is positief dat de impliciete subsidie die nu aan een aantal huurders

wordt verstrekt doordat deze geen kostendekkende huurprijs betalen, wordt omgezet in een marktconforme huur eventueel aangevuld met een integrale subsidie voor activiteiten en huisvesting indien gewenst. Dit is in de ogen van de Rekenkamercommissie een goede manier om de transparantie van de gemeentelijk uitgaven te vergroten.

Er is echter ook een aantal aandachtspunten die nog vragen om nadere expliciete uitwerking:

- Maak niet alleen een overzicht van de te verkopen panden maar ook van het vastgoed dat de gemeente wil behouden en dat dus valt onder de noemer "beleidsondersteunend vastgoed in gebruik bij maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente" (d iv in het Beleidskader Vastgoed).
- Maak expliciet helder hoe de "maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden" zich verhouden tot de wel en niet te ondersteunen categorie huurders (j en k in het Beleidskader Vastgoed).
- Maak een expliciete en transparante afweging waarom de noodzakelijke ruimte niet "uit de markt kan worden betrokken".
- Koppel aan de lijst van te verkopen panden een tijdgebonden doelstelling/voor verkoop.
- Definieer hoe de marktwaarde van de te verkopen panden wordt bepaald, met name de voorwaarden waaraan de taxatie dient te voldoen.
- Definieer het begrip markthuurland en hoe zich dit verhoudt tot kostendekkende huur.
- Definieer voorwaarden en uitgangspunten voor exploitatie van de panden die gemeentelijk bezit blijven (hoe wordt omgegaan met het in rekening brengen van elektra, verzekering, onderhoud, etc.).
- Tenslotte: werk het kader vastgoed uit in werkbare procedures voor het beheer van de vastgoedportefeuille (zie ook conclusie 2).

Conclusie 2: Het beheer van het Leidse vastgoed was in de onderzoeksperiode op veel aspecten niet op orde.

Gedurende dit onderzoek is duidelijk geworden dat het administratieve beheer van het vastgoed in de gemeente op veel aspecten niet op orde was.

Allereerst bleek de kwaliteit van de administratie zodanig dat het niet mogelijk was op een eenvoudige manier een integraal overzicht te verkrijgen van al het Leidse vastgoed en de waarde hiervan. Dit is mede het gevolg van het feit dat deze informatie over meerdere afdelingen was versnipperd. Taxaties van verkochte panden ontbraken of konden niet eenvoudig uit het archief worden verkregen. Ook kon van bijna de helft van de panden in het kader van dit onderzoek de taxatiewaarde of WOZ-waarde niet worden aangegeven. Het was daarom niet mogelijk in dit rapport de waarde van het totale Leidse vastgoed te bepalen. Het was daarmee voor het onderzoeksbureau niet vast te stellen of de betreffende balanswaarde van de gemeente correct is.

Het afstoten van gemeentelijk onroerend goed vond ongestructureerd plaats. Er zijn in het verleden geen heldere verkoopdossiers aangelegd, waardoor niet duidelijk is welke inspanningen werden verricht om de verkoopdoelstellingen te halen, hoe de verkoopprijs tot stand kwam, of deze prijs marktconform was en of de verkoopprocedure voldeed aan Europese regels. Ook is onduidelijk of bij lage biedingen (in vergelijking met de taxatiewaarde) is overwogen het verkoopproces op te schorten. Wel is duidelijk dat de verkoopdoelstellingen niet gehaald zijn.

Het meest opvallend daarbij is de gebrekkige kwaliteit van de taxaties in eerdere jaren van het onderzoek. Taxatierapporten waren vaak oud of ontbraken in een aantal gevallen geheel. De beschikbare taxaties voldeden bovendien niet aan internationaal geaccepteerde standaarden. Zo ontbrak in sommige onderzochte gevallen de onderbouwing van de taxatiewaarde volledig. Dit zorgt ervoor dat de gemeente bij verkoop geen goede indicatie had van de waarde van het pand en mogelijk inkomsten is misgelopen.

Aanbeveling 2: Stel op basis van het vastgestelde kader vastgoed werkprocedures op voor het beheer van het Leidse Vastgoed. Rapporteer over de resultaten van de verbeteracties aan de raad.

De gemeente werkt inmiddels aan een inhaalslag om vooral de administratieve kant van het vastgoedbeheer op orde te brengen. Het betreffende verbeterplan omvat acties als het onderbrengen van al het vastgoed bij de afdeling VAG en het opzetten van een periodieke taxatie van al het vastgoed eens per twee jaar. Deze acties zouden goed tot verbetering kunnen leiden. Aandachtspunt hierbij is het borgen dat de vastgoed ervaring en kennis die aanwezig is bij de afdelingen sport en onderwijs behouden blijft. Een ander aandachtspunt is het borgen van de kwaliteit van de periodieke taxaties.

Het is daarom aan te bevelen om bij de hierboven genoemde verbeteringslag heldere werkprocessen en regels vast te leggen voor:

- de administratie van panden, denk hierbij ook aan een periodieke check bij het Kadaster om zekerheid te houden over de samenstelling van het gemeentelijk eigendom van onroerend goed,
- de verkoop van panden, denk hierbij onder andere aan het aanleggen van een verkoopdossier en het inrichten van een protocol voor de verkoop dat voldoet aan regelgeving,
- de kwaliteit van de taxatie van panden; hierbij is het sterk aan te bevelen een taxatie-instructie op te stellen die voldoet aan internationaal erkende standaarden.

Wij raden hiernaast aan om de resultaten goed te monitoren en hierover te rapporteren aan de raad.

Conclusie 3: De gemeentelijke onderhoudsplannen verschaffen onvoldoende inzicht in de kosten en baten van het gemeentelijk vastgoed. Niet alle panden worden kostendekkend verhuurd. Het financieel meerjarenperspectief (FMP) van de panden verschaft een te

rooskleurig beeld van de netto opbrengsten van de gemeentelijke panden in de komende 10 jaar.

Er is geen integraal inzicht in de kosten en baten van alle gemeentelijke panden. Verzekeringskosten worden niet per pand vermeld en niet voor alle gemeentelijke panden worden kosten als elektra en water vermeld. Het is niet duidelijk hoe de huurprijs tot stand komt, en de FMP's verschaffen geen inzicht in de doelmatigheid van de exploitatie (doelmatigheid onderhoudscontracten, nutsvoorzieningen, verzekeringen, etc.).

Doordat niet alle panden kostendekkend verhuurd worden is in feite sprake van impliciete subsidie aan een aantal huurders. Zoals eerder aangegeven denken we dat het plan om deze impliciete subsidie om te zetten in een marktconforme huur gecombineerd met een integrale subsidie voor activiteiten en huisvesting zal bijdragen aan een grotere transparantie van de gemeentelijk uitgaven.

De berekening van het jaarlijkse saldo van kosten en opbrengsten op netto contante waarde (cashflow) in de MJPs geeft een te rooskleurige inschatting van de netto jaarlijkse opbrengsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille de komende 10 jaar. Er wordt in deze berekening uitgegaan van de verkoop van alle panden in 2023 tegen de huidige taxatiewaarde. Nog afgezien van de vraag of de huidige taxaties van voldoende kwaliteit zijn voor een goede inschatting van de waarde op dit moment is het onwaarschijnlijk dat deze waarde onveranderd zal blijven in de komende 10 jaar. Hiernaast is het onwaarschijnlijk dat de gemeente de komende 10 jaar alle panden zal verkopen.

Aanbeveling 3a. Zorg voor een eenvoudig en integraal overzicht van de jaarlijkse kosten en opbrengsten van gemeentelijk panden

- Geef hierin voor alle objecten alle kosten weer inclusief verzekeringskosten, belastingen, nutsvoorzieningen zoals elektra, ook voor panden die door de gemeente worden gebruikt.
- Geef helder aan wat een kostprijsdekkende huur zou zijn en hoe deze wordt gebaseerd op de jaarlijkse kosten.
- Geef helder aan hoe de kostprijsdekkende huur (zoals deze vermeld wordt in het FMP) zich verhoudt tot de in het beleidskader genoemde marktconforme huur.
- Maak transparant in hoeverre er nu sprake is van impliciete subsidie door aan te geven hoe groot het verschil is tussen een marktconforme huur en de huidige huur.
- Zorg voor een jaarlijkse actualisatie van de doorberekening van kosten en een jaarlijkse indexatie van huurbedragen.
- Zorg voor een reële en inzichtelijke berekening van de jaarlijkse cashflow,

Aanbeveling 3b. Doe een onderzoek naar de doelmatigheid van de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed.

Mede door de eerder beschreven problemen als gevolg van de gebrekkige administratie zijn de onderzoekers niet toegekomen aan een gedegen onderzoek naar de doelmatigheid van de exploitatie

van het Leidse vastgoed. De Rekenkamercommissie raadt aan om zo'n onderzoek wel uit te voeren omdat dit mogelijk aanknopingspunten biedt voor een doelmatiger vastgoedbeheer.

Conclusie 4: De informatievoorziening aan de Raad inzake het beheer van het vastgoed schiet ernstig tekort.

De Raad heeft geen goed en actueel beeld van de vastgoedportefeuille van de gemeente, de mutaties die daarin plaatsvinden en de wijze waarop de exploitatie plaatsvindt. Gegeven de waarde van de portefeuille en de beleidsmatige keuzes die daar achter liggen rond de verwerving, aanhouding en afstoting van onroerend goed, is inzicht in de portefeuille van groot belang. Zeker gezien het onlangs gesloten bestuursakkoord waarin de intentie wordt uitgesproken dat iedere fractie elk voorstel (of scenario) op zijn eigen merites beoordeelt is inzicht in kosten en baten van het vastgoed voor de raad cruciaal.

Aanbeveling 4: Maak concrete afspraken tussen College en Raad over informatievoorziening

Maak concrete afspraken over de inhoud en de frequentie van de informatievoorziening van College aan de Raad. Wij raden aan hier in ieder geval de volgende punten in op te nemen:

- een lijst van alle gemeentelijke panden met een aanduiding van de huidige functie en een aanduiding welke van deze panden op de verkooplijst staan.
- een inschatting van de waardeontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille,
- een overzicht van het jaarlijkse saldo van kosten en baten van de portefeuille en een overzicht van alle panden waarvoor dit saldo negatief is (zie ook aanbeveling 3a).
- Gezien conclusie 2 raden we de Raad aan om het College te verzoeken een implementatieplan inclusief tijdpad aan de Raad voor te leggen voor de verbetering van de uitvoering van het vastgoedbeheer en vervolgens jaarlijks over de voortgang te laten rapporteren.

Bij zo'n periodieke informatievoorziening kan het handig zijn om een vast format te gebruiken zoals gebeurt in de gemeente Eindhoven.

Gedurende dit onderzoek is duidelijk geworden dat aan een aantal van de aanbevelingen al gewerkt wordt door de gemeente, vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe Beleidskader Vastgoed. Deze verbeteracties zijn in het kader van dit onderzoek niet onderzocht. Wij adviseren na verloop van tijd vervolgonderzoek uit te voeren naar de effectiviteit van deze verbeteringen, en daarbij de hiervoor genoemde aanbevelingen te betrekken.

Zicht op Leids vastgoed

Onderzoek gemeentelijk
vastgoedbeleid

Opdrachtgever: Rekenkamer Leiden

NEXT Vastgoed Consultancy BV

Ir. Nico Harkes / drs. Maarten Valkenet

Rotterdam, 29-08-2014

NEXT Vastgoed Consultancy BV
WTC Rotterdam, Beursplein 37
Postbus 30237
3001 DE Rotterdam

T +31 (0)10 217 91 15
F +31 (0)10 217 91 12
E maarten.valkenet @nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291

Inhoud

1 Inleiding en verantwoording	4
1.1 Verantwoording	4
1.2 Leeswijzer	5
2 Beleidskader Vastgoed	6
3 Bevindingen	8
3.1 Welk vastgoed heeft de gemeente Leiden in bezit gedurende de laatste 5 jaar?	8
3.2 Welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed (grond en gebouwen) op basis van de OZB en –voor zover beschikbaar- taxatierapporten van de gemeente?	9
3.3 Welk vastgoed van de gemeente heeft (g)een evidente maatschappelijke functie?	10
3.4 Wat is het beleid dat de gemeente Leiden voert met betrekking tot verwerving en afstoting van haar vastgoed?	13
3.4.1 Afstoten van onderwijs vastgoed	14
3.4.2 Afstoten vastgoed Sportbedrijf	14
3.4.3 Afstoten vastgoed Stedelijk Beheer	14
3.4.4 Afstoten VAG	14
3.5 Het beheer van het Leidse vastgoed dat de afgelopen 5 jaar in het bezit was van de gemeente Leiden	18
3.5.1 Onderwijs vastgoed	18
3.5.2 Vastgoed Sportbedrijf	18
3.5.3 Vastgoed afdeling Stedelijk Beheer	19
3.5.4 Vastgoed afdeling VAG	19
3.6 Raadsinformatie	22
Bijlage 1: Verschillen in Beleidskader RB 09.0108 en BW 13.0618	23
Bijlage 2: Vastgoed in eigendom gemeente Leiden	24
Vastgoed afdeling VAG	24
Vastgoed afdeling Sportbedrijf	29
Vastgoed afdeling Stedelijk Beheer	30
Bijlage 3: Onderwijshuisvesting	31
Bijlage 4: Overzicht panden uit de steekproeven	37
Bijlage 5: Panden te verkopen	38
Bijlage 6: Verkochte panden	40
Bijlage 7: FMP's voor gebouwen uit de steekproef	42
Bijlage 8: Rekenvoorbeeld NCW berekening	43
Bijlage 9: Verslag interview raadsleden	44
Bijlage 10: Bronvermelding	48

1 Inleiding en verantwoording

Eind 2012 verscheen er een artikel in Binnenlands Bestuur dat suggereerde dat volgens gegevens van het Kadaster de gemeente Leiden relatief veel vastgoed (in de vorm van gebouwen) in bezit zou hebben dat geen maatschappelijke functie heeft. Leiden nam in dat overzicht bij de 37 grootste gemeenten in Nederland de 3e plek in. Tegelijkertijd waren er bij meerdere Leidse fracties vragen over (de uitvoering van) het Leidse vastgoedbeleid. Dit was voor de Rekenkamercommissie Leiden aanleiding om het vastgoed van de gemeente Leiden in kaart te laten brengen door Next vastgoed consultancy BV en na te laten gaan of er doelmatig en transparant wordt omgegaan met aankoop, verkoop en beheer van het gemeentelijke vastgoed.

De basis voor het onderzoek vormden de volgende onderzoeksvragen:

- a) Welk vastgoed heeft de gemeente Leiden in bezit gedurende de laatste 5 jaar?
- b) Welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed (grond en gebouwen) op basis van de OZB en -voor zover beschikbaar- taxatierapporten van de gemeente?
- c) Welk vastgoed van de gemeente heeft (g)een evidente maatschappelijke functie?
- d) Wat is het beleid dat de gemeente Leiden voert met betrekking tot verwerving en afstoting van haar vastgoed? Daarbij gaat het in het bijzonder om:
 - i) Een overzicht van de aan- en verkopen gedurende de afgelopen 5 jaar
 - ii) De achtergrond van, redenen voor die aan- en verkoop
 - iii) Of de wijze waarop aan- en verkoop tot stand zijn gekomen in overeenstemming zijn met het gemeentelijke beleid en normen als transparantie, marktconformiteit e.d.
- e) Een beoordeling van het beheer van het Leidse vastgoed dat de afgelopen 5 jaar in het bezit was van de gemeente Leiden. Daarbij gaat het om:
 - i) Een beoordeling van de wijze waarop de diverse opdrachtverleningen cq contracten tot stand zijn gekomen met betrekking tot exploitatie, energievoorziening, onderhoud, beveiliging, verzekering e.d. van het vastgoed voor zover de gemeente het vastgoed (wellicht deels) zelf exploiteerde
 - ii) De verhuur van het vastgoed en de huurprijsvorming, mede gelet op de waarde van het vastgoed en het (beoogde) gebruik ervan
- f) Op welke wijze wordt aan de raad inzicht gegeven in de uitvoering van het vastgoedbeleid van de gemeente op de hierboven genoemde punten en komt dit tegemoet aan de behoefte van de raad?

1.1 Verantwoording

De oorspronkelijke aanpak van het onderzoek zag er globaal als volgt uit:

- A. Inventarisatie
 - a. In kaart brengen eigendommen
 - b. Opstellen normenkader m.b.t. waarden, verkopen en informatievoorziening naar de raad
 - c. Redenen tot aan- en verkoop verzamelen
 - d. Waarderingen opvragen
 - e. Inventarisatie van het maatschappelijk belang van de panden op basis van een steekproef
- B. Beleidsonderzoek
 - a. Opstellen normenkader m.b.t. exploitatie van vastgoed
 - b. Dataverzameling en feitenonderzoek m.b.t. exploitatie van vastgoed op basis van een steekproef.
- C. Analyse, conclusies en aanbevelingen
 - a. Uitvoering analyse
 - b. Opstellen conclusies en aanbevelingen
 - c. Eindrapportage

Al vroeg in het onderzoeksproces werd duidelijk dat van deze opzet moest worden afgeweken. Hieraan lagen twee oorzaken ten grondslag:

Ten eerste bleek er onduidelijkheid over de status van de laatste versie van het Beleidskader Vastgoed. Dit is in januari 2010 door de Raad vastgesteld. Bij de vaststelling is een uitwerkingsopgave meegegeven. Omdat deze uitwerking nog niet is vastgesteld is er geen duidelijk normenkader waaraan het gemeentelijk handelen kan worden getoetst.

Daarnaast is het verzamelen van een complete pandenlijst met al het gemeentelijke vastgoed een zeer moeizaam traject geweest. Het gemeentelijke vastgoed wordt door drie verschillende afdelingen beheerd en niet elke afdeling bleek een complete inventarisatie paraat te hebben. De eerste lijsten met panden die door de gemeente werden geleverd bleken ook niet volledig. Het verschil met de pandenlijst op basis van informatie van het Kadaster vergde veel uitzoekwerk door ons en door de gemeente Leiden. Ook het achterhalen van de waarde van de panden vergde veel meer inspanning en tijd dan verwacht. Dit duidt erop dat de administratieve kant van het vastgoedbeheer binnen de gemeente Leiden niet goed georganiseerd is. Dit alles heeft ertoe geleid dat een deel van het onderzoek in afgeslankte vorm is uitgevoerd. Zo is de analyse van het maatschappelijk belang en de exploitatie minder diepgaand dan gepland, onder andere doordat de steekproef fors is verkleind.

Gedurende gesprekken met het management van de afdeling VAG (Vastgoedontwikkeling en Grondzaken) en de directie Stad werd duidelijk dat de afdeling VAG nu midden in een verbetertraject zit. Er is een extern bureau ingehuurd om het beheer te stroomlijnen. Doel is om de administratieve organisatie en interne beheersing te verbeteren. De eerste resultaten hiervan zijn zichtbaar: zo is per 2014 ingesteld dat alle panden elke twee jaar getaxeerd worden en in de tussentijdse jaren volgt een update van het jaar ervoor. Daarnaast is een begin gemaakt met het centraliseren van het beheer en eigendom van alle panden binnen de gemeente naar de afdeling VAG. Per 2015 zou dit daadwerkelijk moeten ingaan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ontwikkelingen rond het Beleidskader Vastgoed behandeld. In hoofdstuk 3 van deze rapportage worden de bevindingen van het onderzoek gepresenteerd. Een belangrijk deel van het onderzoek betrof de inventarisatie van panden. Lijsten met het eigendom van de gemeente en kaartmateriaal zijn terug te vinden in de bijlagen.

2 Beleidskader Vastgoed

In 2008 werd geconstateerd dat er in de gemeente Leiden veel onduidelijkheid bestond over rollen, richting en ambitie met betrekking tot vastgoed. Dit is aanleiding geweest voor het opstellen van een Beleidskader Vastgoed. Het Beleidskader moet richting geven aan de uitvoering van bezit, aan- en verkoop, technisch en administratief beheer en registratie van het gemeentelijk vastgoed. Op 28 oktober 2008 is het Beleidskader door het College vastgesteld voor inspraak.

In april 2009 is de beantwoording van de inspraakreacties vastgesteld. De raadscommissie Werk en Financiën heeft op 14 mei 2009 een hoorzitting gehouden en op 3 juni 2009 een eerste bespreking. Bij de bespreking in de raadscommissie bleek dat de leden van de commissie op basis van de beschikbare gegevens de gevolgen van het beleidskader niet kunnen overzien. Er was ook zorg over de gevolgen van het toepassen van marktconforme huren en de verkoop van een grote hoeveelheid vastgoed zoals voorgesteld in het beleidskader. Deze zorg richtte zich vooral op de huisvesting van door de gemeente belangrijk gevonden functies

Uiteindelijk is het Beleidskader Vastgoed op 28 januari 2010 wel vastgesteld door de Raad, maar met als belangrijke toevoeging, naar aanleiding van de wens van de raadscommissie Werk & Financiën:

"Zodra de lijst van organisaties die van de gemeente huren of onderhuren, de lijst van beleidsondersteunende functies, de criteria voor subsidiering in huisvestingskosten en de afbouwregeling voor subsidie of huisvesting beschikbaar is krijgt de raad een voorstel van het college over de wijze van uitvoering van de uitgangspunten in het beleidskader vastgoed."

Tot op heden is er geen uitwerking met betrekking tot deze punten aan de raad aangeboden. Omdat er nog geen nadere invulling is gegeven aan de wijze van uitvoering, is derhalve onduidelijk wat de status is van het vastgestelde Beleidskader Vastgoed

Sinds vaststelling door de raad (met de hierboven beschreven opdracht tot uitwerking) in januari 2010 zijn meerdere keren wijzigingsvoorstellen van het Beleidskader in het College behandeld. November 2012 wordt de motie 'Kosten gemeentelijk Vastgoed' (M120098/28), aangenomen. Hierin wordt nogmaals benadrukt dat het gewenst is dat het college onderzoekt op welke wijze het gemeentelijk vastgoed beter kan renderen en onderhouds/beheerskosten verlaagd kunnen worden, en of door het afstoten van vastgoed geldelijke middelen vrijmaakt kunnen worden voor andere doeleinden. Ondanks de wijzigingen is het verschil tussen de versie van het Beleidskader die in 2010 werd vastgesteld en de huidige versie (laatst bekende bij rekenkamer d.d 25-6-2013) niet erg groot. In Bijlage 1 bij deze notitie zijn deze verschillen weergegeven, tevens is het complete beleidskader in zijn geheel opgenomen in diezelfde bijlage.

In juli 2013 wordt in de perspectiefnota 2014-2017 vermeld (paragraaf 4.4): *Voor het gemeentelijk vastgoed wordt een nadere onderzoeksopdracht opgesteld naar de lasten van de vastgoedexploitaties; met name die van maatschappelijk vastgoed en monumenten. In deze Perspectiefnota is het onderhoud voor de komende 10 jaar gefinancierd. Er moet echter wel op basis van het binnenkort vast te stellen beleidskader vastgoed en de daarop gebaseerde huren voor de Perspectiefnota 2015 – 2018 een nieuwe lange termijn doorrekening worden gemaakt van de diverse vastgoedexploitaties.*

Geconcludeerd kan worden dat al sinds 2008 'nader onderzoek' wordt aanbevolen of aangekondigd naar het bezit, het gebruik, de exploitatie en eventuele mogelijke verkoop van vastgoed in Leiden. Ondanks dat de gemeente werkt aan het inventariseren, administreren en waarderen van alle onroerend goed, was er tijdens het uitvoeren van het onderzoek (eind 2013 – juli 2014) nog geen totaal overzicht van

het Leidse vastgoed en de bijbehorende baten en lasten. De gemeente geeft aan dat de discussie over de vraag welke activiteiten nu wel of niet beleidsondersteunend zijn tot nu toe de grootste hobbel vormden bij het opstellen van zo'n overzicht en daarmee ook het uitwerken en omzetten van het Beleidskader Vastgoed in werkend beleid.

Het beleidskader zelf lijkt is in grote lijnen vergelijkbaar met dat van andere gemeenten. Op onderdelen zou de gemeente wel concreter kunnen zijn:

- De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich onder andere tot:
"beleidsondersteunend vastgoed in gebruik bij maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente"
Er wordt niet duidelijk kenbaar gemaakt wat 'beleidsmatig gewenst' is. Er zijn wel concreet genoemde financieel te ondersteunen maatschappelijke functies, maar het wordt niet duidelijk of dit gelijk staat aan 'beleidsmatig gewenst'.
- Voor aankoop van vastgoed geldt, dat *"het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie"*.
Er wordt niet duidelijk kenbaar gemaakt wat 'financieel verantwoord' is.
- *"Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen"*.
Er zou concreter omschreven kunnen worden hoe een marktconforme verhuurprijs wordt bepaald. Tevens zou hier een parallel moeten worden getrokken met de kostprijsdekkende huur. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuur? Zoals het nu in het beleidskader is opgenomen komt de gemeente dan voor een verlies te staan.
- Het beleidskader geeft geen informatie over hoe moet worden omgegaan met panden waar huurders een huurcontract hebben waarbij geen huuraanpassing mogelijk is. Dit is vooral aan de orde bij 'oude' contracten. Als huren niet kunnen worden aangepast (verhoogd) loopt de gemeente een risico.
- Voor verkoop van panden geldt dat *"in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels"*
Er wordt niet duidelijk kenbaar gemaakt wat een 'bijzonder geval' is.

3 Bevindingen

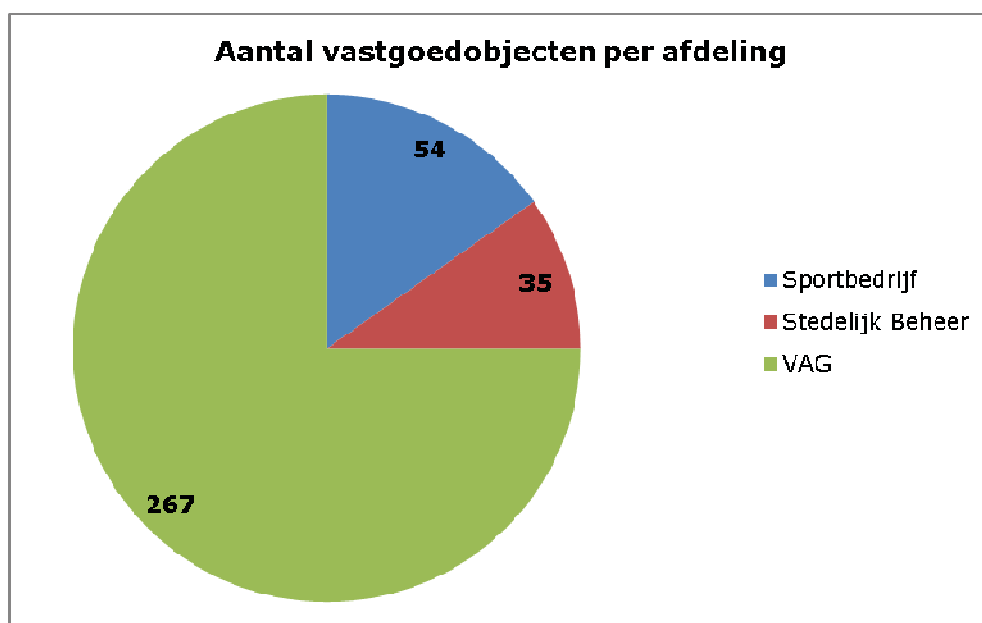
In dit hoofdstuk worden de bevindingen weergegeven.. De bevindingen zijn gerangschikt op volgorde van de vragen zoals geformuleerd door de Rekenkamercommissie (zie hoofdstuk 1).

3.1 Welk vastgoed heeft de gemeente Leiden in bezit gedurende de laatste 5 jaar?

Er is geen centrale registratie van alle eigendommen binnen de gemeente. Kennis over het gemeentelijke vastgoed bezit is verspreid over drie afdelingen: de afdeling VAG (Vastgoedontwikkeling en Grondzaken), het Sportbedrijf en Stedelijk Beheer.

Op onze vraag naar een overzicht van alle panden die in eigendom zijn van de gemeente Leiden leverde de afdeling VAG een lijst van 231 panden, de afdeling Stedelijk Beheer 34 panden en het Sportbedrijf 30 adressen. In totaal zijn dit dus 295 panden en adressen.

Uit de registratie van het kadaster dat is geraadpleegd voor dit onderzoek kwamen nog 61 extra panden naar boven die niet door de gemeente zelf waren aangeleverd De gemeente gaf aan deze panden inderdaad te bezitten. Het gaat daarbij om panden die samen met een ander pand op één adres zijn gelegen. Deze panden werden door de gemeente dan samen als één complex gezien, zoals bij sportcomplexen. Dit brengt het totaal op 356 panden/adressen (zie figuur 1).



Naast deze 61 panden kwamen er nog 5 panden voor in de registratie van het kadaster die niet direct door de gemeente werden herkend. De verklaring voor het ontbreken van deze 5 panden wordt beschreven in onderstaande tabel:

Straat	Huisnummer	Opmerkingen
Bonairestraat	2-12	Dit betreft nieuwbouw op een locatie waarbij de gronduitgifte nog niet geheel is afgerond. Het object staat Kadastraal gezien nog deels op gemeentegrond omdat splitsing van erf en openbare ruimte nog niet door het Kadaster is verwerkt.
Hoogstraat	1 A	Dit betreft een drijvend terras van Hoogstraat 1a (café 'Annie's'). De BAG registratie geeft de contour van een bouwwerk op de kade, terwijl uit luchtfoto's blijkt dat daar geen bebouwing is. Op de luchtfoto is wel een drijvend terras (met dezelfde vorm als de contour) in het water te zien. Het water is gemeentelijk eigendom.
Sigmaplantsoen, Kappakade, Muplein, Lambdakade	28	Dit betreft nieuwbouw op een locatie waarbij de gronduitgifte nog niet geheel is afgerond. Het object staat Kadastraal gezien nog deels op gemeentegrond omdat splitsing van erf en openbare ruimte nog niet door het Kadaster is verwerkt.
Uiterstegracht	32	Dit betreft een aanbouw bij een woning die op gemeentegrond staat.
Zweilandaan	1 A	Dit betreft een gebouwtje behorende bij het scholencomplex aan de Boerhaavelaan 298/298a. Het gebouw heeft een afwijkende straatnaam in de BAG administratie. Het pand is als onderdeel van Basisschool 'de Wissel' wel bekend bij de afdeling Onderwijs.

Afdeling Onderwijs

De afdeling Onderwijs heeft een aparte rol binnen de gemeente. Deze afdeling bezit en beheert zelf geen vastgoed. De meeste onderwijspanden (en percelen) zijn in eigendom van de schoolbesturen. De overige panden en de centrale gymnastieklokalen zijn eigendom van de gemeente en worden beheerd door VAG en het sportbedrijf. Voor de scholen is in de onderwijswetgeving geregeld dat gemeenten voorzien in de huisvesting. Over het algemeen is dit gebeurd door het om niet aan het schoolbestuur ter beschikking stellen van grond. De opstal is geheel door de gemeente betaald. Het perceel en gebouw is vervolgens eigendom van het schoolbestuur. Echter, het schoolbestuur kent een onderhoudsplicht en mag haar eigendom bij wet niet vervreemden. Komt een gedeelte van het gebouw leeg te staan dan kan de gemeente dit vorderen en als het gebouw niet meer voor onderwijs nodig is vallen het gebouw en perceel weer bij wet terug aan de gemeente. In feite heeft de gemeente continu een vordering op de panden van Onderwijs, dit zijn de panden zoals weergegeven in bijlage 3.

3.2 Welke waarde vertegenwoordigt dit vastgoed (grond en gebouwen) op basis van de OZB en –voor zover beschikbaar- taxatierapporten van de gemeente?

Op basis van de complete lijst met eigendommen (zie paragraaf 3.1) is aan de gemeente gevraagd om de waarde per pand aan te geven. Sinds dit jaar wordt een deel van de portefeuille periodiek getaxeerd. Voor een aantal panden is dus een taxatie aanwezig, dit betreffen panden van VAG en Stedelijk Beheer. Waar geen taxatie voorhanden was is de WOZ waarde opgevraagd.

Binnen de periode van het onderzoek bleek het voor de gemeente niet mogelijk om de WOZ-waarde voor alle panden zonder taxatiewaarde aan te geven. Als gevolg hiervan is voor 165 van de 356 panden geen waarde aangeleverd. De overige panden vertegenwoordigen een waarde van in totaal € 209.549.946. Wij zijn niet nagegaan in hoeverre dit bedrag aansluit op de boekwaarden.

Afdeling	Totaal	Aantal panden waarvan waarde bekend	Waarde	Aantal panden waarvoor waarde onbekend
Sportbedrijf	54	6	€ 6.996.000	48
Stedelijk Beheer	35	31	€ 17.017.000	4
VAG	267	154	€ 185.536.946	113
Totaal	356	191	€ 209.549.946	165

Geconcludeerd kan worden dat voor bijna de helft (46%) van de 356 panden binnen de periode van dit onderzoek geen waarde kon worden aangeleverd.

3.3 Welk vastgoed van de gemeente heeft (g)een evidente maatschappelijke functie?

De laatste versie van het Beleidskader Vastgoed (BW 13.0618 (rechterkolom in bijlage 1), geeft een richtlijn voor wat de gemeente als maatschappelijke functie beschouwt:

De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot

- i. Vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen*
- ii. Eigen huisvesting in het stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit.*
- iii. Onderwijs*
- iv. Beleidsondersteunend vastgoed voor organisaties en functies die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente.*

Uit het Beleidskader komt niet naar voren wat 'beleidsmatig gewenst' precies inhoudt. Er wordt wel concreet een aantal maatschappelijk wenselijk functies genoemd die voor (financiële) ondersteuning in aanmerking komen:

- Peuterspeelzalen
- Speeltuinen
- Kunst en cultuur
 - Bibliotheken
 - Podiumkunsten (theater / muziek)
 - Gemeentelijke musea
- Welzijnsvoorzieningen
 - Buurt / ontmoetingscentra
 - Jongerenvoorzieningen
 - Ouderenvoorzieningen
- Kringloopwinkel
- Voedselbank
- Sport maatschappelijk (groene en rode sportvelden, sporthallen en zwembaden)

Verder wordt niet helder beschreven hoe bepaald kan worden of een functie beleidsmatig gewenst is en of deze niet uit de markt betrokken kan worden. Dit is voor de analyse hier onder voor zover mogelijk uit afzonderlijke beleidsnotities gehaald, het betreft nota's als de Sportnota, de Cultuurnota, de Jeugdnota en het beleidskader winkelvoorzieningen Binnenstad. In die nota's wordt overigens niet letterlijk gesproken over 'beleidsmatig gewenst'.

Binnen de drie afdelingen Sport, Stedelijk Beheer en VAG zijn er diverse panden in bezit. Op basis van een steekproef wordt onderzocht in hoeverre de panden in het bezit van de gemeente een evidente maatschappelijke functie hebben. Als criterium wordt de bovenstaande passage uit de laatste versie van het Beleidskader Vastgoed gebruikt, dit wordt aangevuld met relevante passages uit beleidsnotities.

Sportbedrijf

Het vastgoed binnen het Sportbedrijf bestaat voor het grootste deel uit groene en rode sportvelden, sporthallen en zwembaden zoals genoemd in de Sportnota van 20 december 2012, dit zijn accommodaties die in de Sportnota als beleidsmatig gewenst naar voren komen, maar onduidelijk is of dit functies zijn die niet uit de markt betrokken kunnen worden. In diezelfde nota wordt in bijlage 2, welke gaat over de sportaccommodaties, het volgende geschreven:

Van zowel de manege, de jachthaven en de voorzieningen op het jeugdorp kan worden afgevraagd in hoeverre het hier activiteiten betreft die binnen het Sportbedrijf een plek moeten krijgen/behouden. Ook voor de enkele roeiloods die het Sportbedrijf bezit, geldt hetzelfde.

En:

(..) van de overige (onder overige wordt hier de manege, de jachthaven, het jeugdorp en de botenloods bedoeld – Red.) sportvoorzieningen zal aan de hand van het Beleidskader Vastgoed moeten worden vastgesteld in hoeverre sprake is van beleidsondersteunend vastgoed.

Opvallend is dat in de Sportnota wordt verwezen naar het Beleidskader Vastgoed, terwijl in het Beleidskader Vastgoed veel ruimte wordt opengelaten in de afkadering van het begrip 'beleidsondersteunend'.

Afdeling VAG

De portefeuille van de afdeling VAG is dermate groot dat er met een steekproef gewerkt is om de maatschappelijke functie van de portefeuille te achterhalen. In de onderstaande tabel zijn de 24 panden uit de steekproef weergegeven (zie tevens de kaart in bijlage 4).

Adres	Functieomschrijving	Gebruiker
Boissotkade 2A	Kantoor - Kantoorgebouw	Ambtelijke huisvesting
Breestraat 15	Kantoor - Kantoorgebouw	iDOE: contactpunt voor vrijwillige inzet
Damlaan 2A / Lage Morsweg 14A	Bijeenkomst - Speeltuinen	Speeltuinenvereniging Morskwartier
Donizettilaan 1 A	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	Dependance Voortgezet Speciaalonderwijs 'De korte Vlietschool'
Gooimeerlaan 25	Industrie - Brandweer	Brandweer
Haagweg 6	Bijeenkomst - Theater/toneel	Theater Ins Blau
Koppenhinksteeg 13	Industrie - Atelier	Strategisch eigendom t.b.v. ontwikkeling
Lorentzkade 15 A	Kantoor - Kantoorgebouw	Schoolbegeleidingsdienst Rijnland
Noordeinde 2 B	Winkelfunctie - detailhandel	Bloemenkiosk
Plantsoen 99 A / B / C / D / E	Industrie - Atelier	Stichting Beeldende Kunstenaars
Rapenburg 48 A - U	Kantoor - Kantoorgebouw	Strategisch eigendom t.b.v. ontwikkeling
Roodenburgerstraat 1 A	Kantoor - Kantoorgebouw	Huisartsenpraktijk Roodenburg
Rooseveltstraat 4 A	Industrie - Brandweer	Brandweer
Tamboerpad 2	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	Kinderopvang Petteflet
Ten Katestraat 10 A	Bijeenkomst - Peuterspeelzaal	Speeltuin Westerkwartier
Ballonpad 2	Onderwijs - Basisschool	Dependance Speciaal Onderwijs de Vlieger
Driftstraat 77	Kantoor - Kantoorgebouw	Onderwijswinkel
Haarlemmerstraat 109	Winkelfunctie - detailhandel	Strategisch eigendom t.b.v. ontwikkeling
Hoge Rijndijk 152	Wonen - Woonhuis	Woonhuis

Le Pooleweg 11	Kantoor - Stadhuis	De Zijl Bedrijven (DZB): onderdeel gemeentelijke organisatie
Louise Hardenbergsingel 2	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijf Vlindertuin
Nachtegaallaan 41	Bijeenkomst - Kantine	De Zijl Bedrijven (DZB): onderdeel gemeentelijke organisatie
Plesmanlaan 101	Grond	Grond onder benzinestation
Regenboogpad 6	Onderwijs - Voortgezet Onderwijs	Basisschool de Dukdalf

Uit de bovenstaande lijst passen de strategische panden, de scholen en de ambtelijke huisvesting (incl. DZB) binnen de kaders zoals deze gesteld zijn in het Beleidskader Vastgoed. Van de andere panden zal moeten worden uitgezocht of deze gebruikt worden voor een beleidsmatig gewenste functie:

- De Jeugdnota "Kaders voor integraal jeugdbeleid 2007-2011" geeft aan dat de gemeente wil investeren in de kwaliteit van peuterspeelzalen en kinderopvang, met name door uitbereiding van programma's en scholing van leidsters. Over accommodatie beleid wordt evenwel niet gesproken. In de Jeugdnota worden speeltuinen niet specifiek benoemd als beleidsmatig gewenste functie.
- In de Cultuurnota is het onderstaande opgenomen:

De rol van de gemeente is op dit moment vooral gericht op in stand houden van cultuurorganisaties en een aantal cultuurinitiatieven. Het meest maakt ze daarbij gebruik van instrumenten als subsidieverlening, en beheer en verhuur van gemeentelijke panden.

Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat het theater Ins Blau en de beeldende kunstenaars aan het Plantsoen 99 beleidsmatig gewenste functies zijn.

- Sinds 1 januari 2014 moeten brandweerkorpsen in Nederland regionaal samenwerken binnen een veiligheidsregio. Een aantal gemeenten kiest ervoor om het eigendom van de brandweerkazerne over te dragen aan de veiligheidsregio. Er is dus geen noodzaak om de brandweerkazerne in de gemeentelijke portefeuille te houden, maar het gebeurt in gemeentelijke portefeuilles vaker. We hebben niet kunnen vinden of de gemeente Leiden afspraken heeft gemaakt omtrent eigendom en exploitatie van brandweerkazernes met de veiligheidsregio waaronder Leiden valt.
- De onderwijswinkel, Schoolbegeleidingsdienst en iDOE zijn instellingen die een maatschappelijk karakter hebben. Het is voorstelbaar dat de gemeente hierin wil investeren, maar in gemeentelijke nota's en het Beleidskader Vastgoed zijn deze organisaties niet teruggevonden..
- Een bloemenkiosk, een huisartsenpraktijk en een woonhuis dienen op geen enkele manier een maatschappelijk belang en zouden volgens het Beleidskader Vastgoed dus afgestoten moeten worden. Overigens heeft de gemeente aangegeven dat het woonhuis in de portefeuille 'strategische verkoop' behoort. Dit pand staat echter niet in de lijst met te verkopen panden
- Het verhuren van grond onder een benzinestation door een gemeente is niet ongebruikelijk in Nederland maar ook hier is geen sprake van een maatschappelijk belang.

Binnen de afdeling VAG hebben niet alle panden een maatschappelijk belang of een beleidsmatig gewenste functie. Voor een aantal panden uit de steekproef is het onduidelijk of ze een maatschappelijk gewenste functie hebben doordat de huidige versie van het beleidskader Vastgoed hier niet helder over is. Geen van de panden zonder een beleidsmatig gewenste functie staat op de lijst met te verkopen panden.

Stedelijk beheer

Het Vastgoed in bezit van Stedelijk Beheer is divers van aard¹. Tot dit eigendom behoren zaken als de milieustraat, afval-inzamelingslocaties en opslag van wegbebakening en zout aan de JC de Rijkstraat 11, de Admiraal Banckertweg 15 en de Kenauweg 3. De gemeente is verantwoordelijk voor afvalinzameling en wegenonderhoud, deze kunnen dus worden gezien als panden met een beleidsmatig gewenste maatschappelijke functie.

De afdeling Stedelijk Beheer heeft echter ook een aantal panden in bezit waarbij de maatschappelijke functie minder evident is. Het gaat daarbij om drie molens, een molenaarswoning, een boerderij + zorgcamping, het clubhuis van een scoutingsvereniging en de aula van een begraafplaats. Er is geen beleidsnota aangetroffen waaruit kan worden opgemaakt of het hier gaat om beleidsmatig gewenste functies. Wel kan gesteld worden dat deze objecten (op de aula als onderdeel van de begraafplaats na) niet passen binnen een standaard takenpakket van een gemeente. De drie molens en de aula van de begraafplaats staan op de lijst met te verkopen panden die de gemeente heeft aangeleverd, deze panden zijn reeds overgedragen aan de afdeling VAG.

Binnen de afdeling Stedelijk beheer hebben niet alle panden een maatschappelijk belang of een beleidsmatig gewenste functie. De panden zonder een beleidsmatig gewenste functie staan deels op de lijst met te verkopen panden.

3.4 Wat is het beleid dat de gemeente Leiden voert met betrekking tot verwerving en afstoting van haar vastgoed?

In de onderzoeksperiode is geen vastgoed aangekocht, behalve strategische aankopen ten behoeve van grondexploitaties. Dit valt buiten de scope van dit onderzoek.

Momenteel staan er 48 panden te koop, allemaal bij de afdeling VAG. Voor een lijst van deze panden wordt verwezen naar bijlage 5. Van de 48 te verkopen panden is er voor 15 panden geen waarde aangeleverd. De overige 33 te verkopen panden vertegenwoordigen een taxatiewaarde van € 23.321.224

Er is geen algemeen beleid voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed. De laatste versie van het Beleidskader Vastgoed, legt hiervoor wel een basis, namelijk:

Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:

- 1. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed.*
- 2. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen.*
- 3. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen of door een verkoop bij openbare inschrijving via geselecteerde makelaars;*
- 4. in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels.*
- 5. voor functies en instellingen die in een te verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.*

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven is de status van dit beleidskader echter onduidelijk. De gemeente geeft aan dat er tot en met 2013 niet naar is gehandeld. Per 1 januari 2014 is er wel afgesproken om het Beleidskader te volgen.

¹ Gemalen, trafo's etc. worden buiten beschouwing gelaten

Omdat er geen beleid is vastgelegd wordt hieronder beschreven hoe in de praktijk per afdeling wordt omgegaan met het afstoten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De beschreven processen beschrijvingen zijn voornamelijk gebaseerd op informatie uit interviews met de verantwoordelijke beleidsambtenaren, waar mogelijk aangevuld met documenten.

3.4.1 Afstoten van onderwijs vastgoed

In feite komt het niet vaak voor dat complete scholen leeg komen te staan. De meeste blijven in gebruik. Het komt ook zelden voor dat er delen van scholen leeg komen te staan, maar in die gevallen wordt een leegstaand deel opgevuld door een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld buitenschoolse opvang). Het pand blijft wel onder verantwoordelijkheid van het schoolbestuur, maar verhuurt met toestemming van de gemeente het leegstaande deel onder.

Indien het gehele pand leeg komt te staan, komt de aanvraag binnen bij de afdeling Onderwijs. De afdeling Onderwijs licht vervolgens het college in, vergezeld van een bouwkundige check. Het college neemt op basis daarvan een besluit, waarnaar het geheel wordt overgedragen naar VAG. VAG regelt verder de verkoopprocedure. Het geld dat beschikbaar komt door de verkoop is wel weer bestemd voor de afdeling Onderwijs.

3.4.2 Afstoten vastgoed Sportbedrijf

Sportcomplexen worden niet in de bestaande vorm verkocht. In het geval van een faillissement van de hoofdgebruiker wordt onderzocht of het gebouw in de huidige vorm nog gebruikswaarde heeft. Zo niet, dan wordt het geheel herontwikkeld of herbestemd. Er komt dan een nieuw sportcomplex op de bestaande locatie of de locatie krijgt een andere functie.

Per 1 januari 2015 zal het eigendom, beheer en onderhoud van het sportvastgoed worden overgedragen aan de afdeling VAG.

3.4.3 Afstoten vastgoed Stedelijk Beheer

Indien een pand overbodig is, wordt het overgedragen aan de afdeling VAG. Deze afdeling verzorgt de verdere verkoopprocedure. Indien een pand verkocht wordt komt de opbrengst niet terug bij Stedelijk Beheer.

De gemeente is momenteel in het proces om al het vastgoed van Stedelijk Beheer over te dragen aan VAG, met uitzondering van de werkplaatsen op de Kenauweg en de Admiraal Banckertweg en de milieustraat. De panden worden om niet door VAG overgenomen.

3.4.4 Afstoten VAG

Uit het bovenstaande blijkt dat de verkoop van panden in feite altijd gebeurt door de afdeling VAG.

Behalen verkoopdoelstellingen 2008-2012

In de jaarrekeningen wordt aangegeven of de verkoopdoelstellingen voor het jaar waarop de jaarrekening ziet zijn behaald. In de jaren 2008 tot en met 2012 zijn de doelstellingen doorgaans niet behaald. Alleen in het jaar 2011 is de doelstelling behaald, maar dat werd veroorzaakt door de verkoop van panden die eigenlijk al in 2010 hadden verkocht moeten zijn.

Jaar	Doelstelling behaald	Indien niet behaald, verklaring
2008	Nee	Deels door veranderingen op de vastgoedmarkt
2009	Nee (€ 1,7 mln. minder)	Invloed economische recessie
2010	Nee (2 panden minder)	In 2010 is de markt nog zeer bewerkelijk voor de verkoop van vastgoed
2011	Ja (echter, omdat een aantal panden uit 2010 zijn doorgeschoven naar verkoop in 2011)	
2012	Nee	Moeilijke marktomstandigheden waarin verkoop van vastgoed nog steeds lastig is

Momenteel staan er nog 41 panden aangemerkt als 'te verkopen'. Op de gemeentelijke website staan er drie hiervan te koop. Gezien het feit dat de verkoopdoelstellingen

eigenlijk in geen enkel jaar gehaald zijn, zou men verwachten dat er meer prioriteit aan een proactieve verkoopstrategie wordt gegeven. Dit is niet het geval.

Verkoopprijs

De afdeling VAG heeft voor ons onderzoek een lijst met verkochte panden sinds 2006 beschikbaar gesteld. (zie bijlage 6). De oudste transactie dateert uit 2006 en de jongste transacties dateren uit 2013. Elke regel geeft een vastgoedobject (of groep van vastgoedobjecten) weer en is voorzien van een verkoopprijs en een transactiejaar. Binnen de scope van het onderzoek (2009-2013) vallen 28 transacties, waarvan er 20 zijn voorzien van zowel een taxatiewaarde als een transactieprijs. Het is opmerkelijk dat er in 8 gevallen panden zijn verkocht zonder dat er vooraf een taxatie is opgesteld. De gemeente had daardoor vooraf geen onafhankelijk oordeel over de waarde van het verkochte object. In het dossier wordt geen reden vermeld voor het ontbreken van deze 8 taxatiewaarden.

In de onderstaande tabel staan de 20 transacties waarvoor een taxatiewaarde bekend was weergegeven, indien bekend is het jaar van de taxatie opgenomen. In Bijlage 6 zijn ook de panden zonder transactieprijs of taxatiewaarde opgenomen.

Objectnaam	Taxatiewaarde	Verkoopprijs	Transactiejaar	Afwijking
Hendrikstraat/Middelstegracht	€ 151.000,00	€ 180.000,00	2013	19,20%
Vlietweg 66 M	€ 55.000,00	€ 67.000,00	2013	21,80%
Pieterskerkgracht 5	€ 607.000,00	€ 578.987,00	2012	-4,60%
Vrouwenkerkhof / Dolhuissteeg	€ 400.000,00	€ 500.000,00	2012	25,00%
Kloosterpoort 4	€ 240.000,00	€ 377.500,00	2012	57,30%
Middelstegracht 36	€ 510.000,00	€ 180.000,00	2012	-64,70%
Middelweg 38	€ 975.000,00	€ 360.000,00	2012	-63,10%
Endegeesterstraatweg 16/16c	€ 809.000,00	€ 560.000,00	2011	-30,80%
Haagweg 2	€ 497.000,00	€ 449.050,00	2011	-9,60%
Zandstraat 8a	€ 175.000,00 2009	€ 175.000,00	2011	0,00%
Zandstraat 8b	€ 137.500,00 2009	€ 132.500,00	2011	-3,60%
Zonneveldstraat 10	€ 700.000,00	€ 680.000,00	2011	-2,90%
Haven 1-7	€ 499.158,00	€ 425.000,00	2011	-14,90%
Aalmarkt/Vrouwensteeg	€ 1.634.201,10 (deels 2000, deels 2009)	€ 1.350.000,00	2011	-17,40%
Oude Singel 54	€ 246.000,00 2009	€ 240.000,00	2010	-2,40%
Oude Singel 56	€ 310.000,00 2006	€ 310.000,00	2009	0,00%
Oude Vest 213/215-217	€ 760.000,00 2006	€ 636.001,00	2009	-16,30%
Boommarkt 1	€ 1.580.000,00	€ 1.570.000,00	2009	-0,60%
Stadspolderweg 11	€ 130.000,00	€ 102.500,00	2009	-21,20%
Zuidsingel	€ 388.800,00 2008	€ 230.000,00	2009	-40,80%
Totaal	€ 10.804.659,10	€ 9.103.538,00		-15,70%

Uit het verschil tussen taxatiewaarde en verkoopwaarde bij de 20 panden kan worden geconcludeerd dat de gemeente bij de verkoop door gebrekkige of oude taxaties niet wist welke waarde haar vastgoed werkelijk vertegenwoordigde of niet de taxatiewaarde geheel heeft kunnen realiseren. Hierbij kan worden aangetekend dat het in een aantal gevallen gaat om zeer specifiek vastgoed waarvan de waarde lastig te bepalen is.

Wanneer een transactieprijs meer dan 5% onder de taxatiewaarde uitkomt moet officieel een staatssteunmelding gedaan worden bij het Coördinatiepunt Staatssteun van het ministerie van BZK, tenzij er sprake is geweest van een onvoorwaardelijke openbare biedprocedure. Voor panden zonder taxatie waarde geldt dat er sowieso een openbare biedprocedure moet zijn gevolgd. De gemeente heeft mondeling aangegeven dat in alle gevallen waar er meer dan 5% afwijking is of geen taxatiewaarde is, sprake is geweest van een openbare biedprocedure, behalve bij de Stadspolderweg 11.

Een openbare biedprocedure dient, conform Europese wetgeving, aan de volgende normen te voldoen:

1. Een aanbod moet voldoende openbaar zijn gemaakt. Dat wil zeggen dat er minstens 2 maanden herhaaldelijk bekendheid is gegeven in nationale pers of relevante (onroerend goed) bladen én aan makelaarskantoren met een breed gamma potentiële kopers.
2. Een aanbieding is "onvoorwaardelijk" indien het om het even welke bieder, ongeacht of deze een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf, in het algemeen vrijstaat om gronden en gebouwen aan te kopen en deze voor eigen doeleinden te gebruiken.
3. Een verkoopvoorwaarde, waarbij de toekomstige eigenaar aan bepaalde voorwaarden (zal) moet(en) voldoen, buiten de wettelijke verplichtingen, moet gelden voor alle potentiële kopers.

De gemeente geeft aan dat:

- In de periode 2009-2013 er, voor zover men zich kan herinneren, geen panden onderhands zijn verkocht. Er is altijd sprake geweest van een openbare biedprocedure.
- Een openbare bieding gebeurde op twee manieren: een 'bord in de tuin' of een inschrijving bij de notaris.
- Panden zijn altijd aangemeld bij een makelaarskantoor. De makelaar wordt door de gemeente geïnstrueerd inzake de bekendgeving in bladen of op websites.
- Panden worden op de gemeentelijke website² aangeboden.

De medewerkers geven aan dat de gevolgde procedures conform Europese regelgeving zijn. Uit de fysieke bewijsstukken die zijn aangeleverd door de gemeente kan echter niet worden achterhaald of er in het verleden inderdaad voldoende voldaan is aan de eisen die Europa stelt rondom openbare biedprocedures. In het dossier ontbreken gegevens omtrent uitingen in vakbladen, wel wordt duidelijk dat een aantal panden op 'Funda' heeft gestaan. De gemeentelijke website maakt een verouderde indruk; de meest recente nieuwsbrief is van maart 2013.

Door de gebrekkige documentatie rond de verkoop van deze panden kan in dit onderzoek derhalve niet worden vastgesteld of er altijd aan de Europese regels voor een openbare biedprocedure is voldaan. Dit betekent dat niet kan worden vastgesteld of er voor de panden die ver onder de taxatiewaarde zijn verkocht en de panden zonder taxatiewaarde mogelijk sprake is geweest van staatssteun. De gemeente geeft aan dat verbetering van de verkoopprocedure onderdeel vormt van het verbeterplan dat inmiddels in uitvoering is.

Taxaties

Om de kwaliteit van de taxaties te beoordelen zijn voor dit onderzoek een aantal taxatierapporten opgevraagd bij de gemeente. De gemeente stelde hiertoe alle taxatierapporten ter beschikking die op de afdeling VAG aanwezig waren. Dit betrof 6 taxaties waaronder ook een van de hierboven beschreven verkochte panden. Alle andere taxaties bevinden zich in het gemeentelijke archief. Dit archief bleek niet makkelijk toegankelijk voor dit onderzoek.

De 6 taxatierapporten betroffen:

- Taxatierapport Noordeinde 1-3 (d.d. 23-3-2012 – DTZ): huurwaarde (na renovatie/herontwikkeling), onderhandse verkoopwaarde onder

² <http://gemeente.leiden.nl/projecten/wonen/vastgoedoud/locaties/>

- gestanddoening van een 10-jarige huurovereenkomst, onderhandse verkoopwaarde vrij van gebruik en onderhandse verkoopwaarde vrij van gebruik uitgaande van transformatie naar wonen.
- Taxatierapport Molen de Oostvlietpolder (d.d. 25 november 2011 – Redres): marktwaarde (vrij van gebruik bij huidige bestemming, vrij van gebruik na casco herstel bij huidige bestemming, vrij van gebruik bij permanente woonbestemming en vrij van gebruik na casco herstel bij een permanente woonbestemming),
 - Taxatierapport Lusthoflaan 2 & 4 (d.d. 7 juni 2013 – CBRE): marktwaarde.
 - Verkorte Rapportage Ir. Driessenstraat (d.d. 16-5-2013 – DTZ): marktwaarde.
 - Taxatie van Middelstegracht 34, grond achter de Middelstegracht 34 en een woning aan de Hendrikstraat 2 (d.d. 31 juli 2013 – De Leeuw): onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.
 - Taxatie Vlietweg 20 (d.d. 8 oktober 2009 – De Leeuw): waarde in het economische verkeer i.v.m. een voorgenomen verkoop aan de huidige huurder.

De beide taxaties van De Leeuw bestonden uit resp. 1 en 6 pagina's, inclusief voorblad en bijlagen (uittreksel Kadaster, foto's). Het betreft hier taxaties zonder gedegen onderbouwing hoe tot de taxatiewaarde van het object is gekomen; er wordt op geen enkele manier voldaan aan taxatiestandaarden, zoals deze algemeen geaccepteerd zijn.³ Geconcludeerd kan worden dat deze taxaties zwaar onder de maat zijn. Ook de andere vijf taxaties waren voldoen niet aan alle eisen van de RICS (de punten h, l, m, p, q en r), maar hier was er wel sprake van een gedegen onderbouwing.

Opgemerkt dient te worden dat het wenselijk is om, bij de verkoop van een object, een taxatierapport te hanteren van maximaal 1 jaar oud. Op de door de gemeente aangeleverde lijst van verkopen (Bijlage 6) staan taxatiewaarden vermeld uit 2006, waarbij de verkoop plaats vond in 2009 (Oude Singel 56 en Oude Vest 213). Ook meldt de lijst een taxatiewaarde uit 2000 (Aalmarkt 4; het betreft een bedrag in gulden), waarbij de verkoop plaats vond in 2011. Geconcludeerd kan worden dat het waarden betreft die bepaald (getaxeerd) zijn in tijden van economische groei, waarbij de verkoop plaats vond in een tijd van economische crisis en derhalve kunnen deze waarden niet gezien worden als representatieve taxatiewaarden. De gemeente heeft hierdoor geen goed beeld van de waarde van het te verkopen pand is en het is

³ The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) geeft in haar Red Book de minimumeisen aan taxatierapporten aan. Dit zijn internationaal taxatiestandaarden die algemeen geaccepteerd zijn. Sinds maart 2012 zijn deze normen als volgt omschreven:

- (a) benoeming van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers
- (b) het doel van de taxatie
- (c) het onderwerp van de taxatie
- (d) het te taxeren belang
- (e) het type object en hoe het wordt gebruikt of geclassificeerd door de opdrachtgever
- (f) de basis, of bases, van waarde
- (g) de taxatiedatum
- (h) de openbaarmaking van eventuele aanzienlijke betrokkenheid of een verklaring dat er eerder geen aanzienlijke betrokkenheid is geweest
- (i) de identiteit van de taxateur die verantwoordelijk is voor de taxatie en, indien nodig, een verklaring omtrent de status van de taxateur
- (j) waar nodig, de gebruikte valuta
- (k) eventuele uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten, voorbehouden, bijzondere instructies en afwijkingen
- (l) de mate waarin de taxateur onderzoek heeft gedaan
- (m) de aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zijn oordeel baseert
- (n) eventuele instemming met en beperkingen van publicatie
- (o) eventuele beperkingen aan of uitsluiting van aansprakelijkheid jegens partijen anders dan de opdrachtgever
- (p) bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met deze Standaarden
- (q) een verklaring van de taxatiebenadering en de redenen erachter
- (r) bevestiging dat de taxateur over de kennis, de vaardigheden en het inzicht beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren
- (s) de vastgestelde waarden in cijfers en woorden
- (t) handtekening en datum van het rapport.

hierdoor ook niet mogelijk vast te stellen of de gemeente het pand voor de marktwaarde heeft verkocht of dat er potentiële inkomsten zijn misgelopen.

3.5 Het beheer van het Leidse vastgoed dat de afgelopen 5 jaar in het bezit was van de gemeente Leiden

3.5.1 Onderwijs vastgoed

Onderhoud en exploitatie van onderwijs vastgoed

Er is budget beschikbaar voor het groot onderhoud van scholen. De scholen hebben de mogelijkheid om dit budget aan te vragen. De gemeente toetst de noodzakelijkheid van het onderhoud middels een bouwkundig onderzoek. Vervolgens wordt er een kostenraming opgesteld. Op basis van deze raming wordt een budget bepaald voor het onderhoud. Het schoolbestuur start dan het proces, waarbij zij het gemeentelijke aanbestedingsbeleid dient te volgen. De offertes worden doorgestuurd, ter toetsing, naar de gemeente. De gemeente kiest hier de beste offerte uit. De gemeente geeft daarna toestemming aan het schoolbestuur om de procedure tot uitvoering voort te zetten en maakt circa 80% van de benodigde gelden over naar het schoolbestuur. Het schoolbestuur houdt hiermee opdrachtgeverschap. De laatste 20% wordt bij oplevering naar de school overgemaakt. De verantwoordelijkheid van het klein onderhoud en de gebruikerslasten ligt bij het schoolbestuur.

Prijsvorming onderwijs vastgoed

Voor het gebruik van gemeentelijk vastgoed door scholen wordt een huur/gebruikersvergoeding betaald. De te betalen vergoeding (aan de gemeente Leiden) staat gelijk aan de vergoeding die de school krijgt van het Rijk. Het Rijk specificeert en communiceert het bedrag te besteden aan huur. De gemeente heeft geen invloed op de besluitvorming van het Rijk en weet verder ook niet hoe dit bedrag wordt opgebouwd.

3.5.2 Vastgoed Sportbedrijf

De door het Sportbedrijf aangeleverde gegevens inzake de portefeuille zijn erg uitgebreid: per sportcomplex is bekend wat er op het terrein aanwezig is, tot strekkende meters hekwerk van een bepaalde hoogte aan toe.

Onderhoud en exploitatie van sportlocaties

Alles wat gebouwd is door de gemeente Leiden, wordt onderhouden door de gemeente. Voor de exploitatie- en onderhoudslasten van deze gebouwen is een budget opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan, gebundeld per complex. Bij de vorming van dit budget is rekening gehouden met het onderhoud van het gehele sportcomplex, zoals de bebouwde voorzieningen, de velden, maar bijvoorbeeld ook de hekken die rondom het complex staan.

Er verandert gedurende dit onderzoek en binnenkort het één en ander in de exploitatie van de sportaccommodaties⁴:

- Het onderhoud van de velden, hekken etc. van de buitenaccommodaties is per 1 januari 2014 naar Stedelijk Beheer gegaan.
- Het beheer en onderhoud van de binnenzijde van de panden blijft bij Sport.
- Vanaf 1 januari 2015 gaat de exploitatie, het beheer en onderhoud van de schil (de buitenzijde) van het Sportvastgoed naar de afdeling VAG.

Prijsvorming sportlocaties

Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen sportvelden en bebouwde locaties, die te onderscheid zijn in gebouwd door de gemeente of gebouwd door de

⁴ zie nota: doorontwikkeling sportbedrijf

(sport)vereniging. Indien de bebouwing is aangelegd door de sportvereniging betaalt deze een (soort van) pacht aan de gemeente voor het gebruik van de gronden.

De velden worden per uur verhuurd. Bij de verhuur van het veld krijgt de huurder het veld, het sportcomplex (kleedkamers, scheidsrechtterruimte, bergruimte) ook ter beschikking. Door de gemeente is deze manier gekozen, zodat kleinere verenigingen ook een kans krijgen. Daarnaast blijft, op deze manier, de gemeente de regie over de sportvelden houden, doordat de gemeente te allen tijde weet wie er gebruik maakt van de velden.

3.5.3 Vastgoed afdeling Stedelijk Beheer

Onderhoud en exploitatie van vastgoed van de afdeling Stedelijk Beheer

Aan de basis van alle werkzaamheden die horen tot het beheer door de afdeling Stedelijk Beheer liggen Meerjaren Onderhoudsplannen. De gemeente voert al het grote onderhoud uit. Afhankelijk van hetgeen is vastgelegd in contracten wordt ook het klein onderhoud en de exploitatielasten (gas, water, licht) door de gemeente verzorgd.

Prijsvorming van vastgoed van de afdeling Stedelijk Beheer

In de onderzoeksperiode zijn er geen nieuwe huurcontracten afgesloten. Omdat de panden per 1 januari overgaan naar VAG worden leegstaande panden niet meer opnieuw verhuurd, maar worden deze anti-kraak beheerd. Bestaande huurders betalen een huurprijs die is gebaseerd op contracten die al jaren oud zijn en niet zijn geactualiseerd.

3.5.4 Vastgoed afdeling VAG

Op basis van een steekproef van 15 panden van de afdeling VAG zijn de kosten en opbrengsten van onroerend goed onderzocht.

Onderhoud en exploitatie van vastgoed van de afdeling VAG

Voor alle panden binnen VAG wordt er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Dit vormt de basis voor al het onderhoud. Bij het vertalen naar werkplannen vindt een jaarlijkse visuele inspectie plaats op nut en noodzaak, dit om nog niet noodzakelijke werkzaamheden te voorkomen en om het bundelen van werkzaamheden te bewerkstelligen.

Ten behoeve van het verbetertraject binnen VAG is een start gemaakt met het inzichtelijk maken van het financieel meerjarenperspectief (FMP) op gebouwniveau. In het FMP wordt op gebouwniveau inzicht gegeven in de kosten en opbrengsten voor de komende jaren.

Uitgangspunt is dat alle kosten en opbrengsten uit de begroting en de MJOP toebedeeld worden aan een gebouw. Op die manier vormt de 'optelling' van alle afzonderlijke FMP's het totaal FMP van de hele gemeentelijke portefeuille.

In Bijlage 7 is per pand uit een steekproef van 15 panden het FMP op gebouwniveau weergegeven. Los van investeringskosten worden de kosten per pand gesplitst in drie categorieën: onderhoudskosten, exploitatiekosten (belasting en verzekering) en overige kosten (energie, water, afval). Uit dit overzicht blijkt dat:

- De kosten voornamelijk bestaan uit onderhoudskosten. Kosten van electra en water worden in minder dan de helft van de gevallen vermeld. Blijkbaar worden deze in de andere gevallen door de huurder betaald. Ook bij een van de panden die door de gemeente wordt gebruikt ontbreken echter kosten voor water en electra.
- Panden die gebruikt worden door de gemeente soms zijn vrijgesteld van OZB,
- Verzekeringskosten in dit overzicht niet worden meegenomen. Deze worden centraal door de gemeente betaald.

In het FMP lijkt geen rekening te zijn gehouden met indexering van kosten en opbrengsten en is er geen post onvoorzien opgenomen. De gemeente kan hierdoor in de toekomst voor kosten komen te staan waarvoor geen ruimte is begroot.

Verder valt op dat voor alle panden in 2023 een verkoopopbrengst is geprognoseerd. De gemeente geeft hiermee aan dat in 2023 een verkoop van de panden verwacht mag worden. Dat geeft een vertekend beeld in het saldo van kosten en opbrengsten. Door uit te gaan van de verkoop van alle panden is de inschatting van de inkomsten hoog. Het is echter niet waarschijnlijk dat in 2023 al deze panden tegelijkertijd verkocht zullen en kunnen worden.

Het is niet ongebruikelijk in het kader van portefeuillemanagement met een restwaarde te rekenen. Het is echter wel ongebruikelijk om hiervoor een huidige taxatiewaarde te gebruiken. De waarde in 2023 zal immers fors afwijken van de waarde nu. Daarnaast is het zeer onwaarschijnlijk dat alle panden in de portefeuille dezelfde restlooptijd (tot 2023) hebben. Sommige panden zullen eerder afgeschreven zijn, andere panden gaan juist langer mee; dit is sterk afhankelijk van de courantheid van de gebouwen.

Voor de 15 panden uit de steekproef is in de volgende tabel weergegeven wat het saldo is van kosten en opbrengsten op netto contante waarde per 1-1-2014, zoals weergegeven in de financieel-meerjarenplannen per gebouw (bijlage 7). In de middelste kolom is de opgave van de gemeente weergegeven. In de rechterkolom geven we aan wat de cashflow zou zijn als niet wordt uitgegaan van verkoop in 2023⁵.

Pand	NCW cashflow (1-1-2014)	NCW cashflow (1-1-2014), zonder opbrengsten verkoop 2023	Procentueel verschil
Boissotkade 2A	€ 1.414.409	-€ 790.154	-156%
Breestraat 15	€ 151.578	€ 25.879	-83%
Damlaan 2A / Lage Morsweg 14A	€ 134.690	€ 31.552	-77%
Donizettilaan 1 A	€ 749.079	€ 130.255	-83%
Gooimeerlaan 25	€ 1.132.318	-€ 5.417	-100%
Haagweg 6	-€ 331.862	-€ 692.843	-109%
Koppenhinksteeg 13	€ 366.225	€ 11.690	-97%
Lorentzkade 15 A	€ 313.619	-€ 47.362	-115%
Noordeinde 2 B	€ 75.192	€ 30.069	-60%
Plantsoen 99 A / B / C / D / E	€ 1.765.239	€ 24.794	-99%
Rapenburg 48 A – U	€ 1.245.125	-€ 173.015	-114%
Roodenburgerstraat 1 A	€ 1.456.815	-€ 19.340	-101%
Rooseveltstraat 4 A	€ 22.547	-€ 1.598.644	-7190%
Tamboerpad 2	€ 1.504.761	€ 698.999	-54%
Ten Katestraat 10 A	€ 47.594	-€ 45.230	-195%
Totaal	€ 10.047.328	- € 2.418.764	-124%

Wanneer de panden in de steekproef – conform de aanname van de gemeente tegen taxatiewaarde verkocht zouden worden in 2023 – ontstaat er een positief resultaat over deze gehele periode van 10 jaar van ruim €10 mln. Wanneer de verkoop van de panden echter buiten beschouwing wordt gelaten blijkt dat de gemeente in deze periode een verlies maakt op de exploitatie van de gebouwen van € 2,4 mln. Dit houdt in dat niet alle kosten die de gemeente als eigenaar van de gebouwen maakt via de huursom worden doorberekend aan de gebruikers. Daarbij is het op grond van de FMP's niet duidelijk of alle kosten die daadwerkelijk gemaakt worden ook aan de gebouwen worden toegerekend (zie pagina 19/20). Als dit inderdaad niet het geval is, dan wordt het verlies op de exploitatie groter dan de hier berekende € 2,4 mln.

⁵ Zie bijlage 8 voor een rekenvoorbeeld

Zichtbaar is dat in 8 van de 15 gevallen de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Een van deze gevallen betrof ambtelijke huisvesting waarvoor uiteraard geen huur wordt ontvangen. Van de overige 5 panden werd er voor 1 in het geheel geen huur of andere inkomsten ontvangen (dit betreft anti-kraak beheer). Voor de overige zes panden werden wel inkomsten ontvangen, deze dekten echter niet de kosten. De conclusie uit de steekproef is daarmee dat de exploitatie van panden niet in alle gevallen kostendekkend geschiedt.

Gezien het feit dat er gewerkt is met een steekproef kan er geen conclusie over de volledige portefeuille van VAG worden gegeven. De jaarrekening van de gemeente over 2012 geeft hierover echter wel een beeld:

Op basis van de beschikbare reguliere budgetten en de stand van de voorzieningen voor ambtelijk en maatschappelijk vastgoed is de conclusie dat bij gelijke omvang van de portefeuille de financiële middelen tot 2023 toereikend zijn om de doorgerekende kosten van groot onderhoud te dekken. Vanaf 2023 ontstaat bij gelijkblijvende omvang van de portefeuille een structureel negatief resultaat in de voorzieningen.

Dit onderschrijft de conclusie uit de steekproef dat de exploitatie van panden niet kostendekkend geschiedt. Nader onderzoek is nodig om de omvang hiervan te bepalen. Tevens zal nader onderzocht moeten worden of de gemeente alle kosten die daadwerkelijk ten behoeve van bepaalde panden worden gemaakt ook aan die panden worden toegerekend.

Prijsvorming van vastgoed van de afdeling VAG

In de laatste versie van het Beleidskader Vastgoed staat dat er in de gemeente in principe een markthuur gevraagd moet worden, tenzij er sprake is van een 'uniek' gebouw. In die laatste gevallen wordt een kostprijsdekkende huur gevraagd. Uit de steekproef van 15 panden is er voor één pand geen huurcontract. Dit betreft een pand voor ambtelijke huisvesting. Van de overige 14 panden wordt er één anti-kraak beheerd en zijn er drie huurcontracten die zijn afgesloten binnen de onderzoeksperiode. Dit betreffen twee brandweerkazernes en een toneelaccomodatie. Voor de brandweerkazernes zijn de huisvestingsbudgetten tot stand gekomen op basis van afspraken tussen de veiligheidsregio en de betrokken gemeenten (dus niet alleen de gemeente Leiden). De huurprijs van het toneel is de uitkomst van een onderhandeling. Het is niet bekend hoe de huren zich verhouden tot de marktwaarde en of sprake is van een kostprijsdekkende huur.

Pand	Functie	Jaar contractering
Boissotkade 2A	Kantoor - Kantoorgebouw	Ambtelijke huisvesting
Breestraat 15	Kantoor - Kantoorgebouw	2005
Damlaan 2A / Lage Morsweg 14A	Bijeenkomst - Speeltuin	2007
Donizettilaan 1 A	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	2007
Gooimeerlaan 25	Industrie - Brandweer	2011
Haagweg 6	Bijeenkomst - Theater/toneel	2013
Koppenhinksteeg 13	Industrie - Atelier	2011
Lorentzkade 15 A	Kantoor - Kantoorgebouw	2000
Noordeinde 2 B	Winkelfunctie - detailhandel	1992
Plantsoen 99 A / B / C / D / E	Industrie - Atelier	1988
Rapenburg 48 A - U	Kantoor - Kantoorgebouw	Anti-kraak beheer
Roodenburgerstraat 1 A	Kantoor - Kantoorgebouw	2008
Rooseveltstraat 4 A	Industrie - Brandweer	2011
Tamboerpad 2	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	2003
Ten Katestraat 10 A	Bijeenkomst - Peuterspeelzaal	2006

De onderzochte contracten zijn gemiddeld ca. 10 jaar oud en niet gebaseerd op huidige parameters. Wanneer het Beleidskader Vastgoed wordt geïmplementeerd zal

het een zeer lastige klus zijn om deze contracten te vernieuwen en om te zetten naar markthuur, omdat contracten niet zomaar opengebroken kunnen worden als dit niet expliciet in de contracten vermeld staat.

3.6 Raadsinformatie

Er heeft een interview met twee raadsleden plaatsgevonden. Uit het interview (voor het verslag zie bijlage 9) blijkt dat bij de begroting een lijst met te verkopen panden wordt meegestuurd en bij de jaarrekening wordt aangegeven welke panden er verkocht zijn. Verder wordt opgemerkt dat er incidenteel separate informatie inzake vastgoed aan de Raad wordt aangeboden. Deze raadsleden gaven aan op de hoogte te zijn van de problemen met het vastgoed van de gemeente, maar voelen zich onvoldoende op de hoogte over de aard en omvang hiervan. Er is daarom behoefte aan een inventariserende lijst met daarop het complete bezit van de gemeente en per pand:

- Wie gebruikt het pand nu? voor welke functie?
- Is er sprake van leegstand?
- Hoe zit het pand financieel in de exploitatie (kosten vs. opbrengsten)?
- Kan het pand verkocht worden (zonder het maatschappelijk rendement uit het oog te verliezen)?

Dit zou volgens de raadsleden de basis moeten zijn, waarna kan worden vastgesteld hoe groot het probleem (verlies op de vastgoedportefeuille in de perceptie van de Raadsleden) nu precies is en welke oplossingen er mogelijk zijn. Deze informatiebehoefte sluit goed aan bij het als sinds 2009 herhaaldelijk door de raad gevraagde overzicht van het Leidse Vastgoed gekoppeld aan de uitwerking van het Beleidskader Vastgoed.

Bijlage 1: Verschillen in Beleidskader RB 09.0108 en BW 13.0618

In deze bijlage zijn de verschillen tussen het vastgestelde Beleidskader en de bij de Rekenkamer laatst bekende versie weergegeven.

Het beleidskader BW 13.0618 is ook nog integraal weergegeven aan het einde van deze bijlage.

Bijlage I:

Toelichting gewijzigde uitgangspunten beleidskader vastgoed + aanvullende besluiten op gewijzigde uitgangspunten

In januari 2010 is het beleidskader vastgoed (RB 09.0108) vastgesteld. Bij de vaststelling is een uitwerkingsopgave meegegeven. De uitwerkingsopgave heeft geresulteerd in een wijziging van uitgangspunten en het toevoegen van een aantal nieuwe uitgangspunten. Voorliggende toelichting bestaat uit een overzicht waarin is aangegeven hoe en ten gevolge waarvan de oorspronkelijke uitgangspunten (zo nodig) zijn veranderd, Welke uitgangspunten nieuw zijn toegevoegd (II) en III een overzicht met aanvullend ter inspraak voorgelegde besluiten die gerelateerd zijn aan de gewijzigde uitgangspunten.

I Gewijzigde uitgangspunten (collegebesluit 2)		
Was (oorspronkelijk uitgangspunt RB 09.0108)	Wijziging (toelichting)	Wordt
<p>a. Hoofddoel van het beleidskader vastgoed is het transparant maken van de relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente). Neven-doel is het bevorderen van efficiënt gebruik van vastgoed voor door de gemeente erkende beleidsdoelen. Dit laatste kan leiden tot het afstoten van overbodig vastgoed.</p>	<p>Om de doelstellingen van het Beleidskader Vastgoed scherper in beeld te hebben is in vervolg op de destijds door de gemeenteraad meegegeven uitwerkingsopgave het hoofddoel nader gespecificeerd in vijf sub doelen. Hierdoor wordt duidelijker wat het perspectief is dat verwacht wordt met deze uitgangspunten.</p>	<p>a. Hoofddoel van het beleidskader vastgoed is:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. De relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente) transparant te maken door onderscheid te maken in de rol van gemeente als subsidieverstrekker en de rol van gemeente als vastgoedeigenaar (verhuurder); ii. Het voorkomen van leegstand en het zo efficiënt mogelijk willen gebruiken van maatschappelijk vastgoed; iii. Het willen beperken van verlies op de portefeuille maatschappelijk vastgoed; iv. Een uniforme huurstelling en daardoor het opheffen van willekeur (gelijke monniken, gelijke kappen) v. Het veilig stellen van goed onderhoud
<p>b. De gemeente weegt bij elke vastgoedontwikkeling af welke zeggenschap en invloed ze hier wil hebben en vervult niet meer vanzelfsprekend de trekkende rol.</p>		<p>b. De gemeente weegt bij elke vastgoedontwikkeling af welke zeggenschap en invloed ze hier wil hebben en vervult niet meer vanzelfsprekend de trekkende rol.</p>

<p>c. Burgers en instellingen hebben in beginsel een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een accommodatie.</p>	<p>Toevoeging van 'passende' voor accommodaties. Met het toevoegen van dit woord wordt benadrukt dat het niet enkel gaat om het huisvesten, maar dat vooral ook gekeken moet worden naar een passende locatie voor de instellingen in termen van o.a. zichtbaarheid, bereikbaarheid, betaalbaarheid en ruimtebehoefte.</p>	<p>c. Burgers en instellingen hebben in beginsel een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een passende accommodatie.</p>
<p>d. De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot</p> <ul style="list-style-type: none"> i vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ii eigen huisvesting in het Stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit iii onderwijs iv beleidsondersteunend vastgoed voor organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente 		<p>d. De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot</p> <ul style="list-style-type: none"> i. vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ii. eigen huisvesting in het Stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit iii. onderwijs iv. beleidsondersteunend vastgoed in gebruik bij maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente
<p>e. Gemeentelijk vastgoed in de categorie onderwijs en beleidsondersteunend vastgoed:</p> <ul style="list-style-type: none"> i wordt multifunctioneel gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan ii wordt intensief gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan iii heeft een openbare functie iv wordt goed onderhouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan 	<p>Er is een vijfde punt toegevoegd die erop toe moet zien dat niet alleen in gebruik (i, ii, iii) en het onderhoud (iv) het vastgoed goed wordt benut maar dat ook de financiële situatie in meerjarig perspectief op orde is. Als uitgangspunt is daarom toegevoegd dat het bedoelde type vastgoed een meerjarige vastgoedexploitatie heeft die ook als zodanig is opgenomen in de begroting.</p>	<p>e. Gemeentelijk vastgoed in de categorie onderwijs en beleidsondersteunend vastgoed:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. wordt multifunctioneel gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan ii. wordt intensief gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan iii. heeft een maatschappelijke (openbare) functie iv. wordt goed onderhouden op basis van een meerjaren onderhoudsplan

<p>f. Het eigendom van alle vastgoed (gebouwen en bijbehorende grond), dat niet onder de definitie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille valt, zal tegen marktprijs worden verkocht.</p>		<p>v. wordt gebaseerd op meerjaren vastgoedexploitaties.</p>
<p>g. Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed. ii. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen. iii. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels. v. in andere gevallen vindt verkoop plaats tegen marktwaarde via openbare 	<p>Bij punt iii is volledigheidshalve toegevoegd dat naast een reguliere verkoop (geen termijn voor bieding) ook sprake kan zijn van een verkoop bij inschrijving (één vastgestelde datum voor bieding). Dit sluit aan bij de huidige praktijk van verkoop van gemeentelijk vastgoed en voorkomt dat met dit kader een beperking zou ontstaan in de verkoopmogelijkheden.</p>	<p>f. Het eigendom van alle vastgoed (gebouwen en bijbehorende grond), dat niet onder de definitie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille valt, zal tegen marktprijs worden verkocht.</p> <p>g. Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed. ii. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen. iii. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen of door een verkoop bij openbare inschrijving via geselecteerde makelaars; in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels. v. voor functies en instellingen die in een te

<p>inschrijving en via geselecteerde makelaars voor functies en instellingen die in een te verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.</p> <p>vi</p>		<p>verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.</p>
<p>h. Voor aankoop van vastgoed geldt, dat:</p> <p>i het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie</p> <p>ii de termijn voor eigendom bij de aankoop wordt vastgesteld en voor een ontwikkellocatie vooralsnog wordt gesteld op 5 jaar met de mogelijkheid van verlenging via een collegebesluit.</p>	<p>Uit het verleden is gebleken dat te veel aankopen vanuit strategisch oogpunt beschikbaar moesten blijven voor projecten. Daardoor werd het vastgoed onvoldoende benut. Om dit in de toekomst te voorkomen wordt gesteld dat bij aankoop een vastgoedexploitatie moet worden ingericht waarbij dekking middels huur of andere middelen beschikbaar worden gesteld.</p>	<p>h. Voor aankoop van vastgoed geldt, dat:</p> <p>i. het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie</p> <p>ii. de termijn voor eigendom bij de aankoop wordt vastgesteld en voor een ontwikkellocatie vooralsnog wordt gesteld op 5 jaar met de mogelijkheid van verlenging via een collegebesluit.</p> <p>iii. op basis van het strategisch aankoopadvies een standaard vastgoedexploitatie in te richten op basis van de reële kostprijs (inclusief kapitaallasten en onderhoudskosten) en daarbij noodzakelijke dekking (middels huur of beschikbaar gestelde middelen);</p>
<p>i. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen, met uitzondering voor:</p> <p>i woningen en woningen in combinatie met culturele functies, die vallen onder</p>	<p>Bij punt ii is onvoldoende duidelijk gemaakt met welk prijspeil wordt gerekend. Ook is er sprake van een met BTW-belaste huurprijs (19%). Het betreft overigens een m2-prijs per m2-verhuurbaar oppervlak.</p>	<p>i. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen, met uitzondering voor:</p> <p>i. woningen en woningen in combinatie met culturele functies, die vallen onder het</p>

<p>het huurrecht (B.W. 7, titel 4).</p> <p>ii atelers in Haagweg 4, waarvoor het eerder besloten tarief van € 60,88/m2 zal worden gehanteerd;</p> <p>iii 'getoetste' kunstenaars die op dit moment een atelier buiten Haagweg 4 van de gemeente huren, in afwachting van het uitvoeringskader atelierbeleid en de vergelijking tussen huidige en getaxeerde marktconforme huur;</p> <p>iv strategisch vastgoed en voor panden die verkocht gaan worden waar marktconforme huur niet mogelijk is.</p>		<p>ii. huurrecht (B.W. 7, titel 4); atelers in Haagweg 4, waarvoor het eerder besloten tarief van € 60,88/m2 (inclusief btw, prijspeil 2010) zal worden gehanteerd;</p> <p>iii. 'getoetste' kunstenaars die op dit moment een atelier buiten Haagweg 4 van de gemeente huren, in afwachting van het uitvoeringskader atelierbeleid en de vergelijking tussen huidige en getaxeerde marktconforme huur;</p> <p>iv. strategisch vastgoed en voor panden die verkocht gaan worden waar marktconforme huur niet mogelijk is;</p> <p>v. de verhuur van de specifieke vastgoedobjecten met hun samenhangend uniek gebruik, zijnde de cultuurpanden Lakenhal, Nobel, Schouwburg en Stadsgehoorzaal. Gezien het specifieke karakter van het vastgoed en de bijbehorende exploitaties is het uitgangspunt een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen.</p>
<p>j. Voor sociaal-culturele functies zal het aanpassen van de huur aan het uitgangspunt marktconform worden uitgesteld tot het moment waarop</p> <p>i de lijst met beleidsondersteunende functies door de raad is vastgesteld en duidelijk is wat de marktconforme huur is voor het in gebruik zijnde pand en</p>	<p>Voor een paar specifieke vastgoedobjecten is gemeende een afwijkende lijn te hanteren omdat gebouw en gebruiker onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn door hun gezamenlijke identiteit.</p> <p>Ten gevolge van de uitwerking is het mogelijk geworden uitgangspunt j en k nieuw te formuleren. De uitwerking heeft geresulteerd in een te maken onderscheid tussen 'niet te ondersteunen maatschappelijke functies' (nieuw uitgangspunt j) en 'gewenst te ondersteunen functies' (nieuw uitgangspunt k) Voor de 'gewenst te ondersteunen maatschappelijke functies' is voor het kunnen overgaan naar markthuur een nieuwe uitwerkingsopgave geformuleerd</p>	<p>Nieuw uitgangspunt j en k (zie onderstaand) / Uitwerkingsopgave (besluitpunt 3)</p>

<p>ii de meerjarige financiële consequenties duidelijk zijn en hierover is besloten wanneer deze zouden leiden tot een tekort vanwege de omvang van de toe te kennen huursubsidie.</p>	(besluitpunt 3)	
<p>k. om hogere huurlasten voor door de gemeente als beleidsondersteunend erkende initiatieven en organisaties te kunnen compenseren, zullen de betreffende begrotingsprogramma's gelijktijdig worden verhoogd ten laste van de afdracht van ontvangen huren aan de algemene middelen.</p>	<p>Er is opdracht gegeven om te zijner tijd te komen met begrotingsvoorstellen waarin de transitie van contracthuur naar markthuur is ondervangen.</p>	<p>Opdracht aan algemeen directeur</p>
<p>l. Voor beleidsmatig gewenste sportvoorzieningen in gemeentelijk eigendom wordt het uitgangspunt marktconform meegegeven bij de uitwerking van het principebesluit (B&W nr. 08.0861) om het Sportbedrijf Leiden integraal extern te verzelfstandigen in een overheidsvennootschap.</p>	<p>Met het besluit om niet verder te gaan met de verzelfstandiging van het Sportbedrijf is ook de scope van dit uitgangspunt gewijzigd. Er is onderscheid gemaakt tussen commerciële sportvoorzieningen (genoemd in nieuw voorstel onder j.) en maatschappelijke sportvoorzieningen (genoemd in nieuw voorstel onder k.) Separaat is opdracht gegeven om, in samenspraak met het Sportbedrijf, te komen tot een uitwerking om de sportportefeuille op te kunnen nemen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille en aan te laten sluiten bij het Beleidskader Vastgoed.</p>	<p>Opdracht aan algemeen directeur</p>
<p>m. Bij de subsidiëring van organisaties en functies in het maatschappelijk belang zal onderscheid worden gemaakt tussen subsidie voor activiteiten en programmering en die voor huisvesting.</p>	<p>In aansluiting op uitgangspunt c. waarin instellingen zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting en de opdracht om een nieuw subsidiebeleid te formuleren is besloten de huisvestingslasten onderdeel uit te laten maken van de bedrijfsvoering die ten dienste staat van de activiteit. Derhalve is in het uitgewerkte beleidskader onder</p>	<p>Nieuw uitgangspunt l / Uitwerkingsopgave (besluitpunt 3c)</p>

<p>n. Om voor subsidie in de bijdrage aan huisvesting in aanmerking te komen moet aan <u>alle</u> onderstaande criteria zijn voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> i er moet naar het oordeel van het college een belangrijke bijdrage geleverd worden aan het functioneren van de lokale gemeenschap door het bevorderen van het welzijn, de maatschappelijke participatie en de persoonlijke ontplooiing van de Leidse burgers ii er is geen sprake van winstoogmerk, geen commerciële basis of vrije ondernemer iii het aanbod moet specifiek op de Leidse bevolking gericht zijn, aantoonbaar aansluiten op de vraag van de Leidse bevolking of aantoonbaar bijdragen aan de centrumfunctie van de gemeente Leiden. 	<p>I. opgenomen dat de betreffende functies één integrale subsidie zullen krijgen. De hoogte van de integrale subsidie is een uitwerkingsopgave (besluitpunt 3c)</p>	<p>Nieuwe uitgangspunten i-v / j en k Uitwerkingsopgave (besluitpunt 3c)</p>
<p>o. Bij de herijking van het subsidiebeleid zal uitgangspunt n nader worden uitgewerkt.</p>	<p>Zie n.</p>	<p>vervalt</p>
<p>p. Het principebesluit te nemen om exploitatie en beheer van het bij uitgangspunt d genoemde vastgoedportefeuille (excl. sportvoorzieningen) uit te besteden aan marktpartijen, maatschappelijke instellingen of een vereniging van gebruikers en het</p>	<p>Essentie van het oorspronkelijk uitgangspunt is om de vastgoedexploitatie (onderdeel beheer en onderhoud) in relatie tot het gewenst onderhoudsniveau zo efficiënt mogelijk uit te voeren. Voor de vastgoedportefeuille genoemd onder d biedt de huidige uitvoeringspraktijk geen aanleiding om uitgangspunt p nog te handhaven.</p>	<p>Vervalt</p>

<p>hooflijnenbesluit daarvoor in de komende periode uit te werken.</p>	<p>Daarenboven borgt nieuw uitgangspunt a iii en a iv dat tegen zo laag mogelijke kosten het gewenst onderhoudsniveau wordt gerealiseerd. Dit alles betekent dat uitgangspunt p kan komen te vervallen</p>	
<p>q. Zodra de lijst van organisaties die van de gemeente huren of onderhuren, de lijst van beleidsondersteunende functies, de criteria voor subsidiëring in huisvestingskosten en de afbouwregeling voor subsidie of huisvesting beschikbaar is krijgt de raad een voorstel van het college over de wijze van uitvoering van de uitgangspunten in het beleidskader vastgoed.</p>	<p>Besloten is om tussentijds de Raad in staat te stellen de lijst met huurders die wenselijk te ondersteunen zijn, vast te stellen (besluitpunt 2). Daarna zullen verdere uitwerkingen plaatsvinden die antwoord geven op de uitwerkingsvragen genoemd onder dit punt.</p>	<p>Besluitpunt 2</p>
<p>r. In afwachting van het onderzoek naar het onderbrengen van molens in een stichting of bij een bestaande stichting molen De Put vooralsnog buiten het beleidskader vastgoed te houden.</p>	<p>Omdat dit geen specifiek beleidskader betreft is besloten deze buiten het beleidskader te brengen en als besluitpunt op te nemen in het collegevoorstel.</p>	<p>Vervalt</p>
<p>II Aanvullende nieuwe uitgangspunten</p>		
		<p>j. Voor niet financieel te ondersteunen maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed over te gaan naar markthuur. De niet te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. kinderdagopvang ii. buitenschoolse opvang iii. religieuze voorzieningen iv. eerstelijnsgezondheidszorg v. gehandicaptenhuisvesting

		<ul style="list-style-type: none"> vi. rijksmusea vii. hoger onderwijs viii. middelbaar beroepsonderwijs ix. particuliere onderwijs opleidingen x. brandweerkazernes, politiebureaus xi. intramurale ouderenzorg xii. palliatieve zorg xiii. revalidatiecentra xiv. verloskunde centra en ziekenhuizen xv. sport commercieel: fitness, leisure
		<ul style="list-style-type: none"> k. De financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies zijn: <ul style="list-style-type: none"> i. peuterspeelzalen ii. speeltuinen iii. kunst en cultuur <ul style="list-style-type: none"> 1. bibliotheken 2. podiumkunsten (theater / muziek) 3. gemeentelijke musea iv. welzijnsvoorzieningen <ul style="list-style-type: none"> 1. buurt/ontmoetingscentra 2. jongerenvoorzieningen 3. ouderenvoorzieningen v. kringloopwinkel vi. voedselbank vii. sport maatschappelijk (groene en rode sportvelden, sporthallen en zwembaden)
	In het licht van de ambitie het subsidiebeleid te herijken is voortlopend daarop besloten om bij de subsidieaanvraag een afweging te maken in	<ul style="list-style-type: none"> l. De te ondersteunen maatschappelijke functies krijgen één totaal subsidie (activiteiten inclusief huisvesting); Uitzondering hierop zijn

	<p>de bedrijfsvoering (inclusief huisvesting) van de subsidieaanvrager in relatie tot de (beleids)activiteit die de gemeente Leiden wil ondersteunen.</p>	<p>instellingen zoals genoemd onder i-v die aparte programma subsidies ontvangen.;</p>
	<p>Omdat een huurcontract valt onder de wetgeving van het huurrecht is de gemeente Leiden als verhuurder gehouden aan de wettelijke kaders om huurcontracten te kunnen beëindigen of te wijzigen. Een wijziging van de huurovereenkomst zal dus naast de beleidskaders ook gehouden zijn aan de wettelijke afspraken.</p>	<p>m. Bij expiratie van de termijn in het huurcontract worden de huurcontracten van de bij punt k genoemde instellingen aangepast. De huursom wordt aangepast naar de markthuurwaarde;</p>
	<p>In die gevallen waarin het wenselijk is anders te handelen dan de uitgangspunten voorschrijven is besloten om met dit uitgangspunt een handvat te hebben hiervan af te wijken onder moverende redenen.</p>	<p>n. Na implementatie van de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed in de budgetcyclus is de verlening van de integrale subsidie (voor huisvesting en activiteiten) van de onder uitgangspunt k genoemde maatschappelijke functies afhankelijk van:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. de mate waarin de te realiseren activiteiten passen binnen de gemeentelijke doelstellingen van de sociaal maatschappelijke structuurvisie en de ontwikkelingsvisie 2030 "Leiden stad van ontdekkingen" ii. het subsidieplafond iii. het uitgangspunt geen subsidie te laten plaatsvinden binnen de vastgoedexploitatie, iv. te verkennen of en hoe organisaties zelf verantwoordelijkheid voor eigendom of onderhoud kunnen

		dragen, zulks ter beoordeeling van het college van burgemeester en wethouders.
--	--	--

III Aanvullende besluitpunten (collegebesluit 3)

Punt	Toelichting
<p>A) Kennis te nemen van de met uitgangspunt k corresponderende lijst met beleidsmatig gewenst te ondersteunen huurders van de gemeentelijk vastgoed – op basis van de huidige stand van zaken – waarvoor de mate van financiële ondersteuning nader moet worden bepaald (bijlage II)</p> <p>B) Niet eerder over te gaan naar marktconforme huurcontracten van de bij besluitpunt II bedoelde lijst met huurders voordat:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. De vastgoedexploitaties van de portefeuille goed zijn ingevoerd in de begroting (in uitvoering); ii. Het verschil tussen contractuur en markthuur inzichtelijk is (reeds afgerond) en; iii. De integrale subsidiebijdrage (zoals bedoeld onder uitgangspunt 2 I.) per huurder is vastgesteld; 	<p>Om te weten welke huurders op dit moment vallen onder de beleidsmatig gewenst te ondersteunen functie en huurder zijn van de gemeentelijke portefeuille maatschappelijk vastgoed is ter informatie een lijst opgesteld (bijlage II)</p> <p>Voor de toekomst wordt gewerkt met een integrale subsidie waarin zowel huisvestingskosten als kosten voor activiteiten zijn verdisconteerd. Voor het vast kunnen stellen van de hoogte dienen een aantal punten uitgewerkt te zijn. Punt Bi is een financieel technisch. Punt Bii is uitgevoerd. Punt Biii vraagt een vertaling van de huidige gereserveerde middelen voor subsidies en de verdeling van de meeropbrengsten (zie aanvullend besluitpunt C)</p>
<p>C) De meeropbrengst van de huur toe te voegen aan de betreffende begrotingsprogramma's teneinde de subsidies te kunnen aanpassen, met dien verstande dat een eventueel tekort op de onderhoudskosten per pand gedekt wordt uit de meeropbrengst van de huur</p>	<p>Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed aan huurders vallend onder uitgangspunt k wordt na afloop van de huidige huurcontracten uitgegaan van markthuur. Daar waar de huurverhoging aantoonbaar leidt tot een aantasting van de taakuitoefening van de huurder en de prestaties die de huurder levert biedt de gemeente de mogelijkheid om een gedeeltelijke of gehele compensatie te verstrekken voor de huurverhoging. De compensatie is gericht op het mogelijk maken van een sobere en doelmatige huisvesting van de huurder</p>

RAADSVORSTEL

Rv. nr.:

B en W-besluit d.d.:

B en W-besluit nr.:

Naam programma:

Welzijn en zorg

Onderwerp:

Uitwerking Beleidskader Vastgoed

Aanleiding:

In januari 2010 is het beleidskader vastgoed vastgesteld (RB 09.0108). Het beleidskader vastgoed doet uitspraken over de exploitatie en beheer van vastgoed en bijbehorende ondersteuning. Destijds is het doel als volgt omschreven:

Met het rapport Beleidskader Vastgoed geeft de gemeente duidelijke richting aan de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille; hoe deze moet worden beheerd en geëxploiteerd en binnen welke kaders het gemeentelijk vastgoedbeleid moet worden uitgevoerd. De term "vastgoed" omvat in dit rapport gebouwen met bijbehorende grond.

Bij de vaststelling van het beleidskader vastgoed is een uitwerkingsopgave meegegeven. De uitwerkingsopgave had betrekking op de financiële transparantie van de portefeuille maatschappelijk vastgoed en op de vraag welke maatschappelijke functies beleidsmatig gewenst zijn en in welke mate financiële ondersteuning voor deze maatschappelijke functies aan de orde is.

Na 2010 is transparantie verkregen in gegevens van de portefeuille maatschappelijk vastgoed en de selectie van maatschappelijke functies die geen financiële ondersteuning behoeven.

Met het verkrijgen van meer inzicht in de vastgoed portefeuille is het wenselijk de doelstelling aan te scherpen en als volgt te formuleren:

- a) de relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente) transparant te maken door onderscheid te maken in de rol van gemeente als subsidieverstrekker en de rol van gemeente als vastgoedeigenaar (verhuurder);
- b) het voorkomen van leegstand en het zo efficiënt mogelijk willen gebruiken van maatschappelijk vastgoed;
- c) het beperken/terugdringen van de tekorten op de portefeuille maatschappelijk vastgoed;
- d) een uniforme huurstelling en daardoor het opheffen van willekeur (gelijke monniken, gelijke kappen)

Voordat de uitwerkingsopgave verder ingevuld kan worden is het noodzakelijk de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed uit 2010 bij te stellen. Het betreft voornamelijk verscherping van de kaders door middel van aanvullingen en duidelijke afbakening van beleidsmatig te ondersteunen en niet beleidsmatig te ondersteunen vastgoed. Hierdoor is het mogelijk gedifferentieerde uitwerking te kunnen geven aan de beleidskaders. Het vaststellen van de bijgestelde uitgangspunten heeft voor dit moment geen directe gevolgen voor de begroting.

Voorgesteld wordt om over te gaan tot invoering van marktconformiteit op het moment dat :

- de huidige exploitatie op een juiste wijze is ingevoerd in de begroting;
- de verschillen tussen contractuur en markthuur inzichtelijk is en;
- er duidelijkheid te geven is over de toekenning van subsidies.

Met deze voorwaarden als uitgangspunt worden er concrete voorstellen met bijbehorende begrotingswijzigingen ter besluitvorming aangeboden.

Doel:

Het doel van dit voorstel is om in te stemmen met de bijstelling van de eerder vastgestelde uitgangspunten beleidskader vastgoed zoals door u besloten bij RB 09.0108. Het uiteindelijke doel van het beleidskader vastgoed is te komen tot transparantere relatie tussen huurder en verhuurder, duidelijke rolverdeling tussen de subsidieverlener en de verhuurder, efficiëntere huisvesting, terugdringen van tekorten op het vastgoed en uniformiteit in de vastgoedexploitaties.

Kader:

Beleidskader vastgoed (RB 09.0108)

Uitgesteld openbaar collegevoorstel '*Het aanwijzen van maatschappelijke functies die geen gemeentelijke financiële ondersteuning behoeven in het kader van de uitvoering van het beleidskader vastgoed*' van 12 juni 2012

M120098/2 "Kaasschaaf of niet" van 6 november 2012

M120098/28 "Kosten gemeentelijk vastgoed" van 6 november 2012

Verder wordt rekening gehouden met mogelijke toekomstige beleidswijzigingen ten aanzien van:

- Modernisering subsidiebeleid
- Ontwikkelingen rondom het Sportbedrijf
- Sociaal maatschappelijke voorzieningen (mogelijkheden)kaart

Overwegingen:

Voor de maatschappelijke functies die mogelijk voor ondersteuning middels huursubsidie in aanmerking komen is het voorstel de ondersteuningsbehoefte te betrekken bij de uitwerking van de motie M120098/2 "Kaasschaaf of niet". Gezien de oproep van de motie om fundamentele keuzen te maken rond subsidies in zijn totaliteit is het plaatsten van de ondersteuningsbehoefte rondom de huisvesting op z'n plaats binnen de uitwerking van deze motie. Kijkend naar subsidies in z'n totaliteit, wordt voorgesteld te werken met één totaal subsidie aan instellingen (activiteiten inclusief huisvesting). Eén totaal subsidie vermindert administratieve lasten en legt integrale verantwoordelijkheid voor activiteiten en huisvesting bij de uitvoerende instelling.

Voor het krijgen van financiële transparantie in de portefeuille maatschappelijk vastgoed zijn sinds de vaststelling van het beleidskader de vastgoedgegevens op orde gebracht; objecten zijn ingemeten, conditiemetingen hebben plaatsgevonden, meerjaren onderhoudsplannen zijn opgesteld en taxaties zijn uitgevoerd. Vervolgens is de verkapte bijdrage aan maatschappelijke instellingen door verhuur onder de markthuur en de kostprijs in beeld gebracht. Deze bedraagt momenteel ongeveer 540.000 euro Voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille, waarbij langjarig voldoende middelen zijn

voor onderhoud en verkapte subsidie aan instellingen niet meer aan de orde is, worden een aantal uitgangspunten voor de exploitatie en verhuur van de portefeuille voorgesteld.

Voorgesteld wordt deze uitgangspunten te verankeren door middel van het doorvoeren van wijzigingen op de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed. Met het instemmen van de uitgangspunten voor subsidieverstrekking en de exploitatie van de maatschappelijk vastgoedportefeuille is de uitwerking van het beleidskader vastgoed (RB 09.108) geconcretiseerd. De uitgangspunten betekenen dat de indirecte bijdrage via vastgoed aan maatschappelijke instellingen wordt opgeheven en wordt gekomen naar één totaalsubsidie (activiteiten en huisvesting) voor de beleidsondersteunende maatschappelijke instellingen.

Om een soepele overgang van oud naar nieuw te kunnen garanderen wordt voorgesteld te werken met een overgangperiode. De economische ontwikkelingen en de noodzaak tot bezuinigingen leidt tot een verdere druk om efficiënt om te gaan met vastgoed en subsidiemiddelen. De periode van vijf jaar wordt benut om de exploitaties van het vastgoed te optimaliseren door het gebruik te verbeteren en bij te dragen aan het efficiënt huisvesten van maatschappelijke instellingen. Gemeente streeft daarbij naar een zo klein mogelijke beleidsondersteunende vastgoedportefeuille. Tevens wordt de vijfjaars termijn benut om te komen tot één totaalsubsidie (activiteiten en huisvesting) op basis van de uitwerking van de motie M120098/2 "Kaasschaaf of niet". De vijfjaars termijn is daarnaast mede ingegeven doordat gemeente privaatrechtelijk gehouden is aan de bestaande huurcontracten met de maatschappelijke huurders en de bijbehorende expiratedata en wet- en regelgeving. Ook dient gemeente bij het eventueel verlagen van de subsidie een redelijke overgangstermijn in acht te nemen (3 tot 5 jaar). De overgangperiode gaat gepaard met een begrotingswijziging tussen vastgoed en subsidies op jaarbasis afhankelijk van de afloop van de huurcontracten.

Sportbedrijf

Ten tijde van het besluit in 2009 werd verondersteld dat verdere uitwerking gegeven zou worden aan de verzelfstandiging van het Sportbedrijf. In het toenmalige kaderpunt dat was opgenomen stond het volgende:

Voor beleidsmatig gewenste sportvoorzieningen in gemeentelijk eigendom wordt het uitgangspunt marktconform meegegeven bij de uitwerking van het principebesluit (B&W nr. 08.0861) om het Sportbedrijf Leiden integraal extern te verzelfstandigen in een overheidsvennootschap

Met het niet verder tot uitvoering brengen van de verzelfstandiging zoals toen besloten is het wenselijk het sportvastgoed integraal op te nemen in het beleidskader. Daarnaast wordt bij de plannen voor de nieuwe bedrijfsvoering van het Sportbedrijf voorgesteld het sportvastgoed (velden, sporthallen en zwembaden) per 1-1-2015 in eigendom onder te brengen in de vastgoed portefeuille bij de Directie Stad/Vastgoedontwikkeling en Grondzaken (VAG).

Met deze ontwikkelingen en de nog goed in beeld te krijgen vastgoedobjecten is opdracht gegeven verder te onderzoeken onder welke voorwaarden en condities het sportvastgoed ondergebracht kan worden in het beleidskader.

Notitie Sociaal Maatschappelijke Voorzieningen

Ambtelijk wordt gewerkt aan een notitie voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Hierin wordt ingezet op een adequaat voorzieningenniveau naar behoefte van de wijk of buurt. Hoewel de notitie

zich bekommert over alle typen voorzieningen kan de gemeente vanuit haar eigendomspositie faciliterend zijn voor het bereiken van de doelstelling om het voorzieningenniveau te optimaliseren. In zoverre biedt de notitie ook een leidraad om te komen tot een efficiënter gebruik van vastgoed in het algemeen maar ook het gemeentelijk vastgoed in het bijzonder. In dat opzicht kunnen het beleidskader en de notitie elkaar versterken en helpen bijdragen aan beider doelstellingen.

Financiën:

De verandering in uitgangspunten heeft voor dit moment geen gevolgen voor de begroting. Momenteel wordt de begroting doorgenomen voor alle panden in exploitatie en wordt gekeken naar de juistheid van de begrote kosten en opbrengsten. Hierdoor zijn de consequenties van het beleidskader nu nog niet te vertalen naar concrete begrotingswijzigingen.

Om tegemoet te komen aan de bestuurlijke wens meer inzicht te krijgen in de financiële consequenties wordt voorgesteld om bij de financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies, zoals genoemd onder beleidspunt k- i tot en met vii over te gaan tot wijziging naar marktconforme huur als:

- De vastgoedexploitatie op een juiste wijze in de begroting is opgenomen;
- Het verschil tussen markthuurlen en contracthuurlen duidelijk is;
- Duidelijkheid is over de toekenning van subsidies.

Op basis van deze voorwaarden kan worden bepaald wat het effect is op de begroting en kan ook aangegeven en beoordeeld worden hoe de dekking geregeld kan worden. Pas dan worden concrete begrotingsvoorstellen ingediend met daarbij eventueel noodzakelijke dekking. Overigens zal de feitelijke effectuering van de wijziging ook gekoppeld zijn aan de expiratedatum van de lopende overeenkomst.

Dekkingsmogelijkheden

De vraag is op welke wijze de gevolgen van het beleidskader vastgoed financieel opgevangen kunnen of moeten worden. Dit kan op verschillende manieren waarvan de meest kansrijke hieronder genoemd worden.

- Efficiëntere huisvesting/bedrijfsvoering
 - o Onderverhuurlen d.m.v.
 - Vrije ruimte aan anderen verhuren of
 - Meervoudig ruimtegebruik (timemanagement)
 - o Overige kosten bedrijfsvoering terugdringen
 - o Extra/alternatieve inkomsten genereren
- Verhuizen naar andere (goedkopere of kleinere) locatie

Dit zijn vooral huurder gerelateerde oplossingsrichtingen. Het grootste effect wordt bereikt als de organisaties zelf komen met oplossingen in hun bedrijfsvoering of optimalisering van hun huisvesting. Daarbij spreekt voor zich dat de gemeente daarin een faciliterende rol speelt.

- Aanpak van de subsidies
 - o Duidelijke keuzes maken in wie of wat je wel of niet wilt ondersteunen en zo ruimte creëren in de subsidiebudgetten
 - o De kaasschaafmethode en de pijn eerlijk verdelen over alle partijen

- o Het subsidiebudget niet wijzigen en de lastenverzwaring 100% bij de huurders laten

Bij de vaststelling van subsidietoekenning is het noodzakelijk dat er keuzes gemaakt worden. Dit sluit aan bij de behoefte van de raad zoals verwoord in de motie “Kaasschaaf of niet” Deze motie vormt een goede aanleiding maar ook de wijziging van subsidietoekenning kan kaders bieden om tot gerichte keuzes te komen.

- Bijdrage vanuit de vastgoedportefeuille
 - o Staffel van vijf jaar van 100% dekking naar 0% dekking van de huurverhoging
 - o Het opbouwen van een vastgoedreserve die bij voldoende kapitaal tot vrijval kan leiden van middelen die ingezet zouden kunnen worden bij subsidies (Hiertoe is het wel noodzakelijk afspraken te maken hoe en dergelijke reserve gevoed zou moeten worden en met welk doel de reserve wordt ingezet)

De effecten van het beleidskader zijn nog niet geheel duidelijk maar het lijkt in de basis logisch te veronderstellen dat een plus op de vastgoedportefeuille kan bijdragen aan de dekking van beleidsondersteunende activiteiten. Voorwaarde is wel dat de vastgoedportefeuille op zichzelf een financieel sluitend perspectief kent en alle daarbij in beeld zijnde risico's zijn afgedekt.

Met de instemming van dit voorstel zijn de uitgangspunten vastgesteld en kan er – nadat de begroting van het vastgoed op orde is gebracht – gekeken worden naar de kosten, de verkapte subsidie, de huidige subsidiebijdrage en de effecten op de begroting. Op grond daarvan kan een aantal voorstellen gedaan worden om te komen tot een besluit over de te nemen begrotingswijziging en de daarmee gemoeide wijzigingen in de huurovereenkomsten.

Voor het bereiken van de eindsituatie moet rekening gehouden worden met een termijn van vijf jaar waarbinnen de wijzigingen geëffectueerd worden. Dit betekent dat de eindsituatie wordt bereikt vanaf de begroting 2019. Tot 2019 wordt afhankelijk van de afloop van huurcontracten de begroting jaarlijks bijgesteld.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr. van 2011), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de onderstaande wijzigingen (vette tekst) op de uitgangspunten van het Beleidskader Vastgoed (RB. 09.0108)
 - a. **Hoofddoel van het beleidskader vastgoed is:**
 - i. **De relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente) transparant te maken door onderscheid te maken in de rol van gemeente als subsidieverstrekker en de rol van gemeente als vastgoedeigenaar (verhuurder);**
 - ii. **Het voorkomen van leegstand en het zo efficiënt mogelijk willen gebruiken van maatschappelijk vastgoed;**
 - iii. **Het willen beperken van verlies op de portefeuille maatschappelijk vastgoed;**
 - iv. **Een uniforme huurstelling en daardoor het opheffen van willekeur (gelijke monniken, gelijke kappen)**
 - v. **Het veilig stellen van goed onderhoud**
 - b. De gemeente weegt bij elke vastgoedontwikkeling af welke zeggenschap en invloed ze hier wil hebben en vervult niet meer vanzelfsprekend de trekkende rol.
 - c. Burgers en instellingen hebben in beginsel een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een **passende** accommodatie.
 - d. De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot
 - i. vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
 - ii. eigen huisvesting in het Stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit
 - iii. onderwijs
 - iv. beleidsondersteunend vastgoed in gebruik bij maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente
 - e. Gemeentelijk vastgoed in de categorie onderwijs en beleidsondersteunend vastgoed:
 - i. wordt multifunctioneel gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - ii. wordt intensief gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - iii. heeft een maatschappelijke (openbare) functie
 - iv. wordt goed onderhouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan
 - v. **wordt gebaseerd op meerjaren vastgoedexploitaties.**
 - f. Het eigendom van alle vastgoed (gebouwen en bijbehorende grond), dat niet onder de definitie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille valt, zal tegen marktprijs worden verkocht.
 - g. Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:

- i. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed.
 - ii. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen.
 - iii. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen **of door een verkoop bij openbare inschrijving via geselecteerde makelaars;**
 - iv. in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels.
 - v. voor functies en instellingen die in een te verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.
- h. Voor aankoop van vastgoed geldt, dat:
 - i. het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie
 - ii. de termijn voor eigendom bij de aankoop wordt vastgesteld en voor een ontwikkellocatie voorsnog wordt gesteld op 5 jaar met de mogelijkheid van verlenging via een collegebesluit.
 - iii. **op basis van het strategisch aankoopadvies een standaard vastgoedexploitatie in te richten op basis van de reële kostprijs (inclusief kapitaallasten en onderhoudskosten) en daarbij noodzakelijke dekking (middels huur of beschikbaar gestelde middelen);**
- i. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen, met uitzondering voor:
 - i. woningen en woningen in combinatie met culturele functies, die vallen onder het huurrecht (B.W. 7, titel 4);
 - ii. ateliers in Haagweg 4, waarvoor het eerder besloten tarief van € 60,88/m² **(inclusief btw, prijspeil 2010)** zal worden gehanteerd;
 - iii. 'getoetste' kunstenaars die op dit moment een atelier buiten Haagweg 4 van de gemeente huren, in afwachting van het uitvoeringskader atelierbeleid en de vergelijking tussen huidige en getaxeerde marktconforme huur;
 - iv. strategisch vastgoed en voor panden die verkocht gaan worden waar marktconforme huur niet mogelijk is;
 - v. **de verhuur van de specifieke vastgoedobjecten met hun samenhangend uniek gebruik, zijnde de cultuurpanden Lakenhal, Nobel, Schouwburg en Stadsgehoorzaal. Gezien het specifieke karakter van het vastgoed en de bijbehorende exploitaties is het uitgangspunt een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen.**
- j. **Voor niet financieel te ondersteunen maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed over te gaan naar markthuur. De niet te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:**
 - i. kinderdagopvang
 - ii. buitenschoolse opvang
 - iii. religieuze voorzieningen
 - iv. eerstelijnsgezondheidszorg
 - v. gehandicaptenhuisvesting
 - vi. rijksmusea

- vii. hoger onderwijs
 - viii. middelbaar beroepsonderwijs
 - ix. particuliere onderwijs opleidingen
 - x. brandweerkazernes, politiebureaus
 - xi. intramurale ouderenzorg
 - xii. palliatieve zorg
 - xiii. revalidatiecentra
 - xiv. verloskunde centra en ziekenhuizen
 - xv. sport commercieel: fitness, leisure
- k. De financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:
- i. peuterspeelzalen
 - ii. speeltuinen
 - iii. kunst en cultuur
 - 1. bibliotheken
 - 2. podiumkunsten (theater / muziek)
 - 3. gemeentelijke musea
 - iv. welzijnsvoorzieningen
 - 1. buurt/ontmoetingscentra
 - 2. jongerenvoorzieningen
 - 3. ouderenvoorzieningen
 - v. kringloopwinkel
 - vi. voedselbank
 - vii. sport maatschappelijk (groene en rode sportvelden, sporthallen en zwembaden)
- l. De te ondersteunen maatschappelijke functies krijgen één totaal subsidie (activiteiten inclusief huisvesting);
Uitzondering hierop zijn instellingen zoals genoemd onder i-v die aparte programma subsidies ontvangen.;
- m. Bij expiratie van de termijn in het huurcontract worden de huurcontracten van de bij punt k genoemde instellingen aangepast.
De huursom wordt aangepast naar de markthuurwaarde;
- n. Na implementatie van de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed in de budgetcyclus is de verlening van de integrale subsidie (voor huisvesting en activiteiten) van de onder uitgangspunt k genoemde maatschappelijke functies afhankelijk van:
- i. de mate waarin de te realiseren activiteiten passen binnen de gemeentelijke doelstellingen van de sociaal maatschappelijke structuurvisie en de ontwikkelingsvisie 2030 “Leiden stad van ontdekkingen”
 - ii. het subsidieplafond
 - iii. het uitgangspunt geen subsidie te laten plaatsvinden binnen de vastgoedexploitatie,
 - iv. te verkennen of en hoe organisaties zelf verantwoordelijkheid voor eigendom of onderhoud kunnen dragen, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
2. Kennis te nemen van de met uitgangspunt k. corresponderende lijst met beleidsmatig gewenst te ondersteunen huurders van gemeentelijk vastgoed – op basis van de huidige stand van zaken - waarvoor de mate van financiële ondersteuning nader moet worden bepaald (bijlage l);

3. Niet eerder over te gaan naar marktconforme huurcontracten van de bij besluitpunt II bedoelde lijst met huurders voordat:
 - a. De vastgoedexploitaties van de portefeuille goed zijn ingevoerd in de begroting (in uitvoering);
 - b. Het verschil tussen contractuur en markthuur inzichtelijk is (reeds afgerond) en;
 - c. De integrale subsidiebijdrage (zoals bedoeld onder uitgangspunt I.) per huurder is vastgesteld;
4. De meeropbrengst van de huur toe te voegen aan de betreffende begrotingsprogramma's teneinde de subsidies te kunnen aanpassen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: Jan van Kleef / Walter van den Bergh
Organisatieonderdeel: Sociaal en economisch beleid
Telefoon: 5227 / 5682
E-mail:

Onderwerp	Uitwerking Beleidskader Vastgoed
------------------	----------------------------------

Besluiten:

De raad voor te stellen:

- I. 1 In te stemmen met de onderstaande wijzigingen (vette tekst) op de uitgangspunten van het Beleidskader Vastgoed (RB. 09.0108)
 - a. Hoofddoel van het beleidskader vastgoed is:
 - i. De relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente) transparant te maken door onderscheid te maken in de rol van gemeente als subsidieverstrekker en de rol van gemeente als vastgoedeigenaar (verhuurder);
 - ii. Het voorkomen van leegstand en het zo efficiënt mogelijk willen gebruiken van maatschappelijk vastgoed;
 - iii. Het willen beperken van verlies op de portefeuille maatschappelijk vastgoed;
 - iv. Een uniforme huurstelling en daardoor het opheffen van willekeur (gelijke monniken, gelijke kappen)
 - v. Het veilig stellen van goed onderhoud
 - b. De gemeente weegt bij elke vastgoedontwikkeling af welke zeggenschap en invloed ze hier wil hebben en vervult niet meer vanzelfsprekend de trekkende rol.
 - c. Burgers en instellingen hebben in beginsel een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een passende accommodatie.
 - d. De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot
 - i. vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
 - ii. eigen huisvesting in het Stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit
 - iii. onderwijs
 - iv. beleidsondersteunend vastgoed in gebruik bij maatschappelijke organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente
 - e. Gemeentelijk vastgoed in de categorie onderwijs en beleidsondersteunend vastgoed:
 - i. wordt multifunctioneel gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - ii. wordt intensief gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - iii. heeft een maatschappelijke (openbare) functie
 - iv. wordt goed onderhouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan
 - v. wordt gebaseerd op meerjaren vastgoedexploitaties.
 - f. Het eigendom van alle vastgoed (gebouwen en bijbehorende grond), dat niet onder de definitie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille valt, zal tegen marktprijs worden verkocht.
 - g. Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:
 - i. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed.
 - ii. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen.
 - iii. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen of door een verkoop bij openbare inschrijving via geselecteerde makelaars;

- iv. in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels.
 - v. voor functies en instellingen die in een te verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.
- h. Voor aankoop van vastgoed geldt, dat:
- i. het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie
 - ii. de termijn voor eigendom bij de aankoop wordt vastgesteld en voor een ontwikkellocatie voorsnog wordt gesteld op 5 jaar met de mogelijkheid van verlenging via een collegebesluit.
 - iii. op basis van het strategisch aankoopadvies een standaard vastgoedexploitatie in te richten op basis van de reële kostprijs (inclusief kapitaallasten en onderhoudskosten) en daarbij noodzakelijke dekking (middels huur of beschikbaar gestelde middelen);
- i. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen, met uitzondering voor:
- i. woningen en woningen in combinatie met culturele functies, die vallen onder het huurrecht (B.W. 7, titel 4);
 - ii. ateliers in Haagweg 4, waarvoor het eerder besloten tarief van € 60,88/m² (inclusief btw, prijspeil 2010) zal worden gehanteerd;
 - iii. 'getoetste' kunstenaars die op dit moment een atelier buiten Haagweg 4 van de gemeente huren, in afwachting van het uitvoeringskader atelierbeleid en de vergelijking tussen huidige en getaxeerde marktconforme huur;
 - iv. strategisch vastgoed en voor panden die verkocht gaan worden waar marktconforme huur niet mogelijk is;
 - v. de verhuur van de specifieke vastgoedobjecten met hun samenhangend uniek gebruik, zijnde de cultuurpanden Lakenhal, Nobel, Schouwburg en Stadsgehoorzaal. Gezien het specifieke karakter van het vastgoed en de bijbehorende exploitaties is het uitgangspunt een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen.
- j. Voor niet financieel te ondersteunen maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed over te gaan naar markthuur. De niet te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:
- i. kinderdagopvang
 - ii. buitenschoolse opvang
 - iii. religieuze voorzieningen
 - iv. eerstelijnsgezondheidszorg
 - v. gehandicaptenhuisvesting
 - vi. rijksmusea
 - vii. hoger onderwijs
 - viii. middelbaar beroepsonderwijs
 - ix. particuliere onderwijs opleidingen
 - x. brandweerkazernes, politiebureaus
 - xi. intramurale ouderenzorg
 - xii. palliatieve zorg
 - xiii. revalidatiecentra
 - xiv. verloskunde centra en ziekenhuizen

- xv. sport commercieel: fitness, leisure
- k. De financieel wenselijk te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:
 - i. peuterspeelzalen
 - ii. speeltuinen
 - iii. kunst en cultuur
 - 1. bibliotheken
 - 2. podiumkunsten (theater / muziek)
 - 3. gemeentelijke musea
 - iv. welzijnsvoorzieningen
 - 1. buurt/ontmoetingscentra
 - 2. jongerenvoorzieningen
 - 3. ouderenvoorzieningen
 - v. kringloopwinkel
 - vi. voedselbank
 - vii. sport maatschappelijk (groene en rode sportvelden, sporthallen en zwembaden)
- l. De te ondersteunen maatschappelijke functies krijgen één totaal subsidie (activiteiten inclusief huisvesting).
Uitzondering hierop zijn instellingen zoals genoemd onder i-v die aparte programma subsidies ontvangen.;
- m. Bij expiratie van de termijn in het huurcontract worden de huurcontracten van de bij punt k genoemde instellingen aangepast.
De huursom wordt aangepast naar de markthuurwaarde;
- n. Na implementatie van de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed in de budgetcyclus is de verlening van de integrale subsidie (voor huisvesting en activiteiten) van de onder uitgangspunt k genoemde maatschappelijke functies afhankelijk van:
 - i. de mate waarin de te realiseren activiteiten passen binnen de gemeentelijke doelstellingen van de sociaal maatschappelijke structuurvisie en de ontwikkelingsvisie 2030 “Leiden stad van ontdekkingen”
 - ii. het subsidieplafond
 - iii. het uitgangspunt geen subsidie te laten plaatsvinden binnen de vastgoedexploitatie,
 - iv. te verkennen of en hoe organisaties zelf verantwoordelijkheid voor eigendom of onderhoud kunnen dragen,
zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
- II. 2 Kennis te nemen van de met uitgangspunt k. corresponderende lijst met beleidsmatig gewenst te ondersteunen huurders van gemeentelijk vastgoed – op basis van de huidige stand van zaken - waarvoor de mate van financiële ondersteuning nader moet worden bepaald (bijlage I);
- III. 3 Niet eerder over te gaan naar marktconforme huurcontracten van de bij besluitpunt II bedoelde lijst met huurders voordat:
 - a. De vastgoedexploitaties van de portefeuille goed zijn ingevoerd in de begroting (in uitvoering);
 - b. Het verschil tussen contractuur en markthuur inzichtelijk is (reeds afgerond) en;
 - c. De integrale subsidiebijdrage (zoals bedoeld onder uitgangspunt l.) per huurder is vastgesteld;
- IV. De meeropbrengst van de huur toe te voegen aan de betreffende begrotingsprogramma's teneinde de subsidies te kunnen aanpassen.

- V. De gemeentesecretaris / algemeen directeur opdracht te geven de financiële consequenties van de bovengenoemde beslispunt III te vertalen naar concrete begrotingswijzigingsvoorstellen en deze met inachtneming van de expiratie datum van lopende huurcontracten en een ingroei periode van vijf jaar te implementeren in de budgetcyclus.
- VI. De gemeentesecretaris / algemeen directeur opdracht te geven om, met in achtneming van het voornemen het sportvastgoed per 1-1-2015 van het sportbedrijf over te brengen naar de portefeuille bij VAG, te onderzoeken onder welke voorwaarden en condities het sport vastgoed (zoals genoemd onder k-vii) is onder te brengen in het beleidskader vastgoed en de resultaten van dit onderzoek uiterlijk een half jaar voor de overdracht aan B&W voor te leggen;
- VII. In afwachting van het onderzoek naar het onderbrengen van molens in een stichting of bij een bestaande stichting molen De Put vooralsnog buiten het beleidskader vastgoed te houden;
- VIII. Het Collegebesluit "Het aanwijzen van maatschappelijke functies die geen gemeentelijke financiële ondersteuning behoeven in het kader van de uitvoering van het beleidskader vastgoed", van 12 juni 2012 openbaar te maken.

Persamenvatting:

De gemeente Leiden heeft de beleidskaders vastgoed op een aantal punten gewijzigd en geconcretiseerd. Met dit besluit is onderscheid gemaakt tussen beleidsmatig te ondersteunen functies en niet te ondersteunen functies. Voor de te ondersteunen functies is het principe afgesproken om toe te werken naar één subsidiebedrag waarin huisvesting en programmering meegenomen worden in de toekenning van 1 subsidie. Ook wil de gemeente hiermee komen tot uniforme huurafspraken. Dit alles moet ertoe bijdragen dat er efficiëntere benutting van gemeentelijk vastgoed plaatsvindt, op een eerlijke en gelijkwaardige manier verhuur van vastgoed plaatsvindt en de financiële resultaten van de vastgoedportefeuille verbeteren. Met dit besluit worden verkapte subsidies (middels te lage huurprijzen) opgeheven.

Bijlage II – Concept beleidskader 2.0

Beslispunten BKV – ter tafel op 7 mei van B&W

BESLUIT

In te stemmen met de onderstaande wijzigingen (vette tekst) op de uitgangspunten van het Beleidskader Vastgoed (RB. 09.0108)¹

1. Hoofddoel van het beleidskader vastgoed is het transparant maken van de relatie tussen huurder en verhuurder (gemeente) **en** het bevorderen van efficiënt gebruik van vastgoed door de gemeente erkende beleidsdoelen. Dit laatste kan leiden tot het afstoten van overbodig vastgoed.
2. De gemeente weegt bij elke vastgoedontwikkeling af welke zeggenschap en invloed ze hier wil hebben en vervult niet meer vanzelfsprekend de trekkende rol.
3. Burgers en instellingen hebben in beginsel een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een accommodatie.
4. De gemeentelijke vastgoedportefeuille beperkt zich tot
 - a. vastgoed ter ondersteuning van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
 - b. eigen huisvesting in het Stadhuis en voor die onderdelen waarvoor geldt dat huren via de markt duurder is dan eigen bezit
 - c. onderwijs
 - d. beleidsondersteunend vastgoed **in gebruik bij maatschappelijke** organisaties en functies, die beleidsmatig gewenst worden en dat niet uit de markt kan worden betrokken of waarbij verkoop zal leiden tot lastenverhoging voor de gemeente
5. Gemeentelijk vastgoed in de categorie onderwijs en beleidsondersteunend vastgoed:
 - a. wordt multifunctioneel gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - b. wordt intensief gebruikt, tenzij dit aantoonbaar niet kan
 - c. heeft een openbare functie
 - d. wordt goed onderhouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan
 - e. **wordt gebaseerd op meerjarenkostprijsdekkende vastgoedexploitaties.**
6. Het eigendom van alle vastgoed (gebouwen en bijbehorende grond), dat niet onder de definitie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille valt, zal tegen marktprijs worden verkocht.
7. Voor verkoop van vastgoed geldt de volgende procedure:
 - a. het college stelt een lijst te verkopen vastgoed vast, GS/AD zorgt voor lijst van te verkopen vastgoed.
 - b. aan de huurders wordt aangeboden om het pand tegen taxatiewaarde te kopen.
 - c. wanneer de huurder niet wil kopen dan zal (indien gewenst een besloten) verkoop (al dan niet in verhuurde staat) plaatsvinden, waarbij geselecteerde partijen een bod kunnen uitbrengen
 - d. in bijzondere gevallen kan worden gekozen voor een prijsvraag of een kwalitatieve (voor-)selectie en kan de mogelijkheid open gehouden worden voor verkoop tegen taxatiewaarde aan maatschappelijke partners middels een besloten procedure en passend binnen de aanbestedingsregels.
 - e. in andere gevallen vindt verkoop plaats tegen marktwaarde via openbare inschrijving en via geselecteerde makelaars

¹ Voor de leesbaarheid zijn de uitgangspunten omgenummerd. Letters zijn vervangen door cijfers en de Romeinse cijfers zijn vervangen door letters. Het oorspronkelijk besluit is opgenomen als bijlage II bij voorliggend raadsvoorstel.

- f. voor functies en instellingen die in een te verkopen pand gehuisvest zijn en die door de gemeente beleidsmatig gewenst worden kan de gemeente het pand in verhuurde staat verkopen of de zoektocht naar alternatieve huisvesting ondersteunen.
8. Voor aankoop van vastgoed geldt, dat:
- a. het financieel verantwoord is en dat de aankoop past in de strategie
 - b. de termijn voor eigendom bij de aankoop wordt vastgesteld en voor een ontwikkellocatie vooralsnog wordt gesteld op 5 jaar met de mogelijkheid van verlenging via een collegebesluit.
 - c. op basis van het strategisch aankoopadvies de exploitatie zodanig in te richten dat rekening gehouden wordt met onderhoudskosten en kapitaallasten**
9. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed worden marktconforme verhuurprijzen als uitgangspunt genomen, met uitzondering voor:
- a. woningen en woningen in combinatie met culturele functies, die vallen onder het huurrecht (B.W. 7, titel 4);
 - b. ateliers in Haagweg 4, waarvoor het eerder besloten tarief van € 60,88/m² **(inclusief btw, prijspeil 2010)** zal worden gehanteerd;
 - c. 'getoetste' kunstenaars die op dit moment een atelier buiten Haagweg 4 van de gemeente huren, in afwachting van het uitvoeringskader atelierbeleid en de vergelijking tussen huidige en getaxeerde marktconforme huur;
 - d. strategisch vastgoed en voor panden die verkocht gaan worden waar marktconforme huur niet mogelijk is;
 - ~~e. panden waar de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuur. In die gevallen wordt de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht;~~
 - f. de verhuur van de specifieke vastgoedobjecten met hun samenhangend uniek gebruik, zijnde de cultuurpanden Lakenhal, Nobel, Schouwburg en Stadsgehoorzaal. Gezien het specifieke karakter van het vastgoed en de bijbehorende exploitaties is verhuur maatwerk en wordt gestreefd naar kostprijsdekkende huren.**
10. Voor niet financieel te ondersteunen maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed over te gaan naar markthuur. De niet te ondersteunen maatschappelijke functies zijn:
- a. kinderdagopvang
 - b. buitenschoolse opvang
 - c. religieuze voorzieningen
 - d. eerstelijnsgezondheidszorg
 - e. gehandicaptenhuisvesting
 - f. rijksmusea
 - g. hoger onderwijs
 - h. middelbaar beroepsonderwijs
 - i. particuliere onderwijs opleidingen
 - j. brandweerkazernes, politiebureaus
 - k. intramuraal ouderenzorg
 - l. palliatieve zorg
 - m. revalidatiecentra
 - n. verloskunde centra en ziekenhuizen
 - o. sport commercieel: fitness, leisure

11. Voor de financieel te ondersteunen maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed over te gaan naar markthuur, waarbij de hogere huurlasten worden gecompenseerd door directe subsidiering. De te ondersteunen maatschappelijke functies zijn²:
 - a. peuterspeelzalen
 - b. speeltuinen
 - c. kunst en cultuur
 - i. bibliotheken
 - ii. podiumkunsten (theater / muziek)
 - iii. gemeentelijke musea
 - d. buurt / ontmoetingscentra
 - e. kringloopwinkel
 - f. voedselbank
 - g. sport maatschappelijk: groene en rode velden, zwembaden, sporthallen
12. De te ondersteunen maatschappelijke functies krijgen één totaal subsidie (activiteiten inclusief huisvesting) met uitzondering van de onder 9f genoemde instellingen.
13. Bij expiratie van de termijn in het huurcontract worden de huurcontracten van de bij punt 11 genoemde instellingen aangepast naar het standaard ROZ-model (indien dit nog niet het geval is) en zal de huursom verhoogd worden naar de marktconforme huurprijs.
14. Ter compensatie van de wijzigingen zoals bedoeld bij 13 wordt met een overgangperiode van vijf jaren de huurverhoging financieel aan de huurders gecompenseerd middels een staffel van 100 % (in jaar 1) naar 0% (in jaar 5). Dekking van deze compensatie wordt direct gefinancierd vanuit de vastgoedexploitatie.
15. De overgangperiode wordt benut om de mate van financiële ondersteuning van de bestaande huurders in overeenstemming te brengen met de besluiten rondom de ondersteuning via subsidies vanuit de uitwerking van motie M120098/2 “Kaasschaaf of niet” en de maatschappelijke voorzieningen zo efficiënt en effectief mogelijk en in samenhang te gebruiken.
16. Ten aanzien van de bij beslispunt 11g genoemde functies de gemeentesecretaris / algemeen directeur opdracht te geven de (financiële) consequenties van alle bovengenoemde punten in beeld te brengen.
17. Het principebesluit te nemen om exploitatie en beheer van het bij uitgangspunt 4 genoemde vastgoedportefeuille uit te besteden aan marktpartijen, maatschappelijke instellingen of een vereniging van gebruikers en het hoofdlijnenbesluit daarvoor in de komende periode uit te werken.
18. In afwachting van het onderzoek naar het onderbrengen van molens in een stichting of bij een bestaande stichting molen De Put vooralsnog buiten het beleidskader vastgoed te houden.
19. De gemeentesecretaris / algemeen directeur opdracht te geven de financiële consequenties van de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed te vertalen naar concrete begrotingswijzigingsvoorstellen en deze te implementeren in de budgetcyclus.
20. Na implementatie van de uitgangspunten van het beleidskader vastgoed in de budgetcyclus is de verlening van de integrale subsidie (voor huisvesting en activiteiten) van de onder beslispunt 11 genoemde maatschappelijke functies afhankelijk van
 - a. de mate waarin de te realiseren activiteiten passen binnen de gemeentelijke doelstellingen van de sociaal maatschappelijke structuurvisie en de ontwikkelingsvisie 2030 “Leiden stad van ontdekkingen”

² Tot het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden over uitgangspunt 15

- b. het subsidieplafond**
- c. de premisse geen financiering te laten plaatsvinden binnen de vastgoedexploitatie, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.**

Bijlage III – Brief aan huurders/gebruikers gemeentelijk vastgoed

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail sleutel@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 2 juli 2013

Contactpersoon Van Kleef

Ons kenmerk DIV-2013-8285

Doorkiesnummer 5227

Onderwerp Veranderingen subsidieverstrekking op gebied van huur

Geachte relatie,

In januari 2010 heeft de gemeenteraad voor het gemeentelijk vastgoed het Beleidskader Vastgoed vastgesteld. Met dit beleidskader geeft de gemeente richting aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille: hoe deze moet worden beheerd en geëxploiteerd en binnen welke kaders het vastgoedbeleid moet worden uitgevoerd. Hoofddoel van het Beleidskader Vastgoed is het transparant maken van de relatie tussen huurder en verhuurder (de gemeente Leiden).

Waarom deze brief? Het beleidskader heeft op termijn invloed op de hoogte van de verhuur prijs van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Twee categorieën

Als uitwerking van het beleidskader heeft het college van burgemeester en wethouders een lijst met maatschappelijke functies benoemd, die naar ons oordeel geen ondersteuning in de huisvesting nodig hebben. Dezemaatschappelijke functies vallen onder de categorie 'niet maatschappelijk te ondersteunen (**categorie 1**)'. Dit zijn:

- | | |
|--------------------------------|--|
| a. kinderdagopvang | i. particuliere onderwijs opleidingen |
| b. buitenschoolse opvang | j. brandweerkazernes, politiebureaus |
| c. religieuze voorzieningen | k. intramurale ouderenzorg |
| d. eerstelijnsgezondheidszorg | l. palliatieve zorg |
| e. gehandicaptenhuisvesting | m. revalidatiecentra |
| f. rijksmusea | n. verloskunde centra en ziekenhuizen |
| g. hoger onderwijs | o. sport commercieel: fitness, leisure |
| h. middelbaar beroepsonderwijs | |

Verhuur aan bovenstaande functies is of wordt niet gezien als kerntaak van de gemeente.

De maatschappelijke functies waar naar het oordeel van het college wel een ondersteuningsbehoefte aan de orde is, vallen in de categorie 'maatschappelijk te ondersteunen functies' (**categorie 2**):

- | | |
|--------------------------|--|
| a. peuterspeelzalen | i. buurt / ontmoetingscentra |
| b. speeltuinen | ii. ouderen voorzieningen |
| c. kunst en cultuur | iii. jongeren voorzieningen |
| i. bibliotheken | e. kringloopwinkel |
| ii. podiumkunsten | f. voedselbank |
| iii. gemeentelijke musea | g. sport maatsch.(groene en rode velden, zwembaden, sporthallen) |
| d. welzijnsvoorzieningen | |

Wat betekent dit voor u?

Categorie 1

Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed aan huurders vallend binnen categorie 1 zal na expiratie van het huurcontract in overleg worden gegaan over de wijze waarop overgegaan wordt naar de markthuur.

Categorie 2

Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed aan huurders vallend binnen categorie 2 wordt na afloop van de huidige huurcontracten uitgegaan van markthuur. Het verschil tussen huidige contract huur en markthuur wordt betrokken bij de integrale subsidie voor huisvesting en programmering van activiteiten.

Op dit moment is de hoogte van de integrale subsidie nog niet bekend. Inzicht in de hoogte van de integrale subsidie wordt gegeven als de vastgoedexploitaties zijn vertaald in de begroting en een besluit is genomen over de mate waarin het verschil tussen markthuur en contract huur wordt gecompenseerd.

Categorie 1 en 2

Voor de subsidieverstrekking wordt in de toekomst gewerkt met één subsidie waarin zowel de huisvesting als programmering van activiteiten zijn meegenomen. Zo worden administratieve lasten verminderd, wordt toegewerkt naar uniforme huurafspraken en wordt transparantie ten aanzien van verstrekte subsidies verkregen. Ook komt de verantwoordelijkheid voor huisvesting en uitvoering van de taken door deze werkwijze nog meer bij instellingen te liggen

De verwachting is dat vanaf de begroting 2015 wordt overgegaan naar één subsidie waarin zowel de huisvesting als programmering van activiteiten zijn opgenomen. In de loop van 2014 informeren wij u nader over de financiële gevolgen. Over de hoogte van de markthuur en expiratedatum van het huidige contract informeren wij u uiterlijk voor 1 november 2013.

Meer informatie

Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft kunt u contact opnemen met het secretariaat van de afdeling vastgoed (tel. 071 – 516 5682).

Wij hopen dat we u voldoende hebben geïnformeerd over deze beleidsontwikkeling rond de veranderingen in de (huur)subsidieverstrekking.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,
de Secretaris, de Burgemeester

Bijlage 2: Vastgoed in eigendom gemeente Leiden

Vastgoed afdeling VAG

Straat	Huisnummer	BAG id
2e Binnenvestgracht	1	0546100000044130
Aalmarkt	11	0546100000042301
Aalmarkt	12 / 12A	0546100000042300
Aalmarkt	13	0546100000042299
Aalmarkt	14	0546100000042298
Aalmarkt	15 / 15A	0546100000042341
Aalmarkt	16	0546100000042351
Aalmarkt	17	0546100000048382
Aalmarkt	18	0546100000042331
Aalmarkt	19	0546100000042332
Aalmarkt	21	0546100000042357
Admiraal Banckertweg	19	0546100000035023
Admiraal Banckertweg	19	0546100000034979
Antoinette Kleynstraat	10	0546100000000001
Antonie Duycklaan	14	0546100000001183
Apothekersdijk	33	0546100000037393
Arubapad	44	0546100000052305
Atjehstraat	32	0546100000025831
Bachstraat	101	0546100000020546
Ballonpad	2	0546100000043782
Bernhardkade	36	0546100000024084
Bizetpad	1	0546100000019864
Blauwpoortsbrug	1	0546100000042926
Bloemfonteinstraat	2	0546100000052927
Boisotkade	2	0546100000040173
Boisotkade	2	0546100000040172
Boshuizerlaan	5	0546100000013097
Breestraat	15	0546100000042604
Breestraat	66	0546100000042312
Breestraat	92	0546100000042643
Breestraat	46 / 48	0546100000047421
Breestraat	70	0546100000042309
Breestraat	60	0546100000042311
Broekplein	41612	0546100000031036
Caeciliastraat	18	0546100000036990
César Franckstraat	5	0546100000020442
César Franckstraat	40	0546100000019730
Corantijnstraat	2	0546100000026209
Damlaan	2	0546100000003258
Darwinweg	1	0546100000011702
Donizettilaan	1	0546100000018634
Drie Octoberstraat	27	0546100000044954
Driftstraat	49	0546100000032746
Driftstraat	77	0546100000032510
Du Rieustraat	20	0546100000043442
Dudokpad	1	0546100000014625
Einsteinweg	4	0546100000010646
Eksterpad	2	0546100000028141

Eksterpad	4	0546100000028142
Eksterpad	6	0546100000028143
Endegeesterstraatweg	6	0579100000000266
Fokkeplein	4	0546100000036217
Fokkeplein	6	0546100000038320
Gabriël Metzstraat	4	0546100000021171
Geregracht	50	0546100000041462
Gooimeerlaan	25	0546100000025238
Groenesteeg	126 / 126 A	0546100000034717
Haagweg	4	
Haagweg	6	0546100000052841
Haagweg	8	0546100000052842
Haagweg	8	0568100000105874
Haarlemmerstraat	107 / 109	0546100000037517
Haarlemmerstraat	111	0546100000037515
Haarlemmerweg	71	0546100000026366
Haven	100	0546100000036370
Havenplein	3	0546100000036488
Herenstraat	64	0546100000040151
Hoge Morsweg	117	0546100000006119
Hoge Morsweg	160	0546100000003711
Hoge Rijndijk	152	0546100000047342
Hooglandse Kerkgracht	49 / 49	0546100000036109
Houtlaan	100	0546100000000776
Houtlaan	102	0546100000052906
Ir. Driessenstraat	41518	0546100000034515
Ir. Driessenstraat	94	0546100000034514
Jan van Houtkade	50	0546100000041458
Johan Wagenaarlaan	14	0546100000020476
Kamerlingh Onnesplein	5	0546100000048988
Kanaalweg	80	0546100000043539
Kapelstraat	41334	0546100000052970
Kiljanpad	2	0546100000015199
Koppenhinksteeg	13	0546100000038565
Kortenaerstraat	61	0546100000035664
Lammenschanspark	3	0546100000017184
Lammenschansweg	4	0546100000043372
Lammenschansweg	6	0546100000043373
Lammermarkt	19 / 19 A	0546100000034782
Lammermarkt	17	0546100000036220
Lammermarkt	19 / 19 A	0546100000036231
Lammermarkt	25-27	0546100000036237
Lammermarkt	29 / 31	0546100000036239
Lammermarkt	33-35	0546100000036236
Lammermarkt	37 / 37A	0546100000036232
Lammermarkt	41	0546100000036205
Lammermarkt	45	0546100000036208
Langegracht	57	0546100000052990
Langegracht	57	0546100000052991
Langegracht	59	0546100000052991
Langegracht	59	0546100000052986
Langegracht	61	0546100000052992
Langegracht	63	0546100000036243
Langegracht	65	0546100000036303
Langegracht	65	0546100000036635
Langegracht	72	0546100000036172

Langegracht	70-70A	0546100000038466
Langegracht	70 / 70A	0546100000036300
Langegracht	70	0546100000036255
Le Pooleweg	11	0546100000017677
Le Pooleweg	6	0546100000017683
Leidatoweg	17	0546100000025521
Lorentzkade	15	0546100000045945
Louise Hardenbergsingel	2	0546100000009201
Lusthoflaan	4	0546100000033154
Maansteenpad	2	0546100000003757
Mandenmakerssteeg	1 / 1A	0546100000042349
Mandenmakerssteeg	7	0546100000042306
Mandenmakerssteeg	9	0546100000042307
Maresingel	20	0546100000033790
Maresingel	54	0546100000023664
Marktsteeg	12	0546100000036261
Marktsteeg	1	0546100000036288
Marktsteeg	10	0546100000052995
Marktsteeg	8	0546100000036215
Mary Zeldenrustweg	18 / 18A	0546100000009895
Meerhof	33	0546100000014011
Middelstegracht	50	0546100000034783
Middelstegracht	85	0546100000034793
Middelstegracht	123	0546100000034791
Middelstegracht	143	0546100000035427
Milanenhorst	193	0546100000027985
Morsstraat	62 / 62A	0546100000043988
Morsstraat	64 / 66	0546100000043844
Morsweg	1	0546100000015457
Munnikenstraat	1 / 1D	0546100000034945
Muzikantenstraat	6	0546100000052770
Nachtegaallaan	41	0546100000001043
Nachtegaallaan	41	0546100000001043
Nachtegaallaan	41	0546100000001043
Nachtegaallaan	41	0546100000001043
Nieuwstraat	33	0546100000036108
Nieuwstraat	4 A	0546100000036084
Nieuwstraat	8 A / E	0546100000036126
Noordeinde	1	0546100000040608
Noordeinde	2	0546100000045803
Obrechtstraat	2	0546100000020498
Octavialaan	59	0546100000017978
Octavialaan	61	0546100000018270
Oegstgeesterweg	4	0546100000000832
Oosterstraat	16	0546100000035149
Opaalstraat	300	0546100000006174
Oppenheimstraat	2	0546100000043212
Oppenheimstraat	4	0546100000043213
Oppenheimstraat	4	0546100000043208
Oppenheimstraat	6 / 8 / 8A	0546100000052601
Os En Paardenlaan	41	0546100000031636
Oude Singel	28 / 32	0546100000036373
Oude Varkenmarkt	13 - 13A	0546100000046890
Oude Vest	43	0546100000034916
Oude Vest	45	0546100000037910
Papegaaisbolwerk	18	0546100000038512

Papegaaisbolwerk	20	0546100000038496
Paramaribostraat	66 B	0546100000026245
Park de Put	11	0546100000043765
Petronella Moenspad	36	0546100000007029
Pieterskerkgracht	9 / 9A	0546100000042506
Pieterskerkhof	6	0546100000042387
Pieterskerkhof	4	0546100000039998
Plantsoen	99 A / E	0546100000041187
Rapenburg	22	0546100000042564
Rapenburg	48	0546100000044022
Regenboogpad	4	0546100000028429
Regenboogpad	6	0546100000030191
Rembrandtstraat	12	0546100000046899
Rijnsburgerweg	122	0546100000001564
Rijnsburgerweg	124	0546100000001566
Rijnsburgerweg	124	0546100000001566
Rijnsburgerweg	126	0546100000001188
Roodenburgerstraat	1	0546100000042980
Rooseveltstraat	4	0546100000052222
Schuttersveld	1	0546100000043777
Sint Aagtenstraat	13	0546100000044138
Sint Aagtenstraat	15	0546100000044140
Sint Aagtenstraat	25	0546100000044136
Sint Aagtenstraat	27	0546100000044170
Slachthuislaan	25	0546100000023414
Slachthuislaan	31	0546100000023403
Stadhuisplein	1	0546100000042247
Stationsplein	107	0546100000015120
Stationsplein	13	0546100000051329
Stationsweg	41	0546100000043781
Stille Rijn	7	0546100000037502
Stille Rijn	8 / 9 / 9A	0546100000037533
Stille Rijn	9	0546100000037527
Storm Buysingstraat	18	054610000004027
Surinamestraat	1	0546100000024166
Tamboerpad	2	0546100000033873
Ten Katestraat	10	0546100000012779
Ter Haarkade	1	0546100000012604
Topaaslaan	19	0546100000000956
Topaaslaan	21	0546100000006175
Topaaslaan	23	0546100000006175
Toussaintkade	51	0546100000012511
Trien Semlerstraat	1	0546030000000143
Trien Semlerstraat	2	0546030000000129
Trien Semlerstraat	3	0546030000000145
Trien Semlerstraat	4	0546030000000131
Trien Semlerstraat	5	0546030000000147
Trien Semlerstraat	6	0546030000000133
Trien Semlerstraat	8	0546030000000135
Trien Semlerstraat	9	0546030000000151
Trien Semlerstraat	10	0546030000000137
Trien Semlerstraat	11	0546030000000153
Trien Semlerstraat	12	0546030000000139
Trien Semlerstraat	13	0546030000000155
Trien Semlerstraat	14	0546030000000141
Trix Terwindtstraat	41427	0546100000000006

Tweelingstraat	41490	0546100000034797
Valkenpad	5	0546100000026814
Valkenpad	26 / 34	0546100000028262
Valkenpad	38	0546100000026934
Vlietweg	20	0546100000016493
Vlietweg	68	0546100000012500
Volmolengracht	13	0546100000052987
Vondellaan	35	0546100000000012
Vreewijkstraat	12	0546100000041914
Vrouwenkerksteeg	4	0546100000034911
Willem Barentszstraat	46357	0546100000037065
Zaanstraat	126	0546100000042684
Zandstraat	10	0546100000052984
Bloemfonteinstraat	3-11	0546100000014953
Boisotkade	2 A	0546100000040176
Boisotkade	2 A	0546100000046697
César Franckstraat	3	0546100000019865
Doctor Lelylaan	99	0546100000005828
Groene Maredijk	100	0546100000000658
Haagweg	6	0546100000052996
Haarlemmerstraat	109	0546100000037518
Koppenhinksteeg	13	0546100000038566
Koppenhinksteeg	13	0546100000038570
Koppenhinksteeg	13	0546100000051780
Kortenaerstraat	61 B	0546100000039265
Lammenschansweg	143	0546100000017126
Langegracht	70 J	0546100000038560
Lorentzkade	15 A	0546100000043009
Nieuwstraat	4	0546100000036044
Octavialaan	59	0546100000017994
Octavialaan	59	0546100000018012
Pieterskerkhof	4 A	0546100000039999
Plantsoen	99	0546100000041186
Plantsoen	99	0546100000041459
Plantsoen	99	0546100000049372
Plesmanlaan	101	0546100000010643
Plesmanlaan	6	0546100000011426
Rijnzichtstraat	1	0546100000013786
Roodenburgerstraat	1 A	0546100000042977
Rooseveltstraat	4 A	0546100000016129
Rooseveltstraat	4 B	0546100000016126
Stevenshofdreef	152	0546100000005847
Storm Buysingstraat	18 B	0546100000004040
Ten Katestraat	10 A	0546100000012236
Ten Katestraat	10 A	0546100000012237
Ter Haarplein	1-5	0546100000054757
Toussaintkade	51 B	0546100000012495
Volmolengracht	13	0546100000052989
Volmolengracht	7 T/Z	0546100000052988
Wassenaarseweg	525	0546100000000165
Willem de Zwijgerlaan	413	0546100000026205




Vastgoed Leiden

Vastgoed in eigendom VAG

Datum 14-05-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

-  Gemeentegrenzen
-  Gemeentegrens Leiden
-  BAG gebouwen
-  Gemeente Leiden
-  Vastgoed VAG

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

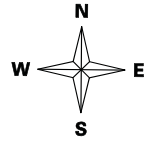
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Vastgoed afdeling Sportbedrijf

Straat	Huisnummer	BAG id
Antonie Duycklaan	15	0546100000001201
Antonie Duycklaan	9 B	0546100000000661
Antonie Duycklaan 12	12	0546100000000660
Boshuizerkade 62H	62 H	0546100000052594
Boshuizerkade 96F	36 H	0546100000052595
Boshuizerkade t/o 1	1	
Boshuizerlaan 1	1	0546100000012917
Boshuizerlaan 3	3	0546100000012938
Brahmslaan 80	80	0546100000020891
Broekplein 2	2	0546100000031036
Dobbedreef	1 A	0546100000009156
Dobbedreef	1 B	0546100000009268
Groenesteeg 107	107	0546100000034707
Haagse Schouwweg 5	5	0546100000010885
Haarlemmerweg 99	99	0546100000000805
Joop Vervoornpad 7	7	0546100000022690
Kanaalweg 60	60	0546100000043516
Marowijnepad	1	0546100000025672
Marowijnepad	2	0546100000022725
Marowijnepad	4	0546100000052836
Marowijnepad	6	0546100000052837
Merendonk 173	173	0546100000026937
Montgomerystraat	50 A	0546100000053142
Montgomerystraat 50	50	0546100000053141
Montgomerystraat 51	51	0546100000014036
Oegstgeesterweg	2 B	0546100000051652
Oegstgeesterweg	4 A	0546100000051653
Oegstgeesterweg	4 D	0546100000051440
Oegstgeesterweg 2	2	0546100000000822
Oegstgeesterweg 4B	4 B	0546100000000825
Paramaribostraat	66 A	0546100000025671
Paramaribostraat 60	60	0546100000026245
Pieter Bothstraat 27	27	0546100000026057
Pieterskerkgracht	7	0546100000042505
Saffierstraat 3A	3 A	0546100000004049
Schubertlaan	133	0546100000019518
Smaragdlaan	97 A	0546100000010246
Smaragdlaan	99 A	0546100000010251
Smaragdlaan 101	101	0546100000011415
Smaragdlaan 97 / 97A	37/37 A	0546100000003948
Smaragdlaan 99	99	0546100000010888
Van Beuningenlaan 1	1	0546100000051779
Van Vollenhovenkade 20	20	0546100000043517
Voorschoterweg	4	0546100000016172
Voorschoterweg	6 D	0546100000015757
Voorschoterweg	6 E	0546100000015814
Voorschoterweg	6 F	0546100000052593
Voorschoterweg	6 G	0546100000052982
Voorschoterweg	8 E	0546100000020631
Voorschoterweg 6	6	0546100000018605
Voorschoterweg 8A	8 A	0546100000015339
Voorschoterweg 8C	8 C	0546100000015008
Voorschoterweg 8D	8 D	0546100000020632
Zoeterwoudsesingel 50	50	0546100000043500

Vastgoed Leiden

Vastgoed in eigendom sportbedrijf
Datum 14-05-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

-  Gemeentegrenzen
-  Gemeentegrens Leiden
-  BAG gebouwen
-  Gemeente Leiden
-  Vastgoed sportbedrijf

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Vastgoed afdeling Stedelijk Beheer






Straat	Huisnummer	BAG id
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Admiraal Banckertweg	15	0546100000033997
Bizetpad	5	0546100000019866
Chr. Baderpad	1	0546100000012223
Chr. Baderpad	1	0546100000012222
Cronesteyn	1	0546100000017107
Cronesteyn	3	0546100000017307
Cronesteyn	2	0546100000017115
Dierenweide	1	0546100000019663
Gooimeerlaan	5	0546100000025648
Gooimeerlaan	3	0546100000026807
Groenemaredijk	1	0546100000000819
Hoge Morsweg	203	0546100000010462
Houtlaan	104	0546100000000823
J.C. de Rijpstraat	11	0546100000038113
Kenauweg	3	0546100000000990
Kenauweg	3	0546100000000990
Kenauweg	3	0546100000000990
Kenauweg	3	0546100000000990
Kenauweg	3	0546100000000990
Kiljanpad		0546100000015199
Lange Mare	25	0546100000051351
Oegstgeesterweg	23	0546100000000835
Oegstgeesterweg	21	0546100000000815
Parkzicht	100	0546100000027649
Parkzicht	102	0546100000052480
Parkzicht	100	0546100000027649
Parkzicht	100	0546100000027649
Polderpad	8	0546100000017462
Polderpad	8	0546100000017462

Vastgoed Leiden

Vastgoed in eigendom stedelijk beheer
Datum 14-05-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

-  Gemeentegrenzen
-  Gemeentegrens Leiden
-  BAG gebouwen
-  Gemeente Leiden
-  Vastgoed stedelijk beheer

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 3: Onderwijshuisvesting

Indien in de laatste kolom (juridisch eigenaar) de vermelding 'Gemeente Leiden' geeft, dan is het pand in eigendom van de gemeente Leiden en is het bij de afdeling VAG ondergebracht. De huisnummering kan hier afwijken van de lijst die de afdeling VAG heeft aangeleverd.

Adres	Economisch claimer	Juridisch Eigenaar
Adriaan Pauwstraat 1	Gemeente	PCSL
Antoinette Kleynstraat 10	Gemeente	Gemeente Leiden
Antoinette Kleynstraat 4	Gemeente	PROO
Antoinette Kleynstraat 4	Gemeente	PROO
Antoinette Kleynstraat 6	Gemeente	SCOL
Antoinette Kleynstraat 6	Gemeente	SCOL
Antoinette Kleynstraat 6	Gemeente	SCOL
Antoinette Kleynstraat 8	Gemeente	PCSL
Antoinette Kleynstraat 8	Gemeente	PCSL
Antoinette Kleynstraat 8	Gemeente	x B.O.O.
Antoinette Kleynstraat 8	Gemeente	PCSL
Antonie Duycklaan 10H	Gemeente	SCOL
Antonie Duycklaan 10H	Gemeente	SCOL
Antonie Duycklaan 10H	Gemeente	SCOL
Antonie Duycklaan 10H	Gemeente	SCOL
Apollolaan 262	Gemeente	St. VO Interconf. Grondsl.
Apollolaan 262	Gemeente	St. VO Interconf. Grondsl.
Arubapad 6	Gemeente	Gemeente Leiden
Asserstraat 1	Gemeente	x B.O.O.
Asserstraat 3	Gemeente	x B.O.O.
Bachstraat 101	Gemeente	Gemeente Leiden
Ballonpad 2	Gemeente	SWV WSNS Regio Leiden
Ballonpad 2	Gemeente	Gemeente Leiden
Bètaplein 24	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Bètaplein 26	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Bizetpad 1	Gemeente	Gemeente Leiden
Bizetpad 1	Gemeente	Gemeente Leiden
Blauwe Vogelweg 1	Gemeente	SSOL
Boerhaavelaan (even 262 t/m 298) 298	Gemeente	SCOL
Boerhaavelaan (even 262 t/m 298) 298	Gemeente	SCOL
Boerhaavelaan (even 262 t/m 298) 298	Gemeente	SCOL
Boerhaavelaan (even 36 t/m 44) 44	Gemeente	SCOL
Boerhaavelaan (even 36 t/m 44) 44	Gemeente	SCOL
Boerhaavelaan (even 36 t/m 44) 44	Gemeente	SCOL
Boerhaavelaan (oneven 299 t/m 345) 345	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Boerhaavelaan (oneven 299 t/m 345) 345	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Bonaireplein 4	Gemeente	PCSL
Bonaireplein 5	Gemeente	
Bonaireplein 7	Gemeente	SCOL
Bonaireplein 8	Gemeente	PROO
Bonaireplein 86-88-90	Gemeente	
Boshuizerkade 119	Gemeente	PCSL
Boshuizerlaan 3	Gemeente	Sportbedrijf gemeente Leiden
Brahmslaan 76	Gemeente	SSOL

Broekplein 1(-3)	Gemeente	SCOL
Broekplein 1(-3)	Gemeente	SCOL
Broekplein 2	Gemeente	Sportbedrijf gemeente Leiden
Broekplein 4	Gemeente	Gemeente Leiden
Broekplein 5(-7)	Gemeente	
Broekplein 5(-7)	Gemeente	PROO
Broekplein 9(-11)	Gemeente	PCSL
Burggravenlaan (even 2 t/m 30) 2	Gemeente	SCOL
Burggravenlaan (even 2 t/m 30) 2	Gemeente	SCOL
Burggravenlaan (even 2 t/m 30) 2	Gemeente	SCOL
Caeciliastraat 13	Gemeente	
César Franckstraat (even 2 t/m 40) 40	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) 5	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) 5	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) 9	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) 9	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) 9	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) 9	Gemeente	Gemeente Leiden
César Franckstraat (oneven 1 t/m 9) nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
Corantijnstraat 2B	Gemeente	Gemeente Leiden
Da Costastraat 104	Gemeente	Ver. Samenw. VO/SVO
Da Costastraat 104	Gemeente	Ver. Samenw. VO/SVO
Da Costastraat 104	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Da Costastraat 104	Gemeente	Ver. Samenw. VO/SVO
Da Costastraat 104	Gemeente	Ver. Samenw. VO/SVO
Da Costastraat 104	Gemeente	Ver. Samenw. VO/SVO
Damlaan (even 2 t/m 38) 22	Gemeente	SCOL
Damlaan (even 2 t/m 38) 22	Gemeente	SCOL
Damlaan (oneven 1 t/m 23) 1	Gemeente	PROO
Damlaan (oneven 1 t/m 23) 1	Gemeente	PROO
Damlaan (oneven 1 t/m 23) 1	Gemeente	PROO
Damlaan (oneven 1 t/m 23) 1	Gemeente	PROO
Damlaan (oneven 1 t/m 23) 1	Gemeente	PROO
Dieperpoellaan 2	Juridisch eigenaar	PROO
Dieperpoellaan 2	Gemeente	Driestar
Donizettilaan 1A	Gemeente	Driestar
Driftstraat 75A	Gemeente	Gemeente Leiden
Driftstraat 75A	Gemeente	Gemeente Leiden
Du Rieustraat 20	Gemeente	PROO
Duikerstraat 3A	Gemeente	Gemeente Leiden
Eijmerspoelstraat 3	Schoolbestuur	SCOL
Eijmerspoelstraat 3	Gemeente	Gemeente Leiden
Eijmerspoelstraat 3	Gemeente	Gemeente Leiden
Eijmerspoelstraat 3	Gemeente	Gemeente Leiden
Eijmerspoelstraat 3	Schoolbestuur	Gemeente Leiden
Faljerilstraat 1	Gemeente	Driestar
Fruinlaan 15	Gemeente	Stichting SGL
Fruinlaan 15	Gemeente	Stichting SGL
Fruinlaan 15	Gemeente	Stichting SGL
Fruinlaan 15	Gemeente	Stichting SGL
Fruinlaan 15	Gemeente	Stichting SGL
Fruinlaan 15	Gemeente	Stichting SGL
Fruinlaan 15	Gemeente	x B.O.O.
Fruinlaan 15	Gemeente	x B.O.O.
Houtlaan 60	Gemeente	PROO
Houtlaan 62	Gemeente	PROO

Houtmarkt 36	Gemeente	SWV WSNS Regio Leiden
Johan Wagenaarlaan 14	Gemeente	x Gemeente Leiden - Acco
Kagerstraat 1	Gemeente	SCOL
Kagerstraat 1	Gemeente	SCOL
Kagerstraat 1	Schoolbestuur	SCOL
Kagerstraat 1	Gemeente	SCOL
Kagerstraat 1	Gemeente	SCOL
Kagerstraat 1	Schoolbestuur	SCOL
Kagerstraat 7	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Schoolbestuur	x Cie op de OBS VO (Art. 82 cie.)
Kagerstraat 7	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Schoolbestuur	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Schoolbestuur	St. Leonardo Da Vinci
Kagerstraat 7	Schoolbestuur	x Cie op de OBS VO (Art. 82 cie.)
Kagerstraat nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
Kagerstraat nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
Kennedylaan 1	Gemeente	PCSL
Kernstraat 6	Gemeente	SCOL
Kernstraat 6	Gemeente	SCOL
Kiljanpad 2	Gemeente	PCSL
Kiljanpad 2	Gemeente	Gemeente Leiden
Kiljanpad nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
Kiljanpad nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
Kiljanpad nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
Lammenschanspark 3	Gemeente	x Cie op de OBS VO (Art. 82 cie.)
Lammenschanspark 3	Gemeente	x Cie op de OBS VO (Art. 82 cie.)
Lammenschanspark 3	Gemeente	x Cie op de OBS VO (Art. 82 cie.)
Lammenschansweg 130D	Schoolbestuur	SSOL
Lammenschansweg 4	Gemeente	Gemeente Leiden
Lammenschansweg 6	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Lammenschansweg 6	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Lammenschansweg 6	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Lusthoflaan 2	Gemeente	SCOL
Lusthoflaan 4	Gemeente	PCSL
Lusthoflaan 4	Gemeente	PCSL
Maresingel 19	Gemeente	St. Vrije Scholen Rijnstreek
Maresingel 19	Gemeente	St. Vrije Scholen Rijnstreek
Mariënpoolstraat 6	Gemeente	SCOL
Mariënpoolstraat 6	Gemeente	SCOL
Mariënpoolstraat 6	Schoolbestuur	SCOL
Mariënpoolstraat 6	Gemeente	SCOL
Mariënpoolstraat 6	Gemeente	SCOL
Marnixstraat 104	Gemeente	x Gemeente Leiden - Acco
Marnixstraat 104	Gemeente	x Gemeente Leiden - Acco
Mary Zeldenrustweg 18	Gemeente	PCSL
Molensteeg 13G	Gemeente	PROO
Munnikenstraat 1	Gemeente	Gemeente Leiden
Munnikenstraat 1	Gemeente	Gemeente Leiden
Munnikenstraat 1	Gemeente	Gemeente Leiden
Nieuwe Marnixstraat 90	Gemeente	

Noachstraat 2	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Noachstraat 2	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Noachstraat 2	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Noachstraat 2	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Noachstraat 2	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Noordeinde 1 - 3	Gemeente	x Gemeente Leiden - Acco
Obrechtstraat 2	Gemeente	Gemeente Leiden
Obrechtstraat 4	Gemeente	Auris
Octavialaan 59	Gemeente	Gemeente Leiden
Octavialaan 61	Gemeente	Gemeente Leiden
Octavialaan 61	Gemeente	Gemeente Leiden
Oegstgeesterweg 4D	Gemeente	Gemeente Leiden
Oosterstraat 16	Gemeente	PCSL
Opaalstraat 300	Gemeente	Gemeente Leiden
Oppenheimstraat 4	Gemeente	x B.O.O.
Oppenheimstraat 4	Gemeente	SCOL
Oppenheimstraat 4	Gemeente	SCOL
Oppenheimstraat 4	Gemeente	SCOL
Oppenheimstraat 4a	Gemeente	x Gemeente Leiden - Acco
Oppenheimstraat 6	Gemeente	Gemeente Leiden
Oppenheimstraat 8	Gemeente	SCOL
Oppenheimstraat 8	Gemeente	SCOL
Oppenheimstraat 8	Gemeente	SCOL
Oppenheimstraat 8	Gemeente	Gemeente Leiden
Oppenheimstraat 8	Gemeente	Gemeente Leiden
Oppenheimstraat 8	Gemeente	Gemeente Leiden
Oppenheimstraat nnb	Gemeente	Gemeente Leiden
P.C. Hooftlaan 12	Gemeente	ELS
P.C. Hooftlaan 13	Gemeente	Gemeente Leiden
Paramaribostraat 66	Gemeente	Sportbedrijf gemeente Leiden
Rapenburg 129-131	Gemeente	Ver. voor Voorbereidend Onderwijs
Regenboogpad 4	Gemeente	Gemeente Leiden
Regenboogpad 5	Gemeente	SCOL
Regenboogpad 6	Gemeente	Gemeente Leiden
Regenboogpad 7	Gemeente	PROO
Regenboogpad 7	Gemeente	PROO
Regenboogpad 7	Gemeente	PROO
Rijnsburgerweg 124b	Gemeente	Gemeente Leiden
Rijnsburgerweg 124b	Gemeente	Gemeente Leiden
Rijnsburgerweg 124b	Gemeente	St. Prof. Dr. Leo Kannerschool
Robijnstraat 100	Gemeente	Auris
Robijnstraat 100	Gemeente	Auris
Robijnstraat 100	Gemeente	Auris
Robijnstraat 100	Gemeente	x V.C.O. Slechth./Moeilijk Sprek.
Robijnstraat 3	Juridisch eigenaar	Gemeente Leiden
Schaduwpad 3	Gemeente	Gemeente Leiden
Schubertlaan 131	Gemeente	SSOL
Schubertlaan 131	Gemeente	SSOL
Simon Smitweg 7	Juridisch eigenaar	
Sint Ursulasteeg 28	Gemeente	PROO
Sint Ursulasteeg 28	Gemeente	PROO
Stadhouderslaan 1B	Gemeente	Gemeente Leiden
Stadhouderslaan 1B	Gemeente	Gemeente Leiden

Storm Buysingstraat 18A	Gemeente	PCSL
Strausspad 3	Gemeente	PROO
Strausspad 3	Gemeente	PROO
Sumatrastraat 120	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Sumatrastraat 120	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Sumatrastraat 120	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Sumatrastraat 195	Gemeente	PCSL
Sumatrastraat 195	Gemeente	PCSL
Sumatrastraat 195	Gemeente	PCSL
Sumatrastraat 195	Gemeente	PCSL
Sumatrastraat 201	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Sumatrastraat 201	Gemeente	St. Leonardo Da Vinci
Surinamestraat 1	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Surinamestraat 1	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Surinamestraat 1	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Surinamestraat 1	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Surinamestraat 1	Gemeente	St. Vrije Scholen ZW Nederland
Telderskade 46	Gemeente	PROO
Telderskade 48	Gemeente	PROO
Ter Haarkade 1	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Ter Haarkade 1	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Ter Haarkade 1	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Ter Haarkade 1	Gemeente	Ver. Instandh. PO Leiden e.o.
Timorstraat 15	Gemeente	x B.O.O.
Valkenpad 1	Gemeente	PROO
Valkenpad 1	Gemeente	PROO
Valkenpad 38	Gemeente	Gemeente Leiden
Van Vollenhovenkade 15	Gemeente	PCSL
Van Vollenhovenkade 17	Gemeente	PROO
Van Vollenhovenkade 17	Gemeente	PROO
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Van Vollenhovenkade 19	Gemeente	x B.O.O.
Vijf Meilaan 137	Gemeente	SCOL
Vijf Meilaan 137	Gemeente	SCOL
Vijf Meilaan 137	Gemeente	SCOL
Vijf Meilaan 137	Gemeente	SCOL
Vliet 20	Gemeente	PROO
Vondellaan 35	Gemeente	Gemeente Leiden
Wassenaarseweg 499	Gemeente	PROO
Wassenaarseweg 499	Gemeente	PROO
Wassenaarseweg 501	Juridisch eigenaar	Rijnlands Revalidatiecentrum
Willem van der Madeweg 15	Schoolbestuur	
Zoeterwoudsesingel 49	Gemeente	x Gemeente Leiden - Acco
Zuster Meijboomstraat 2	Gemeente	x B.O.O.
Zuster Meijboomstraat 2	Gemeente	PROO
Zuster Meijboomstraat 4	Gemeente	PROO

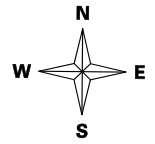
Zuster Meijboomstraat 6

Gemeente

PROO

Vastgoed Leiden

Vastgoed in eigendom onderwijs
Datum 14-05-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

- Gemeentegrenzen
- Gemeentegrens Leiden
- BAG gebouwen
- Gemeente Leiden
- Vastgoed onderwijshuisvesting

ROGEO

Sturen op geo-informatie

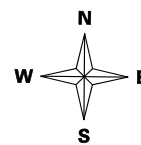
ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 4: Overzicht panden uit de steekproeven

Vastgoed Leiden

Steekproef (financieel/maatschappelijk gebruik)
Datum 22-08-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

- Gemeentegrenzen
- Gemeentegrens Leiden
- BAG gebouwen
- In steekproef maatschappelijk gebruik
- In financiële steekproef en steekproef maatschappelijk gebruik

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 5: Panden te verkopen

Straat	Huisnummer	BAG id
Gabriël Metzstraat	4	0546100000021171
Rapenburg	48	0546100000044022
Breestraat	46 / 48	0546100000047421
Garenmarkt	36-44	
Ir. Driessenstraat	94	0546100000034514
Oude Varkenmarkt	13 - 13A	0546100000046890
Ter Haarkade	1	0546100000012604
Nieuwstraat	33	0546100000036108
Sint Aagtenstraat	13	0546100000044138
Sint Aagtenstraat	15	0546100000044140
Sint Aagtenstraat	23	
Sint Aagtenstraat	25	0546100000044136
Sint Aagtenstraat	27	0546100000044170
Sumatrastraat	195	0546100000021704
Rijnsburgerweg	124	0546100000001566
Breestraat	92	0546100000042643
Maresingel	54	0546100000023664
Gooimeerlaan	3	0546100000026807
Groenemaredijk	1	0546100000000819
Kanaalweg	80	0546100000043539
Oegstgeesterweg	23	0546100000000835
Park de Put	11	0546100000043765
Morsstraat	62 / 62A	0546100000043988
Fokkeplein	2	
Fokkeplein	4	0546100000036217
Fokkeplein	6	0546100000038320
Lammermarkt	17	0546100000036220
Lammermarkt	19 / 19 A	0546100000036231
Lammermarkt	41	0546100000036205
Lammermarkt	45	0546100000036208
Marktsteeg	12	0546100000036261
Marktsteeg	10	0546100000052995
Hoge Morsweg	117	0546100000006119
Hoge Morsweg	201	0546100000010879
Hoge Morsweg	203	0546100000010462
Storm Buysingstraat	18 B	0546100000004040
Willem Barentszstraat	12-24	0546100000037065
Pieterskerkhof	6	0546100000042387
Haarlemmerweg	71	0546100000026366
Hoge Morsweg	160	0546100000003711
Rijnsburgerweg	122	0546100000001564
Rijnsburgerweg	126	0546100000001188
Groenesteeg	126 / 126 A	0546100000034717
Blauwpoortsbrug	1	0546100000042926
Endegeesterstraatweg	6	0579100000000266
Stille Rijn	7	0546100000037502

Boisotkade	2 B	0546100000040172
Einsteinweg	4	0546100000010646

Vastgoed Leiden

Vastgoed te verkopen

Datum 14-05-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

- Gemeentegrenzen
- Gemeentegrens Leiden
- BAG gebouwen
- Gemeente Leiden
- Vastgoed te verkopen

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 6: Verkochte panden

Zoals aangeleverd door de afdeling VAG:

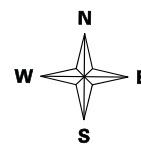
VGV-verkopen tot en met 2013 (ontv. Van Walter)	tax. waarde	verkoopprijs	verkocht in	Akte
Aalmarkt 1 t/m 3	2009: € 530.000,--			
Aalmarkt 4	2000: f 450.000,--			
Vrouwensteeg 12	2009: € 160.000,--	€ 1.350.000,00	2011	X
Vrouwensteeg 14	2009: € 130.000,-			
Vrouwensteeg 16	2009: € 310.000,-			
Apothekersdijk 35)				
Apothekersdijk 37)		€ 1.555.000,00	2007	X
Vrouwensteeg 7/7a)				
Vrouwensteeg 9/9a)				
Baatstraat ong		€ 60.000,00	2010	X
Baatstraat 19		€ 115.000,00	2006	
Boommarkt 1	€ 1.580.000,00	€ 1.570.000,00	2009	X
Breestraat 19	€ 613.000,00	€ 900.000,00	2007	X
Breestraat 24		€ 1.125.000,00	2012	X
Breestraat 117	2007: € 850.000,--	€ 1.566.800,00	2008	X
Burgsteeg 13	2006: € 710.000,--	€ 700.000,00	2007	X
Burgsteeg 14-16	2006: € 1.165.000,--	€ 1.515.001,00	2007	X
Cobetstraat 1a/b	€ 700.000,00	€ 1.551.111,11	2008	X
Endegeesterstraatweg 16	€ 809.000,00	€ 560.000,00	2011	X
Endegeesterstraatweg 16c				
Garenmarkt 1a	€ 1.805.000,00	€ 311.111,00	2008	X
Haagweg 2	€ 497.000,00	€ 449.050,00	2011	X
Haagweg 13a	€ 605.000,00	€ 706.706,00	2008	X
(korte)Hansestraat)		€ 500.000,00	2010	X
Musschenbroekstraat 21/25)				
Haven 1-7	€ 499.158,00	€ 425.000,00	2011	X
Hendrikstraat 2)	€ 20.000,00	€ 180.000,00	2013	X
Middelstegracht 34)	€ 131.000,00			
Hoge Rijndijk 156		€ 401.099,00	2010	X
Ketelboetersteeg 10/10a)	2009: € 775.000,--	€ 3.195.000,00	2009	X

Ketelboetersteeg 12)				
Langebrug 56/56a)				
Langebrug 60)				
Steenschuur 21)				
Kloosterpoort 4		€ 240.000,00	€ 377.500,00	2012	X
Lage Morsweg 102			€ 1.300.000,00	2007	X
Middelstegracht 36		€ 510.000,00	€ 180.000,00	2012	X
Middelweg 38		€ 975.000,00	€ 360.000,00	2012	X
Nieuwe Rijn 20b					
Noordeinde 2a		€ 213.000,00	€ 2.702.001,00	2007	X
Noordeinde 2d				2007	X
Noordeinde 2e			€ 4.101.000,00		
Oude Herengracht 1 - 3		2006: € 740.000,--	€ 1.000.001,00	2008	X
Oude Singel 54		2009: € 246.000,--	€ 240.000,00	2010	X
Oude Singel 56		2006: € 310.000,--	€ 310.000,00	2009	X
Oude Vest 213		2006: 760.000,--	€ 110.000,00	2009	X
Oude Vest 215-217			€ 526.001,00	2011	X
Pieterskerkgracht 5		€ 607.000,00	€ 578.987,00	2012	X
Rijn- en Schiekade 1a			€ 282.782,00	2011	X
Rosmolen 2			€ 700.000,00	2010	X
Stadspolderweg 11		€ 130.000,00	€ 102.500,00	2009	X
Stille Rijn 11		2004: € 480.000,--	€ 678.400,00	2006	
Vlietweg 66 M		€ 55.000,00	€ 67.000,00	2013	X
Vrouwenkerkkoorstraat 13			€ 40.000,00	2007	X
Vrouwenkerkhof / Dolhuissteeg		€ 400.000,00	€ 500.000,00	2012	X
Zandstraat 8a		2009: € 175.000,--	€ 175.000,00	2011	X
Zandstraat 8b		2009: € 137.500,--	€ 132.500,00	2011	X
Zonneveldstraat 10		€ 700.000,00	€ 680.000,00	2011	X
Zuidsingel		2008: € 388.800,--	€ 230.000,00	2009	X

Vastgoed Leiden

Lijst pand verkocht t/m 2013

Datum 14-05-2014 Schaal 1:50.000 op A4



Legenda

- Gemeentegrenzen
- Gemeentegrens Leiden
- BAG gebouwen
- Gemeente Leiden
- Pand verkocht

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 7: FMP's voor gebouwen uit de steekproef

Ten behoeve van het verbetertraject binnen VAG is een start gemaakt met het inzichtelijk maken van het financieel meerjarenperspectief (FMP) op gebouwniveau. Doelstelling daarbij is om op gebouwniveau inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten voor de komende jaren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de cashflow en de boekhoudkundige berekening. Bij de cashflow worden de daadwerkelijke kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt. In de boekhoudkundige berekening worden baten en lasten in beeld gebracht, bepaalde kosten en opbrengsten worden daarbij 'platgeslagen'. Zo wordt de investering vertaald in kapitaalslasten en wordt de MJOP vertaald in een jaarlijkse dotatie.

Op de nu volgende pagina's wordt per pand uit de steekproef het FMP, zoals door de gemeente aangeleverd, weergegeven.

KENMERKEN	KENGETALLEN	WAARDERING	WOZ-waarde (1-1-2014)	3.123.599	
Gebouw/id	15000029	NCW cashflow (1-1-2014)	1.414.409	-	
Naam	Boisotkade 2A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	-344.480	-	
Projectnummer	919503	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	72.947	3.420.000	
Portefeuille	Ambtelijke huisvesting	Huur - kostprijsdekkende huur	-72.947		
Programma	1. Bestuur en dienstverlening	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	21		
Functie	Kantoor - kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	15		
m² bvo	4.932	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	0		
m² vvo	3.786	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	0		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhouds-kosten	Exploitatie-kosten	Overige-kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-203.192	-	-	-	-	-	-	-203.192	-	-203.192
2015	-	-66.655	-	-	-	-	-	-	-66.655	-	-66.655
2016	-	-184.554	-	-	-	-	-	-	-184.554	-	-184.554
2017	-	-98.246	-	-	-	-	-	-	-98.246	-	-98.246
2018	-	-68.182	-	-	-	-	-	-	-68.182	-	-68.182
2019	-	-83.423	-	-	-	-	-	-	-83.423	-	-83.423
2020	-	-75.502	-	-	-	-	-	-	-75.502	-	-75.502
2021	-	-66.655	-	-	-	-	-	-	-66.655	-	-66.655
2022	-	-68.033	-	-	-	-	-	-	-68.033	-	-68.033
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.420.000	3.420.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2015	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2016	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2017	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2018	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2019	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	27.845	4053 OzB eigen obj	8011 Huuropbreng:	8022 Vergoeding g f	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	123.238	4055 Betaalde bela:	8018 Staangelden v	8050 Doorbereken	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	11.535	4126 Verzekering	-	-	8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	-	-	-	-	8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	7.279	4110 Waterverbruil	-	-	-
4374 Planmatig onc	33.295	4113 Uitbestede wk	-	-	-
4375 Planmatig onc	-	4119 Uitverwerkin	-	-	-
	-	4120 Huur - en leas	-	-	-
	-	4213 Bijdrage aan g	-	-	-
	-	5991 Doorbelasting	-	-	-
Totaal	203.192	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal

KENMERKEN	KENGETALLEN	WAARDERING		
Gebouwid	15000554	NCW cashflow (1-1-2014)	151.578	205.000
Naam	Breestraat 15	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	22.446	18.486
Projectnummer	919641	Boekwaarde (1-1-2014)	5.122	195.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Taxatiewaarde	5.136	
Programma	9. Welzijn en zorg		25	
Functie	Kantoor - kantoorgebouw		10	
m² bvo			51	
m² vvo			4	



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-18.486										(18.486)
2014		(13.092)	(847)	0	10.258	0	1.757		(13.939)	12.015	(1.925)
2015		(6.066)	(847)	0	10.258	0	1.757		(6.912)	12.015	5.102
2016		(1.675)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.522)	12.015	9.493
2017		(2.149)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.996)	12.015	9.019
2018		(1.675)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.522)	12.015	9.493
2019		(4.880)	(847)	0	10.258	0	1.757		(5.727)	12.015	6.288
2020		(6.201)	(847)	0	10.258	0	1.757		(7.047)	12.015	4.967
2021		(8.128)	(847)	0	10.258	0	1.757		(8.974)	12.015	3.040
2022		(1.675)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.522)	12.015	9.493
2023										195.000	195.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013										0
2014	(3.508)	(647)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757		0	4.938
2015	(3.631)	(524)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.077)	(7.077)	4.938
2016	(3.758)	(397)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.077)	(7.077)	4.938
2017	(3.890)	(266)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.078)	(7.078)	4.937
2018	(3.890)	(266)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.078)	(7.078)	4.937
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	985	4053 OZB eigen obj	847	8022 Vergoeding g	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	8.234	4055 Betaalde bela:	-	8011 Huuropbreng:	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	708	4126 Verzekering	-	8018 Staangelden v	8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	-		-		8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	940	4110 Waterverbruil	-		
4374 Planmatig onc	2.225	4113 Uitbestede wk	-		
4375 Planmatig onc	-	4119 Vuilverwerkin	-		
		4120 Huur - en leas	-		
		4213 Bijdrage aan g	-		
		5991 Doorbelasting	-		
Totaal	13.092	Totaal	847	Totaal	Totaal
				10.258	-
					1.757

KENMERKEN		KENGTALLEN		WAARDERING	
Gebouw/id	15000207	NCW cashflow (1-1-2014)	134.690	WOZ-waarde (1-1-2014)	291.000
Naam	Damlaan 2A / Lage Morsweg 14A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	30.942	Boekwaarde (1-1-2014)	5.604
Projectnummer	919655	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	6.203	Taxatiewaarde	160.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	7.047		
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	30		
Functie	Bijeenkomst - Speeltuin	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	17		
m² bvo	232	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	57		
m² vvo	0	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	6		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-5.604								-5.604	-	-5.604
2014		-9.845	-1.425	-	13.250	-	-	-	-11.271	13.250	1.979
2015		-1.571	-1.425	-	13.250	-	-	-	-2.996	13.250	10.254
2016		-2.363	-1.425	-	13.250	-	-	-	-3.788	13.250	9.462
2017		-13.969	-1.425	-	13.250	-	-	-	-15.394	13.250	-2.144
2018		-1.621	-1.425	-	13.250	-	-	-	-3.047	13.250	10.203
2019		-2.864	-1.425	-	13.250	-	-	-	-4.290	13.250	8.960
2020		-8.144	-1.425	-	13.250	-	-	-	-9.569	13.250	3.681
2021		-20.105	-1.425	-	13.250	-	-	-	-21.530	13.250	-8.280
2022		-2.363	-1.425	-	13.250	-	-	-	-3.788	13.250	9.462
2023									-	160.000	160.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013									-
2014	-868		-196	-1.425	-	13.250	-	-6.443	13.250
2015	-899		-166	-1.425	-	13.250	-	-6.444	13.250
2016	-930		-134	-1.425	-	13.250	-	-6.443	13.250
2017	-963		-102	-1.425	-	13.250	-	-6.444	13.250
2018	-963		-102	-1.425	-	13.250	-	-6.444	13.250
2019									
2020									
2021									
2022									
2023									

BEGROTING 2014

Underhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	5.367	4053 OZB eigen obj	1.425	8011 Huuropbreng:	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	2.925	4055 Betaalde bela:	-	8018 Staangelden v	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	552	4126 Verzekering	-		8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	-				8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	1.001	4110 Waterverbruil	-		
4374 Planmatig onc	-	4113 Uitbestede wk	-		
4375 Planmatig onc	-	4120 Huur - en leas	-		
		4213 Bijdrage aan g	-		
		5991 Doorbelasting	-		
Totaal	9.845	Totaal	1.425	Totaal	Totaal
				13.250	-

KENMERKEN	15000190 15000190 Donzertillaan 1 A		KENGETALLEN		WAARDERING		1.050.000	
Gebouwid	15000190		NCW cashflow (1-1-2014)		WOZ-waarde (1-1-2014)		1.050.000	
Naam	Donzertillaan 1 A		NCW boekhoudkundig (1-1-2014)		Boekwaarde (1-1-2014)		-	
Projectnummer	919658		Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)		Taxatiewaarde		960.000	
Portefeuille	Maatschappelijk		Huur - kostprijsdekkende huur					
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd		Onderhoudskosten / m² bvo / jaar					
Functie	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf		Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar					
m² bvo	1.252		Huuropbrengsten / m² bvo / jaar					
m² vvo	1.134		Exploitatiekosten / m² bvo / jaar					



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-										
2014		-49.626	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-60.146	54.505	-5.641
2015		-12.345	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-22.865	54.505	31.639
2016		-12.007	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-22.527	54.505	31.978
2017		-17.092	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-27.612	54.505	26.893
2018		-9.473	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-19.993	54.505	34.511
2019		-34.299	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-44.820	54.505	9.685
2020		-15.573	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-26.093	54.505	28.412
2021		-79.581	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-90.102	54.505	-35.597
2022		-12.007	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-	-	-22.527	54.505	31.978
2023									960.000	960.000	960.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013										
2014	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2015	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2016	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2017	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2018	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2019	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	10.149	1.052	8011 Huuropbreng:	51.390	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	33.038	148	8018 Staangelden v	-	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	2.724	-	4028 Inhuur person	-	8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	-	-	4029 Energiekosten	-	8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	3.714	-	4094 Overige koste	-	
4374 Planmatig onc	-	-	4110 Waterverbruil	762	
4375 Planmatig onc	-	-	4113 Uitbestede wk	-	
	-	-	4119 Vuilverwerkin	-	
	-	-	4120 Huur - en leas	-	
	-	-	4213 Bijdrage aan g	-	
	-	-	5991 Doorbelasting	-	
Totaal	49.626	1.200	9.320	51.390	3.115
	Totaal		Totaal	Totaal	Totaal

KENMERKEN	KENGTALLEN	WAARDERING	2.092.000	
Gebouw/id	15000631	WOZ-waarde (1-1-2014)	604.251	
Naam	Gooimeerlaan 25	Boekwaarde (1-1-2014)	1.765.000	
Projectnummer	919673	Taxatiewaarde		
Portefeuille	Maatschappelijk			
Programma	2. Veiligheid			
Functie	Industrie - Brandweer			
m² bvo	4.190			
m² vvo	3.130			



CASHFLOW


Jaar	Investering	Onderhouds-kosten	Exploitatie-kosten	Overige-kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-604.251										-604.251
2014		-136.204			196.373				-136.204	196.373	60.169
2015		-30.902			196.373				-30.902	196.373	165.471
2016		-373.618			196.373				-373.618	196.373	-177.245
2017		-18.553			196.373				-18.553	196.373	177.821
2018		-48.906			196.373				-48.906	196.373	147.467
2019		-247.798			196.373				-247.798	196.373	-51.424
2020		-23.898			196.373				-23.898	196.373	172.476
2021		-80.955			196.373				-80.955	196.373	115.418
2022		-53.841			196.373				-53.841	196.373	142.532
2023								1.765.000		1.765.000	1.765.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013										-
2014	-64.460	-21.149	-65.350			196.373		-150.959	196.373	45.414
2015	-64.460	-18.893	-65.350			196.373		-148.703	196.373	47.670
2016	-62.771	-16.637	-65.350			196.373		-144.758	196.373	51.615
2017	-62.771	-14.440	-65.350			196.373		-142.561	196.373	53.812
2018	-62.771	-14.440	-65.350			196.373		-142.561	196.373	53.812
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	13.558	4053 OZB eigen obj	8011 Huuropbreng:	8022 Vergoeding g	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	23.886	4055 Betaalde bela:	8018 Staangelden v	8050 Doorbereken	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	75.204	4126 Verzekering			8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	-				8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	12.431	4110 Waterverbruil			
4374 Planmatig onc	-	4113 Uitbestede wk			
4375 Planmatig onc	11.126	4119 Vullverwerkin			
		4120 Huur - en leas			
		4213 Bijdrage aan g			
		5991 Doorbelasting			
Totaal	136.204	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal

KENMERKEN	KENGETALLEN	WAARDERING	
Gebouwid	15004301	WOZ-waarde (1-1-2014)	2.817.000
Naam	Haagweg 6	Boekwaarde (1-1-2014)	972.325
Projectnummer	919809	Taxatiewaarde	560.000
Portefeuille	Maatschappelijk		
Programma	3. Cultuur, sport en recreatie - Cultuur		
Functie	Bijeenkomst - Theater/toneel		
m² bvo	948		
m² vvo	828		

CASHFLOW											
Jaar	Investing	Onderhouds-kosten	Exploitatie-kosten	Overige-kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-972.325									-972.325	-972.325
2014		-10.235	-	-	52.458	-	-	-	-10.235	52.458	42.223
2015		-5.533	-	-	52.458	-	-	-	-5.533	52.458	46.925
2016		-5.503	-	-	52.458	-	-	-	-5.503	52.458	46.955
2017		-4.782	-	-	52.458	-	-	-	-4.782	52.458	47.676
2018		-17.448	-	-	52.458	-	-	-	-17.448	52.458	35.010
2019		-4.643	-	-	52.458	-	-	-	-4.643	52.458	47.815
2020		-82.618	-	-	52.458	-	-	-	-82.618	52.458	-30.160
2021		-5.533	-	-	52.458	-	-	-	-5.533	52.458	46.925
2022		-5.643	-	-	52.458	-	-	-	-5.643	52.458	46.815
2023			-	-						560.000	560.000

BOEKHOUDKUNDIG										
Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013										-
2014	-24.864	-33.976	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2015	-25.734	-33.106	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2016	-26.635	-32.205	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2017	-27.568	-31.272	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2018	-27.568	-31.272	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014									
Underhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten				
4100 Contractonde	-	4028 Inhuur persor	8011 Huuropbreng	8022 Vergoeding gk	7112 Opbrengst int				
4101 Planmatig onc	5.296	4029 Energiekosten	8018 Staangelden v	-	8023 Overige opbre				
4102 Planmatig onc	-	4094 Overige koste	-	-	8039 Bijdragen van				
4168 Advisering on	1.483	4110 Waterverbruil	-	-	8109 Investeringsbi				
4340 Dagelijks onde	3.456	4113 Uitbestede wr	-	-					
4374 Planmatig onc	-	4119 Uitverwerkin	-	-					
4375 Planmatig onc	-	4120 Huur - en leas	-	-					
	-	4213 Bijdrage aan g	-	-					
	-	5991 Doorbelasting	-	-					
Totaal	10.235	Totaal	Totaal	52.458	Totaal				

KENMERKEN	KENGETALLEN	WAARDERING	CASHFLOW	
Gebouw/id	15003660	WOZ-waarde (1-1-2014)	366.225	778.251
Naam	Koppenhinksteeg 13	Boekwaarde (1-1-2014)	7.120	-
Projectnummer	919679	Taxatiewaarde	23.491	550.000
Portefeuille	Strategisch		2.478	
Programma	6. Stedelijke ontwikkeling		0	
Functie	Industrie - Atelier		0	
m² bvo	1.890		14	
m² vvo	1.486		2	



Jaar	Investing	Onderhouds-kosten	Exploitatie-kosten	Overige-kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2015	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2016	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2017	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2018	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2019	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2020	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2021	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2022	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2023	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
Totaal	-	-	-3.867	-20.536	20.536	-	-	550.000	-	550.000	550.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2015	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2016	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2017	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2018	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2019	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2020	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2021	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2022	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2023	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
Totaal	-	-	-3.867	-20.536	20.536	-	-	-	-	-

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	4053 OZB eigen obj	4028 Inhuur person	8011 Huuropbreng:	8022 Vergoeding g f	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	4055 Betaalde bela:	4029 Energiekoster	8018 Staangelden v	8050 Doorbereken	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	4126 Verzekering	4094 Overige koste			8039 Bijdragen van
4168 Advisering on		4110 Waterverbruil			8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi		4113 Uitbestede wk			
4374 Planmatig onc		4119 Vuilverwerkin			
4375 Planmatig onc		4120 Huur - en leas			
		4213 Bijdrage aan g			
		5991 Doorbelasting			
Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
-	3.867	20.536	25.969	-	-

KENMERKEN		KENGTALLEN		WAARDERING		CASHFLOW	
Gebouw/id	15000234	NCW cashflow (1-1-2014)	313.619	WOZ-waarde (1-1-2014)	506.000		
Naam	Lorentzkade 15 A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	43.424	Boekwaarde (1-1-2014)	-		
Projectnummer	919718	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	10.786	Taxatiewaarde	560.000		
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	9.971				
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	38				
Functie	Kantoor - Kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	24				
m ² bvo	965	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	22				
m ² vvo	885	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	2				



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-	-	-	-	-	20.757	-	-	-	-	-
2014	-	-94.150	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-96.290	34.371	-61.920
2015	-	-29.779	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-31.920	34.371	2.451
2016	-	-55.068	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-57.209	34.371	-22.838
2017	-	-12.458	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-14.598	34.371	19.773
2018	-	-4.174	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-6.315	34.371	28.056
2019	-	-7.091	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-9.231	34.371	25.140
2020	-	-90.692	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-92.832	34.371	-58.462
2021	-	-35.447	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-37.588	34.371	-3.217
2022	-	-4.174	-2.140	-	-	20.757	13.613	-	-6.315	34.371	28.056
2023	-	-	-	-	-	20.757	13.613	-	-	560.000	560.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2015	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2016	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2017	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2018	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2019	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BEGROTING 2014

Underhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	5.990	4028 Inhuur person	801.1 Huuropbreng:	20.757	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	81.182	4029 Energiekosten	8018 Staangelden v	-	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	3.002	4094 Overige koste	-	-	8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	1.113	4110 Waterverbruil	-	-	8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	2.863	4113 Uitbestede wk	-	-	
4374 Planmatig onc	-	4119 Vullverwerkin	-	-	
4375 Planmatig onc	-	4120 Huur - en leas	-	-	
	-	4213 Bijdrage aan g	-	-	
	-	5991 Doorbelasting	-	-	
Totaal	94.150	Totaal	Totaal	20.757	Totaal
					13.613

KENMERKEN	KENGETALLEN	WAARDERING	25.000	70.000
Gebouw/id	15000100	WOZ-waarde (1-1-2014)		
Naam	Noordeinde 2 B	Boekwaarde (1-1-2014)		
Projectnummer	919738	Taxatiewaarde		
Portefeuille	Maatschappelijk			
Programma	6. Stedelijke ontwikkeling			
Functie	Winkelfunctie - detailhandel			
m ² bvo	22			
m ² vvo	19			



CASHFLOW		Investering	Onderhouds-kosten	Exploitatie-kosten	Overige-kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
Jaar												
2013												
2014		-	-5.819	-104	-	7.544	-	-	-	-5.923	7.544	1.621
2015			-5.112	-104	-	7.544	-	-	-	-5.215	7.544	2.328
2016			-396	-104	-	7.544	-	-	-	-500	7.544	7.044
2017			-395	-104	-	7.544	-	-	-	-498	7.544	7.045
2018			-6.887	-104	-	7.544	-	-	-	-6.991	7.544	553
2019			-389	-104	-	7.544	-	-	-	-492	7.544	7.051
2020			-4.505	-104	-	7.544	-	-	-	-4.609	7.544	2.935
2021			-6.287	-104	-	7.544	-	-	-	-6.390	7.544	1.153
2022			-396	-104	-	7.544	-	-	-	-500	7.544	7.044
2023												70.000

BOEKHOUDKUNDIG		Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
Jaar											
2013											
2014		-	-	-939	-104	-	7.544	-	-	-	-
2015		-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2016		-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2017		-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2018		-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2019		-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2020											
2021											
2022											
2023											

BEGROTING 2014		Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
Onderhoudskosten						
4100 Contractonde	300	4053 OZB eigen obj	104	8011 Huuropbreng:	7.544	7112 Opbrengst int
4101 Planmatig onc	5.431	4055 Betaalde bela:	-	8018 Staangelden v	-	8023 Overige opbre
4102 Planmatig onc	24	4126 Verzekeringer	-		-	8039 Bijdragen van
4168 Advisering on	-		-		-	8109 Investeringsbi
4340 Dagelijks ondi	65		-		-	
4374 Planmatig onc	-		-		-	
4375 Planmatig onc	-		-		-	
Totaal	5.819	Totaal	104	Totaal	7.544	Totaal

KENMERKEN	KENGTALLEN	WAARDERING	
Gebouwid	15000226	NCW cashflow (1-1-2014)	1.765.239
Naam	Plantsoen 99 A / B / C / D / E	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	27.511
Projectnummer	919755	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	3.916
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	6.204
Programma	3. Cultuur, sport en recreatie - Cultuur	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	3
Functie	Industrie - Atelier	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	0
m² bvo	920	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	11
m² vvo	0	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	4



Jaar	Investering		Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige kosten		Huur-opbrengsten		Exploitatie-opbrengsten		Overige opbrengsten		Verkoop-opbrengsten		Kosten		Opbrengsten		Cashflow		
2013	-																						
2014			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2015			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2016			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2017			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2018			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2019			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2020			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2021			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2022			-2.729		-4.068						10.119								-6.797		10.119		3.322
2023																							2.700.000

Jaar	Afschrijving		Rente		Dotatie onderhoud		Exploitatie-lasten		Overige lasten		Exploitatie baten		Overige baten		Lasten		Baten		Boekhoudkundig resultaat			
2013																						
2014								-4.068				10.119						-4.068		10.119		6.052
2015								-4.068				10.119						-4.068		10.119		6.052
2016								-4.068				10.119						-4.068		10.119		6.052
2017								-4.068				10.119						-4.068		10.119		6.052
2018								-4.068				10.119						-4.068		10.119		6.052
2019								-4.068				10.119						-4.068		10.119		6.052
2020																						
2021																						
2022																						
2023																						

BEGROTING 2014	Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huur-opbrengsten		Exploitatie-opbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	-		4053 OZB eigen obj	3.726	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	10.119	8022 Vergoeding g	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig on	-		4055 Betaalde bela:	341	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig on	-		4126 Verzekering	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-				4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks on	2.729				4113 Uitbestede wk	-						
4374 Planmatig on	-				4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig on	-				4120 Huur - en leas	-						
					4213 Bijdrage aan g	-						
					5991 Doorbelasting	-						
Totaal	2.729	Totaal	4.068	Totaal	10.119	Totaal	10.119	Totaal	-	Totaal	-	Totaal

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000029	NCW cashflow (1-1-2014)	1.414.409	WOZ-waarde (1-1-2014)	3.123.599
Naam	Boisotkade 2A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	-344.480	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919503	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	72.947	Taxatiewaarde	3.420.000
Portefeuille	Ambtelijke huisvesting	Huur - kostprijsdekkende huur	-72.947		
Programma	1. Bestuur en dienstverlening	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	21		
Functie	Kantoor - Kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	15		
m ² bvo	4.932	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	0		
m ² vvo	3.786	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	0		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-								-	-	-
2014		-203.192	-	-	-	-	-		-203.192	-	-203.192
2015		-66.655	-	-	-	-	-		-66.655	-	-66.655
2016		-184.554	-	-	-	-	-		-184.554	-	-184.554
2017		-98.246	-	-	-	-	-		-98.246	-	-98.246
2018		-68.182	-	-	-	-	-		-68.182	-	-68.182
2019		-83.423	-	-	-	-	-		-83.423	-	-83.423
2020		-75.502	-	-	-	-	-		-75.502	-	-75.502
2021		-66.655	-	-	-	-	-		-66.655	-	-66.655
2022		-68.033	-	-	-	-	-		-68.033	-	-68.033
2023								3.420.000	-	3.420.000	3.420.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2015	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2016	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2017	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2018	-	-	-75.777	-	-	-	-	-75.777	-	-75.777
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	27.845	4053 OZB eigen obj	-	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	-	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	123.238	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	11.535	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	7.279			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	33.295			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	203.192	Totaal	-	Totaal	-	Totaal	-	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000554	NCW cashflow (1-1-2014)	151.578	WOZ-waarde (1-1-2014)	205.000
Naam	Breestraat 15	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	22.446	Boekwaarde (1-1-2014)	18.486
Projectnummer	919641	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	5.122	Taxatiewaarde	195.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	5.136		
Programma	9. Welzijn en zorg	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	25		
Functie	Kantoor - Kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	10		
m² bvo	203	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	51		
m² vvo	157	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	4		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-18.486								(18.486)	0	(18.486)
2014		(13.092)	(847)	0	10.258	0	1.757		(13.939)	12.015	(1.925)
2015		(6.066)	(847)	0	10.258	0	1.757		(6.912)	12.015	5.102
2016		(1.675)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.522)	12.015	9.493
2017		(2.149)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.996)	12.015	9.019
2018		(1.675)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.522)	12.015	9.493
2019		(4.880)	(847)	0	10.258	0	1.757		(5.727)	12.015	6.288
2020		(6.201)	(847)	0	10.258	0	1.757		(7.047)	12.015	4.967
2021		(8.128)	(847)	0	10.258	0	1.757		(8.974)	12.015	3.040
2022		(1.675)	(847)	0	10.258	0	1.757		(2.522)	12.015	9.493
2023								195.000	0	195.000	195.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								0	0	0
2014	(3.508)	(647)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.077)	12.015	4.938
2015	(3.631)	(524)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.077)	12.015	4.938
2016	(3.758)	(397)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.077)	12.015	4.938
2017	(3.890)	(266)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.078)	12.015	4.937
2018	(3.890)	(266)	(2.075)	(847)	0	10.258	1.757	(7.078)	12.015	4.937
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	985	4053 OZB eigen obj	847	4028 Inhuur person	-
4101 Planmatig onc	8.234	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-
4102 Planmatig onc	708	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-
4340 Dagelijks onde	940			4113 Uitbestede w	-
4374 Planmatig onc	2.225			4119 Vuilverwerkin	-
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-
				4213 Bijdrage aan g	-
				5991 Doorbelasting	-
Totaal	13.092	Totaal	847	Totaal	-
				Totaal	10.258
				Totaal	-
				Totaal	1.757

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000207	NCW cashflow (1-1-2014)	134.690	WOZ-waarde (1-1-2014)	291.000
Naam	Damlaan 2A / Lage Morsweg 14A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	30.942	Boekwaarde (1-1-2014)	5.604
Projectnummer	919655	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	6.203	Taxatiewaarde	160.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	7.047		
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	30		
Functie	Bijeenkomst - Speeltuín	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	17		
m ² bvo	232	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	57		
m ² vvo	0	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	6		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-5.604								-5.604	-	-5.604
2014		-9.845	-1.425	-	13.250	-	-		-11.271	13.250	1.979
2015		-1.571	-1.425	-	13.250	-	-		-2.996	13.250	10.254
2016		-2.363	-1.425	-	13.250	-	-		-3.788	13.250	9.462
2017		-13.969	-1.425	-	13.250	-	-		-15.394	13.250	-2.144
2018		-1.621	-1.425	-	13.250	-	-		-3.047	13.250	10.203
2019		-2.864	-1.425	-	13.250	-	-		-4.290	13.250	8.960
2020		-8.144	-1.425	-	13.250	-	-		-9.569	13.250	3.681
2021		-20.105	-1.425	-	13.250	-	-		-21.530	13.250	-8.280
2022		-2.363	-1.425	-	13.250	-	-		-3.788	13.250	9.462
2023								160.000	-	160.000	160.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-868	-196	-3.954	-1.425	-	13.250	-	-6.443	13.250	6.807
2015	-899	-166	-3.954	-1.425	-	13.250	-	-6.444	13.250	6.806
2016	-930	-134	-3.954	-1.425	-	13.250	-	-6.443	13.250	6.807
2017	-963	-102	-3.954	-1.425	-	13.250	-	-6.444	13.250	6.806
2018	-963	-102	-3.954	-1.425	-	13.250	-	-6.444	13.250	6.806
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	5.367	4053 OZB eigen obj	1.425	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	13.250	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	2.925	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	552	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	1.001			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	9.845	Totaal	1.425	Totaal	-	Totaal	13.250	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000190	NCW cashflow (1-1-2014)	749.079	WOZ-waarde (1-1-2014)	1.050.000
Naam	Donizetilaan 1 A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	127.408	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919658	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	22.491	Taxatiewaarde	960.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	28.899		
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	21		
Functie	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	13		
m² bvo	1.252	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	41		
m² vvo	1.134	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	1		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-								-	-	-
2014		-49.626	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-60.146	54.505	-5.641
2015		-12.345	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-22.865	54.505	31.639
2016		-12.007	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-22.527	54.505	31.978
2017		-17.092	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-27.612	54.505	26.893
2018		-9.473	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-19.993	54.505	34.511
2019		-34.299	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-44.820	54.505	9.685
2020		-15.573	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-26.093	54.505	28.412
2021		-79.581	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-90.102	54.505	-35.597
2022		-12.007	-1.200	-9.320	51.390	3.115	-		-22.527	54.505	31.978
2023								960.000	-	960.000	960.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2015	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2016	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2017	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2018	-	-	-15.958	-1.200	-9.320	54.505	-	-26.478	54.505	28.027
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	10.149	4053 OZB eigen obj	1.052	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	51.390	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	33.038	4055 Betaalde bela	148	4029 Energiekoster	8.558	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	3.115	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	2.724	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	762					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	3.714			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	49.626	Totaal	1.200	Totaal	9.320	Totaal	51.390	Totaal	3.115	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000631	NCW cashflow (1-1-2014)	1.132.318	WOZ-waarde (1-1-2014)	2.092.000
Naam	Gooimeerlaan 25	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	228.388	Boekwaarde (1-1-2014)	604.251
Projectnummer	919673	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	140.675	Taxatiewaarde	1.765.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	55.698		
Programma	2. Veiligheid	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	27		
Functie	Industrie - Brandweer	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	16		
m ² bvo	4.190	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	47		
m ² vvo	3.130	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	0		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-604.251								-604.251	-	-604.251
2014		-136.204	-	-	196.373	-	-		-136.204	196.373	60.169
2015		-30.902	-	-	196.373	-	-		-30.902	196.373	165.471
2016		-373.618	-	-	196.373	-	-		-373.618	196.373	-177.245
2017		-18.553	-	-	196.373	-	-		-18.553	196.373	177.821
2018		-48.906	-	-	196.373	-	-		-48.906	196.373	147.467
2019		-247.798	-	-	196.373	-	-		-247.798	196.373	-51.424
2020		-23.898	-	-	196.373	-	-		-23.898	196.373	172.476
2021		-80.955	-	-	196.373	-	-		-80.955	196.373	115.418
2022		-53.841	-	-	196.373	-	-		-53.841	196.373	142.532
2023								1.765.000	-	1.765.000	1.765.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-64.460	-21.149	-65.350	-	-	196.373	-	-150.959	196.373	45.414
2015	-64.460	-18.893	-65.350	-	-	196.373	-	-148.703	196.373	47.670
2016	-62.771	-16.637	-65.350	-	-	196.373	-	-144.758	196.373	51.615
2017	-62.771	-14.440	-65.350	-	-	196.373	-	-142.561	196.373	53.812
2018	-62.771	-14.440	-65.350	-	-	196.373	-	-142.561	196.373	53.812
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	13.558	4053 OZB eigen obj	-	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	196.373	8022 Vergoeding ge	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	23.886	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	75.204	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	12.431			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	11.126			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	136.204	Totaal	-	Totaal	-	Totaal	196.373	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15004301	NCW cashflow (1-1-2014)	-331.862	WOZ-waarde (1-1-2014)	2.817.000
Naam	Haagweg 6	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	-76.262	Boekwaarde (1-1-2014)	972.325
Projectnummer	919809	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	66.648	Taxatiewaarde	560.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	-14.190		
Programma	3. Cultuur, sport en recreatie - Cultuur	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	17		
Functie	Bijeenkomst - Theater/toneel	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	11		
m ² bvo	948	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	55		
m ² vvo	828	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	0		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-972.325								-972.325	-	-972.325
2014		-10.235	-	-	52.458	-	-		-10.235	52.458	42.223
2015		-5.533	-	-	52.458	-	-		-5.533	52.458	46.925
2016		-5.503	-	-	52.458	-	-		-5.503	52.458	46.955
2017		-4.782	-	-	52.458	-	-		-4.782	52.458	47.676
2018		-17.448	-	-	52.458	-	-		-17.448	52.458	35.010
2019		-4.643	-	-	52.458	-	-		-4.643	52.458	47.815
2020		-82.618	-	-	52.458	-	-		-82.618	52.458	-30.160
2021		-5.533	-	-	52.458	-	-		-5.533	52.458	46.925
2022		-5.643	-	-	52.458	-	-		-5.643	52.458	46.815
2023								560.000	-	560.000	560.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-24.864	-33.976	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2015	-25.734	-33.106	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2016	-26.635	-32.205	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2017	-27.568	-31.272	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2018	-27.568	-31.272	-10.394	-	-	52.458	-	-69.234	52.458	-16.776
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	-	4053 OZB eigen obj	-	4028 Inhuur persor	-
4101 Planmatig onc	5.296	4055 Betaalde bela:	-	4029 Energiekoster	-
4102 Planmatig onc	-	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-
4168 Advisering on	1.483		-	4110 Waterverbruil	-
4340 Dagelijks ondr	3.456		-	4113 Uitbestede wr	-
4374 Planmatig onc	-		-	4119 Vuilverwerkin	-
4375 Planmatig onc	-		-	4120 Huur - en leas	-
			-	4213 Bijdrage aan g	-
			-	5991 Doorbelasting	-
Totaal	10.235	Totaal	-	Totaal	52.458
				Totaal	-
				Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15003660	NCW cashflow (1-1-2014)	366.225	WOZ-waarde (1-1-2014)	778.251
Naam	Koppenhinksteeg 13	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	7.120	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919679	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	23.491	Taxatiewaarde	550.000
Portefeuille	Strategisch	Huur - kostprijsdekkende huur	2.478		
Programma	6. Stedelijke ontwikkeling	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	0		
Functie	Industrie - Atelier	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	0		
m ² bvo	1.890	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	14		
m ² vvo	1.486	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	2		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatie-kosten	Overige-kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	-
2014	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2015	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2016	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2017	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2018	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2019	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2020	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2021	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2022	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	-	-24.403	25.969	1.566
2023	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-	550.000	-	550.000	550.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2015	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2016	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2017	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2018	-	-	-	-3.867	-20.536	25.969	-	-24.403	25.969	1.566
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	-	4053 OZB eigen obj 3.473	8011 Huuropbreng: 25.969	8022 Vergoeding ge -	7112 Opbrengst int -
4101 Planmatig onc	-	4055 Betaalde bela 394	8018 Staangelden v -	8050 Doorberekenc -	8023 Overige opbre -
4102 Planmatig onc	-	4126 Verzekeringer -			8039 Bijdragen van -
4168 Advisering on	-				8109 Investeringsbi -
4340 Dagelijks onde	-				
4374 Planmatig onc	-				
4375 Planmatig onc	-				
Totaal	-	Totaal 3.867	Totaal 20.536	Totaal 25.969	Totaal -

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000234	NCW cashflow (1-1-2014)	313.619	WOZ-waarde (1-1-2014)	506.000
Naam	Lorentzkade 15 A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	43.424	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919718	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	10.786	Taxatiewaarde	560.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	9.971		
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	38		
Functie	Kantoor - Kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	24		
m ² bvo	965	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	22		
m ² vvo	885	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	2		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-								-	-	-
2014		-94.150	-2.140	-	20.757	-	13.613		-96.290	34.371	-61.920
2015		-29.779	-2.140	-	20.757	-	13.613		-31.920	34.371	2.451
2016		-55.068	-2.140	-	20.757	-	13.613		-57.209	34.371	-22.838
2017		-12.458	-2.140	-	20.757	-	13.613		-14.598	34.371	19.773
2018		-4.174	-2.140	-	20.757	-	13.613		-6.315	34.371	28.056
2019		-7.091	-2.140	-	20.757	-	13.613		-9.231	34.371	25.140
2020		-90.692	-2.140	-	20.757	-	13.613		-92.832	34.371	-58.462
2021		-35.447	-2.140	-	20.757	-	13.613		-37.588	34.371	-3.217
2022		-4.174	-2.140	-	20.757	-	13.613		-6.315	34.371	28.056
2023								560.000	-	560.000	560.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2015	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2016	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2017	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2018	-	-	-22.678	-2.140	-	20.757	13.613	-24.818	34.371	9.552
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	5.990	4053 OZB eigen obj	2.140	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	20.757	8022 Vergoeding ge	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	81.182	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	3.002	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	1.113			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	13.613
4340 Dagelijks onde	2.863			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	94.150	Totaal	2.140	Totaal	-	Totaal	20.757	Totaal	-	Totaal	13.613

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000100	NCW cashflow (1-1-2014)	75.192	WOZ-waarde (1-1-2014)	25.000
Naam	Noordeinde 2 B	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	29.554	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919738	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	1.004	Taxatiewaarde	70.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	6.540		
Programma	6. Stedelijke ontwikkeling	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	152		
Functie	Winkelfunctie - detailhandel	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	43		
m ² bvo	22	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	343		
m ² vvo	19	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	5		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-								-	-	-
2014		-5.819	-104	-	7.544	-	-		-5.923	7.544	1.621
2015		-5.112	-104	-	7.544	-	-		-5.215	7.544	2.328
2016		-396	-104	-	7.544	-	-		-500	7.544	7.044
2017		-395	-104	-	7.544	-	-		-498	7.544	7.045
2018		-6.887	-104	-	7.544	-	-		-6.991	7.544	553
2019		-389	-104	-	7.544	-	-		-492	7.544	7.051
2020		-4.505	-104	-	7.544	-	-		-4.609	7.544	2.935
2021		-6.287	-104	-	7.544	-	-		-6.390	7.544	1.153
2022		-396	-104	-	7.544	-	-		-500	7.544	7.044
2023								70.000	-	70.000	70.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2015	-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2016	-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2017	-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2018	-	-	-939	-104	-	7.544	-	-1.042	7.544	6.501
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	300	4053 OZB eigen obj	104	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	7.544	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	5.431	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	24	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	65			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	5.819	Totaal	104	Totaal	-	Totaal	7.544	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000226	NCW cashflow (1-1-2014)	1.765.239	WOZ-waarde (1-1-2014)	2.126.000
Naam	Plantsoen 99 A / B / C / D / E	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	27.511	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919755	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	3.916	Taxatiewaarde	2.700.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	6.204		
Programma	3. Cultuur, sport en recreatie - Cultuur	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	3		
Functie	Industrie - Atelier	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	0		
m² bvo	920	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	11		
m² vvo	0	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	4		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-								-	-	-
2014		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2015		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2016		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2017		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2018		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2019		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2020		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2021		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2022		-2.729	-4.068	-	10.119	-	-		-6.797	10.119	3.322
2023								2.700.000	-	2.700.000	2.700.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-	-4.068	-	10.119	-	-4.068	10.119	6.052
2015	-	-	-	-4.068	-	10.119	-	-4.068	10.119	6.052
2016	-	-	-	-4.068	-	10.119	-	-4.068	10.119	6.052
2017	-	-	-	-4.068	-	10.119	-	-4.068	10.119	6.052
2018	-	-	-	-4.068	-	10.119	-	-4.068	10.119	6.052
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	-	4053 OZB eigen obj	3.726	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	10.119	8022 Vergoeding ge	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	-	4055 Betaalde bela	341	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	-	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	2.729			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	2.729	Totaal	4.068	Totaal	-	Totaal	10.119	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000066	NCW cashflow (1-1-2014)	1.245.125	WOZ-waarde (1-1-2014)	971.000
Naam	Rapenburg 48 A - U	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	-100.994	Boekwaarde (1-1-2014)	43.474
Projectnummer	919757	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	21.386	Taxatiewaarde	2.200.000
Portefeuille	Strategisch	Huur - kostprijsdekkende huur	-21.386		
Programma	6. Stedelijke ontwikkeling	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	0		
Functie	Kantoor - Kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	0		
m ² bvo	2.145	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	0		
m ² vvo	1.699	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	3		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-43.474								-43.474	-	-43.474
2014		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2015		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2016		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2017		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2018		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2019		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2020		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2021		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2022		-	-7.249	-10.108	-	-	-		-17.357	-	-17.357
2023								2.200.000	-	2.200.000	2.200.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-3.337	-1.522	-	-7.249	-10.108	-	-	-22.216	-	-22.216
2015	-3.454	-1.405	-	-7.249	-10.108	-	-	-22.216	-	-22.216
2016	-3.575	-1.284	-	-7.249	-10.108	-	-	-22.216	-	-22.216
2017	-3.700	-1.159	-	-7.249	-10.108	-	-	-22.216	-	-22.216
2018	-3.700	-1.159	-	-7.249	-10.108	-	-	-22.216	-	-22.216
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige Kosten	Huuropbrengsten	Exploitatieopbrengsten	Overige opbrengsten
4100 Contractonde	-	4053 OZB eigen obj 6.442	4028 Inhuur person -	8011 Huuropbreng: -	8022 Vergoeding gr -
4101 Planmatig onc	-	4055 Betaalde bela 807	4029 Energiekoster 9.863	8018 Staangelden v -	8050 Doorbereken -
4102 Planmatig onc	-	4126 Verzekeringer -	4094 Overige koste -		7112 Opbrengst int -
4168 Advisering on	-		4110 Waterverbruil 245		8023 Overige opbre -
4340 Dagelijks onde	-		4113 Uitbestede w -		8039 Bijdragen van -
4374 Planmatig onc	-		4119 Vuilverwerkin -		8109 Investeringsbi -
4375 Planmatig onc	-		4120 Huur - en leas -		
			4213 Bijdrage aan g -		
			5991 Doorbelasting -		
Totaal	-	Totaal 7.249	Totaal 10.108	Totaal -	Totaal -

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000130	NCW cashflow (1-1-2014)	1.456.815	WOZ-waarde (1-1-2014)	1.646.000
Naam	Roodenburgerstraat 1 A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	412.446	Boekwaarde (1-1-2014)	1.358.605
Projectnummer	919761	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	126.744	Taxatiewaarde	2.290.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	95.646		
Programma	9. Welzijn en zorg	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	19		
Functie	Kantoor - Kantoorgebouw	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	11		
m² bvo	2.009	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	111		
m² vvo	1.605	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	3		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	(1.358.605)								-1.358.605	-	-1.358.605
2014		-126.469	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-164.723	256.806	92.083
2015		-13.937	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-52.191	256.806	204.615
2016		-15.082	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-53.336	256.806	203.470
2017		-23.077	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-61.331	256.806	195.475
2018		-14.488	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-52.742	256.806	204.063
2019		-22.462	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-60.716	256.806	196.090
2020		-85.166	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-123.421	256.806	133.385
2021		-21.420	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-59.674	256.806	197.132
2022		-15.045	-7.010	-31.244	222.390	34.416	-		-53.299	256.806	203.507
2023								2.290.000	-	2.290.000	2.290.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-58.057	-47.534	-22.232	-7.010	-31.244	256.806	-	-166.077	256.806	90.729
2015	-60.089	-45.502	-22.232	-7.010	-31.244	256.806	-	-166.077	256.806	90.729
2016	-62.193	-43.400	-22.232	-7.010	-31.244	256.806	-	-166.079	256.806	90.727
2017	-64.369	-41.224	-22.232	-7.010	-31.244	256.806	-	-166.079	256.806	90.727
2018	-64.369	-41.224	-22.232	-7.010	-31.244	256.806	-	-166.079	256.806	90.727
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	12.950	4053 OZB eigen obj	6.718	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	222.390	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	79.252	4055 Betaalde bela	293	4029 Energiekoster	30.437	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	34.416	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	28.306	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	806					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	5.960			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	126.469	Totaal	7.010	Totaal	31.244	Totaal	222.390	Totaal	34.416	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000160	NCW cashflow (1-1-2014)	22.547	WOZ-waarde (1-1-2014)	6.167.000
Naam	Rooseveltstraat 4 A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	98.020	Boekwaarde (1-1-2014)	2.862.868
Projectnummer	919762	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	229.824	Taxatiewaarde	2.515.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	30.479		
Programma	2. Veiligheid	Onderhoudskosten / m ² bvo / jaar	13		
Functie	Industrie - Brandweer	Dotatie onderhoud / m ² bvo / jaar	10		
m ² bvo	3.534	Huuropbrengsten / m ² bvo / jaar	74		
m ² vvo	0	Exploitatiekosten / m ² bvo / jaar	12		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-2.862.868								-2.862.868	-	-2.862.868
2014		-69.475	-44.130	-	260.303	-	-		-113.605	260.303	146.698
2015		-18.848	-44.130	-	260.303	-	-		-62.978	260.303	197.325
2016		-15.599	-44.130	-	260.303	-	-		-59.730	260.303	200.574
2017		-40.891	-44.130	-	260.303	-	-		-85.022	260.303	175.282
2018		-29.698	-44.130	-	260.303	-	-		-73.828	260.303	186.476
2019		-69.361	-44.130	-	260.303	-	-		-113.491	260.303	146.813
2020		-138.082	-44.130	-	260.303	-	-		-182.212	260.303	78.091
2021		-22.798	-44.130	-	260.303	-	-		-66.929	260.303	193.375
2022		-20.989	-44.130	-	260.303	-	-		-65.119	260.303	195.185
2023								2.515.000	-	2.515.000	2.515.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-58.981	-100.193	-35.437	-44.130	-	260.303	-	-238.741	260.303	21.562
2015	-61.045	-98.129	-35.437	-44.130	-	260.303	-	-238.741	260.303	21.562
2016	-63.181	-95.993	-35.437	-44.130	-	260.303	-	-238.741	260.303	21.562
2017	-65.393	-93.781	-35.437	-44.130	-	260.303	-	-238.741	260.303	21.562
2018	-65.393	-93.781	-35.437	-44.130	-	260.303	-	-238.741	260.303	21.562
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	267	4053 OZB eigen obj	42.321	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	260.303	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	31.708	4055 Betaalde bela	1.809	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	26.701	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	10.799			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	69.475	Totaal	44.130	Totaal	-	Totaal	260.303	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000216	NCW cashflow (1-1-2014)	1.504.761	WOZ-waarde (1-1-2014)	853.000
Naam	Tamboerpad 2	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	463.714	Boekwaarde (1-1-2014)	-
Projectnummer	919768	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	15.730	Taxatiewaarde	1.250.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	102.616		
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	24		
Functie	Bijeenkomst - Kinderdagverblijf	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	15		
m² bvo	867	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	137		
m² vvo	802	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	4		



CASHFLOW

Jaar	Investing	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-								-	-	-
2014		-65.722	-3.326	-	118.346	-	-		-69.048	118.346	49.298
2015		-3.381	-3.326	-	118.346	-	-		-6.707	118.346	111.639
2016		-4.332	-3.326	-	118.346	-	-		-7.658	118.346	110.688
2017		-9.166	-3.326	-	118.346	-	-		-12.492	118.346	105.854
2018		-3.694	-3.326	-	118.346	-	-		-7.020	118.346	111.326
2019		-29.213	-3.326	-	118.346	-	-		-32.539	118.346	85.807
2020		-11.430	-3.326	-	118.346	-	-		-14.756	118.346	103.590
2021		-58.032	-3.326	-	118.346	-	-		-61.358	118.346	56.988
2022		-4.332	-3.326	-	118.346	-	-		-7.658	118.346	110.688
2023								1.250.000	-	1.250.000	1.250.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-	-	-13.014	-3.326	-	118.346	-	-16.340	118.346	102.006
2015	-	-	-13.014	-3.326	-	118.346	-	-16.340	118.346	102.006
2016	-	-	-13.014	-3.326	-	118.346	-	-16.340	118.346	102.006
2017	-	-	-13.014	-3.326	-	118.346	-	-16.340	118.346	102.006
2018	-	-	-13.014	-3.326	-	118.346	-	-16.340	118.346	102.006
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	5.653	4053 OZB eigen obj	3.187	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	118.346	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	53.591	4055 Betaalde bela	139	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	3.903	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	2.575			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	65.722	Totaal	3.326	Totaal	-	Totaal	118.346	Totaal	-	Totaal	-

KENMERKEN		KENGETALLEN		WAARDERING	
Gebouwd	15000204	NCW cashflow (1-1-2014)	47.594	WOZ-waarde (1-1-2014)	305.000
Naam	Ten Katestraat 10 A	NCW boekhoudkundig (1-1-2014)	-8.291	Boekwaarde (1-1-2014)	11.113
Projectnummer	919769	Jaarhuur kostprijsdekkend (2014)	6.826	Taxatiewaarde	144.000
Portefeuille	Maatschappelijk	Huur - kostprijsdekkende huur	-1.559		
Programma	7. Jeugd en Onderwijs - Jeugd	Onderhoudskosten / m² bvo / jaar	34		
Functie	Bijeenkomst - Peuterspeelzaal	Dotatie onderhoud / m² bvo / jaar	14		
m² bvo	248	Huuropbrengsten / m² bvo / jaar	21		
m² vvo	203	Exploitatiekosten / m² bvo / jaar	4		



CASHFLOW

Jaar	Investering	Onderhoudskosten	Exploitatiekosten	Overige kosten	Huur-opbrengsten	Exploitatie-opbrengsten	Overige opbrengsten	Verkoop-opbrengsten	Kosten	Opbrengsten	Cashflow
2013	-11.113								-11.113	-	-11.113
2014		-29.791	-1.108	-	5.267	-	-		-30.899	5.267	-25.632
2015		-1.845	-1.108	-	5.267	-	-		-2.953	5.267	2.314
2016		-2.510	-1.108	-	5.267	-	-		-3.618	5.267	1.650
2017		-7.325	-1.108	-	5.267	-	-		-8.433	5.267	-3.166
2018		-1.768	-1.108	-	5.267	-	-		-2.876	5.267	2.391
2019		-3.026	-1.108	-	5.267	-	-		-4.134	5.267	1.133
2020		-20.487	-1.108	-	5.267	-	-		-21.595	5.267	-16.328
2021		-5.902	-1.108	-	5.267	-	-		-7.010	5.267	-1.743
2022		-2.510	-1.108	-	5.267	-	-		-3.618	5.267	1.650
2023								144.000	-	144.000	144.000

BOEKHOUDKUNDIG

Jaar	Afschrijving	Rente	Dotatie onderhoud	Exploitatie-lasten	Overige lasten	Exploitatie baten	Overige baten	Lasten	Baten	Boekhoudkundig resultaat
2013								-	-	-
2014	-5.618	-384	-3.507	-1.108	-	5.267	-	-10.616	5.267	-5.349
2015	-5.342	-177	-3.507	-1.108	-	5.267	-	-10.133	5.267	-4.866
2016	-	-	-3.507	-1.108	-	5.267	-	-4.614	5.267	653
2017	-	-	-3.507	-1.108	-	5.267	-	-4.614	5.267	653
2018	-	-	-3.507	-1.108	-	5.267	-	-4.614	5.267	653
2019										
2020										
2021										
2022										
2023										

BEGROTING 2014

Onderhoudskosten		Exploitatiekosten		Overige Kosten		Huuropbrengsten		Exploitatieopbrengsten		Overige opbrengsten	
4100 Contractonde	5.563	4053 OZB eigen obj	1.108	4028 Inhuur person	-	8011 Huuropbreng:	5.267	8022 Vergoeding gr	-	7112 Opbrengst int	-
4101 Planmatig onc	13.233	4055 Betaalde bela	-	4029 Energiekoster	-	8018 Staangelden v	-	8050 Doorbereken	-	8023 Overige opbre	-
4102 Planmatig onc	10.075	4126 Verzekeringer	-	4094 Overige koste	-					8039 Bijdragen van	-
4168 Advisering on	-			4110 Waterverbruil	-					8109 Investeringsbi	-
4340 Dagelijks onde	920			4113 Uitbestede w	-						
4374 Planmatig onc	-			4119 Vuilverwerkin	-						
4375 Planmatig onc	-			4120 Huur - en leas	-						
				4213 Bijdrage aan g	-						
				5991 Doorbelasting	-						
Totaal	29.791	Totaal	1.108	Totaal	-	Totaal	5.267	Totaal	-	Totaal	-

Bijlage 8: Rekenvoorbeeld NCW berekening

Voor het pand Boissotkade 2A is hieronder een rekenvoorbeeld van de Netto Contante waarde berekening opgenomen.

Het pand Boissotkade 2A betreft ambtelijke huisvesting, er wordt derhalve geen huur geïnd, er is alleen sprake van (onderhouds)kosten, zie ook Bijlage 7. In de onderstaande tabel is zijn de gegevens die de gemeente heeft aangeleverd weergegeven. Per jaar is het saldo van kosten en opbrengsten weergegeven in de kolom 'cashflow'. De bedragen uit de kolom 'cashflow' worden in de kolom 'Netto contante waarde (1-1-2014)' middels een rentefactor teruggerekend naar het prijspeil van 2014. Het totaalsaldo van € 1.414.408,96 (exact gelijk aan wat de gemeente heeft aangeleverd) is het resultaat van alle kosten en opbrengsten die met het gebouw te maken hebben tot en met 2023 op het prijspeil van 1-1-2014.

Jaar	Kosten	Opbrengsten	Cashflow	Netto contante waarde (1-1-2014)
2014	-€ 203.192	€ 0	-€203.192	-€ 203.191,68
2015	-€ 66.655	€ 0	-€ 66.655	-€ 63.481,04
2016	-€184.554	€ 0	-€ 184.554	-€167.396,14
2017	-€98.246	€ 0	-€ 98.246	-€ 84.868,23
2018	-€ 68.182	€ 0	-€ 68.182	-€ 56.093,10
2019	-€ 83.423	€ 0	-€ 83.423	-€ 65.364,46
2020	-€ 75.502	€ 0	-€ 75.502	-€ 56.340,82
2021	-€ 66.655	€ 0	-€ 66.655	-€ 47.370,53
2022	-€ 68.033	€ 0	-€ 68.033	-€ 46.047,53
2023	€ 0	€ 3.420.000	€ 3.420.000	€ 2.204.562,49
Totaal	-€ 914.442	€ 3.420.000	€ 2.505.558	€ 1.414.408,96

Wanneer voor de verkoop in 2023 wordt gecorrigeerd, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van dit rapport, dan is de rekenwijze exact gelijk, alleen wordt de verkoopopbrengst in 2023 op € 0 gezet. In de onderstaande tabel is dit weergegeven.

Jaar	Kosten	Opbrengsten	Cashflow	Netto contante waarde (1-1-2014)
2014	-€ 203.192	€ 0	-€203.192	-€ 203.191,68
2015	-€ 66.655	€ 0	-€ 66.655	-€ 63.481,04
2016	-€184.554	€ 0	-€ 184.554	-€167.396,14
2017	-€98.246	€ 0	-€ 98.246	-€ 84.868,23
2018	-€ 68.182	€ 0	-€ 68.182	-€ 56.093,10
2019	-€ 83.423	€ 0	-€ 83.423	-€ 65.364,46
2020	-€ 75.502	€ 0	-€ 75.502	-€ 56.340,82
2021	-€ 66.655	€ 0	-€ 66.655	-€ 47.370,53
2022	-€ 68.033	€ 0	-€ 68.033	-€ 46.047,53
2023	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0,00
Totaal	-€ 914.442	€ 0	-€ 914.442	-€ 790.153,54

Voor alle panden van de portefeuille van VAG in paragraaf 3.5.4 is een dergelijke verrekening gemaakt. Het resultaat is in paragraaf 3.5.4 weergegeven.

Bijlage 9: Verslag interview raadsleden

Verslag interview raadsleden Gemeente Leiden tbv Rekenkameronderzoek Vastgoed

Datum: 7-5-2014

Tijdstip: 19.00u, Stadhuis Leiden

Aanwezig:

- Mevrouw Marieke Gorree - Rekenkamercommissie
- De heer Walter van Peijpe – raadslid GroenLinks Gemeente Leiden
- De heer Peter Bootsma – raadslid D66 Gemeente Leiden
- De heer Maarten Valkenet – Next Vastgoed Consultancy
- Mevrouw Conchita Cchung – Next Vastgoed Consultancy

Afwezig:

- Dhr. Julian van der Kraats – raadslid SP Gemeente Leiden

De heer W. van Peijpe, raadslid GroenLinks, herkozen, al 4 jaar aan het werk als raadslid en tevens lid van de commissie Ruimte en Regio

De heer Peter Bootsma, raadslid D66, herkozen, al 4 jaar aan het werk als raadslid en tevens lid van de commissie Ruimte en Regio.

De heer Bootsma vertelt dat hij in het verleden, ergens tussen 2002 en 2006, gevraagd heeft om een overzicht van het vastgoed van de gemeente Leiden. Er bleek geen centraal punt te zijn waar het vastgoed geregistreerd was en de afdelingen moesten destijds gezamenlijk een lijst maken om het gemeentelijke vastgoed in kaart te brengen.

De heer Bootsma heeft daarna nogmaals om zo'n lijst gevraagd. Op één van deze lijsten stond toen een pand vermeld, gelegen in Oegstgeest, waarbij de heer Bootsma zich wel afvroeg waarom de gemeente Leiden het pand in bezit had. De laatste jaren zijn er geen lijsten meer gecommuniceerd naar de raad.

De heer Bootsma meldt dat hij zich kan voorstellen dat de onderzoekers de indruk (zouden kunnen) krijgen dat het allemaal wat incident-gestuurd is. De heer Bootsma geeft ook aan dat hij geen weet heeft van een vastgoedbeleid, waarin de panden die de gemeente in bezit heeft zijn opgenomen, waarin de panden die verkocht gaan worden zijn opgenomen, en waarin de panden zijn opgenomen die in bezit blijven, omdat deze panden nuttig zijn.

De raadsleden kregen destijds overigens wel van de gemeente mee dat de lijst, waarover hierboven is gesproken, niet openbaar gemaakt mag worden. De inhoud van de lijst is immers marktgevoelig, aldus de gemeente. Als de gemeente op een bepaald moment meerdere (tientallen) panden op de markt brengt, dan geeft dat waarschijnlijk ook weer een concurrentienadeel.

De heer Van Peijpe meldt dat wethouder Van Woensel heeft erkend dat het gemeentelijke vastgoed wel voor problemen kon zorgen. Dit is tevens door de accountant bij de jaarstukken gesignaleerd. De gemeente gaf destijds aan het proces om alle panden in kaart te brengen, wel al te zijn gestart.

In het PRIL werd duidelijk dat er een tekort was op het gemeentelijke vastgoed. Dit was wellicht al jaren zo, maar omdat er nog genoeg geld werd gegenereerd met gronduitgifte werd dit niet als een probleem gezien. Inmiddels valt de verkoop uit

bouwprojecten al enkele jaren terug en blijkt dat het tekort op de vastgoedexploitaties een structureel probleem is. Daar moet iets aan gedaan worden.

De heer Van Peijpe stelt dat de gemeente veel vastgoed heeft waarin maatschappelijke instellingen zijn gehuisd; scholen, ambtenarenhuisvesting; gemeentelijke diensten en zo meer. Dit zijn allemaal gemeentelijke panden. Deze panden worden verhuurd en zijn daardoor niet allemaal geschikt voor de verkoop. Leegstaande panden kunnen wel verkocht worden, daar heeft niemand last van. Het grootste probleem lijkt echter te zitten in de huurinkomsten versus de exploitatiekosten.

Volgens de heer Van Peijpe zit het grootste probleem bij het vastgoed dat in gebruik is door veelal maatschappelijke organisaties of kunstenaars, scholen, etc. Deze huurders betalen waarschijnlijk veel te weinig huur (niet marktconform), geen OZB, te lage of geen beheerskosten; terwijl het beheer wel doorloopt. Nu is het echter wel duidelijk dat hier iets mee moet gebeuren. Het levert structureel miljoenen verlies per jaar op. Er zijn waarschijnlijk in een gunstiger economisch klimaat (jaren 70/80) contracten gesloten met instellingen die weinig middelen hebben. Evenwel hebben beide raadsleden hier geen inzicht in.

De heer Van Peijpe merkt op dat op basis van de jaarcijfers en het PRIL wel een redelijk goed beeld van de verliezen op vastgoed bestaat, maar dat men er weinig aan kan doen, behalve het probleem erkennen. Waarop de wethouder ook zal erkennen dat het een probleem is, en dat men aan het probleem werkt, door in ieder geval alles in kaart te brengen, zoals het beheer, de exploitatie, etc. Van Peijpe denkt dat de intentie van de wethouder is om alle huren naar een marktconforme huur te brengen. Als de huurder dan wil blijven huren, dient deze subsidies aan te vragen, in plaats van dat de lage huur als verlies wordt geboekt. De verantwoordelijkheden voor verliezen worden dan verschoven, naar bijvoorbeeld de raad, die ervoor kiest om het maatschappelijk belang van het object of de huurder te blijven dienen, of een subsidieverstrekker zoals het cultuurfonds.

De heer Bootsma is van mening dat de gemeente in een aantal gevallen geen "huisbaas moet willen spelen". De heer Bootsma is zelf voorzitter van een maatschappelijke organisatie in Leiden geweest. Deze waren gevestigd in een pand (eigendom van de gemeente) waar een schappelijke huurprijs werd betaald. Hiermee erkent hij het belang van een pand met een schappelijke huurprijs voor een instelling. Echter, dat betekent niet dat men niet mag nadenken of de gemeente daar perse de huisbaas van moet zijn. Daarnaast zijn er misschien wel instellingen die maar een aantal dagen in de week gebruik maken van een object. Een object zou dan ook gedeeld kunnen worden tussen meerdere instellingen, zodat panden volledig worden bezet, in plaats van deels.

Daarnaast vindt de heer Bootsma het ook bedenkelijk dat de gemeente tot voor kort weinig discipline lijkt te hebben gehad in het versturen van nota's voor de lasten die eenieder als huiseigenaar ook gewoon krijgt. Een "normale huisbaas" doet dit immers wel. Dit is volgens de heer Bootsma een restant uit de jaren tachtig en negentig, tijden "waarin het allemaal niet op kon" en de afdelingen van de gemeente niet eens van elkaar wisten hoeveel panden de gemeente had.

De heer Van Peijpe stelt dat de gemeente eigenaar is van heel veel panden en dat dit per definitie verlies oplevert. Voorheen werd geaccepteerd dat bepaalde maatschappelijke instellingen, die in de stad nodig zijn, minder huur betalen. Meer

kunnen ze immers niet betalen. Die manier van denken is omgeslagen. Het gaat er nu om dat er marktconforme huren moeten worden gevraagd en de wijze waarop dit moet gaan gebeuren. Dit wordt wel een maatschappelijke discussie; als een instelling het niet kan betalen, dan moet er subsidie aangevraagd worden.

Om die discussie goed te kunnen voeren is volgens de heer Van Peijpe een lijst nodig die is ingedeeld op bepaalde aspecten zoals de bestemming van het pand (wat is maatschappelijk vastgoed en wat wordt commercieel verhuurd?) en panden boven een bepaalde waarde. Op deze manier kun je een lijst maken met een "top" en heb je de "echte dure gevallen, met heel veel vierkante meters die structureel weinig betalen" scherp. De heer Bootsma haakt hier op aan en zegt dat hij het wel relevant vindt om te weten wat er betaald wordt voor sommige objecten en wat het object in het geval van marktconforme huur op zou kunnen leveren, wat misschien wel 5 keer zo veel kan zijn. De heer Van Peijpe vindt het minder interessant dat er dan misschien wel 5 keer meer huur voor kan worden ontvangen. De Bootsma reageert hier op dat het wel duidelijk wordt dat er dan een stille subsidie wordt verleend. En dat het verschil tussen marktconform en werkelijk daadwerkelijk afgedekt dient te worden met een subsidie. En dat dan helder wordt hoe groot de subsidie is. Maar ook dat als de subsidie wordt wegbezuinigd er opnieuw een probleem ontstaat.

Mevrouw Gorree vraagt aan de raadsleden of het meer helder zou worden als bovengenoemde ook daadwerkelijk meer gescheiden zou worden. De heren antwoorden beiden bevestigend. De heer Bootsma zegt dat het niet de bedoeling is dat de huurders een brief krijgen dat de huur wordt vervijfvoudigd, maar dat het uiteraard allemaal in goed overleg moet plaats vinden. Bijvoorbeeld of er een mogelijkheid is dat de instelling samenwerkt met andere partijen, of de instelling de mogelijkheid heeft om subsidie aan te vragen of misschien wel het pand te delen met een andere instelling. De heer Van Peijpe herhaalt wel dat het van belang is om een lijst te hebben met de diverse panden, wie deze panden gebruikt en worden ze überhaupt gebruikt? Op dat moment vestig je in ieder geval een basis. De heer Van Peijpe meldt hierbij wel dat hij vermoedt dat het opstellen van zo'n lijst al een hele klus is. Op het moment dat deze lijst er is, dan is er ook duidelijk wat het probleem is. Iedereen weet wel dat er een probleem is, maar hoe groot dat probleem is, schijnt nog niet exact in beeld te zijn.

Op de vraag of de raadsleden bekend zijn met het 'Beleidskader Vastgoed' van de gemeente, waarin een deel van de oplossing van dit probleem wordt voorgesteld, wordt door beide raadsleden ontkennend geantwoord.

De heer Bootsma begrijpt dat het college meer tijd nodig heeft gehad voor bovengenoemd Beleidskader. Hij meldt dat als er een lijst met panden en de betaalde huren wordt vrijgegeven in de raad, daar ontzettend veel vragen over zullen worden gesteld door de raad: "waarom betaalt huurder x maar x euro, etc.". De heer Bootsma begrijpt dat het college dit enigszins gestroomlijnd wil doen, en wil voorkomen dat er een discussie over de pandenlijst ontstaat. De heer Van Peijpe is van mening dat de gemeente ook niet naar buiten wil brengen wat er daadwerkelijk betaald wordt door bepaalde instellingen, omdat dan ineens duidelijk wordt wat er veranderd zou moeten worden.

De raadsleden geven aan dat in de begroting een lijst wordt weergegeven met panden die op de lijst staan om verkocht te worden en wat de stand van zaken is omtrent die panden. De raad wordt nu één keer per jaar in de jaarrekening geïnformeerd over panden die uiteindelijk zijn verkocht. De heer Bootsma merkt op dat als de panden

eenmaal verkocht zijn, het ook "geen kwaad kan om dit te vertellen aan de raad". Er is geen behoefte om tussentijds geïnformeerd te worden over de status van de verkoop. De heer Bootsma zegt dat iedereen natuurlijk wil dat alle panden van de gemeente gewoon gebruikt worden en dat er geen panden staan te verloederen of leeg staan. Een lijstje met het actuele gebruik van panden is daarmee ook interessante informatie voor de raadsleden.

Concluderend wordt gesteld dat de raad op dit moment direct behoefte heeft aan een basisdocument (lijst) met daarop het bezit van de gemeente, met daarop per pand:

- Is er sprake van leegstand?
- Wie gebruikt het pand nu?
- Hoe zit het pand financieel in de exploitatie (kosten vs. opbrengsten)?
- Kan het pand verkocht worden (zonder het maatschappelijk rendement uit het oog te verliezen)?

Een dergelijke inventariserende lijst zou bij de jaarstukken moeten worden verspreid aan de raadsleden. Voor de echte grote panden "boven een x aantal vierkante meters" zou volgens de heer Van Peijpe periodiek meer informatie wenselijk zijn; dit hoeft niet voor de kleine pandjes.

Bijlage 10: Bronvermelding

Het vastgoed van de gemeente Leiden zit tamelijk verspreid in de organisatie. Weliswaar is VAG de afdeling met het meeste vastgoedeigendom, maar ook de afdelingen Onderwijs, Stedelijk Beheer en het Sportbedrijf spelen een rol in het vastgoed. Voor het onderzoek betekent dit dat er met de verschillende afdelingen contact is gezocht en dat er met alle afdelingen (soms telefonisch) interviews zijn afgenomen:

- Binnen VAG:
 - o Ingeborg de Jong, afdelingshoofd
 - o Sander de Clerck, medewerker extern bureau belast met verbetertraject
 - o Tjeerd de Haan, projectleider verkoop
 - o Walter van den Bergh, voormalig projectleider verkoop (telefonisch)
 - o Stef Heuker, medewerker vastgoedexploitatie
- Binnen Stedelijk Beheer:
 - o Ruud Lijnzaat, stafmedewerker (telefonisch)
- Binnen Sportbedrijf:
 - o Rik Wagner, teamleider buitensport accommodaties
- Binnen onderwijs:
 - o Wiet Spies, afdelingshoofd
 - o Doeke Posthuma de Boer, senior beleidsmedewerker realisatie
- Raadsleden:
 - o Walter van Peijpe, raadslid GroenLinks Gemeente Leiden
 - o Peter Bootsma, raadslid D66 Gemeente Leiden

De afdelingen zelf hebben lijsten met hun eigendommen aangeleverd en deze zijn naast het Kadaster en de BAG (Basis Administratie voor Gebouwen) gehouden. Naast het Kadaster, de BAG en gemeentelijke stukken en interviews zijn openbare bronnen omtrent Europese staatssteunregels⁶ en the RICS Red Book gebruikt.

Geraadpleegde gemeentelijke notities betreffen:

- Jaarstukken 2008 – 2012
- Begroting 2008 – 2014
- Beleidskader Vastgoed (BW 09.1108, BW 09.1115, BW 13.0618)
- Motie "Kaasschaaf of niet" (M120098/2)
- Motie "Kosten gemeentelijk Vastgoed" (M120098/28)
- Structuurvisie Leiden 2025
- Plan van aanpak verbetertraject
- Beleidskader winkelvoorzieningen Binnenstad (oktober 2011)
- PRIL 2013 (29-5-2013)
- Interne Management Letter 2013
- Sportnota 20-12-2012
- Perspectiefnota 2010-2013
- Perspectiefnota 2014-2017
- 1^e en 2^e bestuursrapportage 2013
- Cultuurnota 2012-2018
- Jeugdnota 2007-2011

Daarnaast heeft de gemeente diverse stukken ter beschikking gesteld:

- Taxaties
- Uitdraaien van exploitatiebegrotingen
- Lijsten met eigendommen
- Lijsten met verkopen
- Informatie over huurders

⁶ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31997Y0710%2801%29:NL:HTML>