ENSCHEDE

Beleidskader Vastgoed 2021

Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad

Colofon

Publicatiedatum	oktober 2021
Organisatie	Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE) Gemeente Enschede
Beeldmateriaal	Mediabank gemeente Enschede / archief VBE
Contactpersonen	N. Mesevic E. Harink – Kruiper
Auteur	Sander de Clerck (Republiq)

Inhoudsopgave

SAMENVATTING 4

1 INLEIDING 5
1.1 Wat is VFBE? 5
1.2 Wat doet het vastgoedbedrijf? 5
1.3 Waarvoor gebruiken we dit beleidskader? 5
1.4 Hoe is dit beleidskader tot stand gekomen? 6

2 EVALUATIERESULTATEN 7
2.1 Versterken kernportefeuille 7
2.2 Beter en transparanter samenwerken 7
2.3 Financiën transparant en duidelijk 8
2.4 In 2040 energieneutraal 10

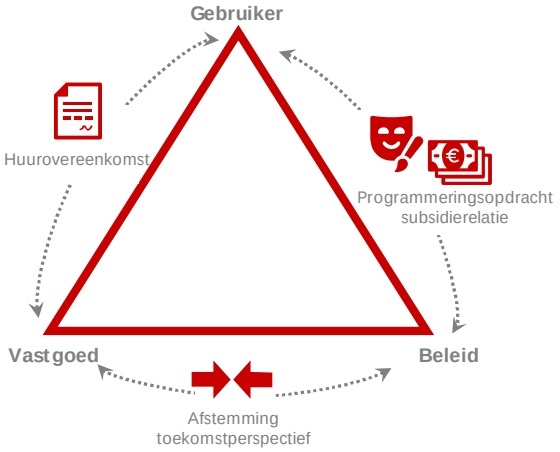
3 ONZE AMBITIE EN DOELEN 11
3.1 Wat bedoelen we met duurzaam? 11
3.2 Wat zijn de vijf kernpunten van ons vastgoedbeleid? 11

4 SPELREGELS 13
Paragraaf 1. Rollen, taken en verantwoordelijkheden 13
Paragraaf 2: Samenwerking en overdacht andere afdelingen 16
Paragraaf 3: Strategisch jaarplan 19
Paragraaf 4: Mutaties in de portefeuille 20
Paragraaf 5: Financiële systematiek 20
Paragraaf 6: Spelregels onderhoud 22
Paragraaf 7: Spelregels voor verduurzamen 24

Samenvatting

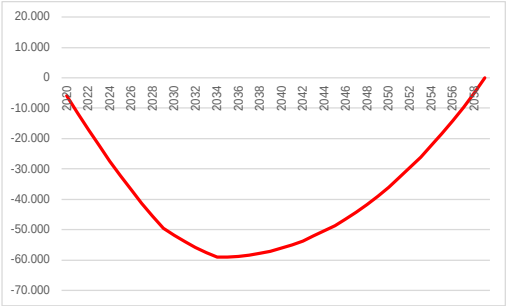
Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad. Dat is de ambitie van het vastgoedbedrijf voor de komende jaren. Al het vastgoed dat we in eigendom hebben of beheren en de keuzes die we maken moeten bijdragen aan het verbeteren van de stad. De samenwerking met onze stakeholders staat daarbij centraal. Het vastgoed op zich levert geen maatschappelijke meerwaarde op voor de inwoners van Enschede; het gaat om de activiteiten die plaatsvinden in het vastgoed.

Het vastgoedbedrijf vervult de rol van eigenaar en verhuurder van het gemeentelijk vastgoed. De beleidsafdelingen bepalen welke behoefte er is aan welk vastgoed. Zij hebben veelal een subsidierelatie met de gebruiker van het vastgoed.



Het vastgoedbedrijf zorgt voor een optimale balans tussen het financieel en maatschappelijk rendement. Vastgoed dat (niet) meer bijdraagt aan de doelen van de stad of waarvan de kosten en baten niet meer in balans zijn wordt afgestoten.

Het vastgoedbedrijf fungeert als een gesloten product binnen de gemeente Enschede. Alle kosten moeten dus gedekt worden uit de huuropbrengsten. Er wordt dan ook kostprijsdekkend verhuurd. In de huurprijssystematiek ligt in het begin van de huurperiode de huur lager dan de kosten die gemaakt worden. In de loop van de huurperiode worden de tekorten uit de beginperiode weer goedgemaakt. Deze methode staat intern ook wel bekend als de ‘badkuip-methodiek’. Voordeel van deze methodiek is dat de aanvangshuur relatief laag is. Nadeel van de methode is dat het leidt tot een complex financieel stelsel met een vastgoedreserve om de tekorten die in de beginjaren ontstaan op te kunnen vangen.



Badkuipmodel

Het complexe financiële systeem, in combinatie met de financiële waarde die de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, stelt hoge eisen aan transparantie, risicomanagement en verantwoording. Het VFBE steekt de komende jaren energie in het verhogen van de transparantie en het verbeteren van de verantwoording .En op het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoed portefeuille. Deze moet daar waar kan volledig energieneutraal zijn in 2040.

Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad

Kernpunten van beleid (pag. 11-12):

1. Vastgoed in gemeentelijk eigendom levert een bijdrage aan doelen van de stad
2. Regie op vastgoed is een samenspel tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf
3. Vastgoed dat de gemeente bezit wordt zo optimaal mogelijk benut, bezet en beheerd
4. Al het vastgoed is energieneutraal in 2040
5. Het vastgoedbedrijf is transparant over financiën en afwegingen

1 INLEIDING

Nagenoeg al het vastgoed binnen de gemeente Enschede is ondergebracht binnen het Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE). Uitgezonderd zijn de parkeergarages, rioolgebouwen, objecten in de openbare ruimte, de zwembaden en vastgoed in (toekomstige) grondexploitaties. Het is in het belang van onze gebruikers, huurders, medewerkers, bezoekers en inwoners van de stad dat wij doelmatig en doelgericht omgaan met ons vastgoed. Daarom dit beleidskader waarin we beschrijven wat onze ambities zijn, welke spelregels we hanteren en hoe we samenwerken met onze collega's en huurders.

1.1 Wat is VFBE?

Binnen het Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede zijn er vier werkvelden met elk een eigen begroting te onderscheiden:

- Vastgoed
- Facilitair (voormalig H&S en Serviceplein)
- Onderwijshuisvesting
- Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed (EMV); beheer wijk- en buurtcentra

Dit beleidskader geeft de kaders weer waarbinnen het onderdeel VFBE Vastgoed, kortweg het vastgoedbedrijf, handelt.

1.2 Wat doet het vastgoedbedrijf?

Het vastgoedbedrijf vervult de rol van eigenaar, verhuurder en beheerder van het gemeentelijk vastgoed. Het vastgoedbedrijf heeft naast panden ook gronden in bezit. Het gaat dan om gronden waar een opstalrecht op gevestigd is (bijvoorbeeld sportparken en woningen). Parkeergarages, zwembaden, gronden met ontwikkelpotentie, groenvoorzieningen en openbare ruimten vallen niet onder verantwoordelijkheid van het vastgoedbedrijf.

1.3 Waarvoor gebruiken we dit beleidskader?

Wat willen we precies met onze gebouwen? Hoe gaan we er in de toekomst mee om? Hoe zit het met de huurprijzen? Zijn er gebouwen die we kunnen verkopen en waarom? Zijn er gebouwen nodig die we nog niet hebben? Allemaal vragen die geregeld opdoemen maar niet op zichzelf staan en in samenhang om een antwoord vragen. Bijvoorbeeld bij het faciliteren van het wijkgericht werken, het beter benutten van maatschappelijk vastgoed, leerlingendalingen of -stijgingen binnen onderwijshuisvesting, de clustering van sportaccommodaties, burgerparticipatie et cetera. De centrale vraag is welke rol de gemeente voor zichzelf ziet bij het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Samenwerking met andere afdelingen is daarbij van essentieel belang. Dit Beleidskader Vastgoed geeft richting en biedt houvast bij besluitvorming

Voorbeelden van integrale vraagstukken waar verschillende (tegenstrijdige) belangen spelen.

Voorbeeld 1; toekomstige functie grond

Het vastgoedbedrijf heeft een stuk grond in portefeuille waar een buurtinitiatief een kinderboerderij wil realiseren. Onderwijshuisvesting heeft een toekomstig belang bij de grond vanwege de verplaatsing van een school. Vanuit Woonbeleid is er belang bij de achterblijvende schoollocatie. Economie heeft de grond in het vizier voor de realisatie van een bedrijfsterrein en vanuit Sport zijn er belangen vanwege een aangrenzend sportpark. Goed overleg tussen alle betrokken gemeentelijke afdelingen en de externe stakeholders is belangrijk om de tot de beste beslissing voor de stad te komen

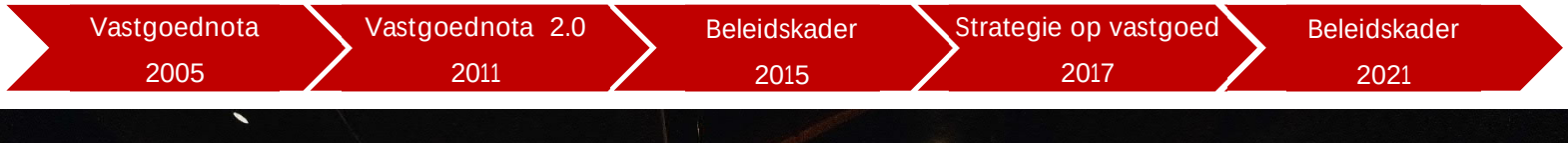
Voorbeeld 2; verhuur of verkoop

Een voormalig wijkgebouw staat op de nominatie om verkocht te worden. Stadsdeelmanagement wil hier echter graag gehuisvest worden samen met maatschappelijke partners. De huisvesting voor ambtenaren brengt wettelijk verplichte investeringen met zich mee die doorgerekend worden in de kostprijsdekkende huur. Hierdoor wordt de huur voor de maatschappelijke partners te hoog. Een bijdrage vanuit het Sociaal Domein of EMV vormt een mogelijke oplossing voor de te hoge huursom voor de maatschappelijke partners.

1.4 Hoe is dit beleidskader tot stand gekomen?

Dit Beleidskader Vastgoed borduurt voort op eerdere versies van het vastgoedbeleid. Het VFBE is in 2001 opgericht en in 2005 is de eerste vastgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. In 2011 is deze herzien (Vastgoednota 2.0). In 2015 werd het eerste 'Beleidskader Vastgoed' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit in antwoord op het rekenkameronderzoek 'Conclusies en aanbevelingen betreffende het vastgoedbeleid van de gemeente Enschede' uit 2013. In 2017 is het beleid herzien en zijn het beleidskader 'Strategie op vastgoed 2017' en het document 'Spelregels voor het uitvoeren van het beleidskader 'Strategie op vastgoed 2017' vastgesteld.

In de zomer van 2020 zijn we samen met onze stakeholders een proces gestart om de huidige vastgoedstrategie en de bijbehorende kostprijsdekkende huursystematiek te evalueren. Dit document is de uitkomst van dat proces. De volgende stakeholders zijn betrokken bij de evaluatie: beleidsafdelingen Sport, Onderwijshuisvesting, Cultuur, Duurzaamheid en Sociaal Domein, Twentse Schouwburg, Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer (gebieds- en projectontwikkeling, ontwikkelmanagers en opdrachtgevers), Stadsdeelmanagement en Sportaal. Op basis van de evaluatie en een inventarisatie van de toekomstige opgaven is dit nieuwe beleidskader opgesteld.



2 Evaluatieresultaten

Uit de evaluatie met de stakeholders komen vier belangrijke punten naar voren die om een aanpassing van het beleidskader 2017 vragen.

Versterken kernportefeuille
Na jaren focus te hebben gehad op de verkoop van is het tijd voor een koerswijziging en moeten we ons focussen op het versterken van de kernportefeuille.

Beter en transparanter samenwerken
Er bestaat een brede behoefte aan betere samenwerking met en tussen stakeholders en meer transparantie. We steken in op structureel en integraal overleg.

Financiën transparant en duidelijk
De financiële systematiek is kloppend maar complex. Er is behoefte aan nieuwe administratieve systemen die zorgen voor meer transparantie van kosten en baten. En er is behoefte aan duidelijke overdrachtsafspraken.

In 2040 enenergieneutraal
We hebben de opgave om in 2040 al het gemeentelijk vastgoed energieneutraal te hebben.

Hierna lichten we bovenstaande vier punten verder toe.

2.1 Versterken kernportefeuille

De gemeenteraad heeft in 2014 besloten om het gemeentelijk vastgoed te concentreren binnen het Vastgoedbedrijf. Ook is toen geconcludeerd dat eigendom en beheer van vastgoed geen kerntaak van de gemeente is. Vastgoed op zichzelf heeft geen maatschappelijk rendement, maar kan wel bijdragen aan activiteiten in de stad die maatschappelijk rendement opleveren. Om deze reden is in het beleidskader van 2015 vastgesteld dat “Vastgoed in bezit van de gemeente wordt afgestoten, tenzij het vastgoed een maatschappelijke functie huisvest waar de markt niet in voorziet of de markt duurder is en waarvoor een beleidsreden is.”
Deze focus op verkoop zorgde ervoor dat er de afgelopen jaren minder aandacht was voor de kernportefeuille en de invulling daarvan. Verschillende stakeholders geven aan dat ze graag de samenwerking met het VFBE verbeteren en versterken om zo samen beter bij te dragen aan goede gebouwen die bijdragen aan de maatschappelijke doelstellingen.

2.2 Beter en transparanter samenwerken

De verschillende stakeholders werken naar eigen zeggen onvoldoende met elkaar samen. Veelal zoeken partijen elkaar pas op als er iets aan de hand is en wordt alleen gesproken over specifieke casussen. Overkoepelende overleggen vinden niet of nauwelijks plaats. Gevolg hiervan is dat er onderling te weinig begrip is voor elkaars belangen, doelstellingen en (financiële) kaders. Voor Vastgoed heeft de beperkte transparantie over het kostprijsdekkende huurmodel daar een versterkend effect op. Het model is voor veel stakeholders lastig te begrijpen. Enerzijds komt dit door de complexiteit van het systeem (zie ook volgende paragraaf). Anderzijds komt het doordat de onderliggende cijfers van de huurprijssystematiek onvoldoende transparant zijn en gedeeld kunnen worden met de verschillende stakeholders. Het kostprijsdekkende huurmodel is voor veel stakeholders een ‘black box’ en wordt als star en inflexibel ervaren. Verschillende afdelingen geven daarom aan graag meer deelgenoot te worden van de uitdagingen en overwegingen van het VFBE. Nu

worden ze vaak achteraf geconfronteerd met bepaalde zaken en dit is niet wenselijk. In de spelregels wordt beschreven hoe we de communicatie en afstemming gaan verbeteren. Kern is het werken met (half) jaaroverleggen met de verschillende beleidsafdelingen en eventueel met de betreffende huurder. Deze overleggen moeten leiden tot vroegtijdige signalering van ontwikkelingen en betere integrale besluitvorming.

2.3 Financiën transparant en duidelijk

Het product Vastgoedbedrijf opereert binnen de gemeente als een gesloten product. Dit houdt in dat het product Vastgoedbedrijf zich bedruipt uit de (huur)inkomsten die zij genereert en van daaruit alle lasten dekt.

Complexe systematiek

De financiële systematiek is complex, moeilijk uitlegbaar en daardoor weinig transparant. Er is sprake van een complexe samenhang van huur, (externe) bijdragen, dotaties, reserves en voorzieningen. Het systeem is voor niet-deskundigen lastig te doorgronden en te begrijpen, zo blijkt ook uit de evaluatie met de stakeholders.

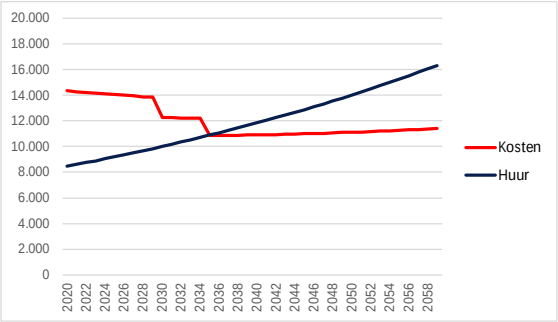
Onduidelijkheid over het systeem leidt in sommige gevallen tot discussie en onbegrip. Voorbeelden hiervan zijn de boekwaarde discussie en onderhoudsdiscussie. Deze discussies komen niet zo zeer voort uit de rekensystematiek, maar uit de beleidsspelregels en de uitlegbaarheid hiervan. Door het gesloten systeem heeft het Vastgoedbedrijf geen financiële manoeuvreerruimte; er zijn geen mogelijkheden voor (tijdelijke) huurverlagingen of extra bijdragen.

Huurprijsberekening

De kostprijsdekkende huur wordt berekend aan de hand van het 'Huurprijsmodel Vastgoedbedrijf Enschede'. Dit model is zo ingericht dat bij het opstellen van de huurprijsberekening er gedurende de huurperiode precies genoeg huur wordt ontvangen om de vooraf ingecalculeerde kosten over diezelfde periode te dekken. De 8 kostenelementen voor de bepaling van de kostprijsdekkende huur zijn:

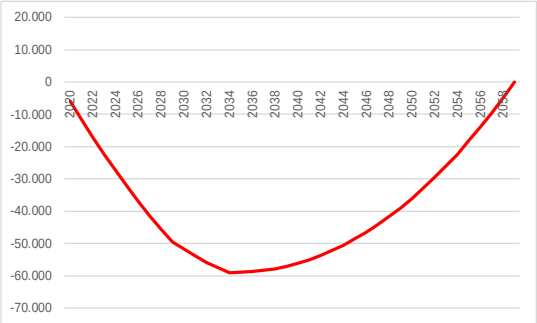
- afschrijving;
- rente;
- onderhoudslasten;
- eigenaarslasten (OZB, verzekering en waterschapslasten);
- personeelsslasten;
- leegstandsrisico;
- indexering;
- wettelijke en duurzame maatregelen.

Een belangrijke component van de kosten vormen de kapitaallasten (afschrijving en rente). De kapitaallasten zijn bij aanvang van de exploitatie hoog en nemen gedurende de exploitatie af. In het model van de kostprijsdekkende huur blijft de huur over de volledige periode gelijk (de huur wordt wel jaarlijks geïndexeerd). In het begin van de huurperiode zijn de kosten dus hoger dan de opbrengsten. Dit verlies wordt opgevangen in de vastgoedreserve. Op een bepaald moment slaat dit om en worden de huuropbrengsten hoger dan de kosten. Dit wordt weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: kosten en opbrengsten tijdens exploitatie

In het begin van de huurperiode ontstaat er dus een tekort. Dat tekort loopt op tot het omslagpunt en wordt daarna langzaam goed gemaakt. Dit principe van het oplopende tekort dat later wordt goed gemaakt wordt het 'badkuipmodel' genoemd (zie figuur 2)



Figuur 2: voorbeeld cumulatief resultaat; de badkuip

Badkuipmodel

De ‘badkuip-systematiek’ zorgt voor aanloopverliezen die later goed worden gemaakt. Bij besluitvorming over individuele gebouwen is het daarom belangrijk om de reservestand van het specifieke gebouw goed in beeld te brengen. Als het gebouw nog ‘in de badkuip’ zit betekent het dat nog niet alle verliezen uit het verleden goed zijn gemaakt. Dit is niet zichtbaar in de boekwaarde van het gebouw maar moet wel specifiek meegenomen in besluitvorming.

Als er gedurende het huurcontract investeringen worden gedaan dan leidt dit tot een nieuwe huurprijsberekening waarvan de investering weer een eigen badkuip heeft.

Overdracht

Overdracht van vastgoed tussen afdelingen leidt regelmatig tot discussie over de hoogte van de overdrachtssom. Kernvraag daarbij is bij wie het ‘resultaat’ moet landen. Met andere woorden: welke afdeling moet afboeken en wie krijgt de ‘winst’. Vanuit het oogpunt van de gemeente Enschede is sprake van een zogenaamde ‘vestzak-broekzak-discussie’. Op concernniveau is het resultaat gelijk, of de afboeking nu plaatsvindt bij de ene of de andere afdeling.

In de spelregels is de overdracht verder uitgewerkt. We sluiten daarbij aan bij de BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording) waarbij we intern panden moeten overdragen tegen boekwaarde.

Huur in lijn met de kosten

Uit de evaluatie van de kostprijsdekkende huur blijkt dat het huurniveau een goede afspiegeling vormt van de achterliggende kosten. Discussie over (te) hoge huurniveaus lijken daarmee vooral veroorzaakt te worden door de (hoge) kosten die vastgoed nu eenmaal met zich meebrengt. De huurprijssystematiek en de tarieven leiden in ieder geval niet tot (te) hoge huren. Zeker omdat het badkuipmodel juist zorgt voor lage aanvangshuren. Het invoeren van nieuwe administratieve systemen zal het overzicht en de uitlegbaarheid enorm vergoten en daarmee ook het begrip.

2.4 In 2040 energieneutraal

In het vorige beleidskader waren alleen algemene uitganspunten over verduurzaming opgenomen. Met het huidige coalitieakkoord en de wereldwijde noodzaak om zuiniger met het milieu om te gaan, neemt duurzaamheid in dit beleidskader een meer prominente rol in.

Als gemeente hebben we de ambitie om uiterlijk in 2040 de gemeentelijke vastgoedportefeuille zo energieneutraal mogelijk te hebben. Die doelstelling vloeit voort uit de bredere doelstelling dat Enschede in 2050 (in lijn met het klimaatakkoord van Parijs) klimaatneutraal, biodivers en waterrobuust ingericht is en alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn.

Energieneutraal betekent voor het gemeentelijk vastgoed dat een gebouw net zoveel energie opwekt als verbruikt (nul op de meter) en dat er geen gebruik gemaakt wordt van fossiele brandstoffen (aardgasvrij). De energievraag wordt daarbij zoveel mogelijk terugdrongen door aanpassing van het gedrag en met maatregelen als isolatie, automatische lichtschakelaars en slimme meters.

De doelstelling voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille zorgt voor een flinke financiële en gebouwelijke opgave om de komende 20 jaar de portefeuille energieneutraal te krijgen. In de spelregels staat omschreven op welke wijze het verduurzamen plaatsvindt.

3 Onze ambitie en doelen

Op basis van de evaluatieresultaten is onze ambitie voor de komende jaren:

Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad

3.1 Wat bedoelen we met duurzaam?

Duurzaam gebruiken we niet alleen in het kader van het verduurzamen van onze panden maar leggen we breder uit: de keuzes die we maken moeten bijdragen aan een betere stad voor de toekomst.

Onze centrale doelstelling voor de komende jaren is het bijdragen aan de doelen van de stad en het verbeteren van de samenwerking met de stakeholders. We richten onze blik naar buiten: het vastgoed op zichzelf heeft geen maatschappelijke functie. Het gaat om de activiteiten die uitgevoerd worden in de stad en waar vastgoed voor nodig is. We zijn ons daar terdege van bewust en willen met onze gebouwen graag een actieve bijdrage leveren aan die maatschappelijke activiteiten. Uiteraard met het besef onze rol van eigenaar, verhuurder en beheerder zo doelmatig en effectief mogelijk uit te voeren.

Het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een flinke opgave. Een opgave die we met vertrouwen en veel enthousiasme tegemoet gaan. We vervullen graag een voorbeeldrol en zoeken samen met stakeholders en partners naar slimme en (kosten)efficiënte ingrepen, zodat onze gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2040 zo energieneutraal mogelijk is.

3.2 Wat zijn de vijf kernpunten van ons vastgoedbeleid?

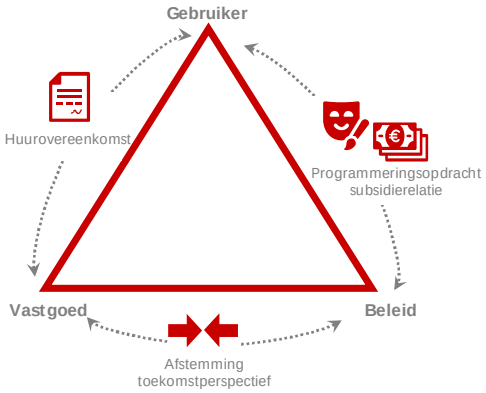
Om invulling te geven aan onze ambitie zijn de volgende vijf kernpunten voor het gemeentelijk vastgoedbeleid geformuleerd. In de spelregels hebben we deze kernpunten verder uitgewerkt.

Kernpunt 1. Vastgoed in gemeentelijk eigendom levert een bijdrage aan doelen van de stad

Het vastgoed dat gemeente Enschede in eigendom heeft (of aanhuurt) wordt ingezet voor de doelen van de stad. Elk pand levert een bijdrage aan vastgestelde beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, cultuur, sport, welzijn, opvang, wonen, ambtelijke huisvesting of het versterken van het innovatieve/creatieve ecosysteem. Het vastgoed op zichzelf levert natuurlijk geen bijdrage aan deze beleidsdoelstellingen. Dat doen de activiteiten in het vastgoed; maatschappelijk rendement. Een uitzondering kan gemaakt worden voor panden of gronden met een monumentale waarde of die geschonken zijn.

Kernpunt 2. Regie op vastgoed is een samenspel tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf

De beleidsafdelingen bepalen welke behoefte er is aan welk vastgoed voor het realiseren van hun beleidsdoelstellingen. Vanuit het vastgoedbedrijf wordt een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht bij de huurders/gebruikers. De beleidsafdelingen zijn verantwoordelijk voor subsidiering van de huurders/gebruikers. Dat leidt tot de volgende verhoudingen:



Het vastgoedbedrijf is eigenaar van het gemeentelijk vastgoed en functioneert als aanbieder ervan. Het vastgoedbedrijf stelt zich als (toekomstig) eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente en neemt geen vastgoed in eigendom en exploitatie waarvoor geen afdoende dekking is in de begroting of uit huurinkomsten, gebruikersvergoedingen of subsidies.

Kernpunt 3. Vastgoed dat de gemeente bezit wordt zo optimaal mogelijk benut, bezet en beheerd

We sturen op een optimale balans van het financieel en maatschappelijk rendement. Het financieel rendement is daarbij primair de verantwoordelijkheid van het vastgoedbedrijf. Het maatschappelijk rendement wordt bepaald door de beleidsafdelingen. Wij zorgen ervoor dat er voldoende accommodaties zijn en dat voorzieningen waar mogelijk geclusterd worden om zo de beleidsdoelen te bereiken met de inzet van minimale middelen. Als er nieuwe objecten aan de portefeuille toegevoegd moeten worden dan moet hiervoor voldoende financiële dekking zijn vanuit de betrokken beleidsafdelingen. Voor bestaande situaties is dit juridisch gezien niet altijd mogelijk. Bijvoorbeeld in het geval van schenkingen en van voor de oprichting van het vastgoedbedrijf aangegane contracten. Hiervoor komt dan dekking uit de reserve.

Efficiënt en effectief beheer betekent vanuit het vastgoedbedrijf dat er ingezet wordt op een slanke regieorganisatie, waarbij zoveel mogelijk kennis en kunde uit de markt benut wordt. Vastgoed dat niet meer bijdraagt aan de doelen van de stad of stad of waarvan de kosten en baten niet meer in balans zijn wordt overgedragen of afgestoten. Dit altijd in overleg met de betrokken beleidsafdelingen.

Kernpunt 4. Al het vastgoed is energieneutraal in 2040

In het Coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen dat de gemeente op het gebied van duurzaamheid het voortouw neemt door het gemeentelijke vastgoed zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2040, energieneutraal te maken. Dit met respect voor onze monumentale panden en rekening houdend met de staat van het pand en technische/bedrijfseconomische beperkingen. We zorgen dat we de komende jaren voldoende tempo maken om de doelstelling te behalen. We initiëren pilots om nieuwe oplossingen te onderzoeken en investeren in bewezen oplossingen om de benodigde besparing te behalen. We zoeken daarbij aansluiting bij de Energievisie en de Transitievisie Warmte.

Kernpunt 5. Het vastgoedbedrijf is transparant over financiën en afwegingen

Het maatschappelijk vastgoed vertegenwoordigt een grote waarde, zowel financieel als maatschappelijk. Dat brengt een verantwoordingsopgave voor het vastgoedbedrijf met zich mee. We zorgen dat onze stakeholders inzicht hebben in de benodigde informatie. Daaronder valt onder meer inzicht in kosten en opbrengsten, onderhoudsplanningen en de opbouw van de huurprijs. Alle benodigde informatie voor vastgoedbeslissingen wordt overzichtelijk in beeld gebracht.

4 Spelregels

De spelregels in dit hoofdstuk geven het vastgoedbedrijf houvast bij de uitvoering van het vastgoedbeleid en maakt de raad, bestuur, stakeholders en gebruikers van vastgoed duidelijk wat zij kunnen verwachten bij de uitvoering ervan. De spelregels helpen het vastgoedbedrijf om op een goede, structurele en zuivere manier samen te werken met haar stakeholders. Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad is daarbij de centrale doelstelling. De spelregels zijn opgedeeld in zeven paragrafen.

Paragraaf 1. Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Spelregel 1. Taken en verantwoordelijkheden vastgoedbedrijf

1.1 Het vastgoedbedrijf verantwoordelijk voor het duurzaam verhuren, in stand houden, afstoten, aanhuren en zo nodig verwerven van gemeentelijk vastgoed voor het uitvoeren van beleidstaken en het huisvesten van gemeentelijke diensten. Onder de verantwoordelijkheden vallen in ieder geval:

- Integraal inzichtelijk maken van vraag en aanbod, bewerkstelligen van synergie tussen beleidsafdelingen, signaleren van knelpunten en het benoemen van oplossingsrichtingen.
- Afstemmen met beleidsafdelingen over toekomstvisie ten aanzien van vastgoed.
- Advisering aan beleidsafdelingen en het bij huisvestingsvraagstukken aan de voorkant meedenken.
- Verzorgen van managementinformatie over de prestatie van het vastgoed.
- Rapporteren over het vastgoed naar gebruiker, beleid, management, bestuur en raad.
- Opstellen onderhoudsplannen en bepalen benodigd budget.
- Verwerken van mutaties in de vastgoedportefeuille (huren, kopen en verkopen) en het onderhouden van contacten die hiervoor noodzakelijk zijn.
- Het uitvoeren van projectmanagement van vastgoedprojecten en vastgoedadvisering.

1.2 Het vastgoedbedrijf vervult de eigenaarsrol van het maatschappelijk vastgoed en functioneert hierbij als verhuurder en aanbieder van het vastgoed. Zij stelt zich als (toekomstig) eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente en maakt vanuit die rol risicoafwegingen. Het vastgoedbedrijf neemt geen vastgoed in eigendom en exploitatie waarvoor geen afdoende dekking is in de begroting of uit huurinkomsten, gebruikersvergoedingen of subsidies.

1.3 Het vastgoedbedrijf stuurt op een optimale balans van het financieel en maatschappelijk rendement. Het financieel rendement is primair de verantwoordelijkheid van het vastgoedbedrijf en het maatschappelijk rendement wordt bepaald door de beleidsafdelingen. Met maatschappelijk rendement bedoelen we de bijdrage die een pand heeft aan vastgestelde beleidsdoelstellingen op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, cultuur, wonen, opvang, ambtelijke huisvesting, sport, welzijn of het versterken van het innovatieve/creatieve ecosysteem.

1.4 Voor nieuwe toevoegingen aan de vastgoedportefeuille moet altijd integrale dekking zijn. Denk hierbij aan dekking vanuit de beleidsafdeling(en) of vanuit de huurders of verenigingen. Voor bestaande situaties is dit niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld vanwege schenkingen of voor de oprichting van het vastgoedbedrijf aangegane huurcontracten.

1.5 Het vastgoedbedrijf handelt op basis van de volgende uitgangspunten:

- het stelt zich neutraal op tegenover beleidsdoelstellingen;
- is het bedrijfseconomische geweten van de gemeente op gebied van vastgoed;
- maakt afwegingen op basis van risico, rendement en kwaliteit;
- speculeert niet met vastgoed, en;
- verstrekt geen subsidies.

Spelregel 2. Portefeuille en indeling

2.1 De vastgoedportefeuille bevat het gemeentelijk vastgoed met uitzondering van:

- objecten in de openbare ruimte
- gronden begraafplaatsen
- parkeergarages
- pompgemalen en rioolgebouwen
- vastgoed in (toekomstige) grondexploitaties
- agrarische gronden
- erfpachtgronden
- zwembaden (eigendom Sportaal)

2.2 Elk object in de vastgoedportefeuille is ingedeeld in één van de volgende drie categorieën:

- Maatschappelijk: vastgoed dat als sturingsinstrument wordt ingezet om gemeentelijke beleidsdoelen te bereiken.
- Nader uit te werken: vastgoed waar geen invulling voor is of waarvan de kosten en baten niet in balans zijn en waarover nog integrale besluitvorming over het al dan niet afstoten moet plaatsvinden.
- Verkoop: vastgoed waar geen beleidsdoel (meer) voor aanwezig is en waar financieel rendement of het voorkomen van verdere verliezen voorop staat.

2.3 De categorie Maatschappelijk wordt verdeeld in de volgende subcategorieën:

- afval
- ambtelijke huisvesting
- begraafplaatsen
- cultuur
- opvang
- overig
- parken
- speeltuinen
- sport
- verenigingen
- welzijn
- woningen
- zendmasten

2.4 Op basis van overleg met de stakeholders kan een object verplaatst moeten worden naar een andere categorie. Dit gebeurt in afstemming met de betrokken wethouder(s).

Spelregel 3. Beleidsafdeling als vrager van maatschappelijk vastgoed

3.1 De beleidsafdeling bepaalt welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van gemeentelijk beleid. Het vastgoed wordt kostendekkend (of marktconform) verhuurd, eventuele subsidiestromen lopen via de beleidsafdelingen.

3.2 De beleidsafdeling kan bepalen op welke wijze de huur in rekening wordt gebracht. De huur kan door het vastgoedbedrijf aan de gebruiker worden gefactureerd of intern worden verrekend. Het te voeren accommodatiebeleid wordt door het vastgoedbedrijf met de betrokken beleidsafdelingen besproken in de jaaroverleggen.

Spelregel 4. Informatievoorziening

4.1 Het vastgoedbedrijf heeft een compleet en helder overzicht van de relevante informatie op gebouwniveau. Dit betreft in ieder geval de basisgegevens van het gebouw (adres, oppervlakte, bouwjaar, etc.), inzicht in realisatie en begroting en contractgegevens.

4.2 De beleidsafdelingen worden in de jaaroverleggen geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de portefeuille. Waar relevant en/of gewenst wordt dit ondersteunt met financiële informatie.

Spelregel 5. Huurcontracten

5.1 In de huurcontracten worden met huurders afspraken gemaakt over:

- gebruik van het gebouw
- huurprijs en looptijd
- betalende partij (facturatie kan verlopen via interne verrekening beleidsafdeling)
- taakverdeling beheer en onderhoud
- BTW-regime

5.2 Het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ-model) dient als basis voor de huurcontracten die het vastgoedbedrijf sluit. Juridisch advies wordt ingewonnen voor afwijkende bepalingen.

5.3 De taakverdeling met betrekking tot de onderhoudstaken wordt vastgelegd aan de hand van de Regeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Enschede. Hierin staat aangegeven voor welke onderhoudstaken de huurder verantwoordelijk is en voor welke taken het vastgoedbedrijf verantwoordelijk is. De lijst is standaard en dus voor elke huurder gelijk. In uitzonderlijke gevallen kan hier vanaf geweken worden. Te denken valt aan een organisatie die het onderhoud in eigen beheer wil uitvoeren.

Spelregel 6. Aanhuur van objecten

6.1 Het vastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de contractvorming bij aanhuur van objecten voor de gemeente Enschede. Niet-structurele huur (bijvoorbeeld voor dagdelen of uren) en aanhuur door maatschappelijke partners valt hier niet onder.

6.2 De administratieve kosten voor de contractvorming en het contractonderhoud worden doorbelast aan de betreffende (beleids)afdeling.

Paragraaf 2: Samenwerking en overdacht andere afdelingen

Spelregel 7. Samenwerking afdeling Onderwijshuisvesting

7.1 Het juridisch eigendom van een schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur zolang de school in het betreffende pand gehuisvest is. Het economisch claimrecht ligt bij de gemeente (i.c. VFBE Onderwijshuisvesting). Als een pand, of een deel daarvan, geen onderwijsfunctie meer vervult, valt het eigendom automatisch terug in handen van de gemeente en wordt het gebouw en de bijbehorende grond voor de geldende boekwaarde vanuit VFBE Onderwijshuisvesting overgedragen aan VFBE Vastgoed. Indien vastgoed dat in eigendom is van VFBE Vastgoed, benodigd is voor VFBE Onderwijshuisvesting, gaat het vastgoed en de bijbehorende grond over naar Onderwijshuisvesting tegen boekwaarde.

7.2 Aangezien Onderwijshuisvesting een belangrijke toeleverancier van panden is en er niet altijd gestuurd kan worden op het moment van levering (een incident op een school kan tot forse leegstand en daarmee tot sluiting leiden), is goede en zo snel mogelijke communicatie tussen Vastgoed, Onderwijshuisvesting, GPO en andere stakeholders van groot belang. Daarmee kunnen tijdig de financiële consequenties in beeld worden gebracht en kan integrale besluitvorming over de toekomst van het pand opgestart worden.

Spelregel 8. Samenwerking Gebieds- en projectontwikkeling

8.1 De volgende onroerende zaken zijn eigendom van afdeling Gebieds- en projectontwikkeling (GPO):

- alle gemeentelijke erfpachtgronden
- alle agrarische gronden
- alle onroerende zaken in (toekomstige) gebiedsontwikkelingsprojecten

8.2 Indien onroerende zaken waarvan het eigendom bij VFBE is belegd, benodigd zijn voor een gebiedsontwikkeling gaan deze zaken over naar GPO tegen boekwaarde. Overdracht vindt altijd plaats inclusief bebouwing en eventueel met lopende huurcontracten. In het geval er sprake is van een lopend huurcontract worden de resterende verplichtingen meegenomen bij de overdracht en vormen de contractuele verplichtingen een financieel risico voor GPO bij de gebiedsontwikkeling. Ook sloop van panden en overige beheerskosten komen na overdracht voor rekening van GPO.

8.3 Onroerende zaken waarvan het eigendom bij GPO is neergelegd, die niet meer benodigd zijn voor gebiedsontwikkeling, gaan tegen boekwaarde over naar het vastgoedbedrijf.

8.4 Het GPO verstrekt tegen kostendekkende vergoeding juridisch advies en ondersteuning op het gebied van makelaardij en planeconomie aan het vastgoedbedrijf.

8.5 Het vastgoedbedrijf verstrekt tegen kostendekkende vergoeding advies en ondersteuning op het gebied van vastgoed aan GPO.

Spelregel 9. Samenwerking Sportbeleid

9.1 De sportnota bepaalt de kaders voor de uitvoering van het gemeentelijke sportbeleid (de sportnota wordt in 2021 vervangen door het ambitiedocument Gezond, Gelukkig en Vitaal).

9.2 De afdeling Sportbeleid is verantwoordelijk voor het accommodatiebeleid en geeft waar nodig aan welke eigendomspositie de voorkeur heeft (eigendom gemeente versus recht van opstal).

9.3 In nauwe afstemming met Sportbeleid wordt beoordeeld of er beleidsredenen zijn om een vastgoedobject in portefeuille te nemen of te houden. De kosten hiervan, of een deel ervan als een deel van het gebouw aan derden wordt verhuurd, worden doorbelast aan Sportbeleid.

9.4 Sportbeleid subsidieert Sportaal die de accommodaties beheert. Voor wat betreft het sportbeleid bevinden we ons dan ook in een driehoeksverhouding met ieder een eigen primaire taak:

- Sportaal: voert het beheer uit van de sporthallen, gymzalen, sportvelden en de Enschedese zwembaden, en voert het sportbeleid van de gemeente uit. Daarnaast is Sportaal eigenaar van de zwembaden.
- VFBE Vastgoed: vervult de rol van eigenaar, verhuurder en beheerder van het gemeentelijk vastgoed (met uitzondering van de zwembaden).
- Sport: zorgt voor sportbeleid waarmee de gemeentelijke ambities worden ondersteunt (gezondheid, maatschappelijke functies, talentontwikkeling, versterken verenigingskracht, bevorderen van gezonde leefstijl, zorgen voor duurzame en toekomstbestendige sportaccommodaties en verenigingen – Sportnota)

9.5 Bij de oprichting van Sportaal is er bewust voor gekozen om al het vastgoed (met uitzondering van de zwembaden) binnen de gemeente te houden. Dat beleid wordt gecontinueerd. Binnen het vastgoedbedrijf zit de expertise voor het onderhoud en kunnen risico's vanuit een brede portefeuille opgevangen worden.

9.6 Voor wat betreft sport zijn er verschillende verhuursituaties:

- binnensportaccommodaties: gym- en sportzalen voor bewegingsonderwijs (bekostigt vanuit de wettelijke taak die we als gemeente hebben op het gebied van Onderwijshuisvesting) en het verenigingsleven
- binnensportaccommodaties: sporthallen voor verenigingsleven
- buitensportaccommodaties: velden
- buitensportaccommodaties: kleedkamers
- buitensportaccommodaties: diverse activa

9.7 Daar waar verenigingen opstallen op sportparken realiseren of reeds gerealiseerd hebben is het vastgoedbedrijf verantwoordelijk voor het vestigen van een recht van opstal en is Sportaal als huurder van het sportpark verantwoordelijk voor het maken van afspraken over de huur van de grond. De gesprekken hierover met de opstaller worden gezamenlijk gevoerd.

Spelregel 10. Samenwerking Cultuurbeleid

10.1 Voor Cultuur, Evenementen en Citymarketing (CEC) is de cultuurnota bepalend voor de culturele infrastructuur. Vastgoed is daarin faciliterend.

10.2 De culturele instellingen zijn veelal gesubsidieerd. Beslissingen over nieuwe huurcontracten, investeringen die leiden tot een hogere huur, huurderswensen et cetera worden dan ook altijd besproken met zowel de gebruikende culturele instelling als de afdeling CEC. Op die manier wordt zicht gehouden op de huur- en subsidiestromen.

10.3 In afstemming met CEC worden afspraak gemaakt over de huurfacturatie. Deze kan (deels) intern worden voldaan door CEC of volledig aan de gebruiker worden doorbelast.

Spelregel 11. Samenwerking Sociaal Domein
11.1 In nauwe afstemming met de betrokken afdelingen uit het sociaal domein wordt beoordeeld of er beleidsredenen zijn om een vastgoedobject in portefeuille te nemen of te houden. Vastgoed kan nodig zijn om bijvoorbeeld spreiding van bepaalde doelgroepen te realiseren of om uitvoering te geven aan bepaalde wettelijke of gemeentelijke taken.
11.2 Voor wat betreft de aanhuur van panden kan het vastgoedbedrijf een adviserende rol hebben.

Spelregel 12. Samenwerking VFBE Facilitair
12.1 VFBE Facilitair huurt van VFBE Vastgoed panden voor de ambtelijke huisvesting**.** Er worden interne memo's opgesteld voor de interne huurdoorbelasting vanuit VFBE Vastgoed naar VFBE Facilitair. Leidend voor de ambtelijke huisvesting is de strategische huisvestingsvisie waarin wordt beschreven hoe de ambtelijke huisvesting wordt vormgegeven.
12.2 VFBE Facilitair bepaalt de hoogte van de servicekosten binnen de ambtelijke panden en brengt deze in rekening bij de huurders.
12.3 VFBE Vastgoed verstrekt tegen kostendekkende vergoeding advies en voert projectmanagement uit voor VFBE Facilitair.

Spelregel 13. Samenwerking VFBE EMV
13.1 De exploitatie van panden die VFBE Vastgoed aanhoudt voor het uitvoeren van wijkaccommodaties valt in de begroting van VFBE EMV (Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed).
13.2 Negatief en positief exploitatieresultaat van wijkaccommodaties wordt gedekt uit de EMV-begroting.

Spelregel 14. Samenwerking Stadsdeelbeheer
14.1 Vastgoedobjecten of gronden waarvoor geen verkoop- of ontwikkelmogelijkheden worden gezien, worden om niet overgedragen aan stadsdeelmanagement onderdeel stadsdeelbeheer. Wanneer er bebouwing op het perceel aanwezig is waarvoor geen exploitatiemogelijkheden zijn of wat niet wenselijk wordt gevonden, dan zorgt het vastgoedbedrijf ervoor dat deze bebouwing gesloopt wordt en het perceel als groen geleverd wordt.

Spelregel 15. Samenwerking Stadsdeelmanagement
15.1 Alle in deze paragraaf 2 benoemde beleidsterreinen raken (in)direct de ontwikkelingen in de stadsdelen, zowel inhoudelijk als organisatorisch. Er vindt met de stadsdeelmanagers dan ook structureel overleg plaats over deze ontwikkelingen, de ontwikkelingen die zij vanuit het stadsdeel zien binnen ander niet-gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en de behoeften in de wijk. Daarbij wordt specifiek besproken welke ontwikkelingen van invloed zijn op de samenstelling en het gebruik van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Paragraaf 3: Strategisch jaarplan

Spelregel 16. Jaarplan

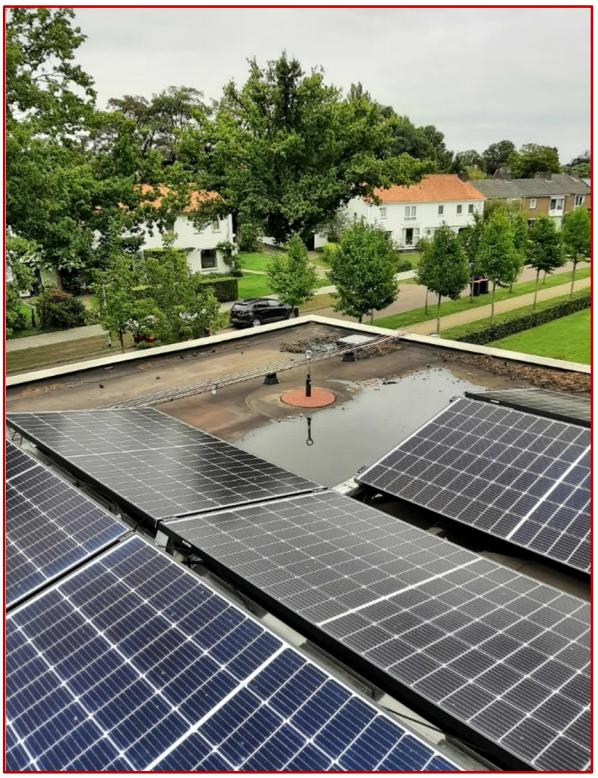
16.1 Het vastgoedbedrijf stelt elk jaar een 'Jaarplan VFBE Vastgoed' op. In dit jaarplan wordt de balans opgemaakt en vooruit gekeken.

16.2 De verzamelde informatie wordt onder meer gebruikt voor de verantwoording richting Raad en zo nodig gedeeld met stakeholders.

16.3 Het jaarplan bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

Onderwerpen
1. *Portefeuilleoverzicht*
Overzicht van de portefeuille ingedeeld naar: Maatschappelijk (met subcategorieën), Verkoop en Nader uit te werken.
2. *Ambities en ontwikkelingen*
Beschrijving van (lopende) vraagstukken, aankomende ontwikkelingen/investeringen en op handen zijnde nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel wordt opgesteld in samenspraak met de stakeholders. Intern gebeurt dit in de jaaroverleggen.
3. Onderhoud(svoorziening) en duurzaamheid
Vaststellen van het MJOP en vastleggen van (uitvoerings)afspraken met betrekking tot de verduurzaming van de portefeuille en overige investeringen. Overzicht van het uitgevoerde onderhoud t.o.v. het geplande onderhoud over het afgelopen jaar en een overzicht van het verloop van de onderhoudsvoorziening voor de komende 10 jaar.
4. Financieel overzicht
Overzicht met de gerealiseerde en begrote kosten per object. En een overzicht van de leegstandskosten.
5. Risicoanalyse
Beschrijving van de financiële risico's die worden gezien op basis van diverse ontwikkelingen als rentestijging, nieuwe vastgoedwetgeving, negatieve exploitatieresultaten, nieuwe kijk op ambtelijke huisvesting, aangescherpte veiligheidseisen, et cetera.
6. Huurcontracten
Overzicht van de contracten (incl. overzicht commerciële huurders) met einddatum en huursom.
7. Energiebesparing/verduurzaming
Overzicht van het verloop van de CO2-uitstoot per object per m² als gevolg van gas- en elektraverbruik.

8. Reserve doorrekening
Overzicht van het verloop van de reserve en de effecten van mutaties in de portefeuille.
9. Waardering
Overzicht van de boekwaarde, marktwaarde en herbouwwaarde. Elke 3 jaar wordt de marktwaarde van de objecten in de vastgoedportefeuille bepaald door een externe adviseur op basis van de financieel meest optimale functie. Elke 5 jaar wordt de herbouwwaarde (of verzekeringswaarde) van de vastgoedportefeuille geactualiseerd om onder- of oververzekering te voorkomen.



Paragraaf 4: Mutaties in de portefeuille

Spelregel 17. (Aan- en) Verkoop van vastgoed

17.1 Afstoten van vastgoed aan derden gebeurt tegen de actuele marktwaarde. Daarom wordt in geval van verkoop altijd een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.

17.2 Bij aankoop van vastgoed wordt altijd een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.

17.3 Aan- en verkopen geschieden onder verantwoordelijkheid van het vastgoedbedrijf, waarbij de kennis en kunde van de afdeling Gebieds- en projectontwikkeling wordt ingezet t.b.v. het formele juridische en bestuurlijke traject. Uitzondering hierop vormen herontwikkelingsprojecten of grote objecten die onderdeel zijn van een stedelijke ontwikkeling waarvoor GPO verantwoordelijk is (bijvoorbeeld de Noordmolen als onderdeel van Centrumkwadraat).

17.4 Voordat tot verkoop wordt overgegaan wordt het vastgoed eerst intern aangeboden en worden eventuele kaders en uitgangspunten voor de verkoop opgehaald. Ten tijde van het vaststellen van dit beleidskader verloopt het aanbieden en ophalen van de kaders via de NIEVIEWIE.

17.5 Het Hoofd Vastgoedbedrijf is gemandateerd om aan- en verkoopovereenkomsten te ondertekenen.

Spelregel 18. Sloop

18.1 Een gebouw wordt gesloopt en de kosten hiervan worden gedekt uit de vastgoedreserve wanneer: 1) een gebouw technisch verouderd is en 2) er geen gebruik meer is en 3) er geen andere invulling meer gevonden kan worden en het gebouw geen onderdeel uitmaakt van een project of herontwikkeling of 4) een locatie leeg als groen moet worden overgedragen aan Stadsdeelbeheer.

18.2 Indien er nog een boekwaarde op het te slopen gebouw rust komt de afboeking ervan ten laste van de vastgoedreserve. Het vastgoedbedrijf draagt daarmee het risico in geval van faillissement van huurders op het moment dat er geen andere invulling meer gevonden kan worden.

18.3 Indien er sprake is van sloop als gevolg van of ten behoeve van een beleidsmatige ontwikkeling (bijvoorbeeld clustering sportparken) komt de afboeking van de boekwaarde ten laste van de betreffende beleidsafdeling.

Paragraaf 5: Financiële systematiek

Spelregel 19. Kredietverlening en mandaat

19.1 Vaststelling van een begroting door de Raad betekent mandatering voor uitvoering van de plannen zoals opgenomen in deze begroting. Tussentijds en na afloop wordt de Raad gerapporteerd door middel van de reguliere P&C-producten.

19.2 Budgetten voor het plegen van investeringen t.b.v. nieuwbouw/verbouw zijn pas beschikbaar zodra de Gemeenteraad daarvoor krediet verleend heeft. Het gaat dan om voorbereidings-, bouw- of aanvullende kredieten. Een kredietaanvraag bestaat uit een exploitatiebegroting waaruit blijkt dat de investering gedekt kan worden door (verhoging van) de huurprijs en/of bijdragen van derden.

19.3 Voor onvoorziene wijzigingen van de exploitatiebegrotingen heeft het vastgoedbedrijf mandaat om onder voorwaarden uitgaven te doen. Dit mandaat is voornamelijk van toepassing voor:

- het snel kunnen uitvoeren van huurderwensen (kleine verbouwingen)
- noodzakelijke vroegtijdige vervangingen of renovaties in het kader van wettelijke en duurzame maatregelen
- het afdekken van de onrendabele top van gewenste duurzame investeringen.

Het vastgoedbedrijf heeft mandaat om onder de volgende voorwaarden uitgaven te doen:

- Investeringen die worden terugverdiend binnen de resterende contractperiode door een met huurder afgesproken huurverhoging.
- Investeringen kleiner dan € 250.000,-.

Spelregel 20. Huurprijsbepaling

20.1 Het vastgoedbedrijf gaat in principe uit van een kostendekkende huur. Uitzondering hierop vormen de niet-maatschappelijke huurders, hieronder verstaan we huurders die niet bijdragen aan een beleidsdoelstelling (zie hiervoor ook spelregel 3, de beleidsafdeling bepaalt wat maatschappelijke huurders zijn). De niet-maatschappelijke huurders betalen (conform wetgeving) minimaal een marktconforme huur. Indien de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuur wordt de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Dit binnen de kaders van BBV, de financiële verordening en de Wet Markt en Overheid.

20.2 De methodiek van de kostendekkende huur houdt in dat over een langere periode de huren voldoende zijn voor het afdekken van de kosten van het vastgoedobject. Door het toepassen van de kostprijsdekkende huur zijn de kosten in de beginperiode hoger dan de opbrengsten, dit tekort wordt gedurende de exploitatie goed gemaakt. Voor de huurder heeft dit als voordeel dat de aanvangshuur lager is.
20.3 De 8 kostenelementen voor de bepaling van de kostprijsdekkende huur zijn: afschrijving, rente, onderhoudslasten, eigenaarslasten (OZB, verzekering en waterschapslasten), personeelslasten, leegstandsrisico, indexering en wettelijke en duurzame maatregelen.
20.4 De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.
20.5 Voor de huurprijsberekening van panden die tijdelijk in portefeuille worden genomen of panden die worden afgestoten, kan afgeweken worden van de standaard huurprijsberekening.
20.6 Het gehanteerde rentepercentage voor de huurprijsberekeningen is gedurende de gehele looptijd de op dat moment geldende gemeentelijke omslagrente. Dit betekent dat bij een stijging of daling van het rentepercentage een nadeel dan wel voordeel behaald wordt. Dit wordt opgevangen in de egalisatiereserve en jaarlijks in beeld gebracht.

Spelregel 21. Afschrijvingstermijnen
21.1 Activa worden afgeschreven conform de nota Activeren en Afschrijven van de gemeente Enschede.

Spelregel 22. Vastgoedreserve
22.1 De reserve vastgoed bestaat uit:
- Egalisatiereserve
- Reserve bijdrage kostenprijsdekkende huur
- Reserve wettelijke en duurzame maatregelen.

22.2 De egalisatiereserve is bedoeld als buffer om de resultaten van het gemeentelijk vastgoed op te vangen en vormt als het ware de optelsom van alle afzonderlijke 'badkuipen'. Het gaat dan om bijvoorbeeld:
- risico's t.a.v. de afwaardering van vastgoed op het moment dat vastgoed zijn maatschappelijke functie verliest
- mee- en tegenvallers bij aanbestedingen
- verliezen en winsten bij het afstoten van gemeentelijk vastgoed
- exploitatieresultaten (bijvoorbeeld stijging OZB of verzekeringskosten)

22.3 In de reserve bijdrage kostendekkende huur zitten interne en externe bijdragen van de periode tot 1-1-2017. Het gaat dan om bijvoorbeeld provinciale subsidies die tot doel hadden de huurprijs te verlagen. Daarbij was het uitgangspunt dat de totale investering geactiveerd werd en de gehele kapitaallast in de huur werd verrekend. Een deel van de dekking van de huur wordt daarbij dan onttrokken uit de reserve kostprijsdekkende huur. Vanaf 2017 gelden nieuwe BBV-regels. Hierdoor worden vanaf 2017 externe bijdragen direct in mindering gebracht op de te plegen investering. en worden er minder kapitaallasten doorgerekend in de huurprijs.
22.4 De reserve wettelijke & duurzame investeringen wordt opgebouwd uit de reservering die hiervoor wordt gedaan in de huurprijs. De kapitaalslasten van de noodzakelijke wettelijke en duurzame investeringen gedurende de exploitatieperiode worden hieruit bekostigd. Tevens kan de onrendabele top van gewenste duurzame investeringen hieruit worden afgedekt. Het gaat dan om wenselijke investeringen waarvan de huurder de hogere huurlast niet kan dragen. Per casus wordt hiervoor een afweging gemaakt. Per investering wordt bekeken welk deel waaruit gedekt kan worden: huurverhoging, investeringsbijdrage(n) derden, meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) of de reserve wettelijke & duurzame investeringen.
22.5 Het verloop van de reserves wordt geconsolideerd en als totaal gemeld in de gemeentebegroting.
22.6 Over de reserves wordt geen rente gerekend.

Paragraaf 6: Spelregels onderhoud

Spelregel 23. Soorten onderhoud

23.1 We onderscheiden vier soorten onderhoudsactiviteiten.

- Dagelijks onderhoud: kleine regie klussen onder de € 1.000,-; kosten voor advies van derden, herinspecties, begeleiding en toezichtkosten. Hieronder valt onder meer het preventief uitvoeren van service- en onderhoudsbeurten aan gebouwelementen en wettelijke verplichte keuringen (bijv.keuringen liften en brandinstallaties).
- Planmatig onderhoud: groot- of vervangingsonderhoud dat opgenomen is in de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). Het betreft het onderhoud dat er op gericht is het vastgoedobject weer in overeenstemming te brengen met het gewenste onderhoudsniveau (biijv. schilderen kozijnen en vervangen dakbedekking).
- Extra onderhoud: gepland onderhoud aan een bouw- of installatieonderdeel dat onverwachts eerder uitgevoerd moet worden vanwege een defect. Uitvoering van deze werkzaamheden zorgt voor een verschuiving in de MJOP.

Incidenteel onderhoud: al het onderhoud dat zich onverwacht voordoet en dus niet gepland is. Het onderhoud is bedoeld om de technische functionaliteit van de gebouwelementen in stand te houden zodat het bruikbaar blijft. Het gaat dan om bijvoorbeeld het verhelpen van een storing.

23.2 Van deze vier soorten hebben dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en extra onderhoud betrekking op de onderhoudsvoorziening. Deze kosten zijn immers voorzien in de huurprijs en van daaruit wordt gedoteerd aan de voorziening. Incidenteel onderhoud wordt bekostigd vanuit de exploitatie omdat het niet voorzien is.

23.3 De onderhoudsvoorziening wordt gevoed door een jaarlijkse storting uit de exploitatie van de totale vastgoedportefeuille. Deze jaarlijks storting wordt berekend op basis van de te verwachten onderhoudskosten die worden vastgelegd in de MJOP. De hoogte van de storting bedraagt het gemiddelde van de verwachte uitgaven over een periode van 20 jaar met twee keer een 10-jaarlijkse storting. De storting in de voorziening wordt jaarlijks bijgesteld op basis van het vernieuwde MJOP zodat de voorziening niet negatief wordt.

Spelregel 24. Onderhoudsmethodiek en -niveau

24.1 Elk jaar wordt er door de onderhoudspartners een meerjaren onderhoudplanning (MJOP) opgesteld.

24.2 Het MJOP wordt per object op basis van inspecties opgesteld . De inspecties en de meerjarenonderhoudsplanning kunnen desgewenst getoetst worden door een externe partij.

24.3 Het MJOP is een raming van de kosten van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden over een periode van 20 jaar en vormt de leidraad voor het jaarlijks uit te voeren onderhoud.

24.4 De correctheid van de MJOP (financieel jaarplan) is conform het prestatiecontract op lange en korte termijn minimaal 99% zowel op kwaliteit als kwantiteit

24.5 Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt er jaarlijks een finale technische toets van alle geplande activiteiten plaats zodat er geen werk wordt uitgevoerd dat nog niet nodig is en kapitaalvernietiging wordt voorkomen.

24.6 Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt afstemming plaats met financiën, huurder(s)/gebruiker(s) en intern over:

- het gekozen strategielabel: maatschappelijk, nader uit te werken of verkoopen het gewenste onderhoudsniveau;
- de verwevenheid met andere investeringen;
- de verwevenheid met het duurzaamheidsprogramma;
- bijzonderheden bij de huurder waar rekening mee gehouden moet worden.

24.7 De onderhoudsconditie van gebouwen wordt gemeten conform de NEN 2767 'Conditie meten voor gebouw- en installatiedelen'

27.8 De correctheid van de conditiestatus, zoals opgenomen in de installatiecartotheek (samengesteld per pand in afstemming met de onderhoudspartners) is op elk moment minimaal 99%.

24.9 Er worden 6 conditieniveaus onderscheiden in NEN 2767 'Conditie meten voor gebouw- en installatiedelen':

Score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar Kans op vervolgschade
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

24.10 Het gewenste onderhoudsniveau van de vastgoedobjecten is afhankelijk van factoren als:

- de (nieuwe) functie van het gebouw
- het doel van het gebouw
- de intensiteit van gebruik
- de eventuele cultuurhistorische waarde
- de verwachte termijn waarover de functie of het gebouw gehandhaafd dient te worden (restlevensduur)
- contractuele afspraken met de huurder

Spelregel 25. Duurzaamheid als onderdeel van de MJOP

25.1 Jaarlijks wordt door onze onderhoudspartners een innovatievoorstel ten aanzien van energiereductie opgesteld. De basis hiervoor vormt de technische conditiemeting (NEN 2767), daar wordt een aanvullende analyse op uitgevoerd op het gebied van energieverbruik en binnenmilieu.

25.2 Het innovatievoorstel moet leiden tot een energiereductie van minimaal 2% per jaar. Deze reductie heeft betrekking op afname van het elektrisch vermogen en/of gasgebruik.

25.3 In 2030 dient de levering van energiestromen ten minste voor 20% uit eigen opwekking te komen, ten opzichte van de referentieperiode van 1 januari 2011 tot 3 december 2013.

Spelregel 26. Van toepassing zijnde wet- en regelgeving op technisch beheer

26.1 De gemeente heeft ongeacht de afspraken met de huurders als eigenaar een zorgplicht en is volledig verantwoordelijk voor veiligheid (bijvoorbeeld installatieveiligheid, asbest, legionella, valbeveiliging). Alle vastgoedobjecten moeten daarom voldoen aan de geldende en nieuwe wetgeving.

Paragraaf 7: Spelregels voor verduurzamen

Spelregel 27. Planning verduurzaming

27.1 Om invulling te geven aan de verduurzamingsopgave van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt jaarlijks een investeringsplanning voor de komende jaren gemaakt. Deze wordt gedeeld met de stakeholders.

27.2 De planning sluit aan bij landelijke kaders, gemeentelijke ambities (coalitieakkoord) en beleid.

27.3 Prioritering vindt plaats op basis van kosten versus besparing, logische ingreepmomenten (aansluiting MJOP) en omvang van het energieverbruik

Spelregel 28. Dekking van kosten voor verduurzamen

28.1 De dekking van de duurzaamheidsinvesteringen komt uit:

- MJOP. In de onderhoudsbegroting is een deel van de duurzaamheidsinvesteringen reeds opgenomen als regulier voorziene vervanging en onderhoud.
- Huurverhoging als gevolg van exploitatievoordeel. Verduurzaming leidt tot een lagere energielast. De huurprijs wordt dan ook verhoogd met 70% van de voorgecalculeerde besparing op de energielasten.
- Reserve wettelijke en duurzame maatregelen. Het deel van de investering dat niet gedekt wordt uit de MJOP of de huurverhoging wordt gedekt uit de reserve wettelijk en duurzame maatregelen.