

Werkwijzer Maatschappelijk Vastgoed

VASTGOEDBEDRIJF

Apeldoorn 2017



Inhoudsopgave

1	Toetsingskader compensatie maatschappelijk vastgoed	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Kader	3
1.3	Beoogd (maatschappelijk) resultaat	4
1.4	Argumentatie	4
1.5	Financieel en Risico's	5
1.6	Beslisschema verkoop maatschappelijk vastgoed	6
2	Procesbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Procestekening verkoopteam	7
2.3	Verkoopprogramma	8
2.4	Processchema verkoop Vastgoed	8
2.5	Beslisschema verkoop Maatschappelijk Vastgoed (MVG)	8
2.6	Verkoopprotocol	9
2.7	Subsidie bij aankoop van maatschappelijk vastgoed.	9

1 Toetsingskader compensatie maatschappelijk vastgoed

1.1 Inleiding

Aanleiding

De raad heeft op 18 december 2014 de “Beleidslijn verkoop maatschappelijke Vastgoed- financieel-economische kaders in relatie tot maatschappelijke belangen” vastgesteld. Dit kader uit 2014 blijkt in de praktijk niet te voldoen aan de wensen van de raad, gelet op het feit dat drie aanvragen op grond van voornoemde beleidslijn uit 2014 zouden zijn afgewezen.

Deze oude beleidslijn geeft geen aanknopingspunten om tot een objectieve afweging en toetsing van de aanvragen van de maatschappelijke organisaties te komen. Dit is aanleiding geweest om, middels bijgaand raadsvoorstel, tot een nieuwe beleidslijn en daarbij behorende spelregels te komen.

Bestuurlijk belang

Door de mogelijkheid van compensatie worden maatschappelijke, culturele en non-profit organisaties die een bijdrage leveren aan de beleidsdoelstelling van de gemeente Apeldoorn op het gebied van onderwijs, jeugd, welzijn en participatie, sport, cultuur, gezondheid, economie, natuur en veiligheid in de gelegenheid gesteld tot het aankopen van maatschappelijk vastgoed. Tegelijkertijd wordt hiermee invulling gegeven aan de krimp- en verkoopopgave van de gemeente Apeldoorn. Dit draagt bij aan het versneld afstoten van ons niet-strategisch (maatschappelijk) vastgoed.

1.2 Kader

De raad heeft op 18 december 2014 de “Beleidslijn verkoop maatschappelijke Vastgoed- financieel-economische kaders in relatie tot maatschappelijke belangen” vastgesteld. Hierin zijn spelregels opgesteld om financiële compensatie te bieden aan (zittende) maatschappelijke huurders of partijen. Hiertoe worden deze in de gelegenheid gesteld het gehuurde of leegstaande vastgoed te kunnen kopen van de gemeente. Dit in lijn met de door de raad beoogde (versnelde) krimp- en verkoopopgave van de gemeente Apeldoorn voor al haar niet-strategisch vastgoed. Aanleiding waren de terugkerende dilemma's tussen financieel-economische kaders en maatschappelijke belangen. De raad heeft daarvoor in de MPB 2015-2018 een budget beschikbaar gesteld van € 400.000,--. Dit kader uit 2014 blijkt in de praktijk niet te voldoen aan de wensen van de raad, gelet op het feit dat een drietal aanvragen op grond van dit kader zijn afgewezen.

Deze beleidslijn uit 2014 geeft geen aanknopingspunten om tot een objectieve afweging en toetsing van de aanvragen van de maatschappelijke organisaties te komen. Dit is aanleiding geweest om, middels bijgaand raadsvoorstel, tot een nieuwe beleidslijn en daarbij behorende spelregels te komen.

- a) In de Voorjaarsnota 2011 is voorts het volgende opgenomen: “de basisinfrastructuur van het maatschappelijk vastgoed kan beter worden benut, het aantal sociaal culturele accommodaties, bibliotheekfilialen, sportvelden en sporthallen kan worden verminderd. Er zijn mogelijkheden voor een betere benutting van de overblijvende accommodaties, inzet van tijdelijk leegstaande schoollokalen en gebruik van ruimte die van anderen is.”
- b) In de door de gemeenteraad vastgestelde “Kaderstelling Vastgoed 2012” is beschreven dat het vastgoed wat benodigd is voor beleid en/of afgestoten kan worden. Hiervoor zijn vijf kaders geformuleerd.
- c) In het door de raad vastgestelde “Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf” is in hoofdstuk 7 onder paragraaf 7.2 het afwegingskader beleidslijn verkoop maatschappelijk vastgoed opgenomen. In bijlage 6 is dit afwegingskader te vinden. Twee belangrijke punten daarin:
 - Per pand wordt beoordeeld of financieel-economische kaders of maatschappelijke belangen doorslaggevend zijn.
 - Als activiteiten in een pand gemeentelijke kerntaken betreffen en geen reële alternatieven voorhanden zijn, de mogelijke nadelige financiële gevolgen van de keuze voor het maatschappelijke belang dekken uit de in de MPB 2015-2018 opgenomen stelpost ‘Maatschappelijke doeleinden Vastgoed’ ad € 400.000,--.

1.3 Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het creëren en het bieden van ruimte aan non-profit maatschappelijke initiatieven met meerwaarde voor de Apeldoornse samenleving én het versneld realiseren van de krimp- en verkoopopgave van het maatschappelijk vastgoed. De compensatie biedt ruimte aan maatschappelijke initiatieven met meerwaarde voor de Apeldoornse samenleving op de genoemde maatschappelijke domeinen.

1.4 Argumentatie

De beleidslijn blijkt in de praktijk niet te werken. Daarom zijn er nieuwe criteria nodig om te kunnen beoordelen of de gemeente gefundeerd al dan niet kan overgaan tot compensatie. Dit heeft geleid tot onderstaand toetsingskader. Een beslisschema is in de bijlage opgenomen.

Dit nieuwe kader wil maatschappelijke organisatie een steun in de rug geven door een deel van de marktconforme prijs te compenseren. Vermogende organisaties zullen met dit kader een lager deel of geen compensatie krijgen toegewezen. Organisaties die in financieel opzicht zwak zijn kan een steun in de vorm van compensatie worden ontzegd, aangezien het werven van vastgoed geen financiële nekslag voor de stichting of vereniging mag betekenen.

I Toets financieel

Is de aanvrager in staat om het pand zonder (gedeeltelijke) financiële compensatie aan te kopen? De aanvrager is dit indien:

- hij/zij in staat is het object aan te kopen, te onderhouden en te exploiteren voor de komende 10 jaar, en;
 - hij/zij na aankoop voor tenminste 40% solvabel blijft.
- a) Er zal geen compensatie worden uitgekeerd indien de partij over voldoende eigen middelen beschikt en deze na aanschaf van het pand voor tenminste 40% solvabel blijft. De aanvrager dient vooraf inzicht te geven in zijn financiële positie. Indien de partij niet over voldoende eigen middelen beschikt kan afhankelijk van de toets maatschappelijke relevantie de benodigde financiële bijdrage c.q. compensatie worden overwogen.
- b) De compensatie wordt toegewezen indien aangetoond is dat de partij onvoldoende eigen middelen heeft en/of juist de compensatie nodig heeft om 10 jaar te kunnen exploiteren en met deze bijdrage financieel gezond wordt. Mits ook de maatschappelijke relevantie is aangetoond (zie toets II).
- c) De aanvraag wordt afgewezen indien de partij nu en naar de toekomst een financieel zwakke positie houdt, sprake is van een negatieve solvabiliteit, verlies draaiend is en of geen eigen vermogen aanwezig is. Ook is dekking voor de eigen bijdrage voor de aankoop niet aanwezig of onzeker.

II Toets maatschappelijke relevantie

Hebben de activiteiten van de aanvrager een aantoonbare maatschappelijke relevantie en meerwaarde voor de Apeldoornse samenleving binnen de volgende non-profit maatschappelijke domeinen:

- Onderwijs
- Jeugd
- Welzijn & Participatie (WMO)
- Sport
- Cultuur (historie)
- Gezondheid
- Veiligheid
- Natuur
- Stimuleren van economische activiteiten.

De maatschappelijke relevantie wordt op hoofdlijnen getoetst door de betrokken beleids- eenheden in afstemming met Financiën en Veiligheid en Recht. Basis voor de toetsing is dat de activiteiten in een stichtings- of verenigingsvorm zijn ondergebracht. Tevens zullen de statuten inzicht geven in de activiteiten van de organisatie. Deze activiteiten zullen worden getoetst aan dit nieuwe kader.

Als de aanvraag voldoet aan genoemde toetsingscriteria dan vindt compensatie op de aankoop van het pand plaats op basis van de onderstaande randvoorwaarden.

Uitgangspunten randvoorwaarden bij toekenning. Belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- De aanvrager wordt voor maximaal 75% van de aankoopsom gecompenseerd. Met een maximaal bedrag van € 200.000,-- i.v.m. ongeoorloofde staatsteun;
- Kosten voor eventuele renovatie of verbeteringen vallen buiten de compensatie en zijn voor rekening van de koper aangezien renovatie en gebruikseisen van de aanvrager subjectief van aard zijn;
- De onderhoudsstaat en verplichtingen vanuit de gemeente als eigenaar worden meegewogen in de verkoopprijs;
- Indien sprake is van sterk afwijkende situaties (o.a. cultuurhistorie/monumenten) kan de gemeente c.q. als eigenaar aanvullende advies en/of financiële afspraken voorstellen;
- Het toekennen van een éénmalig compensatiebudget leidt niet automatisch tot een structurele subsidierelatie;
- De activiteiten, zoals aangevraagd en zoals deze beschreven staan in de statuten vormen de basis voor compensatie. Indien binnen een termijn van 10 jaar de activiteiten verschieten van sociaal naar bijvoorbeeld andere commerciële doelstellingen, dan wordt de compensatie teruggevorderd. Handhaving zal plaatsvinden door middel van maatschappelijke en sociale participatie met actoren uit deze sector;
- Indien binnen 10 jaar de aanvrager het vastgoed doorverkoopt met winstoogmerk wordt de compensatie teruggevorderd. Deze bepaling zal in de koopovereenkomst en in de akte van levering worden opgenomen;
- Het jaarlijkse budgetplafond bedraagt € 400.000,--. Uitgangspunt is dat de aanvragen worden behandeld op datum van binnenkomst. Hierdoor kunnen aanvragen die het budgetplafond te boven gaan worden doorgeschoven naar het volgende jaar.

III Hardheidsclausule

Het college kan het toetsingskader "Compensatie Maatschappelijk Vastgoed 2016" in individuele gevallen buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover de toepassing van die bepalingen voor de aanvrager of ontvanger gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de bepalingen in het voornoemde toetsingskader.

1.5 Financieel en Risico's

Indien de verkoop doorgaat dan wordt de compensatie ten laste gebracht van het in de begroting beschikbare budget verkoop maatschappelijk vastgoed van maximaal € 400.000,-- per jaar. Alle aanvragen die dit budget ten boven gaan worden voorgelegd aan het college ter afweging en besluitvorming

Mogelijke risico's bij toekenning:

- Toekennen op grond van maatschappelijke meerwaarde blijft een deels subjectieve afweging. Beheersmaatregel is zoveel mogelijk op hoofdlijnen aan te sluiten bij de doelstellingen van en relevantie voor de gemeente Apeldoorn
- Indien 75% van de aankoopsom wordt gecompenseerd, tezamen met andere niet-marktconforme voordelen, inclusief die van andere overheidsinstellingen (bijv. provinciale subsidie het bedrag van € 200.000,-- overschrijdt, is er sprake van ongeoorloofde staatssteun. Beheersmaatregel is door het compensatiebedrag te maximaliseren tot € 200.000,--.
- Onevenredigheid en/of precedentwerking bij andere niet-gecompenseerde maatschappelijke of culturele instellingen. Beheersmaatregel is binnen de financiële toets afwegen of compensatie met gemeenschapsgeld legitiem verantwoord kan worden.
- Wijzigingen van activiteiten ofwel het verschieten van kleur van sociaal naar bijvoorbeeld andere commerciële doelstellingen. Dit kan contractueel worden uitgesloten. Echter doelstellingen van een organisatie worden bepaald door statuten. Een contract kan de vrijheid van een organisatie om haar statuten te wijzigen niet aantasten. Blijft daarmee een risico.
- Doorverkoop met winstoogmerk van de maatschappelijke organisatie. Deze risico's kunnen beheerst worden door contractuele voorwaarden en verplichtingen in de koopovereenkomst. De vraag en daarmee risico blijft of de koper het gecompenseerde bedrag kan terugbetalen.

- Indien bij de financiële toets blijkt dat een organisatie financieel niet solvabel is en ook niet zal zijn in de toekomst is sprake van een te groot afbreukrisico om terugvordering van gemeenschapsgeld zeker te stellen. Dit is niet of nauwelijks (contractueel) afdwingbaar. Bij geldverstrekking door een bank wil deze het recht van parate executie en de gemeente is dan niet langer preferent. Beheersregel is daarom aan de voorkant afwijzing van compensatie.

Mogelijke risico's bij afwijzing:

- Bezwaar en/of reuring door de maatschappelijke organisatie; Hierbij kan de gemeente faciliteren in het doorverwijzen naar eventuele alternatieve goedkope(re) locaties beschikbaar waarin de activiteit/het initiatief kan plaatsvinden en/of beter aansluit bij de activiteit (woonzorgcentra/scholen/kerken/Accres)?
- Mocht de aanvrager het pand niet aankopen, dan vindt verkoop in verhuurde staat plaats met de aanvrager als zittende huurder. Dit heeft effect op de verkoopwaarde en uiteindelijk op de invulling van de verkoopstaakstelling van het gemeentelijk vastgoed. In verhuurde staat (met meestal een lage – maatschappelijke - huur) is een pand immers minder waard.

Juridisch risico en waarborg:

- Het compensatiebudget wordt aan de koper toegekend. Door de eenmalige compensatie te verwerken in de koopsom is juridisch gezien nadrukkelijk geen sprake van subsidieverlening. De koopovereenkomst vormt dan de juridische besluitvorming. Het toekennen van een éénmalig compensatiebudget leidt niet automatisch tot een structurele compensatierelatie;

1.6 Beslisschema verkoop maatschappelijk vastgoed



2 Procesbeschrijving

2.1 Inleiding

De Raad van de gemeente Apeldoorn heeft besloten om het vastgoed dat niet meer nodig is voor beleidsdoeleinden, en of het in eigendom houden niet meer bijdraagt aan de kerntaken van de gemeente, te verkopen. In 2012 is daartoe de Kaderstelling Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. Hierin is beschreven welk vastgoed benodigd is voor uitvoering van beleid of afgestoten kan worden.

Het Verkoopteam Vastgoed wil binnen de eenheid Vastgoed en Grond verstandig invulling geven aan de verkoopopgave vanuit vastgoed economisch en strategisch perspectief. In 2014 is een beleidskader vastgesteld door de Raad dat leest als een routeboekje.

Onderliggend document heeft tot doel om het verkoopproces en de procedure te schetsen. Deze procesbeschrijving wil gestructureerd antwoord geven op de vraag hoe te komen tot de verkoop van ons gemeentelijk vastgoed. Welke afwegingen zijn hierbij van belang. Onderstaande beschrijving kan als een routeboekje of processchema worden gelezen zodat voor elk object consequent een afweging kan worden gemaakt.

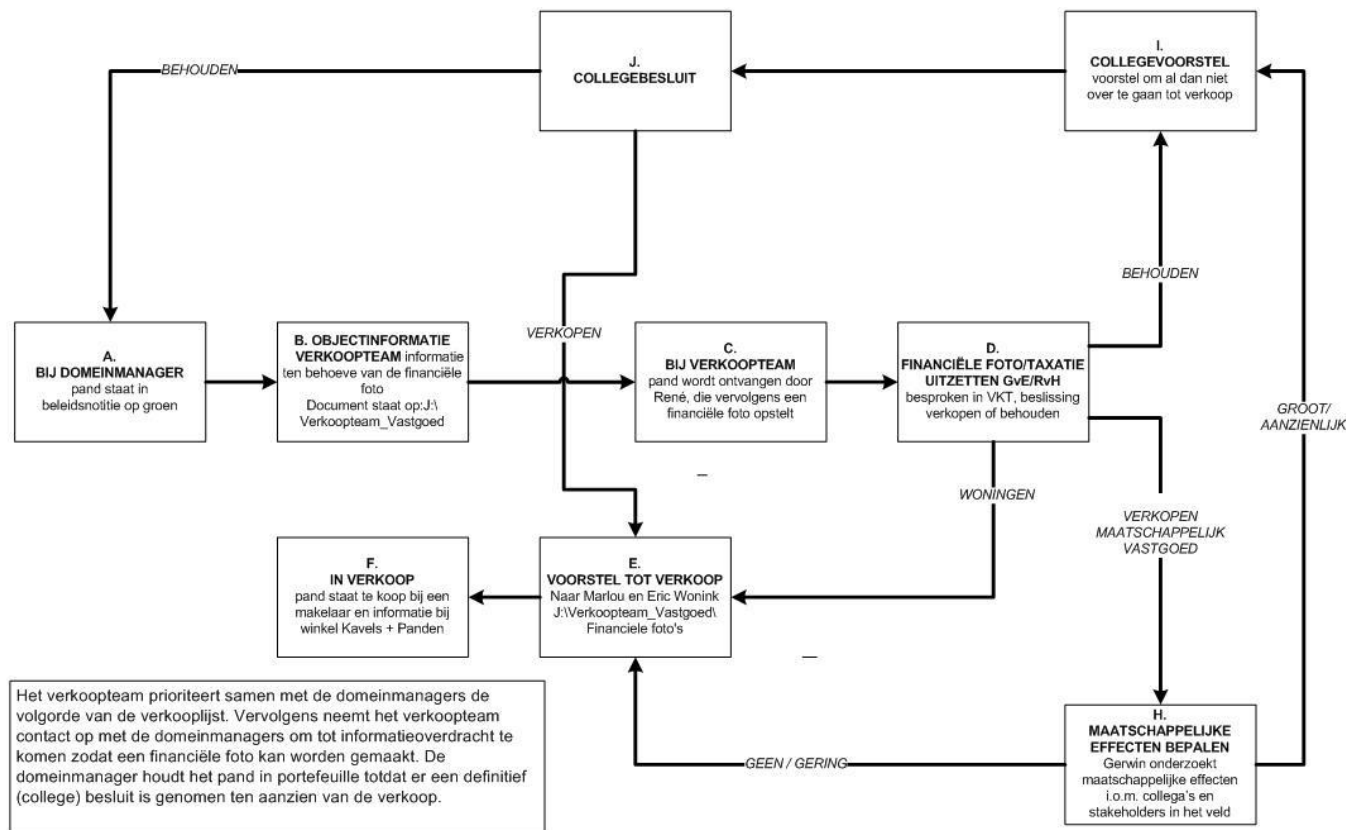
2.2 Procestekening verkoopteam

In onderstaand figuur 1 wordt geïllustreerd hoe de verkoop van het vastgoed binnen de eenheid Vastgoed en Grond haar beslag krijgt. Het proces start met de overdracht van cruciale gegevens die de portefeuillemanagers overdragen aan het verkoopteam. Uiteindelijk zal de financiële foto een concernwaarde en een marktwaarde opleveren die afgezet tegen de boekwaarde, de financiële ruimte bij verkoop weergeeft.

Figuur 1

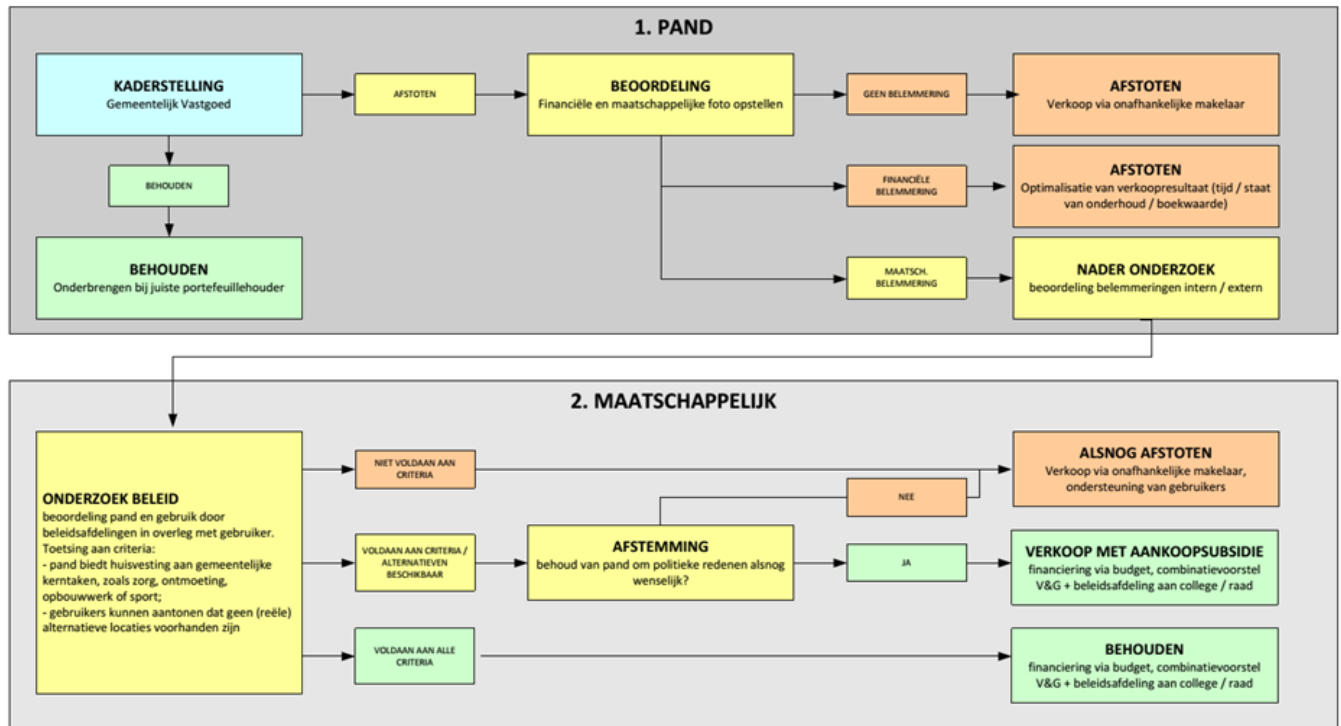
PROCESTEKENING VERKOOPTEAM

Datum: 30-01-2014



Naast het financiële bestaan ook maatschappelijke effecten bij het afstoten van het vastgoed. Dit proces wordt onder andere weergegeven in figuur 2. Het schema geeft de routing aan hoe om te gaan met de weging van maatschappelijke effecten. De weging wordt breed gedeeld binnen de gemeente Apeldoorn. Vakafdelingen en beleidsmakers leveren de input voor dit proces.

Figuur 2



2.3 Verkoopprogramma

Jaarlijks wordt door de portefeuillemanager Verkoop in lijn en in afstemming met de strategische kaders binnen het MPV een verkoopprogramma opgesteld. Hierin zijn te realiseren verkopen opgenomen. Deze verkopen zullen incidenteel en structureel bijdragen aan de taakstelling op ons gemeentelijk vastgoed.

2.4 Processchema verkoop Vastgoed

Het processchema geeft de interne route weer vanaf het moment dat het pand wordt overgedragen door de portefeuillemanager met de benodigde **objectinformatie (A1)** aan het verkoopteam.

Vervolgens wordt er door het verkoopteam een **financiële foto (A2)** gemaakt waarin de concernwaarde (incl. subsidiestromen) van het pand in afstemming met Finance& Control wordt berekend en de marktwaarde op basis van een recente taxatie wordt bepaald. Deze output wordt in de **factsheet A3** vermeld.

2.5 Beslisschema verkoop Maatschappelijk Vastgoed (MVG)

Na de financiële toets wordt gesondeerd of het pand ook maatschappelijk gezien kan worden afgestoten.

Nadat de maatschappelijke effecten zijn gedeeld in de organisatie c.q. met de desbetreffende beleidseenheden en dit niet tot belemmeringen in verkoop leidt zal respectievelijk de Manager Vastgoed en de Eenheidsmanager V&G een **verkoopbesluit (B1)** vaststellen zodat door middel van een college- of Raadsvoorstel de verkoop kan worden geformaliseerd.

2.6 Verkoopprotocol

Het taxatieinstructie (C1) geeft antwoord op de vraag op welke wijze een pand in de markt wordt gezet en hoe door makelaars invulling dient te worden gegeven aan de taxatieopdracht (C2).

Om de verkoop van het vastgoed te vergemakkelijken in relatie tot de bestemming bestaat er een mogelijkheid om de bestemming te wijzigen na consultatie bij de PPI (C3).

2.7 Subsidie bij aankoop van maatschappelijk vastgoed.

Het college heeft besloten om (financiële) ruimte te bieden aan maatschappelijke organisaties die niet in staat zijn tot volledige financiering van de aankoopsom van het vastgoed en deze te compenseren bij de aankoop van het vastgoed. Hiertoe dient de maatschappelijke organisatie een subsidieaanvraag (D1) in te dienen bij het subsidiebureau van de gemeente Apeldoorn. De aanvraag zal worden getoetst aan de beleidsnota (D2) en vervolgens worden voorgelegd aan de gemeenteraad die al dan niet besluit tot een eenmalige compensatie van het aankoopbedrag. De maatschappelijke organisatie ontvangt vervolgens het formele besluit van het subsidiebureau middels een subsidiebeschikking (D3).

BIJLAGEN

Bijlage A1

Overdrachtsdocument verkoopteam

versie 1.0

Dit document stelt de procedure voor indien panden en kavels worden overgedragen vanuit het domeinmanagement naar het verkoopteam. Doel is de informatie eenduidig en gestructureerd te ordenen zodanig dat een vlotte opbouw van een financiële foto mogelijk wordt, teneinde het object af te stoten.

Opdrachtgevende eenheid	:
Contactpersoon	:
Domeinmanager	:
Datum geplande overdracht	:
Adres	:
Objectnummer (V-nummer)	:
Kadastrale aanduiding	:
Oppervlakte	:
Huidige functie	:
Huidige bestemming	:
Bouwjaar	:
Boekw. opstal per 1-1 lopend jaar	:
Boekw. grond per 1-1 lopend jaar	:
WOZ waarde	:
Huurder *)	:
Huidige huursom per jaar	:
Ingangsdatum huurcontract	:
Einddatum huurcontract	:
Totale oppervlakte	:
(*huurcontract bijvoegen volstaat ook)	
Afspraken met betrekking tot beheer	:
Verkoopstimulerende maatregelen	:
Beleidsproductnummer begroting	:

Lasten:

Onroerende zaakbelasting	:
Waterschapslasten	:
Rioolheffing	:
Verzekering	:
Beheerskosten	:
Onderhoudskosten	:
Onderhoudskosten uit MJOP	:
Subsidiestromen V&G	:
Subsidiestromen Onderwijs	:

Korte samenvatting van belangwekkende correspondentie of informatie die voor de verkoop van belang is:

Toelichting: Voornoemde informatie is voor het maken van de berekeningen van belang. Met deze gegevensverzameling kan vlot een financiële foto worden gemaakt.

BIJLAGE A2

Objectnaam:
Plaats:
Straat en huisnummer:
Postcode:
V-Nummer:
DD opgemaakt:
Opgemaakt door:

Sporttoren
Apeldoorn
Sportlaan 22
V0691
16-apr-14
RHO

1. b Uitgangspunten

Beleidsnotie vastgoed: Afstoten

Prijpeil input Primo 2014

Taxatiewaarde verhuurde staat:

DD taxatie:

Taxatiewaarde vrije verkoop:

DD taxatie:

Bouwjaar **1951**

Boekwaarde: 2.008

DD BW:

WOZ-waarde: 380.000

DD WOZ: 1-jan-14

Waarde object volgens Team VG 243.315 k.k. primo 2014 in verhuurde staat

Verschil met boekwaarde 241.307

5. Waardering

	2014	2015	2016	2017
Kasstromen				
Huuropbrengsten	16.537	16.868	17.205	17.549
Subsidie huuropbrengsten	-16.537	-16.868	-17.205	-17.549
Subsidie				
gebruikersexploitatie	10.886	11.104	11.326	11.552
Exploitatiekosten	-4.485	-2.526	-2.577	-2.628
Eindwaarde kk				
Totaal	6.401	8.578	8.749	8.924

Kasstromen concern 259.131 primo 2014

KK 15.816


Waarde KK 243.315 primo 2014

aanvangshuur/CW kasstromen von (geen
BAR (check) 0,0% exploitatiekosten)

6. Samenvatting

Huuropbrengsten	16.537	16.868	17.205	17.549
Exploitatiekosten	-4.485	-2.526	-2.577	-2.628
Subsidie	10.886	11.104	11.326	11.552
Ratio cost to rent	0,27	0,15	0,15	0,15
Subsidie vs huuropbrengsten	0,66	0,66	0,66	0,66
7. Eindwaarde BAR				
Huurinkomsten begin jaar 16				36.871
Exit yield				12,5%
Waarde von				294.971
KK	6,5%			18.003
Eindwaarde kk			Marktwaarde	276.968
			Mrktwrde - boekwrde	274.960

Toelichting: Voornoemde berekening levert een concernwaarde en een marktwaarde op voor het maatschappelijk vastgoed. In casu is de derdenhuur gekapitaliseerd om tot een marktwaarde te komen.

BIJLAGE A3		
Naam	Sporttoren	
Adres	Sportlaan 22	
Postcode	7321 AD	
Woonplaats	Apeldoorn	
Algemeen		Bron:
V-nummer	V0971, V0426	
Bouwjaar	2008	Woz-taxatie 2014
Beleid / programmahouder	Huib Geelman	
Portefeuillemanager	Arend Spitshoven	
Begrotingsprogramma	Programma 8: Sport en cultuur	
Gebouwtype	Sport / Recreatie – overige overdekte sportaccommodatie	
Energielabel	Onbekend	
Bruto Vloeroppervlak	26.837 m2	Woz-taxatie 2014
Kaders en uitgangspunten		Bron:
Vastgesteld onderhoudsniveau	Conditieniveau 3	Uitvoeringskader
Waarderingsgrondslag BBV	Boekwaarde – maatschappelijke functie	Uitvoeringskader
Huurprijs (markt/ kpd-huur)	Kostprijsdekkende huur	Uitvoeringskader
Financiën (waarde)		Bron:
Woz-waarde	€ 41.457.000 (Sporttoren)/ € 1.328.000 (schaats/skeelerbaan)	Woz-taxatie 2014
Verzeerde / - herbouwwaarde:	€ 58.223.908	Bestand verzekeringen
Marktwaaarde (taxatie)	Onbekend	
Financiën (exploitatie)		Opgave FPC
Boekwaarde	€ 41.194.505 (incl. schaats/skeelerbaan)	
Afschrijving	€ 1.066.875	
Restant afschrijvingstermijn	34 jaar (bouwkundig), 14 jaar (installaties + schaats/skeelerbaan)	
Concernwaarde ppd 1-1-2014	€ 45.125.000	
Marktwaaarde ppd 1-1-2014	€ 15.000.000	
Rente	€ 1.690.455	
Rente %	4%	
OZB	€ 126.527	
Verzekering	€ 38.988	
Waterschapslasten	€ 8.167	
Totale onderhoudskosten	€ 32.896	
MJOP (storting voorziening)	Niet van toepassing	
Overige Exploitatie lasten	€ 53.360	
Beheerkosten	€ 67.146	
Verhuurgegevens		Bron:
Huurder	1. Exploitatiemaatschappij Sporttoren Apeldoorn B.V. 2. Sportvereniging WSV	Huurcontract Huurcontract
Type huurcontract	1. Huur en exploitatieovereenkomst 2. Akte van verhuring van accommodaties met onderliggende gronden	Huurcontract
Looptijd	1. Tot 31-12-2017. Na het verstrijken van deze datum wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd met 5 jaar. 2 Jaar voor het verstrijken van deze datum treden partijen in overleg over het (al dan niet) voortzetten van de overeenkomst. De exploitatiemaatschappij kan daar aangeven of het de huurovereenkomst voort wil zetten. 2. Onbepaalde tijd	Huurcontract
Jaarhuur	1. € 1 2. € 907	Opgave FPC
Indexatie	1. CPI – Alle huishoudens – 2000=100 – 4 -16 maanden 2. CPI – Alle huishoudens – 2000=100 – 6 -18 maanden (vanaf 2017)	Huurcontract
BTW	1. BTW- belaste verhuur 2. BTW- belaste verhuur	Huurcontract
Subsidie		
Subsidie totaal	Niet van toepassing	
Huurcomponent	Niet van toepassing	
Exploitatiesubsidie	Niet van toepassing	
Overig		Bron:

Opmerkingen	1. De exploitant ontvangt jaarlijks een in het huurcontract overeengekomen exploitatiebijdrage. In 2014 was dit 707.931 ex. btw. 2. Geen opmerkingen	€	Brief aan exploitant
-------------	---	---	----------------------

BIJLAGE B1

Verkoopbesluit Categorie: Sportcomplex Sporttoren										
Gegevens		25-02-2015								
Aantal motorbrandstoffenverkooppunten door gemeente in erfpacht uitgeven:	12									
Eigendomspositie binnen gemeente:	Vastgoedbedrijf									
Laatst genomen beleid/besluit:	Vastgoed in 1 hand. Besloten door college, ter kennisname aan de Raad aangeboden.									
Essentie besluit:	Sportcomplex wordt aan de markt aangeboden									
Huidige situatie:	Exploitatie door gemeente									
Beslissingsbevoegd:	College en Raad									
Betrokken beleidseenheid:	Eenheid Vastgoed en Grond									
Collegebesluit:	Het college heeft op 13 mei 2014 toestemming verleend aan het team Vastgoed om het sportcomplex te verkopen.									
Advies Verkoopteam Aanleiding <p>Sinds 1 oktober 2014 zijn er besprekingen gevoerd met de gebruiker van de Sporttoren. Deze partij heeft aangegeven dat zij het complex afkopen.</p> <p>Trends en ontwikkelingen t.a.v. Sporttoren: De gebruiker ziet kans de exploitatie voor haar rekening te nemen.</p> <p>Financieel Om tot een financiële afweging te komen wordt de waarde van het contract, de marktwaarde en het resultaat van de onderhandelingen afgewogen.</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Concernwaarde*)</th> <th style="text-align: center;">Marktwaarde*)</th> <th style="text-align: center;">Verkoopresultaat*)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sporttoren</td> <td style="text-align: center;">€ 41 mio</td> <td style="text-align: center;">€ 15 mio</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>*)Toelichting De gehanteerde contractwaarde is gebaseerd op de feitelijke huurinkomsten uit het jaar 2012. Deze inkomsten zijn voorts gekapitaliseerd met factor 8,3%. De marktwaarde is de waarde die door de specialist van BOZ is ingeschat. Het verkoopresultaat is het resultaat van onderhandelingen in de periode tussen oktober 2014 en januari 2015</p>				Concernwaarde*)	Marktwaarde*)	Verkoopresultaat*)	Sporttoren	€ 41 mio	€ 15 mio	
	Concernwaarde*)	Marktwaarde*)	Verkoopresultaat*)							
Sporttoren	€ 41 mio	€ 15 mio								

Advies Grondbedrijf

Kaderstelling 2012:

NVT

Meest relevante kader/uitgangspunt:

NVT

Kaderstelling 2014:

NVT

Is er een financiële belemmering om over te gaan tot verkoop?

Conclusie

Mag er worden overgegaan tot verkoop van de motorbrandstofverkooppunten:

Antwoord Vastgoedbedrijf: JA Paraaf Manager Team Vastgoed:

Antwoord Vastgoed & Grond: JA Paraaf Manager Eenheid:

Het verkoopresultaat komt ten gunste van: Grondbedrijf, complex 1234

De eenheidsmanagers van onderstaande eenheden zijn op de hoogte van de verkoopafweging en hebben geen bezwaar tegen de verkoop van het blooteigendom van de voornoemde motorbrandstofverkooppunten:

Paraaf eenheidsmanager Ruimtelijke Leefomgeving: Ter kennisgeving

Paraaf eenheidsmanager Beheer en Onderhoud: Ter kennisgeving

Dient dit besluit voorgelegd te worden aan het College: JA

Dient dit besluit voorgelegd te worden aan de Raad: JA

Advies Controller Grondbedrijf

Is er een financiële belemmering om over te gaan tot verkoop?

Antwoord Controller Vastgoedbedrijf: Neen

BIJLAGE C1

Taxatie-instructie vastgoedbedrijf

De gemeente Apeldoorn :

- Wil bevorderen dat alle taxaties van onroerende goederen waaronder ook bedoeld als in afdeling 6.4. van de Wro zoveel mogelijk op uniforme wijze plaatsvinden, zodat recht wordt gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. De gemeente kiest ervoor de taxatie door taxateurs te laten plaatsvinden die niet in loondienst zijn van de gemeente.
- Wil ongeoorloofde staatssteun tegengaan als gevolg van een te lage taxatiewaarde.

Taxatieprincipes

1. Getaxeerd wordt ten behoeve van de verkoop van het eigendom in de huidige staat en bestemming
2. De taxateur wijkt niet af van de deze taxatie-instructie, tenzij hierover met de opdrachtgever gemeente Apeldoorn en contactpersoon G.J. van Holland van te voren schriftelijke afspraken zijn gemaakt.
3. In het taxatierapport wordt vermeld dat de taxatie heeft plaatsgevonden met inachtneming van de taxatie-instructie. De taxatie-instructie wordt aan het taxatierapport gehecht. In geval van afwijkingen zoals bedoeld in het vorige lid wordt in het taxatierapport vermeld op welke wijze is afgeweken van deze taxatie-instructie en de reden waarom.
4. De peildatum van taxatie is de datum van opname van het pand.
5. De werkelijke waarde moet worden getaxeerd. Dit is de waarde die in het vrije verkeer tussen redelijk handelende koper en verkoper - beiden met kennis van zaken-niet onder druk handelend, prudent, gelet op huidige en optimale aanwending binnen de huidige bestemming, doch abstraherend van de uiteindelijke invulling in verband met een nieuwe gebiedsontwikkeling wordt bepaald. Het is de koopprijs van de meest biedende gegadigde bij onderhandse verkoop in de huidige bestemming/gebruik/beklemming. Het gaat hier om de marktwaarde huidige bestemming op 1 januari van het lopende jaar. Dit brengt mee dat bij de waardebepaling geen rol mogen spelen:
 - getaxeerde waarden in eerdere taxatierapporten betreffende hetzelfde object
 - de WOZ waarde,
 - de balanswaarde of
 - werkelijke aankoopprijs van het betreffende perceel dan wel
 - de waarde van een aangegane verplichting tot aankoop/verkoop.

De taxateur maakt expliciet kenbaar welke specifieke taxatiemethoden zijn gebruikt (en waarom) voor de bepaling van de waarde.

6. De taxateur pleegt altijd recherche rond de recente transactiehistorie van het te taxeren perceel en vermeldt bevindingen in het taxatieverslag
7. De invloed van bijzondere ongeschiktheid: de taxateur geeft aan welke invloed er is op de waarde van de bodemgesteldheid en de taxateur vermeldt een gefundeerd oordeel in het taxatierapport.
8. De invloed van bijzondere ongeschiktheid: de taxateur gaat na of bestaande hindercirkels effect hebben op de waarde en vermeldt een gefundeerd oordeel in het taxatierapport.
9. Het taxatierapport wordt aangesloten op het NVM/VEH model en er wordt in overleg met de contactpersoon een selectie van de volgende informatie o.a. is opgenomen:

- datum bezichtiging object
- opname datum
- peildatum
- kadastrale aanduiding
- gegevens die blijken uit eigen waarneming
- gegevens die blijken uit nader onderzoek
- gegevens die blijken uit mededelingen van rechthebbenden
- de mate van courantheid van het object (motivatie en indicatie)
- de van het bestemmingsplan afwijkend gebruik
- productierechten
- vergunningen (niet gebruikte bouwvergunningen etc)
- relevante wetgeving (milieuwetgeving , monumentenwetgeving etc)
- gehanteerde waarderingsmethode
- gehanteerde waardepeildatum
- kadastrale aanduiding en oppervlakte getaxeerde zaak
- nauwkeurige omschrijving getaxeerde zaak
- stand / ligging van het object
- relevante bestemmingsplaninformatie en relevante exploitatieplan informatie
- foto's van de getaxeerde zaak
- cijfermatige onderbouwing van de getaxeerde onderdelen
- getaxeerde en uitgesplitste inbrengwaarde
- relevante waardebepalende feiten en omstandigheden
- in voorkomend geval: de gehanteerde referentieobjecten
- invloed van eventuele hindercirkels etc.
- relevante bronnen vermelden van informatie en feiten en gebruikte jurisprudentie
- relevant bodemonderzoek
- rechthebbenden (eigenaren, huurders, zakelijk gerechtigden etc) met (bij natuurlijke personen) BSN en NAW (bij rechtspersonen) KVK aanduiding en NAW van de in het taxatierapport te vermelden schadeloosstellingen
- verdeling van de taxatie over vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade

10. De opdrachtgever Apeldoorn bepaalt welke delen van het taxatierapport als openbare bijlage worden meegezonden bij een bestuurlijk besluit.

11. Het taxatierapport dient representatief te zijn voor deze discipline, en mag geen vorm- en rekenfouten bevatten

12. De taxateur zet een paraaf op elke pagina en handtekening onder het taxatierapport mede ten bewijze dat de rapportage geen strijdigheid oplevert met regelgeving inzake verboden staatssteun.

13. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en het ondertekend door een gecertificeerd taxateur.

Apeldoorn, d.d.
 Naam taxateur:
 Handtekening

BIJLAGE C2

Vastgoed en Grond

Mensink en Sietsma Makelaars B.V.
t.a.v. de heer Mensink
Sportlaan 44
7339 CK UGHELEN

Telefoon 14 055
Doorkiesnummer
(055) 055-5802661
Telefax
(055)
E-mail
r.vanholland@apeldoorn.nl
Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Betreft
Verkoopopdracht Sportlaan 22 te Apeldoorn

Geachte heer Mensink,

Hierbij bevestig ik de aan u verstrekte opdracht om voor de gemeente het sportcomplex met bijbehoren, gelegen aan de Sportlaan 22 te Apeldoorn te verkopen. De vraagprijs is € 17.500.000 kosten koper en de courtage bedraagt 1,2 % excl. BTW.

Voorts willen wij met u de volgende afspraken maken zodat de verkoop voortvarend ter hand kan worden genomen:

- Bezichtigingen mogen pas plaatsvinden na vermelding van het object op Funda.
- Biedingen mogen uitsluitend worden meegenomen na bezichtiging of na contact over de bezichtiging (na de vermelding op Funda).
- De makelaar dient een overzicht bij te houden (logboek) van personalia, hoogte van de biedingen, datum en tijdstip. De makelaar dient voorafgaand aan de vermelding op Funda een (tuin)bord bij het pand te plaatsen.
- De makelaar dient in overleg te treden met de gemeente indien deze van mening is dat er verbeteringen aan pand moeten worden doorgevoerd die de verkoop kunnen bespoedigen.
- De makelaar heeft kennisgenomen van de taxatie-instructie die door de gemeente Apeldoorn is opgesteld.
- Mocht een verkoop meer tijd vergen, dan zal er minimaal eenmaal per twee maanden een update plaatsvinden tussen de gemeente en de verkoopmakelaar.

Wij vertrouwen erop dat u zich aan de voornoemde procedure zult houden en wensen u tot slot succes met de verkoop.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

Mw. M.L. Niewold
Teammanager Vastgoed

Aanvraag advies Projectgroep Planinitiatieven

Woonplaats	Loenen	
Straatnaam	Imbosweg	
Huisnummer	32	Letter-/ nummer toevoeging

Gemeente: Beekbergen
Sectie: D
Nummer 2285

Datum aanvraag: 3 maart 2015 **Datum advies nodig:** 18 maart 2015

Soort verzoek: Regulier principeverzoek

<input type="checkbox"/> Agrarisch	<input type="checkbox"/> Groen	<input type="checkbox"/> Recreatie
<input type="checkbox"/> Bedrijf	<input type="checkbox"/> Horeca	<input type="checkbox"/> Sport
<input type="checkbox"/> Cultuur en ontspanning	<input type="checkbox"/> Kantoor	<input type="checkbox"/> Verkeer
<input type="checkbox"/> Detailhandel	<input type="checkbox"/> Maatschappelijk	<input checked="" type="checkbox"/> Wonen

Indien Wonen: aantal
woningen: 0

☐ Gebied is gelegen in een gebied waarvoor een dorpsvisie wordt opgesteld, te weten

☐ Gebied is gelegen in een zoekzone

Omschrijving verzoek: Aan de Imbosweg 30 is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig, met daarbij, op nummer 32, een bedrijfswoning. Die bedrijfswoning is echter overbodig geworden voor de bedrijvigheid op het perceel. Daarom heeft de eigenaar verzocht om aan die woning een woonbestemming te geven. Gelijktijdig wil de eigenaar, om aan milieuzoneringen te voldoen, de woning op enige afstand van de bedrijfsbestemming herbouwen.

1. Onder welke voorwaarden en condities kan medewerking worden verleend aan dit initiatief?

- Principeverzoek

Aandachtspunten en overige opmerkingen:

-

BIJLAGE D1

Aanvraag eenmalige subsidie voor de aankoop van maatschappelijk vastgoed

Contactgegevens bedrijf

Inschrijfnummer KvK :
Naam organisatie :
Straatnaam :
Huisnummer :
Huisletter :
Huisnummertoevoeging :
Postcode :
Plaats :
Algemeen e-mail adres :
IBAN rekeningnummer :
Ten name van :

Gegevens contactpersoon

BSN :
Naam :
Aanhef :
Titel / functie :
Bevoegdheid/rol binnen bedrijf :
Telefoon :
E-mail adres :

Subsidieaanvraag

- 1) Voor welk pand vraagt u een eenmalige subsidie aan:
(welk pand koopt u van de gemeente)
- 2) Wat is het eenmalige noodzakelijke subsidiebedrag: €
- 3) Welke subsidie bijdragen ontvangt u jaarlijks van
derden:
(waaronder van gemeenten en/of fondsen zoals sponsors)
- 4) Wat is de sociaal/maatschappelijke meerwaarde van uw
organisatie voor de Apeldoornse samenleving (burgers/doepgroep)

Om uw aanvraag te kunnen beoordelen bent u verplicht de volgende documenten te leveren.

- 5) Financiële onderbouwing waaruit blijkt waarom deze
eenmalige subsidie noodzakelijk is; bestaande uit:
 - jaarrekening (verlies en winstrekening met balans) 2014
 - jaarverslag van het voorgaande jaar
 - begroting van het huidige kalenderjaar (overzicht inkomsten en uitgaven)
 - waar beschikbaar een accountantsverklaring

Aldus naar waarheid ingevuld d.d.

Naam:

Handtekening:

NB

De nota en subsidiebeschikking worden op een later moment toegevoegd.