



NOTA UITVOEREND BELEID GEMEENTELIJK VASTGOED RIJSWIJK2025-2029

Inhoud

Samenvatting	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding actualisatie vastgoedbeleid	5
1.2 Interne ontwikkeling en resultaten	5
1.3 Externe ontwikkelingen	5
2 Beleid.....	7
2.1 Kader	7
2.2 Visie	7
2.3 Uitgangspunten.....	7
3 Vastgoedorganisatie en sturing	9
3.1 Scope	9
3.2 Vastgoedsturing	9
3.3 Portefeuilleplan en objectplannen.....	10
4 Onderhoud	12
4.1 Doelstelling met betrekking tot het onderhoud	12
4.2 Onderhoud eigenaarsdeel of huurdersdeel	12
4.3 Onderhoudssoorten.....	12
4.4 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP naar DMJOP)	12
4.5 Onderhoudsmethodiek en conditiemeting NEN 2767	13
4.6 Kwaliteitsniveaus	13
4.7 Investerings	14
5 Realiseren of afstoten.....	15
5.1 Verantwoordelijkheid vastgoedtransacties	15
5.2 Het realiseren van vastgoed	15
5.3 Het afstoten van vastgoed.....	15
6 Huur en verhuur.....	16
6.1 Beleid bij verhuren.....	16
6.2 Huur- overeenkomsten	16
6.3 Huurprijsmethodiek.....	16
6.4 Marktconforme huur onder kostprijs dekkende huur.....	18
6.5 Leegstandsbeheer	18
7 Duurzaamheid.....	19
7.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed landelijk.....	19
7.2 Routekaart verduurzaming vastgoed tot 2030 en verder	19
7.3 Inkopen van duurzame energie.....	20

8 Noodzakelijke vastgoedinformatie.....	21
8.1 Vastgoedmanagementsystemen	21
9 Financiële dekking en verantwoording	22
9.1 Dekking onderhoudskosten.....	22
10 Opgaven & Uitvoeringsagenda.....	23
10.1 Hoofdopgaven.....	23
10.2 Uitvoeringsagenda.....	23

Nota Uitvoerend beleid gemeentelijk vastgoed Rijswijk 2025-2029

Samenvatting

Het vastgoed beleid van de gemeente Rijswijk is gebaseerd op bestaand beleid en wettelijke kaders. Voor een effectief beleid is nadere duiding van die wettelijke kaders wenselijk. Daarnaast actualiseert gemeente Rijswijk haar vastgoedbeleid om in te spelen op interne en externe ontwikkelingen. Het doel is een kernportefeuille met maximale maatschappelijke impact te creëren, die voldoet aan wet- en regelgeving en bijdraagt aan gemeentelijke opgaven.

Visie en Uitgangspunten

De gemeente streeft naar een duurzame en maatschappelijk verantwoorde vastgoedportefeuille met de volgende kernpunten:

- Transparante besluitvorming
- Maximale maatschappelijke impact
- Voldoen aan relevante wet- en regelgeving
- Duurzaam onderhoud

Belangrijke uitgangspunten zijn: Gebaseerd op wettelijke kaders en bestaand beleid.

- Kernportefeuille: vastgoed is geen doel op zich, maar dient kerntaken en beleidsdoelen
- De markt tenzij: voorkeur voor marktoplossingen bij huisvestingsvraagstukken
- Werkwijze: marktgerichte werkwijze met oog voor maatschappelijke doeleinden
- Verhuurbeleid: marktconforme huurprijzen, tenzij anders bepaald
- Onderhoud: functioneel onderhoudsniveau (niveau 3) volgens NEN 2767
- Verkoopbeleid: het college is voornemens om bij het afstoten van panden die niet tot de kern-vastgoedportefeuille horen, de raad voor te stellen deze middelen te reserveren voor de verduurzaming van de kern-vastgoedportefeuille. Dit raakt niet de verkoopopbrengsten van het strategisch vastgoed die op dit moment reeds in de begroting zijn opgenomen.

Vastgoedorganisatie en Sturing

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van gemeentelijk vastgoed. De portefeuille is onderverdeeld in vier categorieën: Ambtelijke Huisvesting, Maatschappelijk, Projecten en Overig. Vastgoedsturing omvat portefeuille-, asset- en propertymanagement.

Onderhoud

De gemeente hanteert vier typen onderhoud: correctief, contract-, planmatig en mutatieonderhoud. Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) worden gebruikt, met een overgang naar duurzame DMJOP's. Het functionele kwaliteitsniveau wordt gehanteerd voor de hele portefeuille.

Verhuur

De gemeente is verantwoordelijk voor huurtransacties en hanteert hiervoor nieuwe huurcontracten volgens ROZ-standaarden. Huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Er worden twee methoden voor huurprijsbepaling gehanteerd: markthuurlen en kostprijsdekkende huur.

Duurzaamheid

De landelijke doelstellingen waar de gemeente ook naar streeft:

- 49% CO₂-reductie in gemeentelijk vastgoed in 2030
- 95% CO₂-reductie en aardgasvrije gebouwen in 2050

Acties omvatten:

- Ontwikkeling strategisch verduurzamingsplan in 2025
- Individuele kosten-batenanalyse per pand

Vastgoedinformatie

Een vastgoedmanagementsysteem wordt gebruikt voor beheer en monitoring. In 2025 wordt een nieuw financieel systeem geïmplementeerd, met mogelijke koppeling aan de vastgoeddatabase voor verbeterde sturing.

Financiële Dekking en Verantwoording

Onderhoudskosten worden gedekt via verschillende methoden:

- Reparatie- en contractonderhoud: uit exploitatiebegroting
- Planmatig onderhoud: via dotatie aan onderhoudsvoorziening
- Mutatieonderhoud: afhankelijk van de (duurzame) verbetering van het vastgoed als investering in investeringsagenda of uit de exploitatiebegroting.

Deze nota vormt de basis voor het vastgoedmanagement in Rijswijk, gericht op een duurzame, efficiënte en maatschappelijk verantwoorde vastgoedportefeuille die bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen.

De uitvoeringsagenda

De uitgangspunten en uitvoeringsagenda geformuleerd in deze nota zullen wij hanteren bij toekomstige ontwikkelingen van voorzieningen in gemeentelijk vastgoed en voorstellen. De financiële onderbouwing voor het verduurzamen van het vastgoed zal in delen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In deze collegeperiode zullen er voorstellen worden gedaan voor de verduurzaming van sport- en welzijnscentrum de Schilp en de Rijswijkse Schouwburg in verband met de reeds toegekende rijksmiddelen (DUMAVA). Mede om de verduurzaming van het vastgoed te financieren is het de intentie van het college om de middelen van het verkochte vastgoed die niet tot de kern-vastgoedportefeuille horen te reserveren voor de verduurzaming van de kern-vastgoedportefeuille. Dit krijgt de raad in aparte raadsvoorstellen voorgelegd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding actualisatie vastgoedbeleid

Rijswijk is een van de sterkst groeiende gemeenten van ons land. Het is essentieel dat het vastgoedbeleid wordt aangepast om deze groei in goede banen te leiden en de stad aantrekkelijk te houden voor bewoners en ondernemers. Anno 2024, zijn er verschillende vastgoedactiviteiten binnen de gemeentelijke organisatie gecentraliseerd en is de vastgoedformatie gegroeid om de vastgoedportefeuille van de gemeente Rijswijk eenduidig en professioneel te beheren. De actualisatie van het vastgoedbeleid van de gemeente Rijswijk is van belang voor het beheer en onderhoud van kapitaalgoederen, die een aanzienlijk deel van de gemeentelijke begroting vormen en maatschappelijk van groot belang zijn.

Onderstaande interne en externe ontwikkelingen maken actualisatie van het vastgoedbeleid wenselijk.

1.2 Interne ontwikkeling en resultaten

In de afgelopen jaren is conform bestaand beleid uitvoering gegeven aan het beheer van de vastgoedportefeuille. Er is een vastgoedinformatiesysteem geïmplementeerd en er is een grote slag gemaakt in het vastleggen van de vastgoedgegevens in een vastgoedmanagementsysteem, bestaande o.a. uit informatie over de technische staat, financiële gegevens en gegevens over de huurders met als doel dat de portefeuille op eenduidige wijze wordt beheerd. Er zijn meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) voor het vastgoed dat structureel in eigendom is opgesteld en een deel van de portefeuille wordt fasegewijs verduurzaamd.

De volgende stap is het verder aanvullen van de data in het vastgoedinformatiesysteem, het actualiseren van de MJOP's waarna aan de hand van de portefeuille strategie naar een efficiënte kernportefeuille kan worden toegewerkt.

1.3 Externe ontwikkelingen

Technische en maatschappelijke ontwikkelingen geven eveneens aanleiding tot het aanpassen van het vastgoedbeleid.

De gemeente is actief bezig met verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Door het klimaatakkoord¹, een aanscherping van de EML² (Erkende Maatregelenlijst voor energiebesparing) en de energielabel C verplichting bij kantoren is er naast een wettelijke verplichting om ons bestaand vastgoed te verduurzamen ook een voorbeeldfunctie richting de inwoners en ondernemers in de gemeente, van wie ook wordt verwacht dat ze verduurzamen.

De gemeente werkt toe naar een vastgoed kernportefeuille die aansluit bij de beleidskaders van het college. Vastgoed dat nog in bezit is en wat hier niet aan voldoet zal gefaseerd worden afgestoten. Door de sterke prijsstijgingen in het beheer en onderhoud maar ook in de waarde van het vastgoed zal het afstoten van vastgoed een positieve uitwerking hebben op de begroting.

Technische innovaties en de toenemende data die we tot ons beschikking krijgen kunnen helpen de efficiency van het vastgoedgebruik te verhogen.

¹ Rijksoverheid. (2019). Klimaatakkoord.

² Regeling van de Minister voor Klimaat en Energie van 8 september 2023, nr. WJZ/ 27590052, tot wijziging van de Omgevingsregeling in verband met de actualisatie van de erkende maatregelenlijst.

Deze nota vormt de basis waarop de vastgoedportefeuille verder geoptimaliseerd kan worden met als resultaat een goed onderhouden kernvastgoed portefeuille die voldoet aan de beleidskaders van het college en de maatschappelijke opgaven.

2 Beleid

2.1 Kader

De gemeente Rijswijk wil een duidelijke sturing op de vastgoedportefeuille. Het vastgoedbeleid van gemeente Rijswijk heeft betrekking op het beheer en onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, bestaande uit alle gebouwen en gronden in eigendom van gemeente Rijswijk met uitzondering van de gronden en opstallen binnen grondexploitaties of ruimtelijke ontwikkeling en de gronden die behoren tot de openbare ruimte. De gemeente streeft naar een duurzame instandhouding van deze panden doormiddel van een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP), waarbij financiële middelen worden gereserveerd voor onderhoud.

2.2 Visie

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om een vastgoedportefeuille te ontwikkelen, waarbij duidelijk is welke afwegingen per object gemaakt zijn en over de wijze waarop het object bijdraagt aan het bereiken van gemeentelijke beleidsdoelstellingen met als aandachtspunten.

- Maatschappelijk impact via gemeentelijk vastgoed; Het professioneel exploiteren en in standhouden van een vastgoedportefeuille die optimaal bijdraagt aan maatschappelijke opgaven inclusief huisvesting van de eigen organisatie.
- Gemeentelijk vastgoed voldoet aan wet -en regelgeving, Bouwbesluit, Klimaatakkoord, Energielabel C verplichting en EML-verplichting.
- Gemeentelijk vastgoed wordt doelmatig en duurzaam onderhouden, waarbij per object het kwaliteitsniveau is gedefinieerd.

2.3 Uitgangspunten

- Kernportefeuille: Het bezitten van vastgoed is geen doel op zich. Het gemeentelijk vastgoed wordt optimaal ingezet voor kerntaken en gemeentelijke beleidsdoelen. Bestaand beleid.
- De markt tenzij: Het heeft de voorkeur de markt maatschappelijke huisvestingsvraagstukken op te laten pakken. Bij huisvestingsvraagstukken die de markt niet oppakt, stelt de gemeente zich waar mogelijk faciliterend op. Gebaseerd op de Wet Markt en Overheid.
- Werkwijze: Vanuit haar privaatrechtelijke rol bij het beheer van de vastgoedportefeuille hanteert de gemeente een marktgerichte werkwijze met oog voor de maatschappelijke doeleinden. Gebaseerd op de Wet Markt en Overheid.
- Huurprijs; Er wordt een marktconforme huurprijs in rekening gebracht tenzij wordt voldaan aan een aantal voorwaarden zoals geformuleerd in deze nota. In dat geval is er sprake van een kostprijs dekkende huur. Gebaseerd op de Wet Markt en Overheid.
- Onderhoud: De gemeente hanteert onderhoudsbeleid Functioneel (niveau 3) voor de vastgoedportefeuille gebaseerd op NEN 2767³. In het regulier vervangingsonderhoud wordt er gekozen voor duurzame oplossingen voor zover dit past binnen het onderhoudsbudget. Bestaand beleid.
- Verkoopbeleid: Verkoop van niet-maatschappelijke panden ligt bij het domein Ruimtelijke Ontwikkelingen. Daar gaat deze nota niet over. Het uitgangspunt voor o.a. de verkoopopbrengsten van de niet-kernportefeuille uit de vastgoedportefeuille is om dit mede te gebruiken als dekking voor de duurzaamheidsmaatregelen van de vastgoedportefeuille. Dit

³ NEN 2767. (2019). Conditie-meting gebouwde omgeving - Deel 1: Methodiek. Nederlands Normalisatie-instituut

is een intentie van het college, de raad krijgt dit in aparte raadsvoorstellen voorgelegd zoals dit nu ook wordt gedaan per raadsvoorstel.

In de volgende hoofdstukken wordt een toelichting gegeven op de spelregels die op basis van de visie en de beleidsuitgangspunten zijn uitgewerkt met inachtneming van wet- en regelgeving en intern beleid.

3 Vastgoedorganisatie en sturing

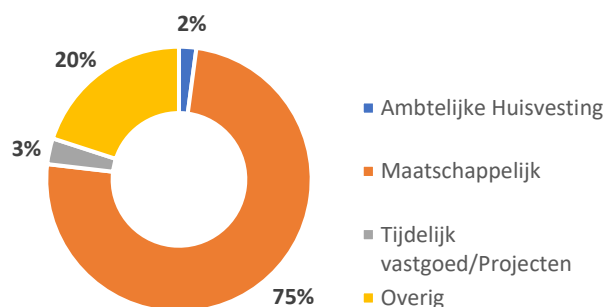
3.1 Scope

De vastgoedorganisatie, hierna team Vastgoed, van de gemeente Rijswijk valt onder het domein Maatschappelijke Ontwikkelingen, dat verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van gemeentelijk vastgoed.

De vastgoedportefeuille bestaat uit vier categorieën en een aantal subcategorieën:

- **Ambtelijke Huisvesting:** Vastgoed ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie;
- **Maatschappelijk:** Vastgoed waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd waarbij de exploitatie geheel of gedeeltelijk door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Bij dit vastgoed kan een onderscheid gemaakt worden in vastgoed wat een wettelijke taak heeft of wat een beleidskeuze betreft.
- **Tijdelijk vastgoed/Projecten:** Dit vastgoed is slechts tijdelijk in bezit van de gemeente Rijswijk.
- **Overig:** Vastgoed dat niet behoort tot de andere categorieën, bijvoorbeeld klokkentorens, woningen of commercieel vastgoed. Onder commercieel vastgoed verstaan we opzichzelfstaande locaties waarbij het vastgoed aan commerciële partijen zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijven of horeca wordt verhuurd.

Vastgoedportefeuille Gemeente Rijswijk



De categorieën 'Ambtelijke Huisvesting' en 'Maatschappelijk' kunnen gezamenlijk worden gezien als de zogenaamde 'kernportefeuille' van de gemeente. De categorieën 'Overig' en 'Tijdelijk vastgoed/Projecten' vormen de rest van de van de portefeuille en bestaat voornamelijk uit panden en opstallen voor (toekomstige) gebiedsontwikkelingen of verkoop, deze vallen buiten de scope van deze nota. Hiervoor zijn andere beleidsnota's geformuleerd, bijvoorbeeld de grondprijzenbrief.

3.2 Vastgoedsturing

Vastgoedsturing is een integraal proces dat gemeenten helpt bij het effectief beheren en ontwikkelen van hun vastgoedportefeuille. Het doel is om op lange termijn de juiste balans te vinden in omvang, samenstelling en kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed. Integraal wil in dit geval zeggen: het verbinden van de verschillende keuzes waar de gemeente voor staat ten aanzien van maatschappelijke taken, ruimtelijke ambities, vastgoedactiviteiten en financiële continuïteit.

Het integrale proces van vastgoedsturing ondersteunt de gemeente in transparante besluitvorming en communicatie over strategische, financiële keuzes tussen maatschappelijke taken en renderend vastgoed.

Door het verbinden van de vastgoedstrategie aan operationele vastgoedacties, is het ook mogelijk om te sturen op de kwaliteit van het vastgoed, de onderhoudskosten en de technische risico's.

De afgelopen jaren is er veel inzet gepleegd om de vastgoeddata op orde te krijgen aangezien hiermee beter sturing gegeven kan worden aan het portefeuillemanagement. De gemeente beheert een vastgoedinformatiesysteem om het vastgoed onderhoud te monitoren en alle contracten met leveranciers te beheren zodat er structuur aangebracht kan worden in de portefeuille. Dat maakt het mogelijk meer data-gedreven sturing te geven aan de portefeuille.

Om sturing te kunnen geven aan de vastgoedportefeuille zal een portefeuilleplan opgesteld worden waarin een meerjaren-ontwikkeling (vastgoedstrategie) van de vastgoedportefeuille wordt uitgestippeld dat rekening houdt met de gemeentelijke visies en beleidsdoeleinden op basis van o.a. het Coalitieakkoord⁴.

3.3 Portefeuilleplan en objectplannen

Door vastgoedsturing wordt het mogelijk de meerjarige strategische doelstellingen van de gemeente te verbinden met de gemeentelijke vastgoedportefeuille en te vertalen naar de dagelijkse operationele activiteiten.

Ieder niveau definieert de eigen doelen en plannen, die onderling op elkaar aan moeten sluiten:

- Wat willen we de komende jaren bereiken: ondersteuning van gemeentelijke doelstellingen (strategisch of ondersteuning van het realiseren van beleidsdoelen)
- Welke transformatie van de portefeuille is daarvoor nodig: portefeuilleplan (looptijd 4 jaar);
- Hoe wordt uitvoering gegeven aan deze transformatie: objectplannen;
- Welke acties moeten hiertoe concreet worden uitgevoerd: verduurzaming, onderhoudsplannen, investeringsplannen, verkoop en(ver)bouwplannen, actualiseren/aanpassen huurcontracten.

Om het vastgoed van de gemeente te laten bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke ambities zal de vastgoedstrategie aangesloten worden op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het sturingskader wordt ingericht met een portefeuilleplan en objectplannen. Via concrete meerjarige doelstellingen geeft men vorm aan de gewenste transformatie van de portefeuille.

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan bevat de kaders waarbinnen de vastgoedportefeuille zich idealiter zou moeten ontwikkelen. Daarbij vormen de gemeentelijke visie en de beleidsdoelen belangrijke input voor de kaders. Op deze wijze kan de portefeuille optimaal bijdragen aan de gemeentelijke doelen.

Eens in de vier jaar zal het portefeuilleplan worden aangepast. Tussentijdse aanpassingen zijn alleen noodzakelijk wanneer er grote wijzigingen plaatsvinden in de visie van de gemeente (nieuw Coalitieakkoord of gewijzigde marktomstandigheden) of in het landelijk beleid (wijzigingen in wet- en/of regelgeving of Rijksbeleid). Het portefeuilleplan wordt gebruikt om de objectplannen (inclusief DMJOP en strategische investeringsagenda) op of bij te stellen.

⁴ Coalitieakkoord van de gemeente Rijswijk, "Gezonde groei. Rijswijkse koers 2022-2026".

Objectplan

Het objectplan bevat per gebouw de concreet te realiseren doelen, het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), investeringen, verkoopplan, etc. Het objectplan is daarmee de 'vertaling' van de ambitie en doelen uit het portefeuilleplan naar concrete plannen en maatregelen voor een gebouw. Jaarlijks wordt schriftelijk gerapporteerd over de voortgang van het portefeuilleplan en de objectplannen. Tevens wordt jaarlijks een prognose afgegeven voor het volgend jaar. Belangrijke in- of externe veranderingen kunnen aanleiding zijn om de objectplannen tussentijds bij te stellen.

Vastgoedstrategieën

De vastgoedstrategieën binnen de gemeente Rijswijk geven aan hoe het vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van de gemeentedoelstellingen. We onderscheiden de volgende vastgoedstrategieën:

- Optimaliseren;
- Afstoten;
- Slopen;
- Aankopen;
- Nieuwbouw;
- Voldoet.

Vastgoedacties

Om de vastgoedstrategie te realiseren zijn verschillende acties of ingrepen uitgewerkt, waarmee per object wordt aangegeven welke keuze(n) wordt gemaakt voor de wijze waarop wordt gestuurd of de verschillende manieren waarop waarde wordt toegevoegd. Hierbij als voorbeeld de volgende vastgoedacties:

Op onderhoudsniveau

1. Technische kwaliteit vastgoed verbeteren of handhaven;
2. Visuele kwaliteit vastgoed verbeteren of handhaven;
3. Toepassen duurzaamheidsmaatregelen;
4. Onderhoudskosten minimaliseren;

Op exploitatierendement niveau

5. Maatschappelijke impact optimaliseren d.m.v. efficiënt ruimtegebruik
6. Exploitatierendement verbeteren;
7. Leegstand oplossen of bezetting verhogen;

In de objectplannen wordt voor ieder object één of meerdere vastgoedacties opgenomen inclusief de bovenliggende vastgoedstrategie en de financiële consequenties in de vorm van onderhoudsplannen, investeringsplannen, verkoopplannen, etc.

4 Onderhoud

4.1 Doelstelling met betrekking tot het onderhoud

Aan de hand van duidelijke kaders en spelregels wordt het onderhoud zowel technisch als financieel inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Met deze doelstelling worden de komende jaren de volgende resultaten nagestreefd:

- Alle gebouwen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot het vastgoed (zoals brandveiligheid, duurzaamheid, legionella etc.);
- Het op basis van inzicht in de onderhoudssituatie nemen van onderbouwde beslissingen rondom het vastgoed, waarbij het kwaliteitsniveau van het onderhoud wordt afgestemd op de toekomstvisie van het pand;
- Zorgen voor goede aansluiting op de begrote planmatige kosten en de uitvoeringskosten;
- Realiseren van (inkoop)besparingen in het uit te voeren onderhoud conform inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Rijswijk;
- Optimalisatie van de bouwkundige en installatietechnische kwaliteit van de gebouwen (duurzaamheid);
- De huisvesting, met de daaraan toegekende gebruiksfunctie, optimaal geschikt maken om een klantgerichte dienstverlening uit te kunnen voeren.

4.2 Onderhoud eigenaarsdeel of huurdersdeel

Het eigenaarsdeel omvat alle onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw zoals dat wettelijk gezien en in het maatschappelijk verkeer voor rekening komt van de eigenaar van het vastgoed, grofweg bestaande uit het casco en de gebouw-gebonden installaties. De gemeente hanteert standaard ROZ-overeenkomsten op grond waarvan de onderhoudsverplichtingen verdeeld zijn tussen de huurder en verhuurder. Hieraan wordt standaard een onderhoudsdemarcatielijst toegevoegd waarin per onderdeel staat aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en de kosten daarvan.

4.3 Onderhoudssoorten

De uitvoering van het onderhoud wordt opgedeeld in de volgende onderhoudssoorten:

- **Correctief onderhoud** wordt uitgevoerd na een storingsmelding of herstelverzoek van een huurder, medewerker van de gemeente Rijswijk of van derden waarbij de gemelde storing een inbreuk betekent op het gebruiksgenot en/of hinder en/of gevaar oplevert.
- **Contractonderhoud** is het planmatig bouwkundig en installatietechnisch onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met derden/(externe) specialistische bedrijven.
- **Planmatig onderhoud** wordt objectmatig uitgevoerd op basis van de meerjarenonderhoudsplanung en -begroting en de jaarlijks op te stellen jaarbegroting. De jaarbegroting en meerjarenonderhoudsplanung en -begroting zijn gebaseerd op het handhaven van het afgesproken kwaliteitsniveau. Onderhoud dat via contracten verloopt, valt niet onder planmatig onderhoud maar onder contractonderhoud.
- **Mutatieonderhoud** wordt uitgevoerd voor het herstellen van gebreken en het accepteren dan wel verwijderen van door huurder aangebrachte voorzieningen bij een huurderwissel.

4.4 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP naar DMJOP)

Onderhoud is erop gericht om een bepaalde functionaliteit van een object in stand te houden door

de technische staat op voldoende niveau te houden of te brengen. Door slijtage, veroudering en invloeden van buitenaf neemt de onderhoudsstaat binnen de levenscyclus van een gebouw af. Het noodzakelijke onderhoud wordt vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplanung en -begroting (MJOP) dat voor meerdere jaren inzicht geeft in de jaarlijks benodigde activiteiten om het gewenste kwaliteitsniveau te handhaven of te bereiken en de daartoe benodigde financiële middelen. Er zal worden overgegaan naar het gebruik van DMJOP's, dit betreffen meerjarenonderhoudsplannen waarin verduurzaming van het vastgoed is opgenomen om zodoende te voldoen aan de wettelijke klimaatafspraken.

4.5 Onderhoudsmethodiek en conditiemeting NEN 2767

De uitkomsten van de conditiemeting vormen de belangrijkste ingrediënten voor het opstellen van het DMJOP. De productowner beheer en onderhoud stemt de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden af met de exploitant of hoofdhuurder. Op objectniveau kan op basis van de conditiemeting prioritering van activiteiten en spreiding van kosten plaatsvinden. Op wijk- en portefeuilleniveau kunnen vervolgens object overstijgende keuzes worden gemaakt met betrekking tot prioritering en kostenspreiding. Daarnaast worden activiteiten geclusterd indien dit leidt tot een meer efficiënte uitvoering.

4.6 Kwaliteitsniveaus

Vanuit de portefeuillanalyse wordt het gewenste kwaliteitsniveau voor de objecten bepaald. Het kwaliteitsniveau is een beschrijving van het niveau waarop de objecten planmatig worden onderhouden en komt tot uiting in het wel of niet uitvoeren van onderhoudsactiviteiten op korte termijn (binnen 3 jaar) op basis van de aanwezigheid van gebreken en de bijbehorende risico's.

Het gewenste kwaliteitsniveau is uitgewerkt in drie niveaus: minimum, functioneel en representatief. In 2024 is het onderhoudsniveau voor de gehele portefeuille op Functioneel vastgesteld.

Toelichting kwaliteitsniveaus

Het minimumniveau (laagste kwaliteitsniveau) wordt gehanteerd voor de objecten die gelabeld zijn als 'slopen' of 'verkoop'. Objecten moeten te allen tijde voldoen aan wet- en regelgeving. De technische staat van de objecten is zodanig dat er geen gevaar voor gebruikers, huurders, medewerkers of passanten kan ontstaan. Het resultaat van het toepassen van het minimumniveau is dat de meeste gebreken niet meer planmatig worden verholpen. Onderhoud wordt vooral uitgevoerd op basis van reparatieverzoeken of klachten. Het minimumniveau wordt pas toegepast als duidelijk is wanneer een object verkocht of gesloopt gaat worden en dit binnen een termijn van 3 jaar plaatsvindt.

Het kwaliteitsniveau **Functioneel** garandeert een goede bruikbaarheid van de objecten en ruimten voor de gebruikers/huurders. Het streven is de overlast als gevolg van bijvoorbeeld lekkages, storingen en uitval van installaties zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud. De objecten verkeren in een goede technische staat, zijn veilig en voldoen aan de geldende regelgeving.

Het kwaliteitsniveau **Representatief** garandeert hetzelfde technische kwaliteitsniveau en bedrijfszekerheid als Functioneel, echter met meer aandacht voor de esthetische kwaliteit en uitstraling. De uitstraling van de objecten is vergelijkbaar met nieuwe objecten en maken een meer dan verzorgde indruk.

4.7 Investerings

Investerings dienen alleen uitgevoerd te worden wanneer deze financieel te verantwoorden zijn binnen de exploitatie van het object. Over het algemeen zijn de investeringskosten zo hoog dat deze kosten niet uit de bestaande huur kunnen worden gefinancierd en alleen terugverdiend kunnen worden door een verbetering van de cashflow (hogere huur). De investeringen worden opgenomen in de Investeringsagenda.

5 Realiseren of afstoten

5.1 Verantwoordelijkheid vastgoedtransacties

Team Grondzaken is verantwoordelijk voor het aan-en verkoopproces van vastgoed. Aankopen vinden meestal vanuit een strategische overweging plaats. Bij verkoop van vastgoed wordt in deze nota voornamelijk bedoeld de verkoop van vastgoed uit de vastgoedportefeuille. Team vastgoed heeft een adviserende rol bij vastgoedtransacties met uitzondering van projectmatige verkoop van bouwkavels.

5.2 Het realiseren van vastgoed

Team Vastgoed is verantwoordelijk voor het realiseren van gemeentelijke functies in de gemeentelijke panden of op gemeentelijke gronden. Met het realiseren van vastgoed kan er sprake zijn van een herontwikkeling/renovatie van bestaand vastgoed of het realiseren van nieuwbouw. Vanuit de portefeuille bestaat de kans dat er sprake kan zijn van een grote renovatie of herontwikkeling van bestaand vastgoed. Maar slopen en nieuwbouw kan ook aan de orde zijn.

Bij noodzaak tot (her)ontwikkeling stelt vastgoed, in samenwerking met de relevante beleidsafdeling, een projectopdracht op. Het projectplan wordt ter besluitvorming aan het College voorgelegd.

Zowel bij het projectbesluit als het uitvoeringsbesluit wordt een grondige financiële onderbouwing voor de investeringen gegeven. De financiële haalbaarheid wordt beoordeeld met behulp van een meerjarige vastgoedexploitatie, de businesscase welke wordt afgestemd met financiën.

5.3 Het afstoten van vastgoed

De gemeente voert jaarlijks een evaluatie uit van haar vastgoedportefeuille. Deze beoordeling richt zich op drie kernaspecten:

Beoordelingscriteria

1. Financiële ondersteuning
2. Beleidsmatige relevantie
3. Strategische waarde

Per object wordt bepaald welke vastgoedstrategie het meest passend is. Verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt alleen overwogen als aan twee voorwaarden is voldaan:

1. Het object is beleidsmatig en strategisch niet langer noodzakelijk
2. Een verantwoorde exploitatie is niet meer haalbaar, waarbij het de voorkeur heeft panden te verkopen als ze vrij van huur zijn en er een afweging plaatsvindt tussen verkoopopbrengst in verhuurde en onverhuurde staat en de exploitatiekosten.

Wanneer uit de beoordeling blijkt dat een gebouw in aanmerking komt voor verkoop, stelt team Grondzaken een advies op voor het College van Burgemeester en Wethouders. Dit advies beschrijft hoe het betreffende vastgoed het beste op de markt gebracht kan worden. Het College van B&W heeft de bevoegdheid om te besluiten over de verkoop van vastgoed.

De intentie is om de verkoopopbrengsten van niet-kernbezit uit de vastgoedportefeuille additioneel in te zetten als dekking voor de duurzaamheidsmaatregelen van de vastgoedportefeuille.

6 Huur en verhuur

6.1 Beleid bij verhuren

Team Vastgoed is verantwoordelijk voor de verhuur- en huurtransacties van gemeentelijk vastgoed en opstellen. De beleidsmedewerker onderhandelt met de huurder en legt de afspraken die tussen beiden gemaakt zijn vast in een huurovereenkomst.

Wanneer er sprake is van verhuur aan een organisatie die gesubsidieerd wordt door een beleidsafdeling, dan stemt de beleidsmedewerker de onderhandelingskaders af met het desbetreffende team.

Wanneer er sprake is van verhuur van gemeentelijk vastgoed aan commerciële organisaties, is het niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de gemeente te onderverhuren. De toestemmingsverplichting van onderverhuursituaties voorkomt dat er onvoldoende zicht bestaat op wie de werkelijke exploitant is.

6.2 Huur- overeenkomsten

Voor het opstellen van nieuwe of wijzigingen van bestaande contracten wordt gebruik gemaakt van standaardcontracten. Als basis voor de huurovereenkomsten wordt gebruik gemaakt van de standaardmodellen van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ).

Alle lopende contracten die verouderd zijn, zullen op natuurlijke momenten (aflooptermijn contracten) geactualiseerd worden naar de standaardcontracten. Richtlijn is dat in nieuwe contracten jaarlijkse (juli) indexering op basis van het CPI (consumentenprijsindex) plaatsvindt zoals is opgenomen in de Algemene Bepalingen van de standaard ROZ-contracten. Betaling van de huursom vindt in principe op maandelijkse basis plaats, bij voorkeur via automatische incasso.

Zowel de huurder als de verhuurder hebben een onderhoudsplicht. De huurder is verantwoordelijk voor het klein onderhoud en de verhuurder voor het groot onderhoud. In de huurovereenkomsten (modellen) van het ROZ is de onderhoudsverdeling opgenomen in de algemene voorwaarden. Deze onderhoudsverdeling is gebaseerd op de verantwoordelijkheid van de huurder en verhuurder. Ondanks de onderhoudsverdeling in de algemene voorwaarden kunnen zich onduidelijkheden in de onderhoudsverplichting voordoen. Om dit te voorkomen wordt er een demarcatielijst opgesteld. In de demarcatielijst, wordt per object aangegeven welk onderhoud exact voor huurder en verhuurder is. Afgesloten (huur)contracten worden vastgelegd in het registratiesysteem (Corsa) en gearchiveerd in het vastgoedregistratie systeem.

6.3 Huurprijsmethodiek

Door het toepassen van een eenduidige huurprijsmethodiek kan er een financiële en beleidsmatige afweging plaats vinden bij het verhuren van het vastgoed en de verstrekking van subsidies. De gemeente heeft hierbij te maken met de Wet Markt en Overheid (Wet MO)⁵. Deze wet bevat gedragsregels voor de overheid die zijn bedoeld om concurrentievervalsing tegen te gaan. Dit betekent dat de gemeente verplicht is de integrale kosten van de dienst of product in het tarief door te berekenen aan de afnemers. Er zijn twee methoden te onderscheiden die onderstaand kort worden toegelicht.

⁵ Wet Markt en Overheid. (2011, 24 maart).

Markthuur

De marktconforme huurprijs wordt bepaald aan de hand van een actuele waardebeoordeling door een taxateur. Deze huurmethode heeft als gevolg:

- Transparante vastgoedexploitatie (geen indirecte subsidiëring via de huur);
- Verhogen van het kostprijsbewustzijn bij gebruikers en besluitvormers;
- Waarborgen van eerlijke concurrentie tussen gemeentelijk vastgoed en commerciële vastgoedobjecten door het voorkomen van ongerechtvaardigde voordelen voor huurders van gemeentelijke panden

Kostprijs dekkende huur

De kostprijs dekkende huur wordt bepaald aan de hand van de (te verwachten) werkelijke kosten van het vastgoed. De kostprijs is sterk afhankelijk van het type vastgoed en de hoogte van de kapitaalslasten.

De kostprijs wordt opgebouwd uit de volgende componenten:

- Afschrijvingslasten
- Rente
- Belastingen (OZB, Waterschap, BTW)
- Verzekeringspremies
- Beheerkosten
- Onderhoudskosten (dagelijks, contract en planmatig)
- Kosten aan derden (zakelijke rechten of huur)

Huurprijsmethodiek Rijswijk

De gemeente hanteert een huurprijsbeleid dat gebaseerd is op marktconforme tarieven. Dit betekent dat de huurprijzen in lijn zijn met wat gebruikelijk is in de lokale vastgoedmarkt. Deze aanpak dient als de standaardmethode voor het bepalen van huurprijzen.

Er is echter een uitzondering voor maatschappelijke organisaties. Deze organisaties kunnen, onder bepaalde voorwaarden, in aanmerking komen voor een gereduceerde huurprijs. Deze lagere huur is gebaseerd op de kostprijs, wat betekent dat het de gemeente in staat stelt om de kosten van het vastgoed te dekken zonder winst te maken.

Deze benadering heeft twee belangrijke voordelen:

- Het bevordert een transparante en eenduidige exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Door een duidelijk beleid te hanteren, wordt het beheer van gemeentelijk vastgoed overzichtelijker en eerlijker.
- Het kan bijdragen aan het in stand houden van een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille. Door marktconforme prijzen te hanteren, genereert de gemeente voldoende inkomsten om het vastgoed goed te onderhouden en waar nodig te verbeteren.

Voorwaarden voor hanteren van kostprijsdekkende huur

Onder een aantal voorwaarden kunnen maatschappelijke organisaties in aanmerking komen voor een kostprijs dekkende huur. Hiervoor zal aan onderstaande voorwaarden moeten worden voldaan:

- De organisatie vervult een functie of levert een dienst dat aansluit op gemeentelijke beleidsdoelen;
- Er is sprake van een (mogelijke) subsidie;

Herziening van huurovereenkomsten

Bestaande huurcontracten worden op natuurlijke momenten geëvalueerd en aangepast. Dit gebeurt wanneer de huidige huurtermijn afloopt. Bij deze herziening worden de volgende stappen gevolgd:

- Er vindt overleg plaats tussen de verhuurder, de huurders en de relevante beleidsafdelingen.
- Gezamenlijk wordt bepaald welke huurprijsmethodiek het meest passend is voor de situatie.
- Als er een aanzienlijk verschil bestaat tussen de huidige contracthuur en de kostprijsdekkende huur, kan een geleidelijke aanpassing worden overwogen.

Geleidelijke huurverhoging

In gevallen waar een groot verschil bestaat tussen de contracthuur en de kostprijsdekkende huur, kan een trapsgewijze verhoging worden toegepast. Dit houdt in dat de huurprijs stapsgewijs wordt verhoogd over een bepaalde periode, om de overgang voor de huurder te vergemakkelijken.

Afwijking

- Uitzonderingen op de huurprijsstelling is de ambtelijke huisvesting omdat er geen sprake is van een huurovereenkomst.

6.4 Marktconforme huur onder kostprijs dekkende huur

Het is goed mogelijk dat de kostprijs dekkende huur hoger uitkomt dan de markthuur. Oorzaken hiervan zijn gelegen in bijvoorbeeld de hoogte van de boekwaarde. De hoogte hiervan heeft namelijk een direct gevolg voor de afschrijving. Als de kostprijs dekkende huur hoger is dan de markthuur kan dat leiden tot het niet verhuurd krijgen van het vastgoed.

Uit de Wet MO vloeit voort dat de overheid vastgoed mag verhuren maar alle objecten moeten minimaal tegen kostprijs verhuurd worden, ook al is de marktprijs lager. De wetgever is van mening dat er geen gemeenschapsgeld gebruikt mag worden om de kostprijs te dekken. Uitsluitend wanneer de gemeenteraad heeft vastgesteld dat de verhuur van de betreffende locatie het algemeen belang dient, mag onder voorwaarden een huurprijs worden vastgesteld die lager is dan de kostprijs. De objecten die niet zijn aangewezen als algemeen belang mogen niet onder de kostprijs verhuurd worden. Bij de Wet MO gaat het primair om de kostprijs en dus niet om de marktconforme prijs.

De gemeente heeft een aantal opties als ze bij panden die niet zijn aangewezen in het algemeen belang een verhuurprijs wil vaststellen, die ligt onder het niveau van de kostprijs dekkende huur:

- a. Reguliere subsidieweg: Wanneer de gemeente een partij financieel wil steunen dient dit te gebeuren via de reguliere subsidieweg.
- b. Verwerkingswijze via indirecte subsidies: Deze methode zorgt ervoor dat de kosten zoveel mogelijk worden toegerekend aan de juiste beleidsvelden.

6.5 Leegstandsbeheer

Gemeente Rijswijk hanteert drie vormen van leegstandsbeheer:

1. **Tijdelijke verhuur** (toepassen indien er geen duidelijkheid is over de toekomstplannen van een object of het ontwikkelperspectief langer dan twee jaar is en verhuring niet leidt tot huurbescherming);
2. **Inschakelen van een leegstandsbeheerder** (toepassen om het risico van kraken en vandalisme te voorkomen en indien het object wel verhuurbaar is maar het risico op huurbescherming aanzienlijk is).
3. **Bewuste leegstand** (alleen toepassen als het risico op kraken en vandalisme nihil is).

7 Duurzaamheid

7.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed landelijk

In Nederland is de gebouwde omgeving verantwoordelijk voor ongeveer 40% van de totale CO₂-uitstoot. Om deze uitstoot terug te dringen, zijn er in het kader van het Klimaatakkoord doelstellingen opgesteld voor gemeenten en gebouw eigenaren. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor 2050 verduurzamen. Uitgangspunt is een reductie van de CO₂-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen.

Vanuit de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed is het doel om 49% CO₂-reductie in 2030 en 95% CO₂-reductie in 2050 te realiseren ten opzichte van 1990.

7.2 Routekaart verduurzaming vastgoed tot 2030 en verder

In 2025 zal een portefeuille strategie voor het gemeentelijk vastgoed worden voorgelegd, waarbij de volgende aanpak zal worden gevolgd.

Dit plan zal zich richten op gebouwen die naar verwachting minimaal 5 jaar in gemeentelijk bezit blijven. Voor elk geselecteerd pand zal een kosten-batenanalyse worden uitgevoerd, waarbij de investeringskosten worden afgewogen tegen de potentiële CO₂-reductie en klimaatwinst.

Klimaatadaptatie

Verduurzaming van het vastgoed om CO₂ te besparen komt niet alleen voort uit isolatie of aardgasvrij worden, maar ook door gebouwen klimaat adaptief te maken. Om dit voor elkaar te krijgen laten we factsheets van de panden en de directe fysieke leefomgeving opstellen. Deze factsheets omvatten gebouw- en perceelgegevens, informatie over bodem, hitteoverlast, grondwater, droogte, groenvoorziening, biodiversiteit, wateroverlast en bouwtechnische aandachtspunten. De uitkomsten hiervan worden aan de raad voorgelegd.

Aanpak

Selectie van panden: In onze portefeuillestrategie willen we de volgende onderverdeling maken in ons vastgoed:

- Wat moet worden verkocht
- Wat moet worden vervangen
- Wat moet worden verduurzaamd
- Wat moet worden onderhouden

De factoren om de indeling en de termijnen toe te wijzen zijn:

- Huidige staat en boekwaarde van het pand
- Energielabel
- Koppelkansen (subsidies, gepland grootonderhoud, aanleg warmtenet, etc.)
- Kosteneffectiviteit en impact

Na bovenstaande indeling te hebben gemaakt willen we de verduurzamingsactiviteiten indelen in de volgende termijnen:

- 2026-2030
- 2031-2035
- 2036-2050

Individuele beoordeling: Per geselecteerd pand wordt een analyse gemaakt van:

- Verduurzamingskosten
- Verwachte CO2-reductie
- Energiebesparingspotentieel
- Opbrengsten klimaat adaptieve maatregelen (aankopen hittestress, wateroverlast, en behoud van biodiversiteit)

Prioritering: Op basis van deze analyses worden de panden geprioriteerd voor verduurzaming, met focus op de meest kosteneffectieve en impactvolle maatregelen.

Financiële overwegingen

De financiële gevolgen van het verduurzamingsplan zullen zorgvuldig worden gedocumenteerd. Dit omvat:

- Totale investeringskosten
- Verwachte besparingen op energiekosten
- Mogelijke subsidies of financieringsopties

Mede om de verduurzaming van het vastgoed te financieren is het de intentie om de opbrengsten van het verkochte vastgoed niet terug te laten vloeien in de algemene middelen, maar om deze additioneel in te zetten als dekking ten behoeve van de verduurzamingsmaatregelen van het vastgoed.

Deze financiële onderbouwing zal met team financiën worden afgestemd en met een raadsvoorstel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat zij weloverwogen besluiten kunnen nemen over de uitvoering van het plan.

7.3 Inkopen van duurzame energie

De gemeente Rijswijk koopt centraal energie in voor al haar eigen vastgoed en elementen in de openbare ruimte, zoals openbare verlichting (OV), verkeersregelinstallaties (VRI's), pompen en gemalen etc. Hierbij hanteert de gemeente als belangrijkste criterium dat er uitsluitend 100% Nederlandse hernieuwbare energie wordt afgenomen. Om kostenefficiënt te werk te gaan, werkt gemeente Rijswijk samen met andere gemeenten in de regio bij de gezamenlijke inkoop van energie. Deze aanpak stelt de gemeente in staat om schaalvoordelen te benutten en voordelige tarieven te krijgen.

8 Noodzakelijke vastgoedinformatie

8.1 Vastgoedmanagementsystemen

De gemeente Rijswijk beheert en monitort haar vastgoed met behulp van een vastgoeddatasysteem. In deze vastgoeddatabase worden alle gegevens omtrent het object, contract, onderhoud, (ver)huurder en dergelijke opgenomen. De financiële gegevens/handelingen zoals de facturatie, begrotingen, budgetten en dergelijke worden in een financieel systeem bijgehouden en gemonitord, mogelijk wordt dit systeem in 2025 gemeente breed vervangen door een nieuw financieel systeem. De gemeente onderzoekt of er een koppeling mogelijk is tussen de vastgoeddatabase en het nieuwe financiële systeem. Door deze koppeling zouden er rapporten gegenereerd kunnen worden op basis van de gegevens uit beide systemen met als resultaat meer inzicht in de portefeuille (zoals exploitatieresultaat, leegstand, meetresultaat, aflopende huurtermijnen, beheer- en onderhoudskosten, energieverbruik, etc.) waardoor er beter gestuurd kan worden op de portefeuille.

9 Financiële dekking en verantwoording

9.1 Dekking onderhoudskosten

De gemeente Rijswijk onderscheidt drie soorten onderhoud die verschillend gedekt zijn.

- Het reparatie- en contractonderhoud wordt gedekt uit de exploitatiebegroting. De kosten worden per pand geboekt op de betreffende kostenplaatsen.
- Het planmatig onderhoud wordt indirect ook uit de exploitatiebegroting gedekt door middel van een dotatie aan de onderhoudsvoorziening. De directe kosten voor planmatig onderhoud worden binnen deze voorziening verantwoord.
- Het mutatieonderhoud wordt per pand bekeken. Afhankelijk van de (duurzame) verbetering van het vastgoed wordt het aangemerkt als investering of uit de exploitatiebegroting.

10 Opgaven & Uitvoeringsagenda

Dit hoofdstuk presenteert een overzicht van de belangrijkste taken en uitdagingen die voortkomen uit het vastgoedbeleid.

10.1 Hoofdoggaven

1. Optimale inzet van vastgoed
 - Zorg voor een vastgoedportefeuille die maximaal bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven van de gemeente.
 - Ontwikkel een portefeuilleplan dat de meerjaren-ontwikkeling van het vastgoed uitstippelt, rekening houdend met gemeentelijke visies en beleidsdoelen.
2. Naleving wet- en regelgeving
 - Zorg ervoor dat al het gemeentelijk vastgoed voldoet aan de geldende wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit en het Klimaatakkoord.
3. Duurzaam onderhoud
 - Implementeer een sober, doelmatig en duurzaam onderhoudsbeleid dat aansluit bij de klimaatdoelenstellingen.

10.2 Uitvoeringsagenda

De planning voor uitvoering ziet er als volgt uit:

Vaststellen nota Uitvoerend beleid gemeentelijk vastgoed Rijswijk 2025-2029 - De geactualiseerde nota vormt de basis voor strategisch vastgoedmanagement, met als doel een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te creëren die de gemeentelijke ambities ondersteunt en versterkt.	College 05 november 2024
Vastgoed Portefeuilleplan - Opstellen van een portefeuilleplan met meerjarige ontwikkelingsstrategie	Q4 2025
Vastgoed objectplan/beheerplan - Creëren van objectplannen per pand voor concrete uitvoering - Zorg dat alle gebouwen minimaal voldoen aan de wettelijke eisen (brandveiligheid, legionella, etc.) en het kwaliteitsniveau van onderhoud. - Verbind de vastgoedstrategie met operationele acties om te sturen op kwaliteit, onderhoudskosten en technische risico's. - Verduurzamen vastgoedportefeuille.	Q4 2025
Portefeuilleanalyse en -planning - Voer jaarlijks een portefeuilleanalyse uit om de voortgang van het portefeuilleplan te monitoren.	Jaarlijks