



Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed Enschede

R A P P O R T

In opdracht van de Rekenkamer Enschede

Roel Lauwerier en Jop de Graaff

26 juni 2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doelstelling	4
1.2. Normenkader	5
1.3. Aanpak	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Kaderstelling	8
2.1. Opeenvolgende kaders vastgoedbeleid	8
2.2. Doelen stadsdeelmanagement en beleidsafdelingen	13
2.3. Analyse	16
2.4. Toetsing aan het normenkader	18
3. Uitvoering	19
3.1. Organisatie van maatschappelijk vastgoed	19
3.2. Afwegingskader	23
3.3. Afspraken tussen raad en college over informatievoorziening	24
3.4. Analyse	25
3.5. Toetsing aan het normenkader	27
4. Feitelijk inzicht	28
4.1. Inzicht	28
4.2. Analyse	37
4.3. Toetsing aan het normenkader	39
5. Realisatie	41
5.1. Realisatie	41
5.2. Informatievoorziening aan de raad	44
5.3. Analyse	46
5.4. Toetsing aan het normenkader	48
6. Gluren bij de burens	50
6.1. Gemeente Zwolle	50
6.2. Gemeente Den Haag	52
6.3. Gemeente Den Bosch	53
7. Conclusies en aanbevelingen	55
7.1. Conclusies	55
7.2. Aanbevelingen	57



Bijlage 1 – Overzicht beleid vanuit welzijn, afval en sport	59
Bijlage 2 - Vastgoedportefeuille	62
Bijlage 3 - Kapitaallasten 2022	76
Bijlage 4 – Overzicht afgestoten panden 2013-2024	79
Bijlage 5 – Gluren bij de burens	84
Gemeente Zwolle	85
Gemeente Den Haag	115
Gemeente Den Bosch	183
Bijlage 6 – Geïnterviewde personen	197



1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

In het jaarplan 2023 van de Rekenkamer Enschede is een onderzoek naar 'Maatschappelijke doelen van vastgoed' opgenomen. De Rekenkamer wil middels dit onderzoek inzicht verkrijgen in de ontwikkeling die de maatschappelijke vastgoedportefeuille heeft doorgemaakt, en in de mate waarop het maatschappelijk vastgoed heeft bijgedragen aan diverse beleidsdoelen in de gemeente.

In 2013 heeft de Rekenkamer een onderzoek gedaan naar vastgoedbeleid, in 2016 is de doorwerking van de indertijd gedane aanbevelingen door de Rekenkamer onderzocht. Het onderzoek uit 2013 richtte zich op de harde, stenen kant van vastgoed. Dit onderzoek richt zich op de maatschappelijke kant van vastgoed.

In dit onderzoek wordt gekeken naar welke maatschappelijke rendement er in de periode 2015-2023 is behaald met het vastgoed. Daarvoor wordt er gekeken naar de bijdrage die het vastgoed levert aan gemeentelijke beleidsdoelen (zie bijlage 1). In de gemeente Enschede hebben de beleidsdomeinen richting het Vastgoedbedrijf de rol van opdrachtgever. Zij bepalen welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van het gemeentebestuur. De beleidsafdeling is daarbij de 'vrager' van het maatschappelijk vastgoed. Het vastgoedbedrijf stelt zich neutraal op tegenover beleidsdoelstellingen.

Dit onderzoek kijkt primair naar maatschappelijk vastgoed in het bezit van de gemeente (gemeentelijk vastgoed). Daarnaast wordt ook gekeken naar maatschappelijk vastgoed dat niet in bezit is van de gemeente, zoals in het geval van het op te richten Makelpunt (zie paragraaf 2.2.1) en de casus van de Kinderboerderij Noord.

In dit onderzoek wordt uitgegaan van de volgende definitie van maatschappelijk vastgoed: Maatschappelijk vastgoed is een verzamelnaam voor een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang, en/of (medische) zorg. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn onder meer: (brede) scholen, buurthuizen, opvangcentra, sportaccommodaties, kerken, culturele centra, bibliotheken en andere voorzieningen met een maatschappelijke functie.¹ Vanwege deze brede definitie van maatschappelijk vastgoed is ervoor gekozen om in dit onderzoek onderwijshuisvesting, monumenten, parken en alle andere vormen van gronden in eigendom niet mee te nemen. En om hoofdzakelijk te kijken naar de beleidsterreinen cultuur, welzijn/bredere sociale basis, afval en sport.

1.2. Onderzoeksvragen

In het onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal.

In welke mate en op welke wijze wordt vanaf 2015 op de verschillende beleidsterreinen maatschappelijk rendement gerealiseerd met het (gemeentelijke beleid voor) maatschappelijk vastgoed?

De hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen.

Kaderstelling

1. Welke doelen wil de gemeente Enschede bereiken met de inzet van het maatschappelijk vastgoed?

¹ <https://bouwstenen.nl/maatschappelijkvastgoed>



Uitvoering

2. Hoe wordt op basis van deze doelstelling de afweging gemaakt ten aanzien van de eigendomspositie van het vastgoed (in eigendom, huur, financiële bijdrage/subsidie)?
3. Hoe is de organisatie van het maatschappelijk vastgoed vormgegeven?
4. Welke afspraken zijn gemaakt tussen raad en college over de uitvoering van het beleid?

Feitelijke inzichten

5. Met welk vastgoed heeft de gemeente een financiële en/of juridische relatie en hoe ziet deze relatie er uit?
 - Gemeentelijk vastgoed.
 - Vastgoed, niet in bezit van de gemeente.
6. Welke functies hebben de vastgoedobjecten?
7. Wie zijn de gebruikers?
8. Welke technische, financiële en juridische gegevens zijn bekend over de objecten?
9. Hoe zijn het beheer en het onderhoud geregeld?
10. Wat is de bezettingsgraad?
11. Welke kosten en inkomsten zijn gerelateerd aan de objecten?
12. Wordt de gebruikerstevredenheid gemeten en zo ja, wat is die?

Realisatie

13. In hoeverre worden de vastgestelde doelen bereikt?
14. Hoe verhoudt deze doelrealisatie zich tot de gemaakte kosten?
15. Hoe wordt de raad hierover geïnformeerd?

1.2. Normenkader

De onderzoeksvragen worden beantwoord met behulp van het volgende normenkader².

Aspect	Normen
Kaderstelling	<ol style="list-style-type: none">1. De doelen van het vastgoedbeleid zijn concreet en duidelijk vastgesteld.2. Duidelijk en concreet is vastgesteld welke maatschappelijke impact (beleidsmatige doelen) moet worden gerealiseerd met de inzet van het maatschappelijk vastgoed.
Uitvoering	<ol style="list-style-type: none">3. Er is een consistent afwegingskader aan de hand waarvan het betrekken van maatschappelijk vastgoed wordt bepaald (in eigendom, huur, financiële bijdrage/subsidie).4. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed zijn duidelijk belegd in de organisatie.5. Daarbij hebben raad en college concrete afspraken gemaakt over de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd over de uitvoering van het beleid.
Feitelijk inzicht	<ol style="list-style-type: none">6. Een duidelijk en integraal overzicht is beschikbaar ten aanzien van:<ul style="list-style-type: none">- Het maatschappelijk vastgoed.- De eigendomssituatie van het vastgoed.- De bezettingsgraad van het vastgoed- De functies van het vastgoed.- De gebruikers van het vastgoed.- De technische staat van het vastgoed en een daaraan gekoppeld meerjarenonderhoudsplan (inclusief dekking).

² In eerste instantie waren normen 7 en 10 opgenomen onder het aspect kaderstelling. Wegens dubbeling met normen onder het aspect realisatie, zijn deze normen verplaatst naar het aspect realisatie.



	<ul style="list-style-type: none">- Afspraken over het beheer en het onderhoud van het vastgoed.- Actuele en volledige huurcontracten, inclusief huurprijzen, met gebruikers van het vastgoed.- Huurinkomsten.- Kapitaallasten en eigenaarslasten.- Gebruikerstevredenheid.
Realisatie	<ul style="list-style-type: none">7. De gemeente onderneemt voldoende acties om de doelstellingen te bereiken.8. De doelen zijn bereikt of liggen op koers op bereikt te worden.9. Inzichtelijk is gemaakt dat de daarvoor gemaakte kosten in redelijke verhouding staan tot de mate van doelrealisatie.10. De doelrealisatie is doelmatig en doeltreffend.11. De raad wordt conform afspraken geïnformeerd over de uitvoering van het beleid.

1.3. Aanpak

De aanpak van dit onderzoek bestaat uit vier inhoudelijke stappen.

Stap 1. Informatie-uitvraag en documentenonderzoek.

In deze stap is bij de ambtelijke organisatie een overzicht opgevraagd van het maatschappelijk vastgoed in gemeentelijk bezit. Het volledig ingevulde overzicht is opgenomen in bijlage 2.

Naast de informatie zijn er ook documenten opgevraagd bij de ambtelijke organisatie, onder andere beleidsstukken, raadsstukken en financiële overzichten. Ook zijn er documenten van andere gemeenten bestudeerd, in het kader van 'gluren bij de burens'. Dit betekent dat voor enkele andere gemeenten inzichten zijn opgehaald in hoe zij (een vorm van) accommodatiebeleid hebben vormgegeven.

Stap 2. Interviews

In stap 2 zijn zeven interviews afgenomen met bestuurlijk en ambtelijk betrokkenen bij het vastgoed. Naast beleidsmedewerkers die actief zijn op het vlak van cultuur, welzijn/bredere sociale basis en afval is gesproken met de afdelingshoofd van het vastgoedbedrijf, de concerncontroller, de stadsdeelmanagers van de stadsdelen Zuid & West en de wethouder die het vastgoedbedrijf in zijn portefeuille heeft. Het doel van de interviews is om het beeld dat is ontstaan uit de documenten en de informatie-uitvraag te verifiëren, te duiden en te verdiepen. Een overzicht van geïnterviewde personen is opgenomen in bijlage 6.

Stap 3. Casuïstiek

In stap 3 zijn op basis van de bestudeerde documenten en gevoerde interviews drie casussen geselecteerd. Deze zijn onderzocht om te illustreren hoe maatschappelijk vastgoed in de gemeente wordt ingezet voor het realiseren van maatschappelijk rendement. De bestudeerde casussen zijn wijkcentrum de Boei, wijkcentrum de Magneet en de Kinderboerderij Enschede Noord. Van wijkcentrum de Magneet is gesproken met de coördinator van het wijkcentrum en twee leden van de wijkraad, die gebruik maken van de Magneet. Van wijkcentrum de Boei is eveneens gesproken met de coördinator van het wijkcentrum. Van Kinderboerderij Noord is gesproken met twee bestuursleden. Deze casuïstiek komt in tekstvakken terug in de rapportage.

Stap 4. Rapportage

In stap 4 zijn de beelden vanuit de informatie-uitvraag, documenten, interviews en bestudeerde cases samengebracht tot een rapport. In dit rapport worden de onderzoeksvragen beantwoord aan de hand van het normenkader. Het conceptrapport is na bespreking met de rekenkamer voorgelegd aan de ambtelijke organisatie voor feitelijk wederhoor.



1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 1. Inleiding: In de inleiding worden de aanleiding en de doelstelling van het onderzoek geschetst alsook de onderzoeksvragen, het normenkader en de aanpak.

Hoofdstuk 2. Kaderstelling: In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de kaderstelling over het vastgoed. Er wordt gekeken naar de beleidsdoelen, de maatschappelijke doelen en de acties en maatregelen.

Hoofdstuk 3. Uitvoering: In hoofdstuk 3 wordt vervolgens gekeken naar de uitvoering van het vastgoedbeleid. Daarbij wordt ingegaan op hoe de uitvoering georganiseerd is, het afwegingskader ten aanzien van de vastgoedportefeuille en welke afspraken er zijn gemaakt zijn tussen raad en college.

Hoofdstuk 4. Feitelijk inzicht: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het feitelijk inzicht van de gemeente in het maatschappelijk vastgoed. Het hoofdstuk focust op de financiële en juridische relatie, de functie van het vastgoed, de technische, financiële en juridische gegevens, het beheer en onderhoud, en de kosten.

Hoofdstuk 5. Realisatie: In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de realisatie van de beleidsdoelen. Daarbij wordt ingegaan op de doeltreffendheid en doelmatigheid en de maatschappelijke effecten.

Hoofdstuk 6. Gluren bij de burens: In hoofdstuk wordt er, voordat er in hoofdstuk 7 gerichte aanbevelingen worden gedaan 'gegluurd bij de burens'. Dit betekent dat voor enkele andere gemeenten inzicht wordt geboden in hoe zij (een vorm van) accommodatiebeleid hebben vormgegeven.

Hoofdstuk 7. Conclusies en aanbevelingen: In hoofdstuk 7 worden conclusies getrokken en op basis daarvan aanbevelingen geformuleerd.

Bijlagen: Bijlage 1 bevat een overzicht van hoe vanuit de verschillende beleidsdomeinen sinds 2015 is ingezet op het realiseren van maatschappelijk rendement middels het gemeentelijk vastgoed. Bijlage 2 bevat het door de organisatie aangeleverde overzicht van de vastgoedportefeuille. Bijlage 3 bevat het overzicht van de kapitaallasten van het jaar 2022. Bijlage 4 bevat het overzicht van de afgestoten panden in de periode 2013-2024. In bijlage 5 staan de documenten opgenomen die in het hoofdstuk *Gluren bij de burens* worden aangehaald. *Bijlage 6* bevat een overzicht van de geïnterviewde ambtelijke en bestuurlijke functionarissen en degenen die geïnterviewd zijn in het kader van de drie bestudeerde casussen.



2. Kaderstelling

Hoofdstuk 2 is gericht op de kaders die sinds 2015 gesteld zijn voor gemeentelijk vastgoed. In §1 wordt een feitelijke weergave gegeven van de kaders. Daarbij wordt ingegaan op de beleidsdoelen van de gemeente ten aanzien van maatschappelijk vastgoed in het bezit van de gemeente. In §2 wordt een analyse uitgevoerd op de gestelde kaders. In §3 worden de normen getoetst.

2.1. Opeenvolgende kaders vastgoedbeleid

De gemeente Enschede heeft sinds 2005 verschillende kaders voor vastgoedbeleid gehad. Daarin worden kaders gesteld over het gemeentelijk vastgoed (het vastgoed dat de gemeente in bezit heeft).



Figuur 1: Opeenvolgende kaders vastgoedbeleid³

In deze kaders komt maatschappelijk vastgoed op verschillende manieren naar voren. Om de ontwikkeling van het vastgoedbeleid vanaf 2015 te schetsen en hoe maatschappelijk vastgoed daarin terugkomt, worden in deze paragraaf de verschillende beleidskaders van 2015 tot op heden kort toegelicht.

2015 – Beleidskader ‘Strategie op Vastgoed’

In antwoord op het rekenkameronderzoek ‘Conclusies en aanbevelingen betreffende het vastgoedbeleid van de gemeente Enschede’ uit 2013⁴, is in 2015 het eerste beleidskader ‘Strategie op Vastgoed’ door de gemeenteraad vastgesteld.

Op het moment dat dit beleidskader werd vastgesteld, was al het gemeentelijk vastgoed geconcentreerd binnen het Vastgoed & Facilitair Bedrijf (VFBE), conform een raadsbesluit daartoe.⁵ Dit om het VFBE beter regie te kunnen laten voeren en college en raad meer sturing en inzicht te kunnen geven in de vastgoedportefeuille. Deze concentratie betekende bijvoorbeeld ook dat ook de exploitatie⁶ van de wijkcentra werd overgedragen vanuit de betreffende beleidsprogramma’s naar het VFBE. Deze concentratie zorgde er ook voor dat het vastgoedbedrijf vastgoed in bezit kreeg waar geen beleidsmatige reden (meer) voor was.⁷

Naast het beleidskader is ook een document ‘Spelregels voor uitvoering vastgoedbeleid’ opgesteld. Daarin wordt voor het VFBE de volgende hoofddoelstelling genoemd:

³ Beleidskader Vastgoed 2021 – Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad. Dit beleidskader is pas in juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad in verband met dringende andere raadsagendapunten.

⁴ <https://enschede.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/93e7b143-5d65-4fa2-b6d5-dc60afda2fca>

⁵ Raadsbesluit regie op vastgoed, 3 februari 2014

⁶ Bij exploitatie gaat het om alle kosten en opbrengsten die voortkomen uit gebruik van de accommodatie (Bron: www.bouwstenen.nl/exploitatie).

⁷ Beleidskader Vastgoed 2015



"Het efficiënt en effectief uitvoeren van onze kerntaak met als resultaat een optimale beleidsondersteuning op basis van een gezonde financiële bedrijfsvoering".

Deze doelstelling gaat niet direct in op de rol die het vastgoed kan spelen bij het realiseren van maatschappelijk rendement. In een van de uitgangspunten van het beleidskader komt wel terug dat vastgoed in bezit van de gemeente wordt afgestoten tenzij het om een maatschappelijke functie gaat waar de markt niet in voorziet.

Verder wordt in het beleidskader wel het volgende gezegd over het behalen van maatschappelijk rendement middels vastgoed:

"Vastgoed heeft op zichzelf geen maatschappelijk rendement in zich. Het zijn de gehuisveste maatschappelijke functies en hun activiteiten in het vastgoed, die een effect kunnen hebben en kunnen bijdragen het behalen van gemeentelijke en/of politieke doelstellingen. Leegstaand vastgoed levert immers geen maatschappelijk rendement op. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden voor vastgoed met een monumentale waarde."

2017 - Actualisatie beleidskader Vastgoed 2017

Het beleidskader van 2015 bleek onvoldoende aan te sluiten op de dynamiek van de samenleving. Er was behoefte aan meer flexibiliteit in het besluitvormingsproces voor maatschappelijk vastgoed. In 2017 is daarom het beleidskader uit 2015 herzien en zijn het beleidskader 'Strategie op vastgoed 2017' en het document 'Spelregels voor het uitvoeren van het beleidskader 'Strategie op vastgoed 2017' vastgesteld.

Met deze actualisatie is ingezet op het maken van een integrale afweging per pand. Om zo rekening te kunnen houden met de verschillende beleidsvelden en doelen van de stadsdeelagenda's. En met de eigen dynamiek van de verschillende stadsdelen.⁸ Daarmee wordt er met dit beleidskader meer de verbinding gelegd naar de beleidsmatige doelen die door de gemeente worden nagestreefd. In dit beleidskader gelden verder dezelfde uitgangspunten als het beleidskader uit 2015. Wederom wordt in dit beleidskader ingezet op het afstoten van vastgoed in bezit van de gemeente tenzij het vastgoed een maatschappelijke functie huisvest.

Casuïstiek – Kinderboerderij Noord

Dit kader maakt inzichtelijk hoe de Kinderboerderij Noord, conform het toen geldende beleidsuitgangspunt, is afgestoten. In dit geval is sprake van een situatie van vastgoed dat werd afgestoten ondanks dat het nog wel een maatschappelijke functie vervulde.

De Kinderboerderij Noord aan de Vanekerbeekweg is een voorbeeld van vastgoed dat is afgestoten. De kinderboerderij vervult tot op heden een maatschappelijke functie in de gemeente Enschede. De Kinderboerderij Noord heeft de ambitie om een kernspeler te zijn voor het welzijn in de wijk met activiteiten op de boerderij en om als verbinder op te treden met woonwijk 't Vaneker.⁹ In de stadsdeelagenda Noord van 2016-2018 wordt de kinderboerderij genoemd als een plaats waar een bijdrage wordt geleverd aan de ambities van het stadsdeel op het gebied van duurzaamheid, zoals "grotere betrokkenheid van inwoners bij de openbare ruimte", middels de Jeugdtuin op het terrein van de kinderboerderij waar jeugdtuinders en vrijwilligers samen tuinieren.

In 2020 is de gemeente langsgeslagen bij het bestuur van de Stichting Kinderboerderij Noord om in gesprek te gaan over de verkoop van de kinderboerderij. Vanuit het vastgoedbedrijf is aangegeven dat de stichting zelf al langere tijd voornemens was om het eigendom over te nemen van de gemeente, omdat de neuzen van het vastgoedbedrijf en de stichting niet altijd dezelfde kant op stonden en de geldende afspraken soms in de weg zaten. In dit geval was er dus sprake van een situatie van vastgoed dat werd afgestoten ondanks dat het nog wel een maatschappelijke functie vervulde.

⁸ Beleidskader – Strategie op vastgoed 2017

⁹ Kinderboerderij Noord – Beleidsplan 2018-2023



De kinderboerderij is in 2020 door de gemeente verkocht aan de stichting voor een symbolisch bedrag van €1. Wel ontvangt de kinderboerderij nog subsidie van de gemeente. Het volgende effect werd door de gemeente beoogd met de verkoop:

“Het verkleinen van de gemeentelijke vastgoed portefeuille en het verkleinen van vastgoed risico's. Alsmede het drukken van de uitgaven van de Kinderboerderij.”¹⁰

Bij de verkoop zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het beheer en onderhoud van de kinderboerderij. De gemeente heeft bij de verkoop een bedrag van €20.000 meegegeven voor asbestsanering. Daarnaast krijgt de stichting van de kinderboerderij, mocht het de kinderboerderij ooit willen verkopen, van de gemeente de waardevermeerdering uitbetaald die gerealiseerd is na de koop. Zo heeft de stichting sinds de koop verschillende gebouwen op het terrein verduurzaamd en opgeknapt. De gemeente heeft het eerste recht van koop, op het moment dat de stichting de kinderboerderij zou willen verkopen.

De bestuursleden gaven in het interview aan tevreden te zijn over de koop van de kinderboerderij en hoe dat heeft uitgepakt. Ook het vastgoedbedrijf geeft aan tevreden te zijn over de verkoop. Zij zien dat de stichting het onderhoud goed oppakt en dat er, conform afspraak, wordt geïnvesteerd in de verduurzaming van de kinderboerderij.

2021 – Beleidskader Vastgoed 2021 ‘Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad’

In de zomer van 2020 is de gemeente samen met stakeholders¹¹ een proces gestart om de vastgoedstrategie en de bijbehorende kostprijsdekkende huursystematiek te evalueren.

Uit deze evaluatie kwamen vier punten naar voren die om een aanpassing van het beleidskader uit 2017 vroegen:¹²

1. Versterken kernportefeuille: Zoals hierboven beschreven had de gemeente met de voorgaande beleidskaders een focus op het afstoten van vastgoedobjecten waarvoor er geen beleidsmatige reden was om deze in bezit te houden. In het raadsvoorstel waarmee het nieuwe beleidskader aan de raad is voorgelegd,¹³ is aangegeven dat dit eerdere doel van afstoten grotendeels gerealiseerd is. Uit de evaluatie kwam naar voren dat er door de focus op het afstoten minder aandacht was voor de kernportefeuille en de invulling daarvan. Het hernieuwde beleidskader moet eraan bijdragen dat deze aandacht er weer komt en dat de gebouwen zo een grotere bijdrage kunnen leveren aan maatschappelijke doelen.

2. Beter en transparanter samenwerken: Uit de evaluatie kwam naar voren dat stakeholders onvoldoende met elkaar samenwerkten. Er vond te weinig overleg plaats. Het hernieuwde beleidskader moet inzichtelijk maken op welke manier de samenwerking versterkt kan worden.

3. Financiën transparant en duidelijk: Uit de evaluatie kwam ook dat de financiële systematiek werd gezien als complex, moeilijk uitlegbaar en daardoor weinig transparant. Met het nieuwe beleidskader wordt ingezet op nieuwe administratieve systemen. Dit om het overzicht en de uitlegbaarheid te vergroten en meer begrip te realiseren. In het kader op de volgende pagina wordt de financiële systematiek toegelicht. En wordt beschreven wat er uit de evaluatie van de financiële systematiek is gekomen.

¹⁰ Agendaformulier B&W-vergadering - 20 oktober 2020

¹¹ 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.

¹² Beleidskader Vastgoed 2021 – Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad

¹³ Raadsvoorstel Beleidskader Vastgoed, 26 november 2021

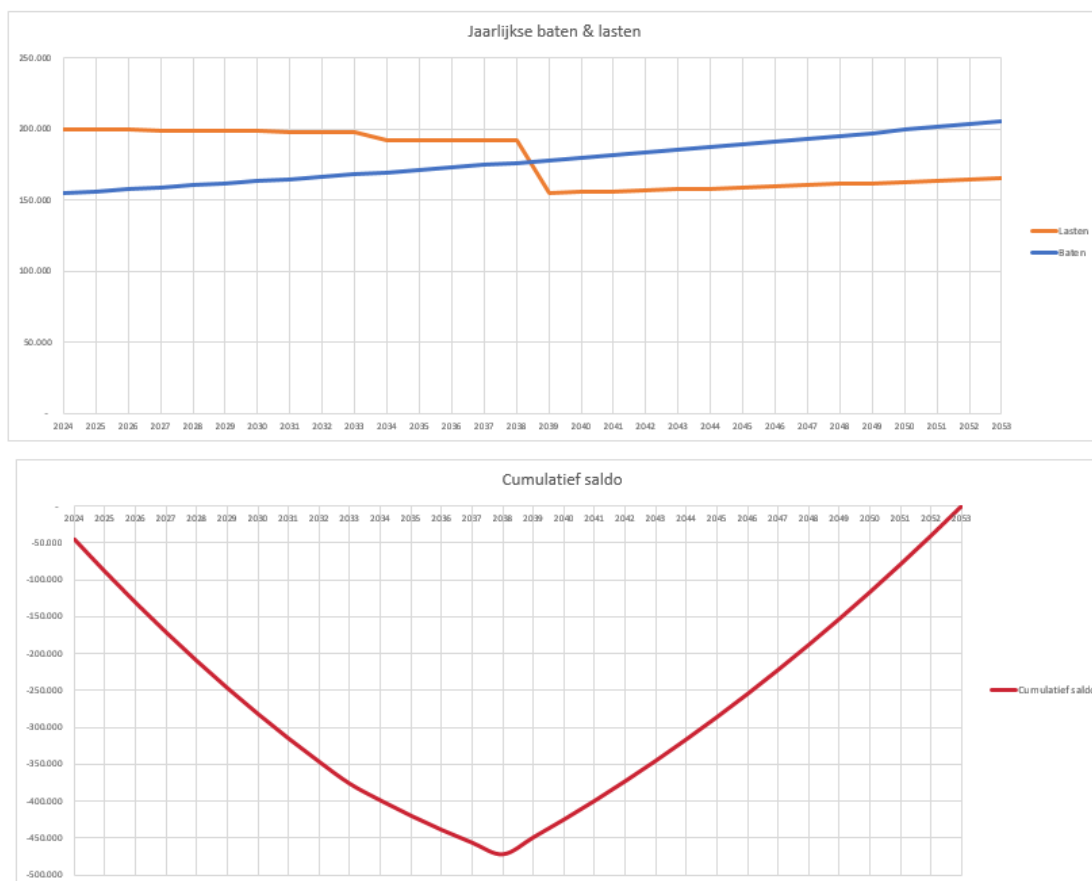


Financiële systematiek

Het vastgoedbedrijf fungeert als een gesloten product binnen de gemeente. Dit betekent dat het Vastgoedbedrijf onafhankelijk en zelfredzaam is door middel van de inkomsten die zij genereren ter dekking van alle lasten (neutraal). Alle kosten moeten worden gedekt uit de huuropbrengsten. Er wordt dan ook kostprijsdekkend verhuurd. Zowel positieve als negatieve exploitatieresultaten worden conform het gesloten systeem verrekend met de vastgoedreserve. Voor de kostprijsdekkende huurprijsystematiek maakt het vastgoedbedrijf gebruik van de 'badkuip-methodiek' (zie figuur 2).

Dat wil zeggen dat de huur in het begin van de huurperiode lager ligt dan de kosten die gemaakt worden. In de loop van de huurperiode worden de tekorten uit de beginperiode weer goedge maakt. Het 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. De badkuipsystematiek maakt dat bepaalde objecten nog een negatieve exploitatie kunnen hebben.

Als er nieuwe objecten aan de portefeuille toegevoegd moeten worden dan moet hiervoor voldoende financiële dekking zijn vanuit de betrokken beleidsafdelingen. Dit is in sommige situaties juridisch gezien niet mogelijk. Dit is bijvoorbeeld het geval bij schenkingen en van contracten die zijn aangegaan nog voor de oprichting van het vastgoedbedrijf in 2005. Zo heeft het Vastgoedbedrijf in het verleden panden vanuit schenkingsakten (met name parken) in bezit gekregen. Ook heeft het Vastgoedbedrijf panden overgedragen gekregen van andere afdelingen waaraan al een contract ten grondslag lag. Daardoor is er een aantal gevallen waar er geen sprake is van een kostprijsdekkende huur, maar een in het verre verleden bepaalde huurprijs die alleen geïndexeerd wordt. Hiervoor komt dan dekking uit de reserve van het Vastgoedbedrijf.



Figuur 2: Financiële systematiek

Uit de evaluatie van de kostprijsdekkende huur is gebleken dat het huurniveau een goede afspiegeling vormt van de achterliggende kosten. Discussie over (te) hoge huurniveaus leken daarmee vooral veroorzaakt te worden door de (hoge) kosten die vastgoed nu eenmaal met zich meebrengt. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de huurprijsystematiek en de tarieven in ieder geval niet tot (te) hoge huren leiden. Zeker omdat het badkuipmodel juist zorgt voor lage aanvangshuren. Het VFBE spreekt in het beleidskader de verwachting uit dat het invoeren van nieuwe administratieve systemen het overzicht en de uitlegbaarheid van de financiële systematiek enorm zal vergroten. En daarmee ook het begrip.



4. In 2040 energieneutraal: In het vorige beleidskader waren slechts algemene uitgangspunten over verduurzaming opgenomen. In het hernieuwde beleidskader dient duurzaamheid een meer prominente plek in te nemen.

Op basis van deze evaluatie en een inventarisatie van de toekomstige opgaven is het beleidskader vastgoed 2021 vastgesteld. Dit beleidskader wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

2.1.1. Beleidskader Vastgoed 2021 - 'Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad'

Het momenteel geldende beleidskader vastgoed 2021 is eind 2021 door het college en in juni 2022 door de raad vastgesteld, waarbij de raad ook amendementen heeft aangenomen.¹⁴ In het beleidskader schetst de gemeente voor het vastgoed de volgende ambitie:

"het duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad"

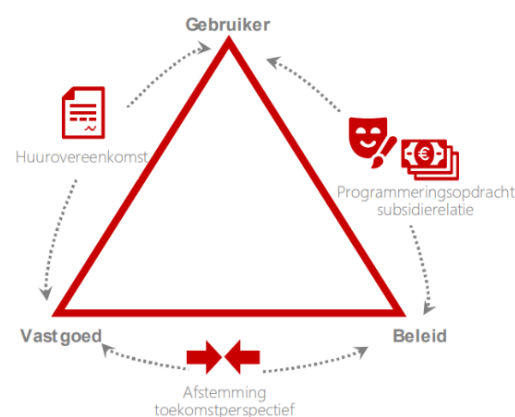
Om deze ambitie te kunnen realiseren is het vastgoedbeleid gestoeld op vijf kernpunten:¹⁵

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

In het beleidskader wordt de ambitie uitgesproken dat het vastgoed dat gemeente Enschede in eigendom heeft (of zelf huurt) wordt ingezet voor de doelen van de stad. Daarbij dient elk pand een bijdrage te leveren 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 geen bijdrage aan deze beleidsdoelstellingen. Dat doen de activiteiten in het vastgoed; maatschappelijk rendement. Met dit uitgangspunt wordt nadrukkelijk ingezet op het inzetten van het gemeentelijk vastgoed voor het realiseren van beleidsmatige doelen (maatschappelijk vastgoed).

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

De spelregels voor samenwerking in het beleidskader dienen eraan bij te dragen dat de regie op vastgoed een samenspel wordt tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf. In dit samenspel bepalen de beleidsafdelingen welke behoefte er is aan welk vastgoed voor het realiseren van hun beleidsdoelstellingen. Figuur 2 laat zien hoe het Vastgoedbedrijf, de gebruiker van het vastgoed en de beleidsafdelingen zich in dit samenspel tot elkaar verhouden. Hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beoogde samenspel, wordt toegelicht in paragraaf 3.1.1.



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

Met het beleidskader wordt gestuurd op een optimale balans van het financieel en maatschappelijk rendement. Efficiënt en effectief beheer betekent dat er vanuit het vastgoedbedrijf wordt ingezet op een slanke regieorganisatie, waarbij zoveel mogelijk kennis en kunde uit de markt benut wordt. Het realiseren van financieel rendement is primair de verantwoordelijkheid van het vastgoedbedrijf. Het maatschappelijk rendement wordt bepaald door de beleidsafdelingen. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende

Figuur 3: Verhoudingen tussen het Vastgoedbedrijf, de beleidsdomeinen en gebruikers van vastgoed

¹⁴ Met het eerste amendement is spelregel 25.3 aangepast, zodat het gemeentelijk vastgoed in 2040 energieneutraal is. Met het tweede amendement is spelregel 29 toegevoegd, ten einde het vastgoed meer natuurinclusief en circulair te maken.

¹⁵ Beleidskader vastgoed 2021 – Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad



accommodaties en dat voorzieningen waar mogelijk geclusterd worden om zo de beleidsdoelen te bereiken met de inzet van minimale middelen.

4. Al het vastgoed is energieneutraal in 2040

In het Coalitieakkoord 2018-2022 van de gemeente Enschede 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 doet de gemeente met respect voor de monumentale panden. Daarbij wordt rekening gehouden met de staat van het pand en technische/bedrijfseconomische beperkingen. In dit kernpunt wordt de ambitie uitgesproken om pilots te initiëren, om zo nieuwe oplossingen te onderzoeken. Ook wordt er ingezet op bewezen oplossingen om de benodigde besparing te behalen. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de Energievisie en de Transitievisie Warmte. Deze ambitie staat verder uitgewerkt in spelregel 25.3 van het beleidskader. Het verduurzamingsprogramma van circa 3 miljoen euro per jaar wordt gedekt vanuit de beschikbare middelen binnen het product Vastgoed. In de begroting wordt aangegeven welke concrete investeringen zullen worden gedaan.

5. Het vastgoedbedrijf is transparant over financiën en afwegingen

Als laatste kernpunt wordt genoemd dat het vastgoedbedrijf transparant dient te zijn over de financiën en afwegingen ten aanzien van de vastgoedportefeuille. In het beleidskader wordt benoemd dat de gemeente zich realiseert dat het maatschappelijk vastgoed een grote waarde vertegenwoordigt, zowel financieel als maatschappelijk. Daarvoor ligt een verantwoordingsopgave bij het vastgoedbedrijf. Onder deze verantwoordingsopgave valt het inzichtelijk maken van kosten en opbrengsten, onderhoudsplanningen en de opbouw van de huurprijs.

Om opvolging te geven aan bovenstaande kernpunten heeft de gemeente in het beleidskader 29 spelregels vastgesteld over het vastgoed.

2.2. Doelen stadsdeelmanagement en beleidsafdelingen

Zoals beschreven in het eerste kernpunt uit het beleidskader vastgoed 2021, dient vastgoed in gemeentelijk eigendom een bijdrage te leveren aan de doelen van de stad. Dat wil zeggen dat al het vastgoed dat in gemeentelijk bezit is een bijdrage dient te leveren aan vastgestelde beleidsdoelstellingen, door middel van de activiteiten die in of middels het vastgoed plaatsvinden. Ook voor 2021 werd er vanuit stadsdeelmanagement en verschillende beleidsdomeinen al in wisselende mate ingezet op het realiseren van maatschappelijk rendement middels het gemeentelijk vastgoed. In deze paragraaf staat ter illustratie toegelicht hoe daar op is ingezet vanuit stadsdeelmanagement en cultuur. Het overzicht van de overige beleidsterreinen die in het kader van dit onderzoek zijn onderzocht (welzijn, afval en sport), staat opgenomen in bijlage 1.

2.2.1. Stadsdeelmanagement

2019 – Strategische Huisvestingsvisie

In 2019 is de Strategische Huisvestingsvisie vastgesteld, waarin wordt ingezet op toekomstbestendige gemeentelijke huisvesting. Met de implementatie van deze visie worden de servicecentra in de verschillende stadsdelen afgestoten en geherhuisvest in panden waar ook ruimte is voor andere maatschappelijke partners. Daarmee wordt er ingezet op werken vanuit een shared space, waarbij er meerdere partijen in een gebouw werken. Dit met het doel om verbeterde dienstverlening voor inwoners te kunnen realiseren.

Zo is er in de nieuwe locaties ook ruimte voor organisaties als de politie, wijkteams en jongerenwerk. Servicecentrum Zuid, Oost en West zijn inmiddels afgestoten. Het Servicecentrum Noord is de laatste die nog afgestoten moet worden.



De nieuwe locatie in Noord (Het Kompas) wordt conform het beleidskader vastgoed 2021 energieneutraal (zie paragraaf 3.1.2.) en de realisatie daarvan is beoogd voor 2025.¹⁶

Casuïstiek - De Boei en de Magneet

Dit kader illustreert hoe de herhuisvesting van de gemeentelijke servicecentra in Boei en de Magneet, twee wijkcentra, heeft plaatsgevonden.

De Boei en de Magneet zijn twee wijkcentra waar in het kader van de Strategische Huisvestingsvisie de herhuisvesting van de gemeentelijke servicecentra heeft plaatsgevonden. In 2017 en 2018 speelde de sluiting van de twee wijkcentra.^{17 18} Na een aantal maanden actievoeren hebben de wijkraden ervoor weten te zorgen dat de wijkcentra behouden bleven.

De wijkraad van de Magneet heeft, nadat het wijkcentrum uiteindelijk niet werd gesloten, met de gemeente meegedacht over de nieuwe invulling van het wijkcentrum. De wijkraad heeft daarbij meegezocht naar nieuwe huurders. Twee jaar terug is de Magneet verbouwd. Daarna is ook de ambtelijke organisatie in het pand is getrokken. Het pand is gemeentelijk eigendom.

In de Magneet zitten op het moment onder andere de volgende maatschappelijke partijen: Alifa, de wijkraad, Wijkwijzer, budgetbeheer, het energieloket, de politie, de wijkregisseur, de wijkgroenbeheerder, het wijkteam, Ons Huis (woningbouwvereniging) en de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen. Daarnaast zijn er ook contacten met het Leger Des Heils, de kerk en Power.

Soortgelijke maatschappelijke organisaties zitten ook in wijkcentrum de Boei. Naast de politie, het wijkteam en RIBW, zitten daar bijvoorbeeld woningstichting Domein, Inclusio, JP van den Bent en Stop Armoede 053.

In beide wijkcentra zit ook een coördinator wijkcentrum. Deze functie maakt onderdeel uit van Stadsdeelmanagement, wat onderdeel is van de gemeentelijke organisatie. Deze coördinatoren vormen vanuit hun functie een schakel tussen stadsdeelmanagement en de wijkcentra. Er wordt door de coördinatoren gezorgd voor een verbinding tussen de doelen waar vanuit stadsdeelmanagement aan wordt gewerkt en de activiteiten die in de wijkcentra worden georganiseerd.

De wijkraad van de Magneet heeft in het interview aangegeven dat de huidige situatie, waarin na de verbouwing de ambtelijke organisatie samen met andere maatschappelijke partners zijn ondergebracht in de Magneet, goede resultaten heeft opgeleverd. Meer inwoners weten de weg te vinden naar de wijkraad en maken gebruik van de beschikbare ruimten in de Magneet. Door de verschillende aanwezige partijen kunnen mensen met een vraag snel worden geholpen en waar nodig worden doorverwezen.

2.2.2. Cultuur

2015 - Cultuurplan Enschede

In het Cultuurplan Enschede, daterend uit 2015, wordt aandacht besteed aan de rol van cultureel vastgoed ter ondersteuning van het culturele veld. In dit plan wordt bijvoorbeeld beschreven hoe cultureel vastgoed als het Nationaal Muziekkwartier, Concordia aan de Oude Markt en de Langestraat en een aantal atelierpanden een bijdrage dienen te leveren aan de cultuursector in de gemeente. Zo wordt bijvoorbeeld voor het Nationaal Muziekkwartier het volgende actiepunt genoemd: "Het Nationaal Muziekkwartier profileert zich met een breed en divers muziekprofiel waarin pop, klassiek, jazz, muziektheater en muziek & techniek. Vanwege de regionale centrumfunctie van Enschede

¹⁶ Presentatie Het Kompas – Stadsdeelcommissie Noord, juni 2023

¹⁷ <https://www.tubantia.nl/enschede/enschedese-wijk-pathmos-verzet-zich-tegen-sluiting-buurthuis-de-boei~a136f911/>

¹⁸ <https://www.1twnete.nl/artikel/2177045/woede-en-onbegrip-over-sluiting-wijkcentrum-de-magneet-in-enschede>



worden ook de andere podiumkunsten op een voldoende niveau aangeboden; dit gebeurt in afstemming met de schouwburg in Hengelo.”

2023 – Cultuurnota Enschede 2023

Op 4 december 2023 is de ‘Cultuurnota Enschede 2023’ door de raad vastgesteld. In deze nota komen verschillende punten naar voren waarmee wordt ingezet op het realiseren van maatschappelijk rendement middels gemeentelijk vastgoed. Deze worden hieronder achtereenvolgens behandeld.

Realisatie en doorontwikkeling van culturele vastgoedtrajecten

In de cultuurnota wordt de ambitie uitgesproken dat de gemeente Enschede actief ondersteuning biedt aan de realisatie en doorontwikkeling van culturele vastgoedtrajecten die een bijdrage dienen te leveren aan vraagstukken rondom de toegankelijkheid, verankering en zichtbaarheid van de grote culturele instellingen in de stad. Daarbij worden onder andere de volgende vastgoedprojecten genoemd;

- De Huisvestingsvraagstukken van Theater Sonnevand en Concordia
- De zichtbaarheidsambities van Rijksmuseum Twente langs de Museumlaan;
- De omvorming van de Voormalige Brandweerkazerne tot een creatieve broedplaats.

Creatieve broedplaatsen

Verder komt in de Cultuurnota (en ook in de gemeentebegroting 2024-2027) naar voren dat de gemeente tot een ‘Uitvoeringsagenda Ruimte voor Creatieve Broedplaatsen Enschede’ wil komen. Dit omdat uit onderzoek van Bureau Buiten (juni 2023) blijkt dat er in Enschede een tekort is aan ruimte voor de creatieve sector.

In de cultuurnota worden Creatieve Broedplaatsen als volgt gedefinieerd: “een creatieve broedplaats is een (fysieke of virtuele) werk- en/of expositieplek of platform voor (jonge, beginnende) creatieve makers, creatieve ondernemers of maatschappelijke organisaties; waar een innovatieve, inspirerende omgeving wordt gefaciliteerd waar nieuwe ideeën ontstaan; die gericht is op samenwerking, kruisbestuiving en interdisciplinariteit; waar een community kan ontstaan die niet primair gericht is op commercieel succes”.

De uitvoeringsagenda moet inzicht gaan bieden in de ambities op het gebied van deze broedplaatsen, hoe deze verder vorm te geven en welke kosten (incl. financiële dekking) daaraan verbonden zijn. De realisatie van de benodigde vierkante meters zal grotendeels plaats moeten krijgen in de uitvoering van (nieuwe) ruimtelijke plannen.

Cultureel vastgoedbeheer als onderdeel van de gemeentelijke vastgoedafdeling

Daarnaast wordt in de cultuurnota benoemd dat de gemeente Enschede de mogelijkheid onderzoekt om cultureel vastgoedbeheer onderdeel te maken van de gemeentelijke vastgoedafdeling, met als expliciet doel: de realisatie van betaalbaar vastgoed voor de creatieve sector. Dit wil de gemeente doen door te investeren in intern cultureel vastgoedbeheer, om zo daadkrachtiger op te kunnen treden bij complexere vastgoedvraagstukken, tijdelijke vastgoedexploitatie (van minimaal 3 jaar), of het structureel gebruik van gemeentelijk vastgoed. Bij vragen met betrekking tot de exploitatie van gemeentelijk vastgoed, of de bemiddeling tussen culturele partijen, vastgoedcorporaties en particuliere verhuurders, kan de gemeente middels cultureel vastgoedbeheer gericht sturen op de realisatie van haar eigen ambities.

Bij de expertise die door deze afdeling kan worden aangewend om de cultuursector te ondersteunen hoort het opstellen van huurovereenkomsten, het innen van de huur, als intermediair dienen voor culturele instellingen binnen eenzelfde clustergebouw of broedplaats, alsook het adviseren over businesscases. Cultureel vastgoedbeheer zal deel uitmaken van de gemeentelijke vastgoedafdeling, maar onderhoudt nauwe betrekking met de afdeling Strategie Fysiek



en Beleid en Grond- en Projectontwikkeling. Dat laatste met name in de tijdelijke situaties in gebiedsontwikkelingsprojecten. De financiële dekking van het cultureel vastgoedbeheer zal worden opgenomen in de Uitvoeringsagenda.

Makelpunt

In de cultuurnota wordt gesproken over het oprichten van een 'makelpunt', waar vraag en aanbod voor maatschappelijk vastgoed samen kunnen worden gebracht. Het makelpunt dient een plaats te bieden waar een brug wordt geslagen tussen het gebrek aan ruimte dat in de gemeente wordt ervaren en vastgoed dat in de gemeente Enschede onbenut blijft. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om wijkgebouwen, sportgebouwen, cultureel erfgoed, religieuze gebouwen, ateliers en podiumruimtes die voor lange tijd onbenut zijn voor maatschappelijke doeleinden. Het makelpunt richt zich dus niet slechts op cultureel vastgoed. Het raadsvoorstel om het makelpunt op te richten is aangenomen op 29 januari 2024.¹⁹

In de cultuurnota wordt toegelicht dat het voor (culturele) professionals of voor instellingen met een dringend ruimtevraagstuk niet eenvoudig is om inzichtelijk te krijgen waar eventueel onbenut vastgoed zich bevindt en hoe hier aanspraak op kan worden gemaakt. Een maatschappelijk makelpunt dient deze zoekvraag mogelijk te maken. De nota licht toe dat het makelpunt een centraal, online platform moet worden, in de vorm van een digitaal overzicht van al het beschikbare vastgoed dat in Enschede wordt aangeboden. Partijen die vastgoed bezitten, of willen gebruiken dienen op het platform ondersteund te worden door medewerkers die mensen met elkaar in contact brengen, op zoek gaan naar nieuw aanbod en over een uitgebreid netwerk bezitten.

2.3. Analyse

Kaderstelling op het gemeentelijk vastgoed

In de geldende beleidskaders in de periode tussen 2015 en 2021 stond als uitgangspunt opgenomen dat vastgoed geen kerntaak was van de gemeente. In deze beleidskaders werd gesteld dat eigendom van vastgoed niet per se nodig is om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren. Er is daarom in deze periode vooral ingezet op het verkopen van vastgoed. Daarvoor is tussen 2014-2022 een afstootlijst gecreëerd. Waar de vastgoedportefeuille in 2004 nog uit 224 panden bestond, zijn dat er in 2023 nog 121.²⁰ De verkoopresultaten zijn verrekend met de vastgoedreserve en binnen het gesloten product van VFBE gebleven.²¹

In het nieuwe beleidskader vastgoed 2021 wordt, na de eerdere focus op afstoten, hernieuwd aandacht besteed aan de inzet van vastgoedobjecten voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen. Dit uit zich in de hoofddoelstelling van het beleidskader: het duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad. Daarvoor zijn in het beleidskader een aantal kernpunten vastgelegd en uitgewerkt in spelregels.

Deze kernpunten zijn vooral gericht op de eigenaarskant van het vastgoed: optimaal benutting, bezetting en beheer van het vastgoed dat de gemeente bezit, een goed samenspel tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf en transparantie over financiën en afwegingen. Voor deze punten bevat het beleidskader helder uitgewerkte spelregels die het vastgoedbedrijf in samenspel met de beleidsdomeinen op papier in staat stellen om de uitvoering daarvan mogelijk te maken. Het beleidskader gaat echter minder in op de gebruikerskant van het vastgoed. De verantwoordelijkheid om de koppeling te maken tussen de vastgoedobjecten en de te realiseren gemeentelijke

¹⁹ Raadsbesluit "Het maken van een makelpunt bij het Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede, 29 januari 2024

²⁰ Zie bijlage 4 voor een overzicht van de panden die in de periode 2013-2024 zijn afgestoten.

²¹ Zie pagina 27 en 28 van het raadsvoorstel Strategie op Vastgoed van 15 december 2014 voor het effect hiervan op de reserve zoals destijds becijferd. De opbrengst/verlies (irt boekwaarde) afgezet moet worden tegen het exploitatieresultaat tot dan toe.



doelstellingen, wordt in het beleidskader gelegd bij de beleidsdomeinen. Het beleidskader stelt dat het VFBE 'beleidsneutraal' is om zo een zuivere en weloverwogen besluit te kunnen nemen. In de raadsessie die in het kader van dit onderzoek met een vertegenwoordiging van de raad is gehouden, is door raadsleden aangegeven dat er geen duidelijke kaders zijn vastgesteld voor het te realiseren maatschappelijke rendement middels het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Voor de ambitie om in 2040 de gemeentelijke vastgoedportefeuille zo energieneutraal mogelijk te laten, geldt dat deze concreet uitgewerkt in het beleidskader. In het jaarplan van het vastgoedbedrijf wordt expliciet gemaakt welke acties en maatregelen daarvoor zijn gerealiseerd en in de komende jaren gerealiseerd gaan worden om deze ambitie te behalen. Zo staat in het jaarplan welke panden er in het begrotingsjaar verduurzaamd worden. Uit het jaarplan van 2023 blijkt ook dat de gemeente op koers ligt om deze ambitie te behalen (zie ook paragraaf 5.1.2.).

Kaderstelling vanuit de verschillende beleidsdomeinen

Uit beleidskaders van verschillende beleidsdomeinen en uit de interviews met medewerkers van de beleidsdomeinen, komt naar voren dat er binnen de gemeente sprake is van een ontwikkeling waarbij er steeds meer expliciet wordt nagedacht over hoe het vastgoed ingezet kan worden voor het realiseren van de maatschappelijke doelen. Daarbij is er geen sprake van een overkoepelend accommodatiebeleid, maar wordt er *bottom up* vanuit de verschillende beleidsdomeinen gewerkt aan een vorm van accommodatiebeleid. Sinds 2015 wordt er in verschillende beleidskaders ingezet op het gebruiken van gemeentelijk vastgoed voor het realiseren van maatschappelijk rendement. Daarnaast blijkt uit de gemeentebegroting van 2024-2027 dat er voor de komende jaren meerdere ontwikkelingen op de planning staan met betrekking tot het ontwikkelen van een vorm van accommodatiebeleid.

Zo blijkt uit de gemeentebegroting dat er een sportaccommodatiebeleid wordt ontwikkeld. En wordt een makelpunt opgericht waarbij vraag en aanbod van vastgoedobjecten worden samengebracht. Ook vanuit het beleidsdomein cultuur zijn verschillende ontwikkelingen gaande waarin een vorm van accommodatiebeleid naar voren komt. Zo speelt momenteel de overweging om cultureel vastgoedbeheer onderdeel te laten zijn van de vastgoedafdeling. En wordt ingezet op het realiseren van creatieve broedplaatsen. Deze ontwikkelingen illustreren dat het beleidsdomein cultuur en sport een expliciete rol zien voor vastgoed als een belangrijk instrument voor het bereiken van beleidsmatige doelstellingen.

Ook op het vlak van welzijn is de overgang van het afstoten van vastgoed naar het bewust benutten van vastgoed voor de maatschappelijke doelstellingen te zien (zie bijlage 1). In het gesprek met beleidsmedewerkers is aangegeven dat er in het verleden veel buurthuizen zijn afgestoten conform de doelstelling van het vastgoedbeleid, waardoor er nu weinig buurthuizen in eigendom van de gemeente zijn. Wel wordt er door de gemeente nog meegedeeld in de exploitatie van diverse buurthuizen. Partners die zich huisvesten in deze buurthuizen worden door de gemeente gesubsidieerd. Er wordt op het vlak van welzijn naar vastgoed gekeken als een noodzakelijk instrument voor het versterken van de sociale basis in de wijken. Bepaalde punten in de wijk zijn nodig om vanuit daar het netwerk rondom welzijn uit te bouwen, en gevoeld wordt dat die punten er nu te weinig zijn. Vanuit het product EMV (Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed) en stadsdeelmanagement wordt verdere invulling gegeven aan de nieuw ingeslagen weg met wijkvoorzieningen als De Magneet en De Boei.

Ook de raad haakt aan op deze ontwikkeling. Bijvoorbeeld met de motie 'Maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed', die op 17 juli 2023 is aangenomen. In deze motie wordt geconstateerd dat het beleid was de (functie van) wijkcentra af te bouwen omdat de meerwaarde daarvan niet meer werd gezien, maar dat de afgelopen jaren een omgekeerde beweging in gang is gezet met de realisatie van voorzieningen als De Boei en De Magneet. De motie roept op om het zo veel mogelijk huisvesten van maatschappelijke partners in gemeentelijk vastgoed, onderdeel



te laten zijn van de op te stellen visie op de gemeentelijke wijkvoorzieningen. Ook in de raadsessie gaven raadsleden aan dat vastgoed kan worden ingezet als instrument om beleidsmatige doelen te behalen.

Kortom, vanuit sport, cultuur en welzijn wordt gewerkt aan een vorm van accommodatiebeleid met een focus op het realiseren van maatschappelijk impact met vastgoed. Met deze drie beleidsdomeinen wordt het grootste deel van het gemeentelijk vastgoed gedekt. De meeste panden worden namelijk ingezet ten behoeve van sport (50 panden), welzijn (9 panden) en cultuur 12 panden) (zie ook hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op in hoeverre de gemeente erin is geslaagd om met het gevoerde beleid sinds 2015 maatschappelijk rendement te realiseren middels het gemeentelijk vastgoed.

2.4. Toetsing aan het normenkader

Groen Aan de vastgestelde norm is geheel voldaan.

Oranje Aan de vastgestelde norm is gedeeltelijk voldaan.

Rood Aan de vastgestelde norm is niet voldaan.

Norm

1. De doelen van het vastgoedbeleid zijn concreet en duidelijk vastgesteld.
2. Duidelijk en concreet is vastgesteld welke maatschappelijke impact (beleidsmatige doelen) moet worden gerealiseerd met de inzet van het maatschappelijk vastgoed.

Norm 1

Het beleidskader Vastgoed 2021 schetst een aantal heldere doelstellingen voor het vastgoed. De hoofddoelstelling is uitgewerkt in 5 kernpunten en in de 27 spelregels wordt een verdere invulling gegeven aan hoe de hoofddoelstelling gerealiseerd kan worden. Daarmee is aan deze norm **voldaan**. Wel zijn deze kernpunten en spelregels vooral gericht op de eigenaarskant en ligt de verantwoordelijkheid bij de beleidsdomeinen om de link te leggen tussen het vastgoed en de maatschappelijke doelstellingen.

Norm 2

Er is geen overkoepelend accommodatiebeleid waarin richtinggevende uitgangspunten staan voor de maatschappelijke impact die gerealiseerd kan worden met het vastgoed. Wel zijn er sinds 2015 vanuit de beleidsdomeinen verschillende beleidskaders vastgesteld waarin wordt ingezet op een vorm van accommodatiebeleid. Zoals het op te richten makelpunt en de te ontwikkelen visie op de gemeentelijke wijkvoorzieningen. Deze zijn echter nog in ontwikkeling. Er is nog geen beleidsmatige koppeling gelegd met de accommodaties.

Dus hoewel beleid op bepaalde onderdelen nog moet worden vastgelegd, wordt er al wel vanuit een inhoudelijke visie gehandeld. Maar nog niet inzichtelijk is welke maatschappelijke impact er precies moet worden gerealiseerd middels de accommodaties. Daarnaast wordt in gesprekken met de beleidsdomeinen aangegeven dat het op dit moment ook nog lastig is om concreet te maken welke maatschappelijke impact moet worden gerealiseerd met het vastgoed. Wel is in het beleidskader Vastgoed 2021 concreet gemaakt hoe de vastgoedportefeuille in 2040 zo energieneutraal mogelijk is. Aan deze norm wordt **gedeeltelijk** voldaan.



3. Uitvoering

Hoofdstuk 3 is gericht op de uitvoering. In §1 wordt een feitelijke weergave gegeven van de uitvoering van het vastgoedbeleid. Daarbij wordt ingegaan op hoe maatschappelijk vastgoed is georganiseerd binnen de gemeentelijke organisatie, het afwegingskader en de afspraken die gemaakt zijn tussen raad en college. In §2 wordt een analyse uitgevoerd op de feitelijke weergave. In §3 worden de normen getoetst.

3.1. Organisatie van maatschappelijk vastgoed

3.1.1. Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE)

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 en vastgoed in (toekomstige) grondexploitaties.²² Het Vastgoedbedrijf is opdrachtnemer/aanbieder van vastgoed en stelt zich als (toekomstig)eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente. 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, gronden met ontwikkelpotentie, groenvoorzieningen en openbare ruimten vallen niet onder de verantwoordelijkheid van het vastgoedbedrijf.²³

Het Vastgoedbedrijf vervult namens de gemeente de eigenaarsrol van het gemeentelijke vastgoed. Het Vastgoedbedrijf is geen zelfstandige organisatie, maar een afdeling van de gemeente. Wel voert het Vastgoedbedrijf haar taken en werkzaamheden zelfstandig uit binnen de vastgestelde kaders. En binnen het gesloten financiële systeem.

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd in het door de raad vastgestelde beleidskader (zie hoofdstuk 2) en mandaatbesluiten. Onder de verantwoordelijkheden van het VFBE 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.

²² Het VFBE heeft aangegeven geen zicht te hebben op waarom er in het verleden is gekozen voor deze uitzonderingen.

²³ Beleidskader Vastgoed 2021 – Duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad



De taakverdeling met betrekking tot de onderhoudstaken wordt vastgelegd aan de hand van de Regeling Beheer en Onderhoud (RBO) van de gemeente Enschede. Hierin staat aangegeven voor welke onderhoudstaken de huurder verantwoordelijk is en voor welke taken het vastgoedbedrijf verantwoordelijk is.

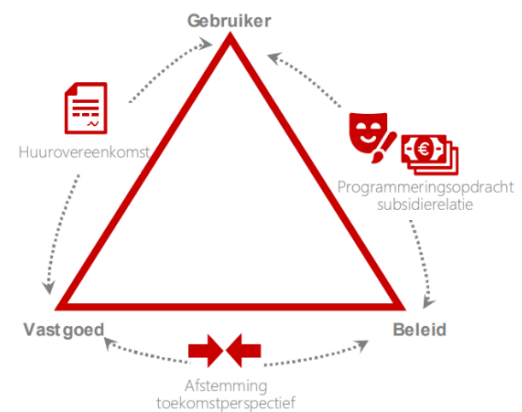
Positie van het Vastgoedbedrijf

Figuur 5 laat zien hoe het Vastgoedbedrijf, de gebruikers van het vastgoed en de beleidsafdelingen zich in dit samenspel tot elkaar verhouden. Het vastgoedbedrijf brengt een kostprijsdekkende huur (zie het kader in paragraaf 2.1 voor een toelichting van deze financiële systematiek) in rekening bij de huurders/gebruikers. De huurder betaalt deze huur en ontvangt daar eventueel subsidie voor. Het Vastgoedbedrijf verstrekt zelf geen subsidies.

De beleidsafdelingen hebben richting het Vastgoedbedrijf de rol van opdrachtgever en bepalen welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van het gemeentebestuur. De beleidsafdeling is daarbij de 'vrager' van het maatschappelijk vastgoed. Partijen in de samenleving maken een behoefte aan huisvesting kenbaar. De beleidsafdelingen beoordelen dit en bepalen zo welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van gemeentelijk beleid. Het vastgoedbedrijf stemt samen met de betrokken beleidsafdeling en het grondbedrijf af over eventuele verkoop van vastgoed. Middels NieVieWie-overleggen²⁴, waarin alle beleidsterreinen inspraak hebben, het jaarplanoverleg en separate overleggen met beleidsdomeinen houdt het VFBE zicht op de vastgoedbehoefte. De beleidsafdelingen zijn verantwoordelijk voor subsidiering van de huurders/gebruikers. Zo verstrekt Sportbeleid jaarlijks een exploitatievergoeding aan Sportaal²⁵ en subsidieert Cultuurbeleid enkele culturele instellingen. In de subsidieaanvraag dient de aanvrager een activiteitenplan bij te voegen waarin de activiteit, de doelgroep, de doelstellingen, de beoogde resultaten en het tijdvak worden beschreven²⁶. Als er iets binnen panden speelt die subsidie ontvangen van de beleidsdomeinen (zoals onderhoud, uitbreidingswensen, contractuele wijzigingen), wordt dat veelal met zowel de betrokken beleidsmedewerker als de huurder van het pand besproken.

Het voeren accommodatiebeleid wordt door het vastgoedbedrijf met de betrokken beleidsafdelingen besproken in de jaaroverleggen. Afstemming met wethouders gebeurt in portefeuillehoudersoverleggen en NieVieWie-overleggen. Vanuit het college is er een wethouder die vastgoed in zijn portefeuille heeft. Waar nodig stemmen de wethouders bestuurlijk met elkaar af over het vastgoed. De verantwoording van het Vastgoedbedrijf loopt via de begrotingen en jaarrekeningen.

In 2021 was er twee keer per jaar overleg tussen het Vastgoedbedrijf en de beleidsafdelingen. Sinds 2022 is dat eens per jaar. Het wordt voorbereid met een verslag van het voorgaande jaar, een actueel portefeuilleoverzicht het, beleidskader en eventuele specifieke gesprekspunten. Aanvullend op de jaarplanoverleggen is er regelmatig collegiale afstemming tussen het Vastgoedbedrijf en de beleidsafdelingen.



Figuur 5: Verhoudingen tussen het Vastgoedbedrijf, de beleidsdomeinen en gebruikers van vastgoed

²⁴ NieVieWie staat voor Nieuw in Enschede, Vestigen in Enschede en Wonen in Enschede. Het is een platform waar integraal en strategisch wordt gestuurd op de opgaven van de stad waar de portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling voor verantwoordelijk is.

²⁵ Sportaal heeft de opdracht van de gemeente om de sportaccommodaties te exploiteren en is daarbij verantwoordelijk voor het klein dagelijks onderhoud.

²⁶ Algemene subsidieverordening gemeente Enschede 2022



In de interviews met het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen komt naar voren dat dit beoogde samenspel prettig verloopt. De beleidsdomeinen geven aan welke vastgoedbehoefte er bestaat voor het realiseren van de beleidsmatige doelen en het vastgoedbedrijf is daarin uitvoerend. De beleidsafdelingen worden in de jaaroverleggen geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de portefeuille. Waar relevant en/of gewenst wordt dit ondersteund met financiële informatie.

Er vindt afstemming en samenwerking plaats tussen gebouweigenaar/verhuurder en huurder/gebruiker. Er is overleg op verschillende niveaus, van uitvoering tot strategisch. Ook is er met de huurders overleg over reguliere onderhoudswerkzaamheden. Daar waar een subsidierelatie is kan ook de beleidsafdeling bij overleg worden betrokken. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij vraagstukken als het verbouwen van Sportlocaties, wat in samenspel gaat met de huurder/gebruiker Sportaal²⁷ en de gemeentelijke afdeling sportbeleid.

Casuïstiek – De Boei en de Magneet

Dit kader illustreert hoe afstemming plaatsvindt tussen de wijkraad als gebruiker van het vastgoed (de Magneet) en de gemeente als gebouweigenaar/verhuurder van het vastgoed.

De wijkraad, die gebruik maakt van de Magneet, heeft aangegeven dat het contact met de gemeente prettig verloopt. Daarbij helpt het volgens hen dat er vanuit stadsdeelmanagement een coördinator wijkcentrum aanwezig is in de wijkcentra. Deze functie bestaat sinds twee jaar en is destijds opgezet als pilot in de Boei en de Magneet. Al snel bleek dat deze functie goed beviel. De gemeente is voornemens om deze functie ook bij de overige wijkcentra in te vullen.

De coördinator is het eerste aanspreekpunt in de twee wijkcentra en zorgt voor verbinding tussen de inwoners en de maatschappelijke organisaties, tussen de organisaties onderling en met de gemeente. De coördinatoren van de Boei en de Magneet benoemen dat voordat zij actief waren in het wijkcentrum, organisaties elkaar nog lastig wisten te vinden. Dit is verbeterd sinds de komst van de coördinatoren.

3.1.2. Samenwerking

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 kwam uit de eerdere evaluatie naar voren dat de verschillende stakeholders onvoldoende met elkaar samenwerkten, en dat overkoepelende overleggen niet of nauwelijks plaatsvonden. Ook leidde de overdracht van vastgoed tussen afdelingen regelmatig tot discussie over de hoogte van de overdrachtssom.

Daarom zijn er in de tweede paragraaf van het beleidskader vastgoed samenwerkingsafspraken uitgewerkt voor hoe samenwerking en overdracht plaatsvindt met de volgende afdelingen:

- Onderwijshuisvesting
- Gebieds- en projectontwikkeling
- Sportbeleid
- Cultuurbeleid
- Sociaal Domein
- VFBE Facilitair
- VFBE EMV ((Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed)
- Stadsdeelbeheer
- Stadsdeelmanagement

²⁷ Sportaal is niet alleen huurder/gebruiker, maar ook een vereniging in het geval van Sportlocaties.



Deze samenwerkingsafspraken gaan bijvoorbeeld in op verantwoordelijkheden ten aanzien van het vastgoed. Ter illustratie wordt hieronder voor een aantal afdelingen toegelicht welke afspraken er staan vastgelegd in het beleidskader.

Sportbeleid

In spelregel 9. 'Samenwerking Sportbeleid' uit het beleidskader staat beschreven dat de afdeling Sportbeleid verantwoordelijk is voor het accommodatiebeleid, dat er nauwe afstemming is met Sportbeleid over of er beleidsredenen zijn om een vastgoedobject in de portefeuille te nemen of te houden en dat Sportbeleid de organisatie Sportaal subsidieert, die de accommodaties beheert.

Gebieds- en projectontwikkeling

Voor wat betreft de samenwerking met gebieds- en projectontwikkeling zijn er in het beleidskader afspraken gemaakt over de boekwaarde van het vastgoed. Voor al het vastgoed dat vrijkomt zonder maatschappelijke invulling, wordt voor een besluit voor verkoop eerst intern afgewogen met de betrokken beleidsvelden en het grondbedrijf wat met die gebouwen te doen. Het vastgoedbedrijf heeft hierover aangegeven dat als de gemeente zelf iets huurt ze meestal wordt betrokken, maar dat dat nog niet altijd het geval is.

Stadsdeelmanagement

De gemeente Enschede bestaat uit vijf stadsdelen, met elk een eigen stadsdeelcommissie, bestaande uit leden van de gemeenteraad. De wethouders zijn verantwoordelijk voor de verschillende stadsdelen. In de stadsdelen wordt gewerkt aan maatschappelijke doelstellingen die geformuleerd zijn in stadsdeelagenda's. Verder geldt voor stadsdeel Zuid en West geldt dat daar in de wijkcentra vanuit stadsdeelmanagement een coördinator wijkcentrum werkzaam is. In stadsdeel West is dit wijkcentrum de Boei en in stadsdeel Zuid is dit wijkcentrum de Magneet. Zo wordt er ook vanuit maatschappelijk vastgoed, in bezit van de gemeente, door stadsdeelmanagement een verbindende rol vervuld binnen de gemeente. Dit doen zij door verbinding te zoeken met partners als woningcorporaties, politie, welzijnsinstellingen en scholen.²⁸

Voor stadsdeelmanagement staat in het beleidskader benoemd dat alle benoemde beleidsterreinen (zie opsomming onderaan de vorige pagina) (in)direct de ontwikkelingen in de stadsdelen raken, zowel inhoudelijk als organisatorisch. Er staat vastgelegd dat er met de stadsdeelmanagers structureel overleg plaatsvindt over 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.

Om te schetsen hoe de samenwerking met het vastgoedbedrijf dan ook in de praktijk verloopt, wordt hieronder voor de verschillende geïnterviewden (zie bijlage 6) toegelicht hoe de samenwerking met het vastgoedbedrijf wordt ervaren.

Cultuur

Vanuit cultuur wordt aangegeven dat er wordt gewerkt vanuit de heldere afspraak dat het vastgoedbedrijf uitvoerend is en wordt betrokken op het moment dat er een beleidsmatige vraag is dat raakt aan vastgoed. Zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. wordt er vanuit cultuur onder andere gewerkt aan de realisatie van creatieve broedplaatsen. Uit de gesprekken komt naar voren dat het vastgoedbedrijf en het beleidsdomein elkaar in dit soort ontwikkelingen opzoeken. Zo is voor de ontwikkeling van creatieve broedplaatsen een onderzoek uitgevoerd en zijn er gesprekken met andere gemeenten gevoerd. Bij deze gesprekken hebben zowel mensen van cultuur als van het vastgoedbedrijf aan tafel gezeten. Daarnaast is er jaarlijks een gesprek met het vastgoedbedrijf om de panden door te spreken.

²⁸ [Stadsdeel Centrum | Gemeente Enschede](#)



Welzijn

Ook op het vlak van welzijn wordt aangegeven dat de samenwerking met het vastgoedbedrijf prettig verloopt. Er is overleg met stadsdeelmanagement en het vastgoedbedrijf, ook voor de totstandkoming van de nieuwe visie op de sociale infrastructuur en de nieuwe visie op gemeentelijke wijkvoorzieningen (zie bijlage 1). Er is periodieke afstemming met het vastgoedbedrijf over de kosten. In het gesprek is benoemd dat er minder directe samenwerking is met het vastgoedbedrijf vanuit het sociaal domein. Ontwikkelkansen en benodigdheden worden door andere collega's met het vastgoedbedrijf besproken. Wel wordt er afstemming gezocht vanuit het sociaal domein als het gaat over partners die willen uitbreiden.

Stadsdeelmanagement

In het gevoerde interview met de stadsdeelmanager van stadsdeel Zuid en West wordt benoemd dat er structureel overleg plaatsvindt en dat dit prettig verloopt. De samenwerking in de praktijk is goed, maar het is wel lastig dat er een gemeenschappelijk kader ontbreekt met een visie op accommodatiebeleid. Het is daardoor voor stadsdeelmanagement lastig om prioriteiten en belangen op elkaar af te stemmen, waardoor veel overleg nodig is. Stadsdeelmanagement geeft aan dat dit vooral schuurde toen de eerste servicecentra werden afgestoten conform de Strategische Huisvestingsvisie 2019 (zie paragraaf 2.2.1). Wel geeft stadsdeelmanagement aan dat de samenwerking de afgelopen jaren verbeterd is, en dat er steeds meer begrip is voor elkaars invalshoeken.

Afval

Vanuit afval is aangegeven dat er weinig bemoeienis is met het vastgoedbedrijf. Er vindt alleen afstemming plaats op het moment dat beleid direct raakt aan het vastgoed, of als er kapitaalsinvesteringen moeten worden gemaakt. Dit is de afgelopen jaren echter niet voorgekomen. Over het beleid wordt afgestemd met Twentemilieu. Afval geeft dan ook aan de afgelopen tijd weinig met het vastgoedbedrijf om tafel te hebben gezeten. Er zijn weinig issues met het vastgoed en samenwerking vindt vooral plaats met Twentemilieu.

Concerncontrol

Concerncontrol geeft aan betrokken te worden bij ontwikkelingen rondom nieuwe objecten voor de vastgoedportefeuille, bij verkoop, of bij wisseling van eigenaar (naar een eigenaar buiten het VFBE). De samenwerking met het vastgoedbedrijf loopt daarbij prettig. Wel ziet concerncontrol een kwetsbaarheid in de organisatie van het vastgoedbedrijf, aangezien daar vooral financiële specialisten zitten vanuit een uitvoerende positie, maar dat er bij het vastgoedbedrijf minder vanuit een tactisch/strategisch oogpunt naar het vastgoed wordt gekeken. Concerncontrol geeft dat meer tactische en strategische kennis bij het vastgoedbedrijf wel wenselijk is voor risicomanagement, wat concerncontrol systematisch wil gaan inrichten (zie paragraaf 5.3).

3.2. Afwegingskader

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.1., is de centrale doelstelling van het huidige vastgoedbeleid om met het gemeentelijk vastgoed bij te dragen aan de doelen van de stad en de samenwerking met stakeholders te verbeteren. Vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft of huurt, dient bij te dragen aan vastgestelde beleidsdoelstellingen, zoals onderwijs, cultuur, sport, welzijn, opvang, wonen, ambtelijke huisvesting, of het versterken van het innovatieve/creatieve ecosysteem. Er wordt geen vastgoed in eigendom en exploitatie genomen waarvoor geen afdoende dekking is in de begroting of uit huurinkomsten, gebruikersvergoedingen, of subsidies. Het afstoten gebeurt altijd in overleg met de betrokken beleidsafdelingen. Middels NieVieWie-overleggen, het jaarplanoverleg en separate overleggen met beleidsdomeinen houdt het VFBE zicht op de vastgoedbehoefte. De verantwoordelijkheid om de afweging te maken of een pand een maatschappelijke functie vervult, ligt bij de beleidsdomeinen.



Buiten deze passage in het beleidskader, zijn er verder geen uitgewerkte criteria aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of een vastgoedobject al dan niet bijdraagt aan een vastgestelde beleidsdoelstelling vervult. Het beleidskader stelt slechts dat het vastgoedbedrijf “afwegingen maakt op basis van risico, rendement en kwaliteit”.

Het vastgoedbedrijf heeft aangegeven dat de afweging om vastgoed af te stoten momenteel amper meer wordt gemaakt, aangezien de afstootlijst is afgewerkt en er nu met het nieuwe beleidskader wordt ingezet op het versterken van de kernportefeuille. Het is nu eerder de afweging voor het vastgoedbedrijf om nieuwe panden aan te kopen. Daarover geeft het vastgoedbedrijf aan dat er gesprekken worden gevoerd met de beleidsafdelingen, om deze afweging samen te maken. Dat geldt ook voor investeringen in de panden die er zijn.

3.3. Afspraken tussen raad en college over informatievoorziening

Informatievoorziening aan de raad over de uitvoering van het beleidskader vastgoed 2021

In het beleidskader staat opgenomen dat het vastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor het integraal inzichtelijk maken van vraag en aanbod, bewerkstelligen van synergie tussen beleidsafdelingen, signaleren van knelpunten en het benoemen van oplossingsrichtingen. Daarbij is het verantwoordelijk voor het rapporteren over het vastgoed naar gebruiker, beleid, management, bestuur en raad. Het Vastgoedbedrijf rapporteert sinds 2023 voor het eerst over het vastgoed middels een jaarplan. Deze informatie heeft alleen betrekking op informatie en verantwoording vanuit het VFBE. Dit jaarplan wordt niet standaard gedeeld met de raad. Het jaarplan van 2023 is niet gedeeld met de raad.

De spelregels voor samenwerking, zoals beschreven in paragraaf 4.2.2., bevatten geen afspraken over de manier waarop de verschillende beleidsdomeinen inzichtelijk dienen te maken op welke manier de vastgoedobjecten een bijdrage leveren aan de gemeentelijke doelstellingen.

In de financiële verordening 2024 van de gemeente Enschede staat vastgelegd dat het college de raad ten minste eens in de 4 jaar een vastgoednota aanbiedt. Deze nota bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten aan de gemeentelijke gebouwen. De raad stelt dit plan vast.²⁹ Het beleidskader heeft de vastgoednota vervangen. Er is in 2021 dus voor het laatst vastgoedbeleid aan de raad aangeboden en deze is in 2022 door de raad vastgesteld.

Informatievoorziening vanuit de beleidsdomeinen

Voor wat betreft de informatievoorziening over de doelrealisatie van de beleidskaders van de verschillende beleidsdomeinen, geldt dat de raad inzicht krijgt in de voortgang middels losse raadsvoorstellen en de reguliere P&C-producten. Uit de gesprekken blijkt dat het de beleidsdomeinen nog niet lukt om in de P&C-producten expliciet inzichtelijk te maken op welke manier de vastgoedobjecten bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke doelen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 wordt er momenteel bij verschillende beleidsdomeinen gewerkt aan een vorm van accommodatiebeleid, waar wordt ingezet op het realiseren van maatschappelijke impact met de vastgoedobjecten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de nog op te stellen uitvoeringsagenda creatieve broedplaatsen en het op te zetten makelpunt. Deze ontwikkelingen zouden eraan kunnen bijdragen dat het in de toekomst voor de beleidsafdelingen gemakkelijker wordt om de raad te informeren over de maatschappelijke impact van de vastgoedobjecten, maar dat moet nog blijken.

²⁹ Financiële verordening 2023 gemeente Enschede



Voor wat betreft het makelpunt is afgesproken dat het makelpunt wordt geëvalueerd, bij succes structureel wordt gemaakt en wordt meegenomen in de zomernota 2025.³⁰ Op welke wijze deze evaluatie plaatsvindt en op welke manier de raad daarbij wordt betrokken, staat niet uitgewerkt.

3.4. Analyse

Organisatie van maatschappelijk vastgoed

De taken en verantwoordelijkheden van het VFBE zijn over het algemeen op papier helder belegd. Het beleidskader vastgoed bevat uitgewerkte kaders over hoe het maatschappelijk vastgoed is georganiseerd. Het gaat in op de rollen, taken en verantwoordelijkheden en op welke wijze samenwerking met de verschillende beleidsdomeinen plaatsvindt. Het samenspel tussen de gebruiker, het vastgoedbedrijf, de beleidsdomeinen en de rol van het college en de raad daarbij, zijn helder uitgewerkt. Het beleidskader stelt dat vastgoedbedrijf uitvoerend is en dat de beleidsvorming vanuit de verschillende afdelingen komt. Uit de gevoerde interviews met het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen komt naar voren dat deze rolverdeling ook in de praktijk wordt uitgevoerd.

Wel blijkt uit verschillende gesprekken dat er nog onduidelijkheid is binnen de organisatie over waar de gebruikers-exploitatie moet worden belegd.³¹ Momenteel is het zo dat de benadering en uitvoering van exploitatietaken per stadsdeel verschillen, waarbij stadsdeelmanagement een belangrijke rol speelt. Stadsdeelmanagement is betrokken bij de exploitatie van maatschappelijk vastgoed met als doel het waarborgen van dienstverlening in de wijken.

Niet helder is of de verantwoordelijkheid aangaande de gebruikersexploitatie bij de maatschappelijke partijen zelf moet liggen, of dat dit meer gecentraliseerd moet worden belegd. De wens vanuit het vastgoedbedrijf is wel dat de exploitatie meer gecentraliseerd en vanuit een gemeentelijk perspectief georganiseerd wordt. Uit de gesprekken blijkt dat hier momenteel nog geen eenduidige opvatting over is.

Aangezien er vanuit verschillende beleidsdomeinen steeds meer naar vastgoed wordt gekeken als instrument voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, waarbij ook steeds meer sprake is van gedeeld gebruik van accommodaties, dient te verantwoordelijkheid voor de gebruikersexploitatie ook helder te worden belegd. Dit is nu niet het geval.

Samenwerking tussen het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen

In de gevoerde interviews is vanuit het vastgoedbedrijf en de verschillende beleidsdomeinen aangegeven dat de samenwerking tussen de beleidsdomeinen en het vastgoedbedrijf prettig verloopt. Ook wordt aangegeven dat men elkaar ambtelijk steeds meer vroegtijdig opzoekt om af te stemmen over het aantrekken of afstoten van vastgoedobjecten, al is het afstoten van vastgoedobjecten momenteel weinig aan de orde. Wel blijkt uit een gesprek dat het door de decentrale aanpak nog wel eens voorkomt dat er een met de eerdere focus op afstoten een pand in het verleden op de markt is gezet, maar dat er bij een ander beleidsdomein toch behoefte blijkt te zijn aan een pand. Deze afstemming verloopt dus nog niet optimaal. Het VFBE heeft hier wel over aangegeven dat dit zo veel mogelijk voorkomen wordt door en NieVieWie-overleggen waarin alle beleidsterreinen inspraak hebben (zie ook paragraaf 3.1.1.) en via het jaarplanoverleg en separate overleggen met beleidsdomeinen, zodat het VFBE inzichtelijk heeft welke vastgoed-behoefte er is.

³⁰ Raadsbesluit 29 januari 2024

³¹ Gebruikersexploitatie betreft de activiteiten waarbij het gebouw op risicodragende wijze wordt benut door één of meer gebruikers. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over de exploitatie van buurtactiviteiten, maar ook over het doorverhuren van ruimtes of het organiseren van horeca in een gebouw (bron: <https://bouwstenen.nl/51-verantwoordelijkheid-huurdergebruiker>)



Ook komt uit de gesprekken naar voren dat de mate van kennis aan de beleidskant over vastgoed verschilt. Zo heeft Cultuur expliciet geïnvesteerd in deze kennis, maar is Sport een minder bezette afdeling waar de kennis over vastgoed afhankelijk is van een kleinere club mensen. Dat geldt ook voor het sociaal domein, dat in het gesprek heeft aangegeven als afdeling wat verder af te staan van het vastgoedbedrijf.

Afwegingskader

Momenteel is er slechts sprake van een beperkt uitgewerkt afwegingskader voor het maatschappelijk vastgoed: dat vastgoed wordt afgestoten tenzij het een maatschappelijke functie vervult waar de markt niet in voorziet, of als de markt dit duurder aanbiedt, en er een beleidsreden voor is. Dit afwegingskader start vanuit het uitgangspunt zoals dat voorheen gold in het beleid: het afstoten van vastgoed. Nu er vanuit de beleidsdomeinen meer de nadruk wordt gelegd op vastgoed als instrument om gemeentelijke doelen te realiseren, “het duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad”, sluit dit afwegingskader niet meer aan op de uitgangspunten van het huidige vastgoedbeleid. Een afwegingskader met uitgewerkte criteria, gekoppeld aan de te realiseren beleidsmatige doelstellingen, is wenselijk om maatschappelijk rendement te realiseren middels het gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast is in het gesprek met beleidsmedewerkers op het gebied van welzijn aangegeven dat het nu niet lukt om bepaalde beleidsmatige doelen te realiseren, doordat er door de eerdere focus van jaren geleden op afstoten nu minder fysieke punten in de wijk zijn van waaruit een netwerk rondom welzijn kan worden opgebouwd. Dit laat zien dat het huidige afwegingskader op het vlak van welzijn te weinig houvast heeft geboden om een weloverwogen afweging te kunnen maken met betrekking tot het afstoten van vastgoed.

Afspraken over informatievoorziening aan de raad

In het beleidskader vastgoed 2021, vastgesteld door raad en college, staat vastgelegd dat het vastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor het integraal inzichtelijk maken van vraag en aanbod, bewerkstelligen van synergie tussen beleidsafdelingen, signaleren van knelpunten en het benoemen van oplossingsrichtingen. Het vastgoedbedrijf maakt informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille inzichtelijk in het jaarplan, dat in 2023 voor het eerst is opgeteld. Dit jaarplan wordt niet standaard met de raad gedeeld. Het jaarplan van 2023 is niet met de raad gedeeld.

Het jaarplan biedt vooral feitelijk inzicht in de vastgoedportefeuille, maar maakt niet inzichtelijk wat de maatschappelijke impact is van de verschillende vastgoedobjecten. Het beleidskader vastgoed 2021 bevat geen uitgangspunten op welke manier de beleidsdomeinen dit dienen te doen. De beleidsdomeinen hebben in de gesprekken dan ook aangegeven er momenteel nog niet in te slagen om de maatschappelijke impact van het vastgoed in kaart te brengen. Dit is richting de toekomst wel wenselijk, aangezien de gemeente vastgoed steeds meer inzet als middel voor het realiseren van beleidsmatige doelen, zoals beschreven in hoofdstuk 2.



3.5. Toetsing aan het normenkader

- Groen Aan de vastgestelde norm is geheel voldaan.
Oranje Aan de vastgestelde norm is gedeeltelijk voldaan.
Rood Aan de vastgestelde norm is niet voldaan.

Norm
3. Er is een consistent afwegingskader aan de hand waarvan het betrekken van maatschappelijke vastgoed wordt bepaald (in eigendom, huur, financiële bijdrage/subsidie).
4. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed zijn duidelijk belegd in de organisatie.
5. Daarbij hebben raad en college concrete afspraken gemaakt over de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd over de uitvoering van het beleid.

Norm 3: Het beleidskader vastgoed 2021 schetst een afwegingskader voor het betrekken van maatschappelijk vastgoed: vastgoed wordt afgestoten tenzij het om een maatschappelijke functie gaat waar de markt niet in voorziet. Het afstoten gebeurt altijd in overleg met de betrokken beleidsafdelingen. Verder worden er echter geen expliciete criteria benoemd die het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen kunnen hanteren om een afweging te kunnen maken voor het al dan niet betrekken van maatschappelijk vastgoed. Daarmee wordt aan deze norm **gedeeltelijk** voldaan.

Norm 4: De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn op papier over het algemeen helder belegd. Het beleidskader vastgoed bevat uitgebreid uitgewerkte kaders over hoe het maatschappelijk vastgoed is georganiseerd en op welke wijze samenwerking met de verschillende beleidsdomeinen plaatsvindt. Bestuurlijke afstemming vindt plaats in portefeuillehoudersoverleggen en NieVieWie-overleggen. Waar nodig stemmen de wethouders bestuurlijk met elkaar af over het vastgoed. Uit de gesprekken met het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen blijkt dat men elkaar waar nodig opzoekt en dat de samenwerking in de praktijk over het algemeen goed verloopt. Daarmee wordt aan deze norm **voldaan**. Wel is het helder beleggen van gebruikerexploitatie nog een aandachtspunt. Momenteel is er in de organisatie nog geen eenduidig beeld waar dit moet worden belegd; bij de gebruiker of meer centraal vanuit de gemeentelijke organisatie. De gebruikerexploitatie helder beleggen is wel belangrijk, aangezien er vanuit verschillende beleidsdomeinen steeds meer wordt ingezet op vastgoed als instrument voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, waarbij ook steeds meer sprake is van gedeeld gebruik van accommodaties.

Norm 5: In het beleidskader vastgoed 2021, vastgesteld door raad en college, staat dat het vastgoedbedrijf de verzamelde informatie uit het jaarplan gebruikt voor de verantwoording richting de raad. Het jaarplan wordt echter niet standaard gedeeld met de raad. Daarnaast is de informatie uit het jaarplan vooral gericht op de eigenaarskant van het vastgoed. Verder zijn er geen expliciete afspraken gemaakt tussen de raad en het college over de manier waarop de beleidsdomeinen aan de raad inzichtelijk maken welke maatschappelijke impact er wordt gerealiseerd met de vastgoedobjecten. Daarmee wordt aan deze norm **gedeeltelijk** voldaan.



4. Feitelijk inzicht

Hoofdstuk 4 is gericht op het feitelijk inzicht van de gemeente Enschede in haar maatschappelijk vastgoed. In §1 wordt een feitelijke weergave gegeven van het inzicht van de gemeente. Daarbij wordt ingegaan op de vastgoedobjecten in beheer en onderhoud, de afspraken over beheer en onderhoud en de kosten. In §2 volgt een analyse. In §3 worden de normen getoetst.

4.1. Inzicht

Het Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE) stelde in 2023 voor het eerst een jaarplan op, met daarin informatie over de gemeentelijke vastgoedobjecten. Dit om meer inzicht te kunnen verschaffen en betere analyses mogelijk te maken dan voorheen. Vanuit het vastgoedbedrijf is aangegeven dat de informatie waarop dit jaarplan is gebaseerd, voorheen op een andere manier werd bijgehouden. Het vastgoedbedrijf heeft aangegeven dat het daardoor niet mogelijk is informatie over de vastgoedportefeuille in kaart te brengen voor de periode tot 2023, toen het eerste jaarplan is opgesteld. Wel is op basis van eerdere beleidskaders inzichtelijk hoe veel panden er in 2015 en 2017 in de vastgoedportefeuille zaten.

Daarnaast is voor dit onderzoek door het vastgoedbedrijf in excel een overzicht opgesteld met verdere aanvullende informatie (zie bijlage 2). Ook is door het vastgoedbedrijf een overzicht aangeleverd dat laat zien welke panden sinds 2015 zijn afgestoten (zie bijlage 4). De inzichten uit dit hoofdstuk zijn gebaseerd zowel het jaarplan, het aangeleverde overzicht en de afstootlijst.

4.1.1. Vastgoedobjecten in beheer en onderhoud van de gemeente³²

Het beleidskader vastgoed 2015, maakt inzichtelijk dat er op dat moment 151 panden en 69 beheergronden in de vastgoedportefeuille van het vastgoedbedrijf zaten (zie tabel 1). Zoals beschreven in de inleiding maken gronden geen onderdeel uit van de scope van dit onderzoek. De panden onder de categorie “kantoor en overig” beslaan de grootste oppervlakte, maar de meeste panden vallen onder de categorie “sport”.

	Aantal	Aandeel
Cultuur	22	44.000 m ²
Welzijn	23	13.000 m ²
Sport	61	56.000 m ²
Kantoor en overig	34	97.500 m ²
Woningen	11	2.400 m ²
Beheergronden	69	24.000 m ²

Tabel 1: Gemeentelijk vastgoed 2015

In het herziene beleidskader uit 2017, staat het overzicht in Tabel 2 opgenomen. Op dat moment zaten er 142 panden en 69 beheergronden in de vastgoedportefeuille: een lichte afname ten opzichte 2015. Deze afname komt overeen met de inzet van het vastgoedbedrijf op het afstoten van vastgoed, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

	Aantal	Aandeel
Cultuuraccommodaties	17	45.645 m ²
Kantoren / Bedrijfspanen	32	84.447 m ²
(voormalig) Onderwijs	7	7.908 m ²
Sportaccommodaties	56	54.385 m ²
Welzijnsaccommodaties	20	13.691 m ²
Woningen	10	2.846 m ²
Beheergronden	69	264.400 m ²

Tabel 2: Gemeentelijk vastgoed 2017

³² Zie voor een compleet overzicht van de accommodaties bijlage 2.



In 2023 had de gemeente Enschede– volgens het Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023 –121 panden en 70 gronden (zie tabel 3). Daarmee is in de vastgoedportefeuille een afname te zien van 30 panden ten opzichte van 2015.

	Panden		BVO	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Maatschappelijk	107	88%	157.824	92%
Nader uit te werken	5	4%	3.461	2%
Verkoop	9	7%	9.574	6%
Totaal	121	100%	170.859	100%

Tabel 3: Vastgoedportefeuille gemeente Enschede (2023)

De panden zijn, conform het beleidskader Vastgoed 2021, sinds 2021 onderverdeeld in 3 categorieën: maatschappelijk, nader uit te werken en verkoop. Alle maatschappelijke panden zijn onderverdeeld naar 13 mogelijke subcategorieën: afval, ambtelijk, begraafplaatsen, cultuur, opvang, overig, parken, speeltuin, sport, verenigingen, welzijn, woningen en zendmast. Deze onderverdeling is gemaakt op basis van andere subcategorieën dan die in de beleidskaders uit 2015 en 2017 (figuur 1 en 2). Het is daarom niet mogelijk om deze figuren één op één met elkaar te vergelijken. Zoals te zien in tabel 4 vallen, net zoals in 2015, de meeste panden onder de categorie sport: 50 panden met een bruto vloeroppervlakte (BVO³⁴) van 53.635.

	Panden		BVO	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Afval	4	4%	457	0%
Ambtelijk	9	8%	36.363	23%
Begraafplaatsen	3	3%	1.099	1%
Cultuur	12	11%	36.236	23%
Opvang	6	6%	3.180	2%
Overig	6	6%	19.776	13%
Parken	6	6%	1.851	1%
Sport	50	47%	53.635	34%
Welzijn	9	8%	4.554	3%
Woningen	2	2%	673	0%
Totaal	107	100%	157.824	100%

Tabel 4: Onderverdeling maatschappelijke objecten (2023)³³

Er zijn ten opzichte van 2015 11 panden minder in de categorie Cultuur en 14 minder in de categorie Welzijn.

In het door de gemeente aangeleverde portefeuilleoverzicht (bijlage 2) staat voor de verschillende panden aangegeven wie de gebruikers zijn van het vastgoed. Voor panden in de subcategorie cultuur zijn dit bijvoorbeeld theaters en ateliers en voor panden in de subcategorie welzijn zijn dit bijvoorbeeld dorpshuizen en kinderboerderijen. De bezettingsgraad van de panden is niet in zicht bij de gemeente. Over de bezettingsgraad heeft het VFBE aangegeven dat er een heel beperkt aantal panden is waarbij er sprake is van gedeeld gebruik (bijvoorbeeld servicecentrum Noord) en waar dus deels sprake kan zijn van leegstand.

4.1.2. Technische, financiële en juridische gegevens

De eigendomssituatie van het vastgoed

Zoals eerder beschreven is binnen het vastgoedbedrijf nagenoeg al het gemeentelijke vastgoed ondergebracht. Uitgezonderd zijn de parkeergarages, rioolgebouwen, objecten in de openbare ruimte en vastgoed in (toekomstige) grondexploitaties.

De technische staat van het vastgoed en een daaraan gekoppeld meerjarenonderhoudsplan (inclusief dekking)

De gemeente heeft inzicht in de technische staat van de eigen panden. Het jaarplan van het Vastgoedbedrijf bevat een 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. In 2023 was dit de staat van het vastgoed:

³³ Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023

³⁴ Het is gebruikelijk om vastgoed uit te drukken in de totale omvang van een gebouw (BVO). Het Bruto Vloeroppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren.



Categorie	Panden		BVO	
	Aantal	Aandeel	BVO	Aandeel
Uitstekend	-	0%	-	0%
Goed	59	49%	111.034	65%
Redelijk	38	31%	25.310	15%
Matig	4	3%	4.126	2%
Slecht	7	6%	6.469	4%
Geen onderhoudsplicht	13	11%	23.920	14%
Totaal	121	100%	170.859	100%

Tabel 5: Technische staat van het vastgoed (2023)³⁵

Elk jaar wordt er door de onderhoudspartners van het Vastgoedbedrijf³⁶ een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het MJOP wordt per object op basis van inspecties opgesteld. 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. De inspecties en het MJOP kunnen getoetst worden door een externe partij. Het Vastgoedbedrijf heeft aangegeven dat dit ook in de praktijk gebeurt. Zo heeft in 2023 het bedrijf Quadrance een audit uitgevoerd op het onderhouds(prestatie)contract dat het Vastgoedbedrijf heeft met onderhoudspartner SPIE.

Voorafgaand aan het uitvoeringsjaar van het onderhoud vindt afstemming plaats met financiën, huurder(s)/gebruiker(s) en intern (de beleidsdomeinen en andere interne partijen als de griffie en stadsdeelmanagement over:

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

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

Duurzaamheid als onderdeel van het MJOP

Conform het beleidskader Vastgoed (zie paragraaf 2.1.2.) zet het vastgoedbedrijf in op de verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Jaarlijks wordt door de onderhoudspartners van het vastgoedbedrijf een innovatievoorstel ten aanzien van energiereductie opgesteld. Het innovatievoorstel moet leiden tot een energiereductie van minimaal 2% per jaar, totdat in 2040 100% van de energiebehoefte uit eigen opwekking komt. Als tussendoelstelling is opgenomen dat in 2032 de levering van energiestromen ten minste voor 50% uit eigen opwekking dient te komen. Het vastgoedbedrijf ligt op koers om doelstelling voor 2040 te halen (zie paragraaf 5.1.2.).

Om de duurzaamheidsambitie (alle panden in 2040 energieneutraal) te behalen, worden panden de komende 17 jaar alle panden verduurzaamd. De voornaamste focus van het vastgoedbedrijf ligt momenteel op het verduurzamen van de grootverbruikers. Momenteel lopen er daarvoor meerdere verduurzamingsprojecten (zoals de renovatie van de Pathmoshal en het leggen van zonnepanelen op Sporthal Diekman). In het jaarplan van het vastgoedbedrijf is op basis van energielabels opgenomen wat de energetische kwaliteit is van de panden. In hoofdstuk 5 (realisatie) wordt toegelicht wat de stand van zaken is van de verduurzamingsopgave.

³⁵ BVO staat voor Bruto Vloeroppervlak. Het is gebruikelijk om vastgoed uit te drukken in de totale omvang van een gebouw (BVO). De BVO van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren.

³⁶ De onderhoudspartners zijn Homij voor ambtelijke huisvesting, SPIE voor de maatschappelijke panden en De Groot voor panden die vallen onder de categorie "verkoop/nader uitwerken"



Categorie	Panden		BVO	
	Aantal	Aandeel	BVO	Aandeel
Uitstekend (A t/m A++++)	18	15%	87.636	51%
Goed (B)	3	2%	5.845	3%
Redelijk (C)	8	7%	18.421	11%
Matig (D)	9	7%	4.074	2%
Slecht (E en F)	12	10%	9.911	6%
Zeer slecht (G)	34	28%	20.867	12%
Geen label (vrijgesteld)	29	24%	23.783	14%
Onbekend	8	7%	322	0%
Totaal	121	100%	170.859	100%

Tabel 6: Energetische kwaliteit van de panden (2023)

Actuele en volledige huurcontracten, inclusief huurprijzen, met gebruikers van het vastgoed.

De 121 panden kennen in totaal 257 onderliggende overeenkomsten met een totale huursom van bijna € 14 miljoen. Er zijn 6 opstalovereenkomsten (bijv. telecom), 4 aanhuurovereenkomsten (wijkcentrum Helmer en Van Goolpand), 1 dienstverleningsovereenkomst (aanhuur Van Goolpand), 17 gebruikersovereenkomsten (bijv. leegstaandsbeheer en medegebruik door onderwijs), 1 erfpachtovereenkomst (Dorpshuis Lonneker) en 228 verhuurovereenkomsten (bijv. Stadhuis, Sportaal en Concordia).³⁷ Er zijn meer huurovereenkomsten dan panden doordat er panden zijn waar meerdere gebruikers inzitten, die individueel een huurovereenkomst afsluiten.

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

Casuïstiek – De Magneet

Dit kader illustreert hoe in het geval van de wijkraad, dat gebruik maakt van wijkcentrum de Magneet, het naleven van de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst verloopt. En hoe zij aankijken tegen de gemaakte afspraken.

De wijkraad, die gebruikmaakt van wijkcentrum De Magneet, geeft aan dat de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst helder zijn en dat het naleven daarvan goed verloopt. Het is een document waarin volgens de wijkraad duidelijke, officiële afspraken zijn gemaakt. Vastgoed houdt toezicht op de naleving daarvan.

Wel geeft de wijkraad aan dat sommige afspraken in de huurovereenkomst te strikt geformuleerd zijn. Op het moment dat er een vrije ruimte beschikbaar is kan deze niet altijd worden benut. Er mag niet zomaar gebruik gemaakt worden van een leegstaande ruimte, tenzij er huur wordt betaald voor de ruimte. Dit betekent dat ruimtes op slot worden gedaan op het moment dat deze niet gebruikt worden. Dit heeft als gevolg dat de vergader-/spreekruimte in het wijkcentrum volgens de wijkraad niet optimaal benut kan worden. Daarover is discussie met het VFBE, dat aangeeft dat er meer moet worden afgenomen op het moment dat een gebruiker behoefte heeft aan meer structurele eigen ruimte.

Dit sluit niet aan bij de wensen van de wijkraad. Ze hebben meer behoefte aan een "open buurthuis", waar mensen op een laagdrempelige manier gebruik kunnen maken van de aanwezige en beschikbare ruimte, op het moment dat daar behoefte aan is.

³⁷ Jaarplan vastgoedbedrijf 2023



Er worden in de huurcontracten dus geen expliciete afspraken gemaakt over de manier waarop gebruik van het gebouw dient bij te dragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Indien een organisatie/inwoner subsidie ontvangt van de gemeente, worden daarbij wel afspraken gemaakt over de activiteiten en doelstellingen.³⁸

In 2023 en 2024 loopt een groot aantal huurcontracten af van zowel de panden als de gronden. Zoals hierboven beschreven worden er in de huurcontracten afspraken gemaakt over de looptijd van het huurcontract. In het jaarplan 2023 maakt het vastgoedbedrijf duidelijk dat het grote aantal huurcontracten dat afloopt niet als risico wordt gezien. Dit omdat deze contracten nagenoeg allemaal al jarenlang automatisch verlengd worden. In die zin is er geen sprake van een contracteinde en speelt beëindiging van huurcontracten in de praktijk dus nauwelijks. Daar waar wel beëindiging aan de orde is, komt dat in overleg met de huurder(s) dan wel de beleidsafdelingen aan de orde. Beëindiging speelt bijvoorbeeld in het kader van de clustering van sportparken. Daar worden huurovereenkomsten van een aantal kleedgebouwen beëindigd.

In 2023 waren de huuropbrengsten €13.045.887. De opbrengst van vastgoed dat de gemeente huurt, was in 2023 €402.612, en de kosten daarvan waren €402.613.³⁹ Uit het gesprek met het vastgoedbedrijf blijkt dat de gemeente zelf meer vastgoed huurt dan het vastgoedbedrijf in zicht heeft. Zo was er een aanhuurcontract van €60.000 waar het vastgoedbedrijf geen weet van had.

Kapitaallasten en eigenaarslasten

Het jaarplan van het vastgoedbedrijf maakt inzichtelijk dat hun begroting voor 35,5% uit kapitaallasten (rente en afschrijving) bestaat. In bijlage 3 staat een overzicht opgenomen van de kapitaallasten van het jaar 2022.

In het aangeleverde overzicht (bijlage 2) staat geen informatie opgenomen over de eigenaarslasten (onroerendezaakbelasting, verzekering en waterschapslasten). Dit komt doordat de huurder een kostprijsdekkende huur betaalt waarvan de kapitaal- en eigenaarslasten onderdeel uitmaken. De eigenaarslasten zijn wel in beeld bij het VFBE, maar worden niet los in beeld gebracht en zijn daarom niet opgenomen in het aangeleverde overzicht. De kostprijsdekkende huur wordt, naast de kapitaallasten (rente plus afschrijving) en de eigenaarslasten vastgesteld op basis van de volgende elementen:⁴⁰

- Onderhoudslasten
- Personeelslasten
- Leegstandsrisico
- Indexering
- Wettelijke en duurzame maatregelen.

Gebruikerstevredenheid

Het vastgoedbedrijf meet niet de gebruikerstevredenheid van de gebruikers die een vastgoedrelatie hebben met de gemeente. Over de gebruikerstevredenheid staat dan ook geen informatie in het overzicht (bijlage 2) of het jaarplan. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat de gebruikerstevredenheid jaren geleden wel in kaart werd gebracht, gericht op technisch beheer en functionaliteit, maar dat dat nauwelijks respons opleverde. Wel meten onderhoudspartners Homij en SPIE de tevredenheid met betrekking tot de afhandeling van technische zaken. Dit komt terug in de kwartaaloverleggen tussen de betreffende onderhoudspartner en de assetmanager/contractbeheerder van het VFBE. Deze informatie wordt benut om te beoordelen hoe de onderhoudspartijen hun werk doen. Deze informatie staat niet in het aangeleverde overzicht (bijlage 2) en ook niet in het jaarplan.

³⁸ Algemene subsidieverordening gemeente Enschede 2022

³⁹ Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023

⁴⁰ Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023



4.1.3. Beheer- en onderhoudsafspraken

In het beleidskader Vastgoed 2021 (zie paragraaf 2.1.2.) staat dat het vastgoedbedrijf verantwoordelijk is 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. Zoals eerder benoemd vervult het vastgoedbedrijf de eigenaarsrol van het maatschappelijk vastgoed en functioneert hierbij als verhuurder en aanbieder van het vastgoed.

Het Vastgoedbedrijf is onder andere verantwoordelijk voor het opstellen van onderhoudsplannen en het bepalen van het benodigde budget. In de huurcontracten worden afspraken gemaakt over de taakverdeling wat betreft beheer en onderhoud. Het model van de Raad voor Onroerende Zaken⁴¹ (ROZ-model) dient daarbij als basis voor de huurcontracten die het vastgoedbedrijf sluit, om zo gebruik te kunnen maken van gestandaardiseerde huurcontracten. Juridisch advies wordt ingewonnen voor afwijkende bepalingen⁴². De taakverdeling met betrekking tot de onderhoudstaken wordt vastgelegd aan de hand van de Regeling Beheer en Onderhoud (RBO) 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 voor elke huurder gelijk. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden. Te denken valt aan een organisatie die het onderhoud in eigen beheer wil uitvoeren. Zoals te lezen in paragraaf 4.1.1. geldt voor negen panden (4 sport, 3 cultuur, 2 overig) dat de onderhoudsverantwoordelijkheid bij de huurder zelf ligt, in plaats van bij het VFBE. In het aangeleverde overzicht (bijlage 2) staat aangegeven welke onderhoudsbepaling van toepassing is op de vastgoedobjecten.

Voor de panden die onder de subcategorie 'Sport' vallen, geldt dat de gemeente eigenaar is van de sportaccommodaties en sportparken en deze verhuurt aan Sportaal. Sportaal heeft de opdracht de accommodaties te exploiteren en is verantwoordelijk voor het klein dagelijks onderhoud. De gemeentebegroting 2024-2027 vermeldt dat er over het opdrachtgeverschap en uit te voeren groot onderhoud regelmatig afstemming plaatsvindt tussen de gemeente en Sportaal.⁴³

Volgens spelregel 26 uit het beleidskader Vastgoed, heeft de gemeente ongeacht de afspraken met de huurders als eigenaar een zorgplicht en is het daarmee volledig verantwoordelijk voor de veiligheid van de panden (bijvoorbeeld installatieveiligheid, asbest, legionella, valbeveiliging). Alle vastgoedobjecten moeten daarom voldoen aan de geldende en nieuwe wetgeving. Het voldoen aan deze wettelijke verplichtingen staat ook vastgelegd in de onderhoudsprestatiecontracten. Keuringen en controles zijn daarmee onderdeel van het reguliere onderhoud. Het Vastgoedbedrijf heeft aangegeven dat hier in de praktijk aan wordt voldaan.

⁴¹ De Raad voor Onroerende Zaken is een platform voor professionele partijen in het vastgoed; partijen die eigenaarsbelangen vertegenwoordigen, vastgoed ontwikkelen en/of realiseren, bemiddelen bij de verhuur van vastgoed of professionele diensten leveren aan deze partijen. Bron: [Verhuur van vastgoed | ROZ](#)

⁴² Dit zijn gevallen waarin het ROZ-model niet voldoet. In deze gevallen kan het zijn dat er aanvullingen of wijzigingen moeten worden doorgevoerd op de overeenkomst. Dit bijvoorbeeld bij een complexe situatie als bij de verhuur van de ijsbaan. Daar is niet alleen een huurovereenkomst met de gebruiker/exploitant, maar ook een exploitatieovereenkomst afgesloten. Bepalingen hebben invloed op elkaar en worden met elkaar afgestemd.

⁴³ Gemeentebegroting 2024-2027



4.1.4. Kosten

Begroting exploitatie 2023⁴⁴

De begroting van het Vastgoedbedrijf zit al een aantal jaren rond de € 15 à 16 miljoen. Zoals te zien in tabel 7 en 8 bestond de begroting in 2023 voor ruim 70% uit kapitaallasten en onderhoud, respectievelijk 35,5% en 36,2%.

In 2023 was er sprake van een negatief resultaat van €750.859:

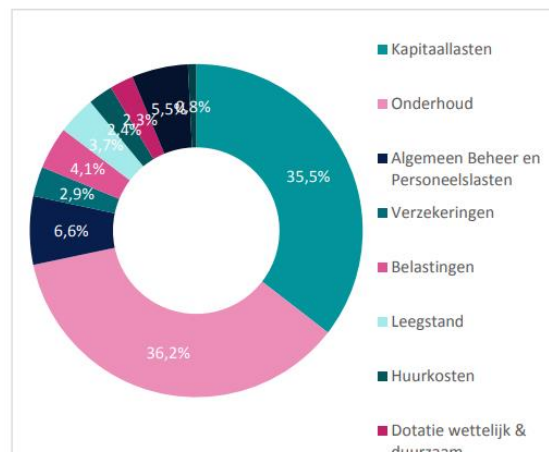
Baten		Lasten	
Huuropbrengsten	13.045.887	Kosten aanhuur	402.613
Opbrengsten leegstand	626.985	Dotatie planmatig onderhoud	5.577.735
Opbrengsten aanhuur	402.612	Incidenteel onderhoud	531.439
Ontrekking bijdrage KPDH	1.310.456	Dotatie wettelijk & duurzaam	389.804
Rente bijdrage KPDH	0	Dotatie egaliseringsreserve	920.234
Bijdrage wettelijke en Duurzame maatregelen	153.236	OZB	654.716
Rente bijdrage Wett. en duurz.	0	Verzekeringen	486.493
Opbrengsten voormalig EMV	134.389	Waterschapslasten	38.886
Bijdrage Kapitaallasten Sportaal	441.507	Kosten leegstand	296.270
		Algemeen beheer en personele lasten	1.118.795
		Afschrijvingen huidige activa	4.500.723
		Rente huidige activa	1.047.973
		Kosten voormalig EMV	134.389
		Kapitaallasten Sportaal	441.507
		Doorbelaste rente	-6.360
		Ophoging leegstandsbudget	330.715
Subtotaal Baten	16.115.072	Subtotaal Lasten	16.865.931
Resultaat: -750.859			

Tabel 7: Begroting exploitatie 2023 inclusief aanhuur, Sportaal en voormalig EMV)

⁴⁴ Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023



Door het hoge percentage kapitaallasten en onderhoud (70%), kan een wijziging van de rekenrente (rendement minus inflatie) een aanzienlijke effect hebben op de vastgoedreserve, omdat de rentelast dan behoorlijk stijgt. Daardoor vindt er regelmatig een reservedoorrekening plaats. Op basis van deze doorrekening wordt besloten of bijsturing op het uitvoeren van de verduurzamingsopgave nodig is, of dat er bij de raad om extra middelen moet worden gevraagd. Door de gesloten systematiek zijn er namelijk geen andere bijsturingsmogelijkheden. Uit het gesprek met het vastgoedbedrijf en het jaarplan blijkt wel dat de gemeente op koers licht om de duurzaamheidsambitie te realiseren, zonder extra middelen aan te hoeven wenden (zie ook hoofdstuk 5 voor de voortgang van de verduurzamingsopgave).



Tabel 8 Verdeling kostensoorten begroting 2023

Realisatie exploitatie 2022⁴⁵

Onderstaand worden de cijfers uit de jaarrekening 2022 weergegeven. Zoals eerder beschreven maakt het vastgoedbedrijf voor de kostprijsdekkende huurprijssystematiek gebruik van de 'badkuip-methodiek'. De badkuip-systematiek maakt dat bepaalde objecten nog een negatieve exploitatie hebben.

Er is een negatieve exploitatie te zien bij de portefeuilles maatschappelijke panden, nader uitwerken, verkoop panden en panden die in 2023 niet meer in portefeuille zijn.⁴⁶ De deelportefeuilles in de portefeuille maatschappelijk waar sprake is van een negatieve exploitatie zijn Cultuur, Sport, Verenigingen en Welzijn.

Verdeling naar portefeuille (panden en gronden)

	Aantal	Kosten 2022	Opbrengsten 2022	Resultaat 2022
Algemene kosten		-496.707	-476.080	-972.788
Maatschappelijk panden	107	14.956.737	-14.177.033	779.703
Maatschappelijk gronden	69	308.798	-327.421	-18.622
Nader uitwerken	5	124.884	-23.373	101.511
Verkoop panden	9	784.936	-387.629	397.307
Verkoop gronden	1	1.905	-2.001	-97
Panden die in 2023 niet meer in portefeuille zijn		486.434	-471.762	14.672
Eindtotaal	191	16.166.987	-15.865.300	301.687

Tabel 9: Realisatie exploitatie 2022

⁴⁵ Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023

⁴⁶ De panden die niet meer in portefeuille zijn, betreffen panden die in 2022 of eerder zijn verkocht. Deze panden komen dus niet meer voor in de indeling van 2023, maar er zijn nog wel kosten voor deze panden gemaakt in 2022. Het VFBE heeft aangegeven dat het hierbij vooral gaat om een afrekening van de (service)kosten.

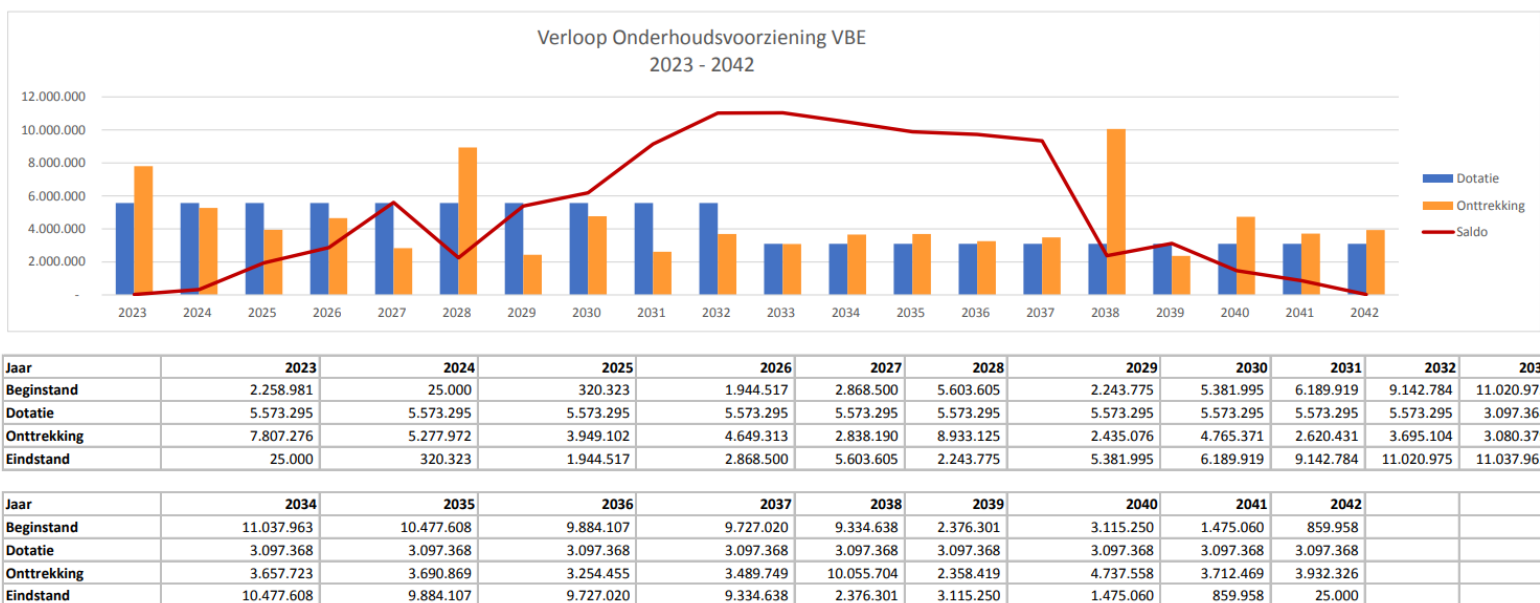


Verdeling deelportefeuille maatschappelijk (191 panden en gronden minus 15 nader uitwerken/verkoop)

Deelportefeuille	Aantal	Kosten 2022	Opbrengsten 2022	Resultaat 2022
Afval	4	197.960	-389.534	-191.574
Ambtelijk	9	4.367.241	-4.424.577	-57.336
Begraafplaatsen	3	77.947	-80.591	-2.644
Cultuur	15	5.850.181	-5.077.518	772.663
Opvang	7	621.638	-714.302	-92.663
Overig	10	151.869	-152.017	-149
Parken	7	84.657	-95.880	-11.223
Speeltuin	18	31.452	-34.348	-2.895
Sport	77	3.456.134	-3.176.536	279.598
Verenigingen	11	20.140	-9.988	10.152
Welzijn	9	387.149	-320.303	66.846
Woningen	2	14.615	-14.833	-218
Zendmast	4	4.551	-14.027	-9.476
Totaal	176	15.265.535	-14.504.454	761.081

Tabel 10: Realisatie exploitatie 2022

Het jaarplan bevat ook het verloop van de onderhoudsvoorziening (tabel 11). De onderhoudsvoorziening wordt gevoed door een jaarlijkse storting uit de exploitatie van de totale vastgoedportefeuille en berekend op basis van de te verwachten onderhoudskosten vanuit het MJOP. Elk pand met onderhoudsplicht draagt op basis van een percentage van de herbouwwaarde bij aan de onderhoudsvoorziening. 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. In de grafiek hieronder staan tien gelijke blauwe staven in de periode 2023-2032 en tien gelijke in de periode 2033-2042. De storting in de voorziening wordt elk jaar opnieuw vastgesteld op basis van het vernieuwde MJOP zodat de voorziening niet negatief wordt. In 2023 is het de verwachting dat er € 7,8 miljoen uitgegeven wordt. De uitgaven in het kader van het MJOP fluctueren sterk (zie oranje kolommen in de grafiek). Door te werken met een onderhoudsvoorziening worden deze schommelingen opgevangen.



Tabel 11: Verloop Onderhoudsvoorziening VFBE (2023-2042)



Realisatie onderhoudsvoorziening 2022⁴⁷

In tabel 12 zijn de cijfers op basis van de begroting 2023 verwerkt. In tabel 12 worden de cijfers op basis van de jaarrekening 2022 weergegeven. De beginstand in de grafiek van 2023 (€ 2,2 miljoen) wijkt af van de werkelijke eindstand 2022. Dit wordt veroorzaakt doordat bij het opstellen van de begroting 2023 (in juli 2022) een prognose van de eindstand van 2022 werd gemaakt op basis van de meest recente ontwikkelingen. Het vastgoedbedrijf geeft aan dat in de praktijk echter is gebleken dat een deel van de werkzaamheden die uitgevoerd zou worden in het tweede half jaar van 2022 is doorgeschoven naar volgende jaren, waardoor de daadwerkelijke eindstand van 2022 (€ 4,8 miljoen) hoger uitvalt dan de eindstand 2022 (2,2 miljoen) waar bij het opstellen van de begroting 2023 rekening mee is gehouden.

Jaar	2022
Beginstand	3.375.928
Dotatie	5.000.989
Onttrekking	-3.535.437
Eindstand	4.841.480

Tabel 12: Realisatie onderhoudsvoorziening 2023

4.2. Analyse

Feitelijk inzicht

Sinds 2023 stelt het vastgoedbedrijf elk jaar een 'Jaarplan VFBE Vastgoed' op met daarin informatie over de vastgoedportefeuille. Dit jaarplan geeft inzicht in de vastgoedobjecten in beheer en onderhoud van de gemeente.

In het rekenkameronderzoek uit 2013⁴⁸ kwam naar voren dat het VFBE weinig inzicht had in de vastgoedportefeuille. De rekenkamer kon destijds geen inzicht krijgen in de verkrijgingsdata van aangekocht vastgoed in de periode 2003-2013. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat er de afgelopen tien jaar stappen zijn gezet in het creëren van het feitelijk inzicht in de vastgoedportefeuille, zoals deze in het jaarplan is opgenomen. Tot 20 jaar terug was er helemaal weinig zicht op de vastgoedobjecten, tot de inventarisatie die in 2004 is gemaakt. Op dat moment waren er 224 gebouwen in bezit van de gemeente, waarvoor destijds ook inzichtelijk is gemaakt welke contracten en afspraken er waren voor dat vastgoed. In 2023 heeft de gemeente nog 121 panden in bezit, wat overeenkomt met de jarenlange focus op het afstoten van vastgoed (zie paragraaf 2.1.1.). Daarvan vallen de meeste panden onder de categorieën sport (50 panden) en cultuur (12 panden).

Dit inzicht wordt sinds 2023 dus verschaft middels het jaarplan. Al wordt het jaarplan niet standaard gedeeld met de raad. Het eerste jaarplan van 2023 is ook niet gedeeld met de raad. Voor 2023 werd informatie over de vastgoedportefeuille verstrekt middels excel-bestanden, die kerngetallen bevatten. Deze informatie werd vervolgens besproken in portefeuille-overleggen tussen wethouder en betrokken ambtenaren bij de desbetreffende portefeuille. Deze excel-overzichten bevatten in de kern dezelfde informatie als wat nu in het jaarplan staat. Uit het bestuurlijke gesprek blijkt dat er voordat het jaarplan werd opgesteld, door het college nog wel eens actief om informatie moest worden gevraagd bij het vastgoedbedrijf, maar dat deze dan wel paraat was.

De keuze om een jaarplan op te stellen met daarin inzicht in de vastgoedportefeuille, volgt uit het beleidskader vastgoed (zie paragraaf 2.1.1), waarin als kernpunt staat opgenomen dat stakeholders inzicht moeten hebben in 'de benodigde informatie', zoals inzicht in kosten en opbrengsten, onderhoudsplanningen en de opbouw van de huurprijs. Met het jaarplan, aangevuld door het overzicht dat in het kader van dit onderzoek is aangeleverd door het

⁴⁷ Jaarplan Vastgoedbedrijf Enschede 2023

⁴⁸ <https://enschede.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/93e7b143-5d65-4fa2-b6d5-dc60afda2fca>



vastgoedbedrijf (bijlage 2), hebben het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen de benodigde informatie voor de vastgoedobjecten die het in bezit heeft om te kunnen sturen op de vastgoedportefeuille.

Technische, financiële en juridische gegevens

Het jaarplan 2023 van het vastgoedbedrijf laat zien dat de technische staat van het vastgoed in orde is. Voor 80% van de vastgoedportefeuille geldt dat de technische staat goed of redelijk is. Voor 9% is de technische staat matig of slecht. Het overzicht laat zien dat er wat duurzaamheid betreft nog wel stappen te zetten zijn. Voor 45% van de panden geldt dat deze een energielabel hebben van D (matig) tot G (zeer slecht). Wel laat het jaarplan zien hoe het vastgoedbedrijf ervoor gaat zorgen dat de vastgoedportefeuille in 2040 zo energieneutraal mogelijk is, conform de doelstelling uit het beleidskader. Ook is in het gesprek met het vastgoedbedrijf aangegeven, en blijkt uit het jaarplan, dat het vastgoedbedrijf op koers ligt om deze doelstelling te bereiken gaat worden met de daarvoor begrote middelen (zie ook hoofdstuk 5).

Het aangeleverde overzicht (bijlage 2) biedt voor de vastgoedobjecten ook inzicht in de huurcontracten, huuropbrengsten en hoe de huurprijzen tot stand zijn gekomen. Dit is belangrijk, aangezien het vastgoedbedrijf een gesloten exploitatie heeft waardoor alle kosten gedekt moeten worden uit de huuropbrengsten. Wel geeft het vastgoedbedrijf aan dat de inschatting is dat de gemeente nog meer kleinere gebouwen huurt dan momenteel in het overzicht staat (4 aanhuurcontracten). Het gaat daarbij om panden die (volledig) gesubsidieerde partijen zelf aanhuren. De organisatie ziet het als aandachtspunt om daar meer zicht op te krijgen, ook omdat er momenteel een Makelpunt vastgoed in oprichting is (zie paragraaf 2.1.3). Bij dit Makelpunt worden vraag en aanbod voor vastgoed in de gemeente Enschede samengebracht, waarbij ook gebruik gemaakt zal worden van vastgoed dat wordt gehuurd door de gemeente.

Het VFBE heeft zicht op de eigenaarslasten. Het aangeleverde overzicht (bijlage 2) en het jaarplan bieden geen expliciet inzicht in de eigenaarslasten omdat deze niet los in beeld worden gebracht. Dit omdat de huurder een kostprijsdekkende huur betaalt, waarvan de kapitaal- en eigenaarslasten onderdeel uitmaken. Het los in kaart brengen van de eigenaarslasten is daarmee onnodig.

Er is geen informatie beschikbaar over de bezettingsgraad van het vastgoed. Dit terwijl een van de gemeentelijke beleidsdoelen (zie hoofdstuk 2) is dat vastgoed in gemeentelijk bezit zo optimaal mogelijk benut, bezet en beheerd wordt. Het is moeilijk om hierop te sturen als niet inzichtelijk is wat de bezettingsgraad is van de verschillende vastgoedobjecten. Zo kan er nu, doordat de bezettingsgraad niet inzichtelijk is, beperkt gestuurd worden op nut, bezetting en beheer van het vastgoed.

Het jaarplan en aangeleverde overzicht (bijlage 2) geven ook geen informatie over gebruikerstevredenheid. De ambtelijke organisatie heeft aangegeven dat dit in de periode van 2008-2013 wel werd gemeten, vooral gericht op technisch beheer en functionaliteit. Dit leverde toen nauwelijks respons op. De ambtelijke organisatie geeft aan dat in gesprekken met gebruikers als het Nationaal Muziekkwartier wel wordt gesproken over het gebruik van de panden en de tevredenheid daarover, maar dat dit niet gebeurt aan de hand van structureel klanttevredenheidsonderzoek. Aangezien onderzoek naar gebruikerstevredenheid (vooral gericht op technisch beheer en functionaliteit) weinig respons opleverde in het verleden is de keuze begrijpelijk dat dit niet meer op deze wijze wordt opgehaald. Aangezien de gemeente de vastgoedobjecten meer wil gaan inzetten voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, (zie hoofdstuk 3), kan het in beeld brengen van de gebruikerstevredenheid belangrijker worden. Maar dan gebruikerstevredenheid gericht op de gebruikerskant van het vastgoed in plaats van gericht op het technisch beheer.

Afspraken over beheer en onderhoud

Ook is door het vastgoedbedrijf inzichtelijk gemaakt welke afspraken er met de gebruikers zijn gemaakt wat betreft huur, beheer en onderhoud. De afspraken over de taakverdeling van beheer en onderhoud worden gemaakt in de



huurcontracten. Het jaarplan maakt inzichtelijk dat deze contracten worden opgesteld op basis van het model van de Raad voor Onroerende Zaken. Het jaarplan maakt de onderhoudsbepalingen inzichtelijk en laat zien dat de technische staat van de meeste panden op orde is. Uit het gesprek met het vastgoedbedrijf blijkt overigens dat er weinig sprake is van initiatieven die zelf de rol van beheerder op zich nemen door bijvoorbeeld een stichting op te richten.

Kosten

Het jaarplan bevat de begroting en realisatie van de exploitatie en ook de begroting en realisatie van de onderhoudsvoorziening, inclusief duiding daarvan. De begroting laat een negatieve exploitatie te zien bij de portefeuilles maatschappelijke panden (Cultuur, Sport, Verenigingen en Welzijn), nader uitwerken, verkoop panden en panden die in 2023 niet meer in portefeuille zijn. In het jaarplan wordt toegelicht dat deze negatieve exploitatie te wijten is aan het badkuipmodel. Over de totale levensduur bezien, zijn de kosten gelijk aan de huurinkomsten.

Daarnaast wordt in het jaarplan inzichtelijk gemaakt hoe het verloop van de onderhoudsvoorziening er tot 2042 uit ziet en hoe daarop wordt gestuurd. Daarbij licht het vastgoedbedrijf toe waarom de begin- en eindstand van de begroting van de onderhoudsvoorziening van elkaar afwijken.

4.3. Toetsing aan het normenkader

- Groen Aan de vastgestelde norm is geheel voldaan.
Oranje Aan de vastgestelde norm is gedeeltelijk voldaan.
Rood Aan de vastgestelde norm is niet voldaan.

Norm
6. Een duidelijk en integraal overzicht is beschikbaar ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none">- Het maatschappelijk vastgoed.- De eigendomssituatie van het vastgoed.- De bezettingsgraad van het vastgoed.- De functies van het vastgoed.- De gebruikers van het vastgoed.- De technische staat van het vastgoed en een daaraan gekoppeld meerjarenonderhoudsplan (inclusief dekking).- Afspraken over het beheer en het onderhoud van het vastgoed.- Actuele en volledige huurcontracten, inclusief huurprijzen, met gebruikers van het vastgoed.- Huurinkomsten.- Kapitaallasten en eigenaarslasten.- Gebruikerstevredenheid.

Norm 6: Om te kunnen sturen op de inzet van maatschappelijk vastgoed voor gemeentelijke doelen, is voor het vastgoedbedrijf en de beleidsafdelingen overzicht en inzicht nodig op de vastgoedportefeuille. De gemeente heeft recent met het jaarplan 2023 en het aangeleverde overzicht (bijlage 2) voldoende inzicht in de volgende onderdelen van het vastgoed: het aantal objecten, de eigendomssituatie, de functie, de gebruikers, de technische staat en daaraan gekoppeld het meerjarenonderhoudsplan, afspraken over beheer en onderhoud, huurcontracten en huurinkomsten en kapitaallasten. Ook heeft het VFBE zicht op de eigenaarslasten. Deze maken onderdeel uitmaken van een kostprijs-dekkende huur, waarmee de eigenaarslasten niet afzonderlijk in beeld worden gebracht. Voor 2023 was deze informatie niet op een herleidbare en deelbare manier beschikbaar.

De gemeente heeft geen zicht op een twee andere elementen, namelijk de bezettingsgraad en de gebruikerstevredenheid. De gemeente heeft toegelicht dat de gebruikerstevredenheid eerder wel werd gemeten, maar



niet de gewenste respons opleverde. Waarom er geen zicht is op de bezettingsgraad, is niet toegelicht. Aangezien de gemeente de vastgoedobjecten meer wil gaan inzetten voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, is het belangrijk om ook inzicht te verkrijgen in de gebruikerstevredenheid en de bezettingsgraad van het vastgoed. Daarom wordt aan deze norm **gedeeltelijk voldaan**.



5. Realisatie

Hoofdstuk 5 is gericht op de realisatie van de beleidsdoelen. In §1 wordt een feitelijke weergave gegeven van de realisatie. In §2 wordt een analyse uitgevoerd. In §3 worden de normen getoetst.

5.1. Realisatie

5.1.1. Maatschappelijke impact van de vastgoedobjecten

Het vastgoedbedrijf maakt niet inzichtelijk op welke manier de vastgoedobjecten een bijdrage leveren aan de gemeentelijke doelstellingen, behalve voor de verduurzamingsopgave van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (zie de volgende subparagraaf). Het beleidskader vastgoed 2021 bevat ook geen uitgangspunten op welke wijze de beleidsdomeinen dit dienen te doen. In de gesprekken met de beleidsdomeinen is aangegeven dat men nog zoekende is hoe de maatschappelijke impact van de vastgoedobjecten in beeld kan worden gebracht. Door het vastgoedbedrijf en de verschillende beleidsdomeinen wordt opgemerkt dat dit lastig is om te meten en uit te drukken. En dat er weinig voorbeelden zijn waarbij er sprake is van een expliciete bijdrage van een vastgoedobject aan een van de gemeentelijke doelstellingen. Genoemd wordt dat de instellingen die gebruik maken van een pand zelf wel jaarverslagen hebben, maar dat deze informatie niet structureel wordt verzameld en voor de gemeente in beeld wordt gebracht. Op basis van de huidige informatie is niet vast te stellen in hoeverre de gemeente erin slaagt de vastgoedobjecten een bijdrage te laten leveren aan het realiseren van de maatschappelijke doelen.

Een voorbeeld dat wel in het gesprek met Stadsdeelmanagement genoemd wordt, is de exploitatie van speeltuinen. Het exploiteren van speeltuinen stelt de gemeente in staat om speelgelegenheid te bieden aan alle jeugd. En om bij de speeltuinen activiteiten te organiseren die buurtbewoners uitnodigen om mee te doen. Andere voorbeelden zijn een pand aan de Molenstraat dat is ingezet voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast is er een aantal wijkcentra waar maatschappelijke activiteiten worden georganiseerd en inwoners van de gemeente elkaar kunnen ontmoeten.

Casuïstiek – De Boei en de Magneet

In dit kader komt naar voren dat het voor de gebruikers van de Magneet en de Boei het lastig is om het behaalde maatschappelijke rendement inzichtelijk te maken. Om enig inzicht te geven in de maatschappelijke activiteiten die plaatsvinden in de wijkcentra, worden hier enkele voorbeelden aangehaald.

In wijkcentrum de Magneet vinden wekelijks 21 verschillende activiteiten plaats. Inwoners kunnen bijvoorbeeld een rijbewijskeuring, doen, huiswerkbegeleiding krijgen, koersbal spelen en tai chi doen. Daarnaast zijn er verschillende ruimtes in het wijkcentrum te reserveren voor overleggen. De coördinatoren proberen vooral om initiatieven van inwoners of van partners te realiseren. Die kunnen met initiatieven komen en dan wordt gekeken hoe dit idee kan worden gerealiseerd. Zo was er bijvoorbeeld oudere man die behoefte had aan een moestuin in de wijk. Deze moestuin is er uiteindelijk gekomen.



Wel vertelden de coördinatoren in het gesprek dat de doelstelling van de Strategische Huisvestingsvisie - het realiseren van een verbeterde dienstverlening voor inwoners - met de huidige invulling is bereikt. De inwoners van de wijken kunnen nu op een laagdrempelige manier in contact komen met de gemeente en de andere organisaties die in het pand zitten. De coördinatoren geven aan dat ze vanuit hun rol in staat zijn om inwoners aan te kunnen horen die op het wijkcentrum langskomen met vragen. En dat ze deze inwoners, waar nodig, gemakkelijker kunnen doorverwijzen naar instanties die hulp kunnen bieden door de verschillende maatschappelijke instanties die gebruik maken van de wijkcentra als shared space. De coördinatoren geven aan zo een rol als sociaal verbinder te hebben en op die manier inwoners preventief te kunnen ondersteunen met allerlei problematiek.

De wijkcoördinatoren benoemen ook dat er in de wijkcentra wordt gewerkt aan doelstellingen vanuit stadsdeelmanagement, waar de functie van coördinator wijkcentrum onder valt. Zo zijn gezond leven en eenzaamheid thema's die voortkomen vanuit stadsdeelmanagement, waar middels de activiteiten in de Magneet een bijdrage aan wordt geleverd.

Casuïstiek – Kinderboerderij Noord

Dit kader geeft inzicht in de maatschappelijke activiteiten die plaatsvinden op de Kinderboerderij Noord.

In gesprek met de bestuursleden van de Kinderboerderij Noord, waar jaarlijks zo'n 80.000 bezoekers komen, werden diverse voorbeelden aangehaald van maatschappelijke activiteiten die plaatsvinden op het terrein van de kinderboerderij. De kinderboerderij ligt sinds de recente aanleg van een nieuwbouwwijk tussen twee wijken in en heeft zo een centrale functie. Er wordt voor inwoners uit de buurt van alles georganiseerd. Zo is er voor scholen in de buurt een programma vanuit natuureducatie. Daarnaast is er een natuurbelevingspad voor kinderen, met informatieborden over planten en dieren.

Ook wordt er een voorjaars- en najaarsmarkt georganiseerd op het terrein, waar organisaties worden uitgenodigd om activiteiten te verzorgen. Verder worden er op het terrein ruimtes beschikbaar gesteld voor inwoners en organisaties uit de buurt. Zo kunnen er kinderfeestjes worden georganiseerd en maakt de tuinvereniging (die ook gebruik maken van de moestuinen op de kinderboerderij) gebruik van een van de ruimtes om te vergaderen.

Daarnaast zijn er goede contacten te hebben met het Zone.college. De eerstejaars scholieren krijgen les op de kinderboerderij en andere leerlingen doen hun maatschappelijke stage op de kinderboerderij. Vanuit andere onderwijsinstellingen zijn er ook stagiaires actief. Ook vanuit de reclassering zijn er mensen die meehelpen op de kinderboerderij.

Daarnaast is de stichting ook actief bezig met het verduurzamen van de kinderboerderij. Er is asbest verwijderd, het dak is geïsoleerd, het woonhuis op het terrein is verduurzaamd en er zijn zonnepanelen aangelegd. De stichting heeft de ambitie uitgesproken om de kinderboerderij de komende jaren nog verder te verduurzamen.

5.1.2. Verduurzamingsopgave

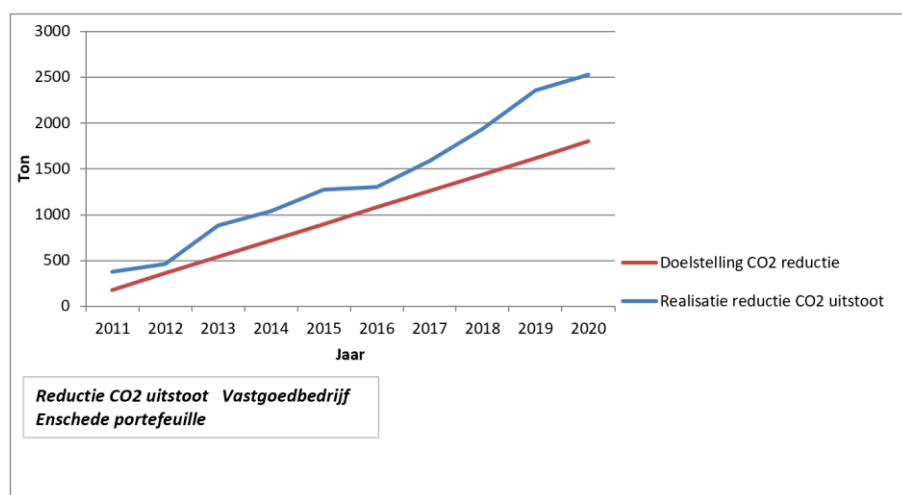
Het jaarplan van het vastgoedbedrijf biedt wel concreet inzicht in de voortgang van de verduurzamingsopgave. Jaarlijks wordt een investeringsplanning voor de komende jaren gemaakt, om invulling te geven aan de verduurzamingsopgave van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze wordt gedeeld met de stakeholders. De planning sluit aan bij landelijke kaders, gemeentelijke ambities (coalitieakkoord) en beleid. De prioritering van de



verduurzamingsopgave vindt plaats op basis van kosten versus besparing, logische ingreepmomenten (aansluiting aan het MJOP) en omvang van het energieverbruik.⁴⁹

Door het vastgoedbedrijf is informatie aangeleverd waaruit blijkt dat de verduurzamingsopgave op koers ligt om behaald te worden. Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de CO₂-reductie zien van 2011 tot en met 2020. Hieruit blijkt dat de doelstelling van 25% reductie van CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 is behaald. Het vastgoedbedrijf geeft aan dat dit succes te danken is aan optimalisaties van de instellingen van installaties in gebouwen, de keuze voor energiezuinigere installaties bij reguliere vervangingen volgens het meerjarenonderhoudsplan, de integratie van zonnepanelen en aansluitingen op het warmtenet.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Doelstelling CO ₂ reductie	180	360	540	720	900	1080	1260	1440	1620	1800
Realisatie reductie CO ₂ uitstoot	380	461	881	1040	1272	1304	1588	1938	2355	2531



Tabel 13: Ontwikkeling CO₂-reductie 2011-2020

Verder staat in het jaarplan van het vastgoedbedrijf opgenomen welke panden er in dat begrotingsjaar verduurzaamd worden:

Adres	Spreeknaam	Begrotingsjaar
Noord Esmarkerrondweg 405/407	Oosterbegraafplaats	2022
Schipholtstraat 45	Sporthal / De Brug	2022
Veilingstraat 20	Sporthal / Pathmoshal	2022
J.J. van Deinselaan 22	Sporthal / Diekmanhal	2022
Binnenhaven 143	KGA (Klein Gevaarlijk Afval)	2023
Binnenhaven 152	Afvalbrengpunt West + zendmast	2023
Vlierstraat 105	Afvalbrengpunt Zuid	2023
Lenteweg 44	Afvalbrengpunt Oost	2023
Vlierstraat 103 - VL	Ambtelijke Huisvesting Zuid + Bedrijfsruimte OE	2023
Hengelsestraat 487A/B/C	Westerbegraafplaats + poort	2023
Gronausestraat 407A	RK Begraafplaats + poort	2023
Ripperdastraat 8	Tactus Verslavingszorg	2023
Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	2023
Jan Cornelis de Rijpstraat 12	Gymlokaal	2023
Spölminkkamp 40A	Kleedgebouw L.S.V.	2023
Geessinkweg 140	Kleedgebouw DOS WK	2023

⁴⁹ Jaarplan vastgoedbedrijf 2023

Tabel 14: Verduurzamingslijst panden begrotingsjaar 2022/2023



Ook staat in het jaarplan benoemd welke acties er in 2022-2023 zijn ondernomen op het gebied van duurzaamheid:⁵⁰

- *Raamovereenkomst verduurzaming*

Aan de hand van een Europese openbare aanbesteding is een raamovereenkomst gesloten met zes opdrachtnemers voor de verduurzaming van de panden. Het vastgoedbedrijf wil dat marktpartijen de verduurzaming volledig ontzorgen en dat zij het ontwerp creëren en vervolgens ook uitvoeren. Door te werken met een carrousel van 6 aannemers waarvan er telkens 4 mee doen aan een zogenaamde mini-competitie, zet het vastgoedbedrijf erop in dat voor elk te verduurzamen object de beste partij geselecteerd wordt en dat de gemeente aangehaakt blijft bij de nieuwste innovaties.

- *Combinatie reguliere onderhoudswerkzaamheden*

De verduurzamingsmaatregelen worden tegelijkertijd uitgevoerd met de onderhoudswerkzaamheden die zijn opgenomen in de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP). In de begroting wordt aangegeven welke panden het volgende begrotingsjaar verduurzaamd worden.

- *Verduurzaming vastgoedportefeuille: gebruik GPR scores*

Voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille is besloten de GPR-methodiek te hanteren voor het meetbaar maken van de huidige en de toekomstige score van een gebouw. Voor alle opdrachten wordt als eis gesteld dat de voor het gebouw benodigde energie fossielvrij wordt opgewekt (energiescore 10) en het gebouw gasloos wordt.

- *Planning verduurzaming*

In elke begroting wordt aangegeven welke panden er in het begrotingsjaar verduurzaamd worden. Daarnaast worden er separate kleinere projecten uitgevoerd in combinatie met onderhoudswerkzaamheden (bijv. kleedkamers van Deinselaan en Stadsboerderij) of worden via separate raadsvoorstellen projecten opgestart (bijv. Het Kompas).

- *Monitoring CO2-uitstoot*

Voor alle panden is een Europese aanbesteding geweest voor prestatiegericht onderhoud. Onderhoudspartner Homij is daarbij verantwoordelijk voor de kantoorpanden en onderhoudspartner SPIE voor alle overige maatschappelijke panden in de periode 1-1-16 tot en met 31-12-25. Dit kan met twee keer vijf jaar verlengd worden. Voor het NMK is een aparte overeenkomst afgesloten met SPIE voor de periode 2-5-11 t/m 31-12-30. In de prestatiecontracten zijn afspraken gemaakt over de minimaal te behalen CO2-reductie. Deze aantallen zijn de afgelopen jaren ruimschoots gehaald. De CO2-reductie is gehaald door onder andere de volgende maatregelen te treffen: plaatsen warmtepompen, toepassen ledverlichting, plaatsen energiezuinige ketels, aansluitingen op het warmtenet en het plaatsen van energiezuinige nieuwe boilers.

5.2. Informatievoorziening aan de raad

Zoals beschreven in paragraaf 4.3 wordt er over het vastgoed wordt gerapporteerd naar de gebruiker, beleid, management, bestuur en raad middels het jaarplan van het vastgoedbedrijf. Het jaarplan is in 2023 voor het eerst opgesteld. Deze wordt echter niet standaard gedeeld met de raad. Het jaarplan van 2023 is niet met de raad gedeeld.

Er zijn geen afspraken over hoe de beleidsdomeinen aan de raad inzichtelijk maken hoe vastgoedobjecten bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Deze informatie is dan ook niet terug te vinden in de P&C-stukken.

⁵⁰ Jaarplan vastgoedbedrijf 2023



Voor 2023 tijd werd er niet standaard gerapporteerd over de vastgoedportefeuille. Het VFBE heeft aangegeven dat er voorheen werd gerapporteerd op het moment dat daarom werd gevraagd.

P&C-stukken

Middels de gemeentebegroting wordt de raad geïnformeerd over de financiën van het vastgoedbedrijf. Zo staat in de gemeentebegroting van 2024-2027 dat de lasten in 2024 bij het vastgoedbedrijf met name afnemen als gevolg van een technische aanpassing van de lasten de reserves (-2,1 miljoen euro) en de baten toenemen vanwege een eenmalige interne bijdrage voor het project Diekman-Oost (+3,1 miljoen euro). In de gemeentebegroting wordt toegelicht dat er bij het VFBE in het gesloten systeem sprake is van een technische correctie waarbij de baten en reserves moeten worden gecorrigeerd.

Ook wordt in de gemeentebegroting toegelicht welke acties er worden ondernomen om uitvoering te geven aan de strategie op vastgoed. In 2022 waren dat bijvoorbeeld de volgende acties:

- **Actie 1:** Het vervolg geven aan de uitvoering van strategie op vastgoed door te sturen op de vastgoedportefeuille middels het beleidskader
- **Actie 2:** Er wordt ingezet op een verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille
- **Actie 3:** Er wordt voor de resterende wijk- en buurtcentra onderzocht hoe invulling kan worden gegeven aan de exploitatie

In de jaarstukken van 2022 is vervolgens in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt dat de gemeente erin is geslaagd deze drie actiepunten uit te voeren:

Acties 2022		TR22 JR22	
Aantal acties: 3			
01. We geven vervolg aan de uitvoering van strategie op vastgoed door te sturen op de vastgoedportefeuille middels het beleidskader ⓘ	●	●	
02. We zetten in op een verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille ⓘ	●	●	
03. We onderzoeken voor de resterende wijk- en buurtcentra hoe we invulling kunnen geven aan de exploitatie ⓘ	●	●	

Tabel 15: Actiepunten uitvoering strategie op vastgoed 2022

Zoals beschreven in paragraaf 2.3, wordt in de gemeentebegroting van 2024-2027 ook toegelicht dat er in 2023/2024 samen met stadsdeelmanagement gewerkt wordt aan een visie op de gemeentelijke wijkvoorzieningen. Verder wordt in de gemeentebegroting 2024-2027 informatie verschaft over het onderhoudsplan, de onderhoudssystematiek, het programma van het begrotingsjaar en de vertaling van de financiële consequenties in de begroting. Ook wordt de raad middels de zomernota geïnformeerd over ontwikkelingen die het vastgoedbedrijf raken, zoals de ijsbaan en de huiskamer van de stad.

Informatie over duurzaamheidsinvesteringen

In het raadsbesluit waarmee de raad heeft ingestemd met het beleidskader vastgoed 2021, staat opgenomen dat het verduurzamingsprogramma van circa 3 miljoen euro per jaar wordt gedekt vanuit de budgetten bij het vastgoedbedrijf en dat in de begroting wordt aangegeven welke concrete investeringen zullen worden gedaan. Er wordt dus zowel in



het jaarplan van het vastgoedbedrijf als in de gemeentebegroting inzicht verschaft over de duurzaamheidsinvesteringen van het vastgoedbedrijf.

In de gemeentebegroting 2024-2027 staat verder toegelicht dat de gemeente doorgaat met de verduurzaming van alle panden. Voor 2024 wordt 4,6 miljoen euro krediet gevraagd voor de duurzaamheidsinvesteringen. Er wordt toegelicht dat de reeds aangevraagde kredieten voor 2024 voldoende zijn vanwege vooruitgeschoven investeringen. Het nieuwe krediet dat wordt aangevraagd zal worden gebruikt voor de investeringen in het Kompas en voor de verduurzaming van de IJsbaan. De verduurzaming van het Kompas was geen onderdeel van het krediet dat op 26 juni 2023 is verstrekt door de raad. In dit voorstel is vermeld dat de benodigde duurzaamheidsuitgaven al onderdeel zijn van het raadsbesluit uit november 2021 voor verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed.⁵¹

5.3. Analyse

Doelrealisatie

Het blijkt voor de beleidsdomeinen nog lastig om inzichtelijk te maken in hoeverre vastgoed een bijdrage levert aan het realiseren van de maatschappelijke doelen. Dit komt ook doordat er recent vanuit verschillende beleidsdomeinen momenteel wordt gewerkt aan een vorm van accommodatiebeleid, waarbij juist dit aspect een plek kan krijgen. Het vastgoedbedrijf slaagt er wel in om dit inzichtelijk te maken voor de verduurzamingsopgave van de vastgoedportefeuille. Vanuit de gesprekken met de verschillende beleidsdomeinen komt naar voren dat dit erg ingewikkeld is voor de overige gemeentelijke doelstellingen. Er zijn wel een paar voorbeelden van vastgoedobjecten waarbij duidelijk gemaakt kan worden wat de maatschappelijke impact is dat met de panden wordt gerealiseerd.

In het gesprek met beleidsdomein cultuur is aangegeven dat er bijvoorbeeld wel instellingen zijn die raadsleden op bezoek laten komen op locatie om te laten zien wat er in het pand wordt gedaan, maar daarbuiten krijgt de raad via de P&C-cyclus geen inzicht in de maatschappelijke impact van de vastgoedobjecten. De beleidsdomeinen geven aan dat informatie over doelrealisatie ook in de jaarverslagen en evaluaties zitten die de partijen die vastgoed exploiteren zelf uitvoeren, maar dat deze informatie onvoldoende in beeld wordt gebracht. De beleidsdomeinen geven aan dat de begroting/jaarrekening te beperkt informatie geven over het maatschappelijk vastgoed.

In verschillende gesprekken zijn enkele voorbeelden genoemd van vastgoed waar goede resultaten zijn behaald, zoals een pand aan de Molenstraat dat is ingezet voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. In de raadsessie zijn door raadsleden ook enkele goede voorbeelden benoemd, zoals De Boei, de Magneet, de speeltuinen en wijkvoorziening en buurthuis Lumen. De bestudeerde casuïstiek (wijkcentra de Boei en de Magneet en Kinderboerderij Noord) zijn ook voorbeelden van vastgoed waar maatschappelijke activiteiten plaatsvinden. Voor de wijkcentra geldt dat coördinatoren van de wijkcentra (die onderdeel zijn van Stadsdeelmanagement), de verbinding leggen met de gemeentelijke ambities die in de stadsdelen worden nagestreefd. Deze koppeling wordt echter niet expliciet gemaakt en er vind ook geen terugkoppeling plaats aan de raad over het maatschappelijke rendement dat wordt gerealiseerd middels (de activiteiten die plaatsvinden) in de wijkcentra.

Risico's in de uitvoering

Concerncontrol benoemt als aandachtspunt dat de gemeente zich momenteel in de 'kritieke fase' bevindt van het 'badkuipmodel' (zie paragraaf 2.1.4.) Hoewel de algemene reserve en het weerstandsvermogen van de organisatie als 'goed' worden beschreven, wordt door deze potentiële dreiging voor de vermogenspositie van het vastgoedbedrijf vanuit concerncontrol de wens uitgesproken voor een systematische benadering van risicomanagement. En een scenario-analyse specifiek gericht op het vastgoedbedrijf, om zo risico's beter in beeld te kunnen brengen.

⁵¹ Gemeentebegroting 2024-2027



Vanuit het gesprek met het vastgoedbedrijf blijkt dat er momenteel al stappen worden ondernomen om een meer gestructureerd risicomanagement- en weerstandsvermogenbeleid te ontwikkelen binnen het vastgoedbedrijf. Zoals beschreven in paragraaf 3.4. heeft concerncontrol daarnaast aangegeven dat er bij het vastgoedbedrijf meer tactische en strategische expertise nodig is om risicomanagement goed te kunnen vormgeven. Concerncontrol geeft aan daar ondersteuning voor te kunnen bieden.

Verder zijn er uit het gesprek met het vastgoedbedrijf geen directe risico's naar voren gekomen met betrekking tot de huidige vastgoedportefeuille.

Informatievoorziening aan de raad

De raad wordt per zomernota geïnformeerd over ontwikkelingen die het vastgoedbedrijf raken. Daarnaast heeft het vastgoedbedrijf in 2023 voor het eerst een jaarplan opgesteld. Dit jaarplan wordt niet standaard met de raad gedeeld. Voor het jaarplan van 2023 geldt dat deze niet gedeeld is met de raad.

Het jaarplan is feitelijk van aard, gericht op de eigenaarskant van het vastgoed. De terugkoppeling over de bijdrage aan de beleidsmatige doelen zou vooral vanuit de beleidsdomeinen moeten komen. Uit de gesprekken met de beleidsdomeinen en de P&C-stukken blijkt dat het voor de beleidsdomeinen een opgave is om de maatschappelijke impact van de vastgoedobjecten inzichtelijk te maken. In de raadssessie is aangegeven dat het voor raadsleden niet inzichtelijk is welk maatschappelijk rendement er middels het gemeentelijk vastgoed wordt gerealiseerd. Het jaarplan biedt wel expliciet inzicht in de voortgang van de doelstelling om de vastgoedportefeuille in 2040 volledig neutraal te krijgen.

Het is het nog lastig te zeggen in hoeverre de huidige informatievoorziening voor de raad voldoende inzicht biedt. In de raadssessie hebben raadsleden aangegeven geen zicht te hebben op de maatschappelijke impact dat wordt gerealiseerd middels het vastgoed. En dat er ook geen kaders zijn aan de hand waarvan dat kan worden gemeten.

Er is vanuit de raad aandacht voor het onderwerp vastgoed, wat zich bijvoorbeeld uit in het feit dat de raad zich in heeft gezet voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De raad heeft het beleidskader vastgoed 2021 geamendeerd aangenomen. Met het eerste amendement is spelregel 25.3 in het beleidskader aangepast, zodat het gemeentelijk vastgoed in 2040 energieneutraal is. Met het tweede amendement is spelregel 29 toegevoegd, om het vastgoed meer natuurinclusief en circulair te maken.

De betrokkenheid van de raad uit zich ook in de motie 'Maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed', die op 17 juli 2023 door de raad is aangenomen. In deze motie wordt geconstateerd dat het beleid was de wijkcentra af te bouwen, maar dat de afgelopen jaren een omgekeerde beweging in gang is gezet met de realisatie van voorzieningen als De Boei en De Magneet. De motie roept op om het zo veel mogelijk huisvesten van maatschappelijke partners in gemeentelijk vastgoed onderdeel te laten zijn van de op te stellen visie op de gemeentelijke wijkvoorzieningen. Dit is een voorbeeld dat aantoont dat er vanuit de raad in principe een proactieve houding is ten aanzien van het breder inzetten van gemeentelijk vastgoed.

Verder wordt in gesprekken met de beleidsdomeinen aangegeven dat de betrokkenheid van de raad bij vastgoedkwesties veelal meer indirect van aard is. Bijvoorbeeld bij ontwikkelingen rondom specifieke projecten zoals het muziekkwartier en de ijsbaan, die wel aan vastgoed gerelateerd zijn maar niet direct gaan over het beheer ervan. Uit de gesprekken komt naar voren dat de kennis bij de meeste raadsleden over de vastgoedportefeuille en het begrip van het badkuipmodel momenteel nog beperkt. Zoals beschreven in hoofdstuk 2.1 heeft het VFBE in het beleidskader de verwachting uitgesproken dat het invoeren van nieuwe administratieve systemen het overzicht en de uitlegbaarheid van de financiële systematiek zal vergroten. En daarmee ook het begrip. Het VFBE heeft hierover aangegeven dat er



nieuwe formats zijn ontwikkeld voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur en voor het maken van reservedoorrekeningen, inclusief scenariodoorrekeningen. Het VFBE stelt dat deze formats de uitlegbaarheid hebben vergroot, doordat deze makkelijker 'af te lezen' zijn. En deze formats hebben ervoor gezorgd dat het VFBE snel scenario's en doorrekeningen kan maken.

5.4. Toetsing aan het normenkader

- Groen Aan de vastgestelde norm is geheel voldaan.
Oranje Aan de vastgestelde norm is gedeeltelijk voldaan.
Rood Aan de vastgestelde norm is niet voldaan.

Norm
7. De gemeente onderneemt voldoende acties om de doelstellingen te bereiken.
8. De doelen zijn bereikt of liggen op koers op bereikt te worden.
9. Inzichtelijk is gemaakt dat de daarvoor gemaakte kosten in redelijke verhouding staan tot de mate van doelrealisatie.
10. De doelrealisatie is doelmatig en doeltreffend.
11. De raad wordt conform afspraken geïnformeerd over de uitvoering van het beleid.

Norm 7: Er is deels inzichtelijk welke acties de gemeente onderneemt om de gestelde doelstellingen uit het beleidskader te bereiken. Voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille geldt dat het jaarplan inzichtelijk maakt welke panden er in dat begrotingsjaar worden verduurzaamd. Daarnaast is er in verschillende beleidskaders te zien dat er vormen van accommodatiebeleid worden ontwikkeld, maar het is momenteel beperkt inzichtelijk in welke concrete acties zich dat gaat vertalen en hoe deze acties een bijdrage gaan leveren aan de beleidsmatige doelen. Daarmee wordt aan deze norm **gedeeltelijk** voldaan.

Norm 8: Voor een deel van de gestelde doelen geldt dat inzichtelijk is gemaakt in hoeverre deze op koers liggen om bereikt te worden. Voor wat betreft de doelstelling dat het vastgoed in 2040 energieneutraal is, heeft het vastgoedbedrijf in het jaarplan expliciet inzichtelijk gemaakt dat het op koers ligt om deze doelstelling te behalen.

Verder geldt dat het vastgoedbedrijf middels het jaarplan erin is geslaagd om inzicht te bieden in de financiën en de afwegingen. Ook vindt het beoogde samenspel tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf in de praktijk plaats. In de gesprekken met de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf is aangegeven dat dit samenspel op een goed wijze verloopt.

Het jaarplan van het vastgoedbedrijf maakt niet expliciet inzichtelijk in hoeverre het vastgoed in gemeentelijk bezit zo optimaal mogelijk wordt benut, bezet en beheerd. Het beleidskader biedt wel uitgangspunten hoe het vastgoedbedrijf in samenspel met de beleidsdomeinen daarop kunnen sturen, maar er wordt niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre ze daar ook in slagen. Zoals beschreven in hoofdstuk 4 is de bezettingsgraad van het vastgoed niet in beeld.

Voor wat betreft de doelstelling dat vastgoed een bijdrage moet leveren aan maatschappelijke doelen, geldt dat momenteel nog beperkt inzichtelijk is in hoeverre de beleidsdomeinen daarin slagen. Vanuit de beleidsdomeinen zijn er verschillende ontwikkelingen in gang zijn gezet om met een vorm van accommodatiebeleid gericht maatschappelijke impact te realiseren. Veel van deze ontwikkelingen zijn echter pas net gestart en uit de gesprekken met de beleidsdomeinen en de bestudeerde documenten blijkt dat de beleidsdomeinen er op dit moment nog niet in slagen om de maatschappelijke impact in beeld te brengen. Het feit dat voor een deel van de doelstellingen (nog) niet te zeggen is in hoeverre de gemeente op koers ligt om deze te bereiken, maakt dat aan deze norm **gedeeltelijk** wordt voldaan.



Norm 9 en 10: De mate van doeltreffendheid en doelmatigheid zijn beperkt vast te stellen. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 fungeert het vastgoedbedrijf als een gesloten product binnen de gemeente. Dit betekent dat het Vastgoedbedrijf onafhankelijk en zelfredzaam is door middel van de inkomsten die zij generen ter dekking van alle lasten (neutraal). Daarbij worden de totale kosten van een pand voor de gehele levensduur berekend en omgezet naar een vaste gemiddelde huurprijs. Alle kosten worden daadwerkelijk gedekt uit de huuropbrengsten. In dit opzicht is de realisatie doelmatig.

Voor wat betreft de verduurzamingsopgave blijkt uit het jaarplan en het gesprek met het vastgoedbedrijf de gemeente op koers ligt deze doelstelling met de daarvoor beoogde middelen te behalen. Het verduurzamingsprogramma van ongeveer 3 miljoen per jaar wordt gedekt vanuit de budgetten bij het vastgoedbedrijf en in de begroting wordt aangegeven welke concrete investeringen zullen worden gedaan.

Er is niet inzichtelijk op welke wijze de beleidsdomeinen maatschappelijk rendement realiseren met vastgoed. Wel wordt vanuit verschillende beleidsdomeinen momenteel gewerkt aan een vorm van accommodatiebeleid, wat er in de toekomst voor moet zorgen dat vastgoed meer expliciet wordt ingezet als instrument voor het realiseren van beleidsmatige doelen. Op dit moment is ook (nog) niet inzichtelijk welke kosten gemaakt worden voor het realiseren van maatschappelijk rendement middels het gemeentelijk vastgoed. Aan deze normen wordt **gedeeltelijk** voldaan.

Norm 11: In het vastgoedbeleid staat dat het vastgoedbedrijf over het vastgoed rapporteert aan de raad middels het jaarplan. In het jaarplan wordt inzicht geboden in de technische staat van het vastgoed en de voortgang van de verduurzamingsopgave. Het vastgoedbedrijf heeft echter aangegeven dat het jaarplan, dat voor het eerst is opgesteld in 2023, niet standaard wordt gedeeld met de raad. En in 2023 ook niet is gedeeld met de raad.

Middels de gemeentebegroting wordt de raad wel geïnformeerd over de financiën van het vastgoedbedrijf. En wordt in de gemeentebegroting toegelicht welke acties er worden ondernomen om uitvoering te geven aan de strategie op vastgoed. Daarnaast is de raad per zomernota geïnformeerd over ontwikkelingen die het vastgoedbedrijf raken.

Er zijn geen concrete afspraken zijn over hoe de beleidsdomeinen aan de raad inzichtelijk maken welke maatschappelijke impact wordt gerealiseerd met het vastgoed en daar dus ook geen structurele informatie over krijgt. Aan deze norm wordt **gedeeltelijk** voldaan.



6. Gluren bij de burens

De Rekenkamer hecht er waarde aan om ook te leren van eerder opgedane lessen bij andere gemeenten. Voordat er in hoofdstuk 7 gerichte aanbevelingen worden gedaan met betrekking tot het opstellen van overkoepelend accommodatiebeleid, wordt er in dit hoofdstuk daarom 'gegluurd bij de burens'.

Met accommodatiebeleid kan de gemeente sturen op de inzet van accommodaties voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen op het gebied van bijvoorbeeld cultuur, zorg, welzijn en sport. Het beleid dient kaders te bieden voor de wijze waarop een gemeente kan sturen op de inzet van accommodaties voor het realiseren van gemeentelijke doelen.

In dit hoofdstuk wordt inzicht geboden in hoe enkele andere gemeenten (een vorm van) accommodatiebeleid hebben vormgegeven. De documenten die in dit hoofdstuk worden aangehaald, staan in zijn volledigheid opgenomen in bijlage 5.

6.1. Gemeente Zwolle

In deze paragraaf wordt geschetst hoe de gemeente Zwolle met een vorm van overkoepelend accommodatiebeleid inzet op het leggen van een verbinding tussen gemeentelijke opgaven/ambities en het wenselijke voorzieningen-aanbod, met de ruimteclaim die daarbij hoort.

De gemeente Zwolle heeft sinds 2022 een Programmaplan Maatschappelijke Voorzieningen om de grote en complexe opgaven met betrekking tot het aanbod van maatschappelijke voorzieningen in goede banen te leiden (zie bijlage 5 voor het volledige programmaplan). De gemeente Zwolle heeft grote ambities voor de ontwikkeling van de stad. Deze ambities zijn onderdeel van de grote strategische opgaves en, net als in de gemeente Enschede, in verschillende sectorale beleidsnota's (waaronder het vastgoedbeleid) vastgelegd.

In dit programmaplan wordt de verwachting uitgesproken dat de ambities en de veranderende bevolking naar verwachting gevolgen zullen hebben voor het aanbod van maatschappelijke voorzieningen dat de gemeente haar inwoners zal willen bieden. Het Programma Maatschappelijke Voorzieningen moet voor de gemeente Zwolle de ontbrekende schakel vormen tussen de strategische opgaven/sectorale ambities en het wenselijke voorzieningenaanbod in de wijken en de ruimtevraag in de toekomst. Met het programmaplan wordt daarom, net als in de gemeente Enschede, ingezet op gedeeld gebruik van accommodaties (zie figuur 16).



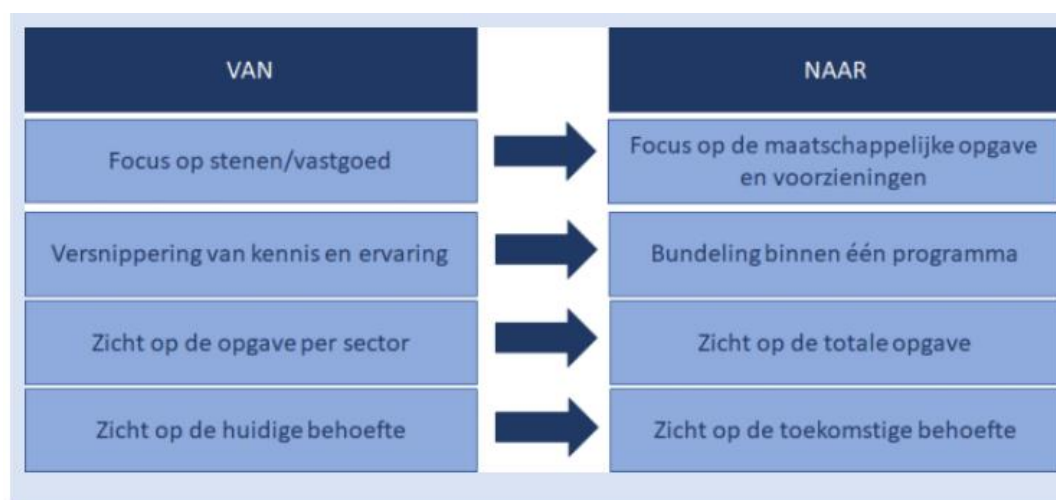
Figuur 16. Schematische weergave van inzet op gedeeld gebruik van accommodaties

In het programmaplan wordt een werkwijze gehanteerd, bestaande uit vier onderdelen. (zie figuur 17). Daarbij is dezelfde verschuiving te zien als in de gemeente Enschede, namelijk: van de focus op stenen/vastgoed, naar focus op de maatschappelijke opgaven en voorzieningen in de wijken.



Verder bestaat de werkwijze uit de volgende drie onderdelen:

- Van versnippering van kennis en ervaring op het gebied van maatschappelijke organisatie binnen de gemeente Zwolle, naar bundeling van kennis en ervaring binnen één programma.
- Van zicht op de voorzieningentopgave per sector, naar zicht op de totale opgave.
- Van zicht op de huidige behoefte aan voorzieningen naar zicht op de behoefte over 10 tot 15 jaar



Figuur 17. Werkwijze Programmaplan Maatschappelijke Voorzieningen

Om uitvoering te geven aan deze werkwijze zijn in het programmaplan drie verschillende instrumenten uitgewerkt. Ter illustratie worden hieronder twee van deze instrumenten toegelicht.

Instrument 1: Afwegingskader

Het eerste instrument betreft een afwegingskader, op basis waarvan prioriteiten kunnen worden toegekend aan concrete projecten en ontwikkelingen. Dit om beoogde stadsbrede en integrale afwegingen te ondersteunen. Het afwegingskader beoordeelt plannen en projecten door de volgende kenmerken/criteria in samenhang te analyseren.

- De huidige en toekomstige maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied (waar hebben investeringen het meeste effect?)
- Het voorzieningenniveau dat past bij de toekomstige maatschappelijke opgave.
- De kenmerken van het bestaande vastgoed waarin de huidige voorzieningen zijn gehuisvest
- Confrontatie van het gewenste voorzieningenniveau met bestaand vastgoed

Met een dergelijk afwegingskader zou de gemeente Enschede vanuit de maatschappelijke doelstellingen prioriteiten kunnen stellen met het betrekking tot het accommoderen van initiatieven.

Instrument 2: Voorspellende waarde

Het tweede instrument (figuur 18) wordt 'voorspellende waarde' genoemd. De toepassing van dit instrument dient eraan bij te dragen dat er zicht wordt geboden op de toekomstige behoefte aan voorzieningen. De toekomstige vraag/behoefte aan voorzieningen wordt per gebied in kaart gebracht door middel van het doorlopen van de 5 stappen van het model. Ter ondersteuning daarvan is een toolbox ontwikkeld. Die toolbox bestaat uit



deelinstrumenten (data, methoden en technieken en modellen), die samen een onderbouwd beeld moeten geven van die vraag/behoefte. Een dergelijke manier van het vooruit kijken naar de toekomstige behoefte aan voor-zieningen vanuit de verschillende stadsdelen kan voor de gemeente Enschede, gekoppeld aan de stadsdeelagenda's, onderdeel zijn van het op te stellen accommodatiebeleid.



Figuur 18. Instrument 'voorspellende waarde'

6.2. Gemeente Den Haag

In deze paragraaf wordt geschetst hoe de gemeente Den Haag met richtinggevende normen voor maatschappelijke voorzieningen het ruimtebeslag van accommodaties in kaders vat.

De gemeente Den Haag heeft een nota 'Haagse richtinggevende normen voor maatschappelijke voorzieningen en groen 2024' (zie bijlage 5 voor het volledige document). Maatschappelijke voorzieningen omvatten in dit document onderwijs, 1e en 2e lijnszorg, welzijn, kunst en cultuur, sport en spelen. Bij groen gaat het om 'beleefbaar' groen in de directe woonomgeving. De maatschappelijke normen in deze nota moeten houvast bieden om er in ontwikkelgebieden voor te zorgen dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen en groen worden gerealiseerd. De normen zijn daarbij geen toetsingskader, maar een hulpmiddel om tot leefbare wijken te komen. De normen moeten een vertrekpunt vormen bij planvorming voor gebieden.

De richtinggevende normen drukken de ruimtebehoefte per type voorziening uit in vierkante meters per 1.000 woningen. Daarmee wordt de voorzieningenbehoefte direct gerelateerd aan de woningbouwprogramma's in een gebied. De richtinggevende normen vormen zo een uitgangspunt voor het toe te voegen aantal voorzieningen in ontwikkelgebieden. Om te bepalen hoeveel voorzieningen er in een ontwikkelgebied nodig zijn wordt uitgegaan van het voorzieningenaanbod in vergelijkbare bestaande wijken.



Hieronder is een voorbeeld van de richtinggevende normen voor de eerstelijnszorg.

Categorie	Hoogstedelijk	Centrum-stedelijk	Gemengd Stedelijk	Stedelijk
Omrekenfactor van woningen naar inwoners	Huishoudens-grootte max 1.7 verschilt sterk per deelgebied	Huishoudens-grootte gemiddeld 1,94, verschilt sterk per wijk	Huishoudensgrootte gemiddeld 1,96	Huishoudens-grootte gemiddeld 2,73
ZORG EN WELZIJN				
Eerstelijnszorg	Richtlijn (zie omrekenfactor naar woningen bovenaan tabel)			
• huisarts	1 huisarts per 2.095 inwoners			
• tandarts	1 tandarts per 2.000 inwoners			
• apotheek	1 apotheek per 6.600 inwoners			
• fysiotherapeut	1 fysiotherapeut per 1.075 inwoners			
• verloskundige	1 verloskundige per 2.000 vrouwen in de vruchtbare leeftijd			
Voedingsgebied:	Richtinggevende normen			
Buurt/wijk	Voor hoogstedelijk milieu gemiddeld 327 m ² per 1.000 woningen			
	Voor overige milieus 365 m² per 1.000 woningen:			
Maatvoering:	• huisarts 110 m ²			
• huisarts 120 m ²	• tandarts 115 m ²			
• tandarts 120 m ²	• apotheek 40 m ²			
• apotheek 150 m ²	• fysiotherapeut 90 m ²			
• fysiotherapeut 50 m ²	• verloskundige 10 m ²			
• verloskundige 40 m ²				

Figuur 19. Richtinggevende normen eerstelijnszorg - Nota 'Haagse richtinggevende normen voor maatschappelijke voorzieningen en groen 2024'.

Bij de toepassing van de richtinggevende normen in gebiedsvisies en voorzieningenprogramma's voor gebieden worden de claims stap voor stap omgezet in projecten. Daarbij wordt dan ook rekening gehouden met ander beleid van de gemeente Den Haag. Zoals programma's van eisen voor accommodaties, en eisen aan openbaar groen zoals het handboek openbare ruimte, bomennota en de nota stadsnatuur.

De gemeente Enschede zou op een soortgelijke manier kunnen kijken naar hoe maatschappelijke voorzieningen te verdelen in ontwikkelgebieden, waarbij ook aansluiting moet worden gezocht met ander gemeentelijk beleid.

6.3. Gemeente Den Bosch

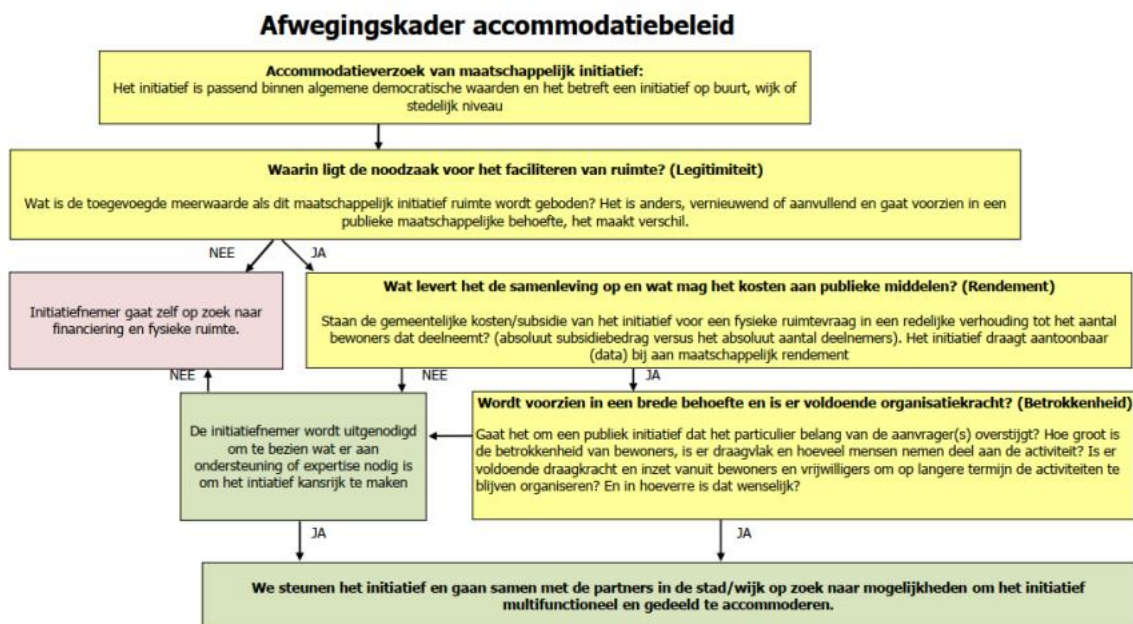
In deze paragraaf wordt geschetst hoe accommodatiebeleid kan worden ingericht op het moment dat sectoraal beleid leidend is voor de wijze waarop je accommodaties inzet. In dit voorbeeld van de gemeente Den Bosch wordt vanuit een concreet kenbaar gemaakte vraag naar huisvesting vanuit de samenleving toegewerkt naar een uitvoeringskader. Om zo te bepalen of de gemeente in de vraag kan/wil voorzien.

De raad van de gemeente Den Bosch heeft op 9 juni 2020 het beleidskader accommodatiebeleid vastgesteld (zie bijlage 5 voor het volledige beleidskader). Onderdeel van dit accommodatiebeleid is - naast dat ook in dit beleidskader wordt ingezet op goede spreiding en multifunctioneel/gedeeld gebruik van accommodaties – een afwegingskader, waarmee vanuit een concreet kenbaar gemaakte vraag naar huisvesting vanuit de samenleving toe wordt naar een uitvoeringskader. Om zo te bepalen of de gemeente in de vraag kan/wil voorzien.

Met het afwegingskader kan worden afgewogen of en hoe nieuwe en bestaande initiatieven in aanmerking komen voor fysieke ruimte. Daarbij wordt gekeken naar de samenhang tussen drie elementen; legitimiteit, rendement en betrokkenheid. Er wordt gekeken naar de mate waarin het initiatief voorziet in een brede behoefte, de organisatiekracht, de noodzaak, wat het initiatief de samenleving oplevert en wat het de samenleving kost. Het afwegingskader dient er zo aan bij te dragen dat het college beter in positie kan worden gebracht.



Om accommodatiebeleid te koppelen aan de verschillende beleidsstukken vanuit de beleidsdomeinen, zou de gemeente Enschede een soortgelijk afwegingskader kunnen hanteren.



Figuur 20. Gemeente Den Bosch - Afwegingskader accommodatiebeleid



7. Conclusies en aanbevelingen

7.1. Conclusies

In dit onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal:

In welke mate en op welke wijze wordt vanaf 2015 op de verschillende beleidsterreinen maatschappelijk rendement gerealiseerd met het (gemeentelijke beleid voor) maatschappelijk vastgoed?

Gebaseerd op dit onderzoek komen we tot de volgende hoofdconclusie.

Er zijn sinds 2015 goede stappen gezet om middels het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, beleidsmatige ambities te kunnen realiseren. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er binnen de gemeente Enschede sprake is van een ontwikkeling waarbij er, na de eerdere focus op het afstoten van vastgoed, steeds meer expliciet wordt nagedacht over hoe het vastgoed ingezet kan worden voor het realiseren van de maatschappelijke doelen. Daarbij is er geen sprake van een overkoepelend accommodatiebeleid, maar wordt er *bottom up* vanuit de verschillende beleidsdomeinen gewerkt aan een vorm van accommodatiebeleid. Zoals het op te richten makelpunt en de te ontwikkelen visie op gemeentelijke wijkvoorzieningen. Deze zijn nog wel in ontwikkeling.

Dus hoewel beleid op bepaalde onderdelen nog moet worden vastgelegd, wordt er al wel vanuit een inhoudelijke visie gehandeld. Maar met het huidige beleid vanuit de verschillende beleidsdomeinen is nog niet inzichtelijk welke maatschappelijke impact er precies moet worden gerealiseerd middels de accommodaties. Het is op dit moment voor de beleidsdomeinen dan ook nog lastig om inzichtelijk te maken hoe de inzet van het vastgoed bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke doelen.

Om dat in de toekomst meer te kunnen doen, is een randvoorwaarde dat de basis op orde is met betrekking tot de organisatie, de vastgoedportefeuille en het inzicht daarin. Voor de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden met betrekking tot het vastgoed geldt dat deze over het algemeen duidelijk zijn belegd. Het vastgoedbedrijf stelt zich neutraal op en beleidsrijke keuzes worden gemaakt door de beleidsdomeinen. Wel bestaat er onduidelijkheid over waar de gebruikerexploitatie moet worden belegd. Het helder beleggen daarvan is wel belangrijk, gezien de toenemende inzet op vastgoed voor maatschappelijke doelen en het gedeeld gebruik van accommodaties.

Wat betreft inzicht in de vastgoedportefeuille, heeft het Vastgoedbedrijf goede stappen gezet om de basis op orde te krijgen en ook te behouden. De gemeente heeft voldoende inzicht in de meeste aspecten van de vastgoedportefeuille. Zoals de eigendomssituatie, de technische staat en de huurcontracten. Er is geen zicht op de bezettingsgraad van het vastgoed en de gebruikerstevredenheid. Dit zijn wel belangrijke elementen om inzichtelijk te hebben gezien vastgoedobjecten meer worden ingezet voor het realiseren van maatschappelijke doelen.

Deze hoofdconclusie is gebaseerd op de volgende deelconclusies.



Kaderstelling

In de geldende beleidskaders in de periode tussen 2015 en 2021 stond als uitgangspunt opgenomen dat vastgoed geen kerntaak was van de gemeente. In deze beleidskaders werd gesteld dat eigendom van vastgoed niet per se nodig is om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren. In het nieuwe beleidskader vastgoed 2021 wordt, na de eerdere focus op afstoten, hernieuwde aandacht besteed aan de inzet van vastgoedobjecten voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen.

Dit uit zich in de hoofddoelstelling van het beleidskader: het duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad. De kernpunten in het beleidskader zijn vooral gericht op de eigenaarskant van het vastgoed: optimaal benutting, bezetting en beheer van het vastgoed dat de gemeente bezit, een goed samenspel tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf en transparantie over financiën en afwegingen. Voor deze punten bevat het beleidskader helder uitgewerkte spelregels die het vastgoedbedrijf in samenspel met de beleidsdomeinen op papier in staat stellen om de uitvoering daarvan mogelijk te maken. Het beleidskader gaat echter minder in op de gebruikerskant van het vastgoed. De verantwoordelijkheid om de koppeling te maken tussen de vastgoedobjecten en de te realiseren gemeentelijke doelstellingen, wordt in het beleidskader gelegd bij de beleidsdomeinen.

Er zijn sinds 2015 vanuit verschillende beleidsdomeinen beleidskaders vastgesteld waarin wordt ingezet op het gebruik van vastgoed voor het inzetten van maatschappelijke doelstellingen. Zoals het op te richten makelpunt en de te ontwikkelen visie op gemeentelijke wijkvoorzieningen. Deze zijn nog wel in ontwikkeling. Een overkoepelend accommodatiebeleid dat richting geeft aan de maatschappelijke impact van het vastgoed, ontbreekt. Daardoor is nog geen helder beeld van welke maatschappelijke impact er middels het vastgoed moet worden gerealiseerd en ook wordt gerealiseerd.

Uitvoering en organisatie

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden met betrekking tot het vastgoed zijn over het algemeen duidelijk belegd. Er staat in het beleidskader uitgebreid beschreven hoe het maatschappelijk vastgoed is georganiseerd en hoe de samenwerking met de beleidsdomeinen plaatsvindt. Het vastgoedbedrijf stelt zich neutraal op en beleidsrijke keuzes worden gemaakt door de beleidsdomeinen. Bestuurlijke afstemming vindt plaats in portefeuillehouders-overleggen en NieVieWie-overleggen. Waar nodig stemmen de wethouders bestuurlijk met elkaar af over het vastgoed.

Voor wat betreft de informatievoorziening staat in het beleidskader vastgoed 2021, vastgesteld door raad en college, dat het vastgoedbedrijf de verzamelde informatie uit het jaarplan gebruikt voor de verantwoording richting de raad. Deze informatie wordt echter niet standaard gedeeld met de raad. Daarnaast is de informatie uit het jaarplan vooral gericht op de eigenaarskant van het vastgoed. Verder zijn er geen expliciete afspraken gemaakt tussen de raad en het college over de manier waarop de beleidsdomeinen aan de raad inzichtelijk maken welke maatschappelijke impact er wordt gerealiseerd met de vastgoedobjecten.

Het beleidskader Vastgoed 2021 biedt een beperkt afwegingskader voor het betrekken van maatschappelijk vastgoed. Het beleidskader stelt dat vastgoed wordt afgestoten tenzij het een maatschappelijke functie vervult die niet door de markt wordt geboden. Er zijn geen verdere expliciete criteria die het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen kunnen hanteren voor het maken van beslissingen met betrekking tot het aantrekken en afstoten van vastgoed.

De samenwerking tussen het vastgoedbedrijf en de beleidsdomeinen verloopt in de praktijk goed. Er bestaat nog onduidelijkheid over waar de gebruikerexploitatie moet worden belegd. Momenteel is er in de organisatie nog geen eenduidig beeld waar dit moet worden belegd; bij de gebruiker of meer centraal vanuit de gemeentelijke organisatie.



Het helder beleggen daarvan is wel belangrijk, gezien de toenemende inzet op vastgoed voor maatschappelijke doelen en het gedeeld gebruik van accommodaties.

Feitelijk inzicht

Met de informatie uit het jaarplan 2023 en het bijbehorende overzicht (zie bijlage 2) heeft de gemeente voldoende inzicht in diverse aspecten van het vastgoed, zoals de eigendomssituatie, technische staat en huurcontracten. Wel ontbreekt inzicht in de bezettingsgraad en gebruikerstevredenheid. Dit zijn wel belangrijke elementen zijn voor het effectief kunnen sturen op maatschappelijk rendement. Aangezien de gemeente de vastgoedobjecten meer wil inzetten voor het realiseren van maatschappelijke doelen, is ook inzicht nodig in de gebruikerstevredenheid en de bezettingsgraad van het vastgoed.

Doelrealisatie

Er is deels inzichtelijk welke acties de gemeente onderneemt om de doelen uit het beleidskader te bereiken. De voortgang van de verduurzamingsopgave wordt duidelijk in beeld gebracht in het jaarplan van het VFBE. De gemeente ligt op koers om deze doelstelling met de daarvoor begrote middelen te behalen. Verder wordt in het jaarplan van het vastgoedbedrijf inzicht geboden in de financiën en afwegingen, conform de doelstelling uit het beleidskader. En er zijn met de uitgangspunten en spelregels uit het beleidskader goede stappen gezet in het bevorderen van de samenwerking tussen de beleidsafdelingen en het vastgoedbedrijf.

Voor andere doelstellingen is het minder duidelijk welke concrete acties worden ondernomen en hoe deze bijdragen aan de beleidsmatige doelen. De mate waarin vastgoed bijdraagt aan maatschappelijke doelen wordt zoals eerder benoemd niet voldoende in beeld gebracht. De beleidsdomeinen slagen er niet in om concreet te maken welke maatschappelijke impact met het vastgoed wordt gerealiseerd. Ook de mate waarin vastgoed optimaal wordt benut en beheerd is beperkt inzichtelijk.

7.2. Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies wordt een hoofdaanbeveling gedaan, met daaronder drie subaanbevelingen.

Hoofdaanbeveling: Stel als raad overkoepelend accommodatiebeleid vast.

Om het inzetten van gemeentelijk vastgoed als gemeentelijk beleidsinstrument voor het realiseren van maatschappelijke doelen concreet te maken, is het nodig om overkoepelend accommodatiebeleid op te stellen. In het accommodatiebeleid dient een koppeling gemaakt te worden naar de gemeentelijke maatschappelijke doelstellingen die in andere beleidsstukken staan geformuleerd. Zorg ervoor dat het accommodatiebeleid aansluit op de behoefte in de verschillende stadsdelen. Daarvoor kan aansluiting worden gezocht met de stadsdeelagenda's.

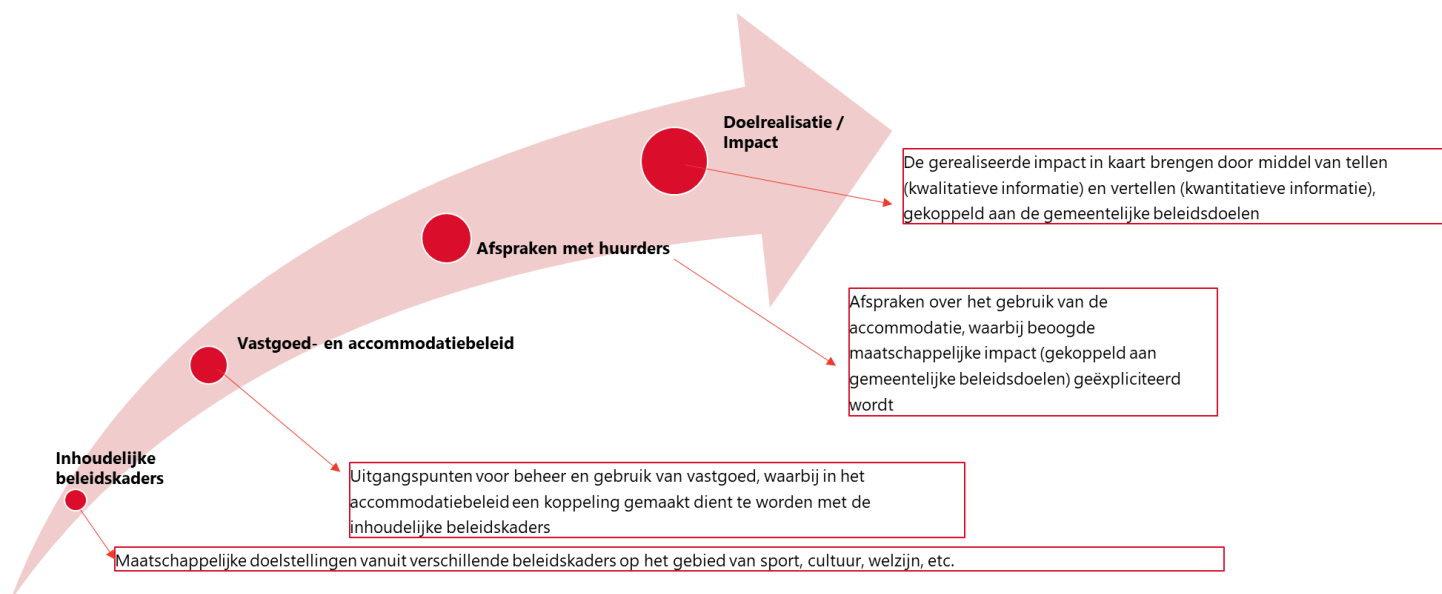
Zorg ervoor dat er met elkaar, zowel ambtelijk als bestuurlijk, gedeeld wordt hoe er vanuit de verschillende beleidsdomeinen met het accommodatiebeleid wordt omgegaan en hoe er invulling wordt gegeven aan de uitvoering daarvan. Zo wordt het accommodatiebeleid niet alleen een richtinggevend document, maar wordt het een document dat de organisatie in staat stelt om van elkaar te leren en dwarsverbanden te kunnen leggen tussen de verschillende accommodaties waarmee je werkt.

In de volgende drie subaanbevelingen wordt uiteengezet wat belangrijke aspecten zijn om onderdeel uit te laten maken van het op te stellen accommodatiebeleid.



Subaanbeveling 1. Vraag als raad aan het college om een instrumentarium te ontwikkelen waarmee inzichtelijk gemaakt kan worden wat de bijdrage is van het vastgoed aan doelen die gesteld zijn in de beleidskaders. Laat dit onderdeel zijn van het te ontwikkelen accommodatiebeleid.

Een voorbeeld van zo'n instrumentarium kan een 'impactketen' zijn, zoals uitgewerkt in figuur 21. Daarmee kan, indien dit wordt toegepast vanuit de verschillende beleidsdomeinen, de gerealiseerde maatschappelijke impact beter in beeld worden gebracht, gekoppeld aan de doelen vanuit de verschillende beleidskaders. In onderstaand figuur staan de verschillende stappen die onderdeel uit kunnen maken van zo'n instrumentarium.



Figuur 21. Onderdelen impactketen

Maak in het accommodatiebeleid inzichtelijk hoe de verschillende stappen van de impactketen kunnen worden doorlopen. En hoe causaliteitsverbanden kunnen worden gelegd tussen de inhoudelijke beleidskaders en de beoogde impact van het vastgoed. Maak ook inzichtelijk welke soorten van impact je kunt onderscheiden en hoe je deze in beeld kunt brengen.

Bij het inzichtelijk maken van de impact kan gebruik worden gemaakt van tellen én vertellen. Zo kan er inzicht worden geboden met gebruik van kwantitatieve informatie als bezoekersaantallen en het aantal georganiseerde activiteiten in de accommodatie. Maar kan er ook op basis van het vertellen van verhalen op een meer kwalitatieve manier inzicht worden geboden in de maatschappelijke impact. Zo verweef je wat je beleidsmatig wilt realiseren met de bereikte impact van je accommodaties.

Subaanbeveling 2. De basis wat betreft het hebben van inzicht op de vastgoedportefeuille is op orde. Hou dit vast en zorg er als raad voor dat er nu ook afspraken worden gemaakt met de beleidsdomeinen over hoe je wordt geïnformeerd over de maatschappelijke impact die wordt gerealiseerd middels het vastgoed. Formuleer in het op te stellen accommodatiebeleid handvatten op welke wijze de beleidsdomeinen dit kunnen doen.

Middels de uitgewerkte impactketen en verantwoording daarover vanuit de beleidsdomeinen, wordt de koppeling van maatschappelijke impact en het vastgoed explicieter gemaakt. Er moet vervolgens in het op te stellen accommodatiebeleid geborgd worden dat je als raad via de beleidsdomeinen over deze impact wordt geïnformeerd.

Zorg er daarnaast voor dat je als raad zicht krijgt op de informatie die wordt gedeeld middels het jaarplan van het vastgoedbedrijf. Deze informatie is aanwezig bij het vastgoedbedrijf. De raad heeft deze informatie nodig om inzicht te



hebben en te houden op de vastgoedportefeuille. Aanvullend daarop, is het wenselijk om ook de bezettingsgraad en gebruikerstevredenheid van het vastgoed in beeld te krijgen. Hier is momenteel bij het vastgoedbedrijf geen zicht op. Deze informatie is wel nodig op het moment dat je vastgoedobjecten meer wilt inzetten voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen en je daarbij inzet op meer gedeeld gebruik van accommodaties.

Subaanbeveling 3. Vraag als raad aan het college om bij de totstandkoming van het accommodatiebeleid een keuze te maken aangaande het helder beleggen van gebruikersexploitatie in de organisatie.

Daar waar je meer gaat inzetten op het meervoudig gebruik van accommodaties, is er een keuze te maken welke rol je als gemeente wilt hebben in het beheer en de exploitatie van accommodaties. Deze keuze moet onderdeel worden van het op te stellen accommodatiebeleid.



Bijlage 1 – Overzicht beleid vanuit welzijn, afval en sport

Bijlage 1 bevat een overzicht hoe er sinds 2015 op het vlak van de beleidsterreinen welzijn, afval en sport is ingezet op het leveren van een bijdrage aan beleidsmatige doelstellingen middels gemeentelijk vastgoed.

Welzijn

2017-2022 Kadernota Nieuw Enschedees Welzijn

In de kadernota Nieuw Enschedees Welzijn 2017-2022 wordt ingezet op de 'flexibele inzet van maatschappelijk vastgoed'. Het uitgangspunt is dat er eerst verbinding wordt gezocht met bestaand vastgoed op het moment dat welzijnswerk een behoefte heeft aan vastgoed. Op deze manier kunnen wijkvoorzieningen efficiënt en flexibel worden ingezet voor meerdere doeleinden. Daarbij moeten het initiatief en de vastgoedvraag binnen de stadsdeelagenda's en onderliggende wijkprogramma's passen. Het stadsdeel is daarvoor in de lead. Bij de fysieke ontwikkeling van wijken wordt afgestemd wat een inrichting is die ten goede komt aan de inclusieve wijk en aan het samenleven van verschillende groepen in de wijk.⁵²

2024 - Visie op de sociale infrastructuur

Vanuit het beleidsdomein is aangegeven dat er momenteel wordt gewerkt aan nieuwe visie op de sociale infrastructuur, sociale basis. Daarvoor wordt gekeken naar mogelijkheden om met partners samen te werken binnen de gemeentelijke wijkwyzers. Dat wordt meegenomen in de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Deze visie staat momenteel nog in de kinderschoenen.

2024 - Gemeentebegroting 2024-2027: Visie op de gemeentelijke wijkvoorzieningen

De gemeentebegroting 2024-2027 vermeldt dat er in 2023/2024 samen met stadsdeelmanagement gewerkt wordt aan een visie op de gemeentelijke wijkvoorzieningen. En dat met de ontwikkeling van voorzieningen als De Magneet, De Boei en het Kompas het wijkgericht werken wordt versterkt.

Afval

Voor afval bestaat geen beleidskader waarin expliciet aandacht wordt besteed aan hoe vastgoedobjecten kunnen worden ingezet om doelen op het gebied van afval te realiseren. Wel staat in de 'Verordening kwaliteit leefomgeving gemeente Enschede 2023' dat het college zorg draagt voor ten minste één daartoe ter beschikking gestelde plaats binnen de gemeente, waar in voldoende mate gelegenheid wordt geboden om huishoudelijke afvalstoffen, met inbegrip van grof huishoudelijk afval, achter te laten. Verder wordt in deze verordening als doelstelling benoemd dat zo veel mogelijk grondstoffen zo gescheiden mogelijk worden ingezameld.

Uit het interview met beleidsmedewerkers van Afval, blijkt dat er recentelijk een verkenning heeft plaatsgevonden of de drie milieuparken kunnen worden samengebracht in het afvalbrengpunt in stadsdeel West. Dit afvalbrengpunt zou dan wel gemeentelijk vastgoed blijven, via een dienstverleningsovereenkomst gehuurd door opdrachtnemer Twentemilieu.

⁵² Kadernota Nieuw Enschedees Welzijn 2017-2022



Sport

2023 – Discussienota Sporten, Bewegen en Spelen in Enschede

In deze discussienota staat geëxpliciteerd dat het huidige sportaccommodatiebeleid versnipperd is, op diverse plaatsen binnen de gemeente is belegd en niet in één accommodatiebeleidsplan is vastgelegd. In de discussienota staat beschreven dat de eerste aanzet om voor de buitensport tot een accommodatiebeleid te komen is ingezet met het clusteren van sportparken en te kiezen voor het afstoten van sportparken. Er wordt uitgesproken dat er een meerjaren-sportaccommodatieplan wordt opgesteld, als onderdeel van de hieronder beschreven nota Sport, bewegen en spelen. Dit beleid dient kaders te bevatten die gehanteerd kunnen worden om keuzes te maken voor een solide en toekomstbestendig sportaccommodatiebeleid.

2023 – Programmabegroting: Te ontwikkelen Sport- en Beweegnota

In 2022 is onderzoek gedaan en actuele data verzameld over gezondheid, sport en bewegen en binnen- en buitensportaccommodaties. Deze data moet de basis gaan vormen voor het nieuwe sport- en beweegbeleid voor Enschede. Samen met de input van Sportaal, sportverenigingen, ondernemende sportaanbieders en het sport- en gezondheidsplatform zal het sport- en beweegbeleid worden opgesteld. In de nota wordt verbinding gezocht met gezondheid en onderwijs. De nota heeft betrekking op binnen- en buiten sportaccommodaties.

2024 – Gemeentebegroting 2024-2027: Te ontwikkelen sportaccommodatieplan en clustering van sportparken

Ook wordt in de gemeentebegroting 2024-2027 genoemd dat er in 2024 wordt ingezet op het ontwikkelen van een sportaccommodatieplan. Daarnaast wordt er ingezet op de clustering van sportparken, met als doel het efficiënter gebruik maken van de sportparken door meerdere sportverenigingen te vestigen op het sportpark en door gedeeld gebruik van de aanwezige voorzieningen. Daarvoor worden in 2024 drie haalbaarheidsonderzoeken opgesteld voor de mogelijke clusters Schreurserve, Enschede-Oost/Glanerbrug en Enschede-Zuid. De uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken moeten gaan leiden tot een realisatie van de multifunctionele sportaccommodaties.



Bijlage 2 - Vastgoedportefeuille

	Naam Object	Object.Spreeknaam	Stadsdeel	Contractgroep	Accepterende partij	Ingangsdatum	Einddatum	Omschrijving	Onderhoudsbepalingen	Indexeringsmethode
Maatschappelijk : Afval										
1	Binnenhaven 143	KGA (Klein Gevaarlijk Afval)	Stadsdeel West	Dienstverleningsovereenkomst	Strategie & Beleid Fysiek	01-01-2004	31-12-2028	Huur Binnenhaven 143	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023
2	Binnenhaven 152	Afvalbrengpunt West + zendmast	Stadsdeel West	Opstalovereenkomst	KPN Broadcast Services	01-10-2006	30-09-2024	0 bedrag	Niet van toepassing	
2	Binnenhaven 152	Afvalbrengpunt West + zendmast	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Twente Milieu N.V.	01-04-2006	31-03-2025	Huur Binnenhaven 152	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
2	Binnenhaven 152	Afvalbrengpunt West + zendmast	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	KPN Broadcast Services	01-01-2018	30-09-2024	Binnenhaven 152 (kenmerk 17118/L99992 taak 1)	Niet van toepassing	CPI 2015=100 (-3/-15)
3	Lenteweg 44	Afvalbrengpunt Oost	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Twente Milieu N.V.	01-04-2006	31-03-2025	Huur Lenteweg 44	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
4	Vlierstraat 105	Afvalbrengpunt Zuid	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Twente Milieu N.V.	01-04-2006	31-03-2025	Huur Vlierstraat 105	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Maatschappelijk : Ambtelijk										
5	Hengelosestraat 51 - SK	Stadskantoor	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Woningstichting Domijn	21-01-1999		0 bedrag	Niet van toepassing	
5	Hengelosestraat 51 - SK	Stadskantoor	Stadsdeel Centrum	Opstalovereenkomst	Ennatuurlijk	18-08-2020		0 bedrag	Niet van toepassing	
5	Hengelosestraat 51 - SK	Stadskantoor	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2016		Huur Hengelosestraat 51	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
5	Hengelosestraat 51 - SK	Stadskantoor	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-06-2016	31-05-2046	Hengelosestraat 51 investering	Niet van toepassing	Gemeentelijk indexcijfer 2023
5	Hengelosestraat 51 - SK	Stadskantoor	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	ROZ groep	01-05-2016	30-04-2024	Huur Hengelosestraat 51	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
5	Hengelosestraat 51 - SK	Stadskantoor	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	V.O.F. Vakfotografie Martin Garnier	01-01-2017	30-09-2023	Huur Hengelosestraat 51	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Hermantap Politie Enschede	01-01-2018	31-12-2023	Kompas Doorbelasting wifi	ROZ Bedrijfsruimte	
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Cultuurgeluid	01-04-2014	31-12-2023	Servicekosten kantoor- en	ROZ Bedrijfsruimte	
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Hermantap Politie Enschede	01-02-2012	31-12-2023	Huur Het Kompas sportruimte	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Cultuurgeluid	01-04-2014	31-12-2023	Huur Het Kompas kantoor- en recreatieruimte	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Varlik Zorg & Welzijn	01-08-2019	31-12-2023	Huur IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Stichting Inzichtmeditatie Twente	01-08-2019	31-12-2023	Huur IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-10-2019	31-12-2023	Huur IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	karate Enschede, Sen no Sen	01-12-2019	31-12-2023	Huur IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	TUORO Zorg B.V.	01-01-2020	31-12-2023	Huur IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Varlik Zorg & Welzijn	01-08-2019	31-12-2023	Servicekosten IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)

6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Stichting Inzichtmeditatie Twente	01-08-2019	31-12-2023	Servicekosten IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-10-2019	31-12-2023	Servicekosten IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	karate Enschede, Sen no Sen	01-12-2019	31-12-2023	Servicekosten IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	TUORO Zorg B.V.	01-01-2020	31-12-2023	Servicekosten IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Stichting VluchtelingenWerk Oost-Nederland	21-12-2020	31-12-2023	Huur IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
6	IJstraat 4/Lijsterstraat 11	Het Kompas	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Stichting VluchtelingenWerk Oost-Nederland	21-12-2020	31-12-2023	Servicekosten IJstraat 4/Lijsterstraat 11	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
7	Keppelerdijk 2 - SCO	Ambtelijke huisvesting Oost	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-10-2020		Huur Keppelerdijk 2	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
7	Keppelerdijk 2 - SCO	Ambtelijke huisvesting Oost	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-10-2020		Huur Keppelerdijk 2 NP0028898	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
8	Langestraat 24 - SH	Stadhuys	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2016		Huur Langestraat 24	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
9	Spinnerstraat 29A	Ambtelijke huisvesting West	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2021		Huur Spinnerstraat 29A ruimte 0.01 NP0029567	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
9	Spinnerstraat 29A	Ambtelijke huisvesting West	Stadsdeel West	Gebruikersovereenkomst	Stichting Consent	01-12-2021		0 bedrag	Niet van toepassing	
9	Spinnerstraat 29A	Ambtelijke huisvesting West	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-12-2021		Huur Spinnerstraat 29A	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
9	Spinnerstraat 29A	Ambtelijke huisvesting West	Stadsdeel West	Gebruikersovereenkomst	Stichting Consent	01-12-2021		0 bedrag	Niet van toepassing	
10	Vlierstraat 103 - VL	Ambtelijke Huisvesting Zuid + Bedrijfsruimte OE	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-11-2020		Huur Vlierstraat 103	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
10	Vlierstraat 103 - VL	Ambtelijke Huisvesting Zuid + Bedrijfsruimte OE	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Onderhoud Enschede BV	25-04-2016	31-03-2029	Huur Vlierstraat 103	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Maatschappelijk : Begraafplaatsen										
11	Gronausestraat 407A	RK Begraafplaats + poort	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	DF GOG Programmatisch	01-03-2016	29-02-2024	Huur Gronausestraat 407A	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
12	Hengelsestraat 487A/B/C	Westerbegraafplaats + poort	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	DF GOG Programmatisch	01-03-2016	29-02-2024	Huur Hengelsestraat 487 A/B/C	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
13	Noord Esmarkerrondweg 405/407	Oosterbegraafplaats	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	DF GOG Programmatisch	01-03-2016	29-02-2024	Huur Noord Esmarkerrondweg 405/407	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Maatschappelijk : Cultuur										
14	Dorpsstraat 237	Muziekkoepeel	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	DF Opdrachtgevers Ontwikkeling	01-01-2002	31-12-2026	Huur Dorpsstraat 237	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023
15	Gronausestraat 10	Atelier	Stadsdeel Oost	Gebruikersovereenkomst	Privépersoon	01-12-2004		0 bedrag	Verantwoordelijkheid gebruiker	
16	Gronausestraat 1166	Bibliotheek Glanerbrug	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Centrale Bibliotheek	01-01-2021	31-12-2024	Huur Gronausestraat 1166	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023
16	Gronausestraat 1166	Bibliotheek Glanerbrug	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	DF Opdrachtgevers Ontwikkeling	01-01-2021	31-12-2024	Huur Gronausestraat 1166	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
17	Laaressingel 159	Woning De Apenhof	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-1982		Huur Laaressingel 159	Verantwoordelijkheid gebruiker	
18	Langestraat 56	Concordia	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Concordia Kunst & Cultuur	01-08-2006		Huur Langestraat 56	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)

19	Oude Markt 15	Concordia filmtheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Concordia Kunst & Cultuur	01-01-2009	31-12-2024	Huur Oude Markt 15	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
20	Van Essengaarde 10	Podium Twente/Artez	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting ArtEZ	01-01-2023	31-12-2038	Huur Van Essengaarde 10	RBO	
21	Walstraat 35	Vestzaktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Concordia Kunst & Cultuur	01-01-2019	31-12-2024	Huur Walstraat 35	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
21	Walstraat 35	Vestzaktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	DF Opdrachtgevers Ontwikkeling	01-01-2019	31-12-2024	Huur Walstraat 35	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
22	Wenninkgaarde 30 (Noorderhagen 27)	Podium Twente/Muziekcentrum	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Twentse Schouwburg N.V.	01-04-1989	14-02-2024	0 bedrag	Verantwoordelijkheid gebruiker	
22	Wenninkgaarde 30 (Noorderhagen 27)	Podium Twente/Muziekcentrum	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Nederlands Symfonieorkest	16-08-1988	15-02-2024	0 bedrag	Verantwoordelijkheid gebruiker	
22	Wenninkgaarde 30 (Noorderhagen 27)	Podium Twente/Muziekcentrum	Stadsdeel Centrum	Opstalovereenkomst	Ennatuurlijk	11-11-2021		0 bedrag	Niet van toepassing	
22	Wenninkgaarde 30 (Noorderhagen 27)	Podium Twente/Muziekcentrum	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	DF Opdrachtgevers Ontwikkeling	01-01-2002	31-12-2026	Huur Wenninkgaarde 30 (Noorderhagen 27)	Verantwoordelijkheid gebruiker	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Opstalovereenkomst	Ennatuurlijk	26-03-2021		0 bedrag	Niet van toepassing	
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Twentse Schouwburg N.V.	01-06-2014	31-08-2028	Huur Willem Wilminkplein 1 Zonnepanelen	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Twentse Schouwburg N.V.	01-09-2008	31-08-2028	Willem Wilminkplein 1 Kunstenschool	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Twentse Schouwburg N.V.	01-09-2008	31-08-2028	Huur Willem Wilminkplein 1 Wilminktheater	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Twentse Schouwburg N.V.	01-04-2018	31-08-2028	Huur Willem Wilminkplein 1 Poppodium	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	DF Opdrachtgevers Ontwikkeling	01-09-2008	30-04-2027	Huur luchtbrug Willem Wilminkplein	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Poppodium Twente	01-04-2018	31-08-2028	Huur Poppodium Willem Wilminkplein 1	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
23	Wenninkgaarde 40/42	Muziekkwartier/Wilminktheater	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2023	31-08-2028	Huur Wilminktheater Penthouse	RBO	
Maatschappelijk : Opvang										
24	Bisschopstraat 10	Humanitas	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Humanitas Onder Dak	01-11-2011	31-12-2024	Huur Bisschopstraat 10	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023
25	Multatulistraat 14	Kinderopvang	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-08-2013	31-07-2024	Huur Multatulistraat 14	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
25	Multatulistraat 14	Kinderopvang	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-08-2009	31-07-2024	Huur Multatulistraat 14	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
26	Oldenzaalsestraat 7	Van Gool pand	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Humanitas Onder Dak	01-12-2012	30-11-2032	0 bedrag	Niet van toepassing	
26	Oldenzaalsestraat 7	Van Gool pand	Stadsdeel Centrum	Dienstverleningsovereenkomst	Strategie en Beleid (sociaal)	01-10-2010	30-09-2030	Huur Oldenzaalsestraat 7	Niet van toepassing	VROM 2023 (3,1%)
26	Oldenzaalsestraat 7	Van Gool pand	Stadsdeel Centrum	Aanhuurovereenkomst	Vastgoedbedrijf Enschede	01-12-2012	30-11-2032	Oldenzaalsestraat 7	ROZ Bedrijfsruimte	
27	Ripperdastraat 8	Tactus Verslavingszorg	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Tactus Instelling voor Verslavingszorg	01-09-2005	31-08-2024	Huur Ripperdastraat 8	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
28	Spinnerstraat 31	Kinderopvang	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Ambiq	01-02-2013		Huur Spinnerstraat 31	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)

28	Spinnerstraat 31	Kinderopvang	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-08-2013	31-07-2024	Huur De Boei ruimte tbv peuterspeelzaal	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
28	Spinnerstraat 31	Kinderopvang	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-08-2013	31-07-2024	Vergoeding leveringen en diensten De Boei	ROZ Bedrijfsruimte	CPI 2015=100 (-4/-16)
29	Van Heeksbleeklaan 25	Zorgboerderij	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Stichting Boerderij "De Viermarken"	01-06-2015	31-05-2025	Huur Van Heeksbleeklaan 25	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023
Maatschappelijk : Overig										
30	Adriaen van de Veldestraat 17	Schoolgebouw	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Carmelcollege	01-06-2014		Huur V/d Veldestraat 17	ROZ Bedrijfsruimte	
31	Blijdensteinbleekweg 30 (DCW)	Kwekerij DCW	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Programma EW&O - Beschut	01-01-2015		Huur Blijdensteinbleekweg 30	ROZ Bedrijfsruimte	
32	Oude Markt 13	Gat in de Markt	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Sociëteit M.E.T.R.O.	01-08-2019	31-07-2029	Huur Oude Markt 13	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-10-2022	30-09-2032	Huur bedrijfsgrond Robinson Crusoestraat 14	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-10-2022	30-09-2032	nuw woonwagenstandpla ats Robinson Crusoestraat 14	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-11-2019	31-10-2029	Huur Robinson Crusoestraat 12 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-2012	31-12-2024	Huur Robinson Crusoestraat 6 (bedrijfsgrond)	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-03-1997	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 9 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-1993	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 15 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-11-2019	31-10-2029	Huur Robinson Crusoestraat 10 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-10-1996	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 11 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Holtkamp Geerdsema V.O.F.	01-01-2020	31-12-2029	Huur bedrijfsgrond Robinson Crusoestraat 3	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-02-2016	31-05-2024	Huur Robinson Crusoestraat 5 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-06-2004	31-05-2024	Huur Robinson Crusoestraat 7 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-07-1996	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 17 bedrijfsgrond	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Holtkamp Geerdsema V.O.F.	01-01-2020	31-12-2029	Huur bedrijfsgrond Robinson Crusoestraat 1	Robinson Crusoestraat	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-02-1993	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 2 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)

33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-1993	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 8 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-03-1997	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 9 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-1993	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 15 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-07-1996	31-12-2032	Huur Robinson Crusoestraat 17 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-2012	31-12-2024	Huur Robinson Crusoestraat 6 (standplaats)	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-02-2016	31-05-2024	Huur Robinson Crusoestraat 5 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-11-2019	31-10-2029	Huur Robinson Crusoestraat 12 woonwagenstandplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-11-2019	31-10-2029	Huur Robinson Crusoestraat 10 woonwagenstandplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Holtkamp Geerdsema V.O.F.	01-01-2020	31-12-2029	Huur woonwagenstandplaats Robinson Crusoestraat 3	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Holtkamp Geerdsema V.O.F.	01-08-2023	31-07-2033	Huur bedrijfsgrond Robinson Crusoestraat 4	Robinson Crusoestraat	
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-04-2020	31-03-2030	Huur Robinson Crusoestraat 4 standplaats	Robinson Crusoestraat	VROM 2023 (3,1%)
33	Robinson Crusoestraat 1/17	Grond en toiletgebouwtjes t.b.v. kermisexploitanten	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	P. Brunselaar en Dochters V.O.F.	01-08-2023	31-07-2033	Huur bedrijfsgrond Robinson Crusoestraat 8	Robinson Crusoestraat	
34	Schreursweg 45	Voormalig kleedgebouw	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Aannemersbedrijf Kormelink	24-10-2016		Huur Schreursweg 45	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
35	Tulpstraat 65	Badhuis	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-03-2014	28-02-2029	Huur Tulpstraat 65	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Maatschappelijk : Parken										
36	Hengelosestraat 360	Beheerderswoning	Stadsdeel Noord	Gebruikersovereenkomst	VPS Nederland (FMT)	03-01-2022		0 bedrag	Leegstandsbeheer	
37	Van Heeksbleeklaan 64	Koetshuis	Stadsdeel Noord	Gebruikersovereenkomst	Bevordering van de Bijenteelt in	01-01-1995	31-12-2024	0 bedrag	Niet van toepassing	
37	Van Heeksbleeklaan 64	Koetshuis	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Wageler Samen	01-07-2018	30-06-2028	Huur Van Heeksbleeklaan 64 (Koetshuis)	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
38	Van Heeksbleeklaan 68	Lammerinkswönnér + toegangspoort Ledeboerpark	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Wageler Samen	01-07-2018	30-06-2028	Huur Van Heeksbleeklaan 68 (Lammerinkswönnér)	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
38	Van Heeksbleeklaan 68	Lammerinkswönnér + toegangspoort Ledeboerpark	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Wageler Samen	01-07-2018	30-06-2028	Huur toegangspoort, vlashuisje, oude+nieuwe beelden, kleedst	Niet van toepassing	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
39	Volksparksingel 16	Sportschool	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Voeljefit.nu	01-04-2021	31-03-2026	Huur Volksparksingel 16	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)

40	Volksparksingel 32-34	Stalling, toiletgebouw en volière Volkspark	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	DF Stadsdeelbeheer	01-01-2015	31-12-2024	Huur Volksparksingel 32-34	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
41	Volksparksingel 40-42	Beheerderswoning Volkspark	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	DF Stadsdeelbeheer	01-01-2015	31-12-2024	Huur Volksparksingel 40-42	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Maatschappelijk : Sport										
42	Colosseum 90	IJsbaan Twente	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Optisport Enschede B.V.	01-05-2023	30-04-2024	Huur Colosseum 90	RBO	
42	Colosseum 90	IJsbaan Twente	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Optisport Enschede B.V.	01-05-2023	30-04-2024	Huur Horeca-/winkelruimte 518, De Posten, Huur De Posten 149	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
43	De Posten 149	Gymlokaal	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	503, Dr. Coppesstraat, Huur	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
44	Dr A.H.J. Coppesstraat 28C	Gymlokaal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	401, Sportzaal Esmarke, Huur	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
45	Esmarkelaan 205	Sportzaal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	505, Floraparkstraat, Huur Floraparkstraat	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
46	Floraparkstraat 153	Gymlokaal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	153 214, Sportpark	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
47	G.J. van Heekstraat 35	Kleedgebouw K.V. Rigtersbleek	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	Rightersbleek, Huur G.J. van Heekstraat	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
48	Geessinkweg 140	Kleedgebouw DOS WK	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	214, Sportpark Wesselerbrink Noord-West, Huur	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
49	Geessinkweg 248A	Kleedgebouw UDI & FC Suryoye/Mediterraneo	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	Geessinkweg 140A 215, Wesselerbrink Midden, Huur	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
50	Geessinkweg 278	Kantine F.C. Aramea	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Strategie en Beleid (sociaal)	01-01-2019	31-10-2023	Geessinkweg 248A 278 en 280	RBO	
50	Geessinkweg 278	Kantine F.C. Aramea	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	FC Aramea	01-01-2019	31-10-2023	Huur Geessinkweg 278 en 280	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
51	Gerard Terborghstraat 7	Gymlokaal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	507, Gerard Terborghstraat, Huur Gerard Terborghstraat 7	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
52	Gronausestraat 848	Kleedgebouw Avanti Wilskracht	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	217, Sportpark Zoutendijk, Huur Gronausestraat 848	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
53	Haaksbergerstraat 253A	Gymlokaal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	500, Haaksbergerstraat, Huur Haaksbergerstraat 253A	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
54	Het Leunenbergh 568	Gymlokaal	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	511, Het Leunenbergh, Huur Het Leunenbergh 568	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
55	Het Riet 10	Gymlokaal	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	519, Het Riet, Huur Het Riet 10	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
56	Het Stroink 62	Gymlokaal	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	526, Het Stroink, Huur Het Stroink 62	RBO	Nationaal Consumentenprijsi
57	Hoge Boekelerweg 139	Gymlokaal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	508, Hoge Boekelerweg, Huur Hoge Boekelerweg 139	RBO	Nationaal Consumentenprijsi

58	Hogelandstraat 5	Gymlokaal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	509, Hogelandstraat, Huur Hogelandstraat 5	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
59	Horstlindelaan 255	Kleedgebouw C.V.V. Achilles	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	201., Sportpark Achilles, Huur Horstlindelaan 255	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
60	J.J. van Deinselaan 22	Sporthal / Diekmanhal	Stadsdeel Oost	Gebruikersovereenkomst	Essent Warmte B.V.	01-01-2010	31-12-2024	0 bedrag	Niet van toepassing	
60	J.J. van Deinselaan 22	Sporthal / Diekmanhal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	303, Diekmanhal, Huur J.J. van Deinselaan 22 deel sporthal	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
60	J.J. van Deinselaan 22	Sporthal / Diekmanhal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2019	31-12-2026	303, Diekmanhal, Huur J.J. van Deinselaan 22 deel sporthal	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
61	J.J. van Deinselaan 40/40A	Kleedgebouw (V.V. Eschmarke) + kantine (handbal)	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	203, Sportpark Diekman Oost, Huur J.J. van Deinselaan 40	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
62	J.P. Coenstraat 5	Gymlokaal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	502, J.P. Coenstraat, Huur J.P. Coenstraat 5	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
63	Jan Cornelis de Rijpstraat 12	Gymlokaal	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	520, J.C. de Rijpstraat, Jan Cornelis de Rijpstraat 12	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
64	Kerkstraat 96	Kleedgebouw Sportlust Glanerbrug	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	202, Sportpark Bultserve, Huur Kerkstraat 94+96	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
65	Mina Krusemanstraat 102	Gymlokaal	Stadsdeel Centrum	Opstalovereenkomst	Tafeltennisvereniging D.T.S.	26-05-1983	25-05-2025	0 bedrag	Niet van toepassing	
65	Mina Krusemanstraat 102	Gymlokaal	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	513, Mina Krusemanstraat, Huur Mina Krusemanstraat 102	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
66	Minister De Savornin Lohmanlaan 65	Gymlokaal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	521, Savornin Lohmanlaan, Huur Minister de Savornin Lohmanlaan 65	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
67	Park de Kotten 319	Gymlokaal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	516, Park de Kotten, Huur Park de Kotten 319	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
68	Poolmansweg 247	Gymlokaal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	517, Poolmansweg, Huur Poolmansweg 247	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
69	Rijnstraat 11	Sporthal / Deppenbroekhal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	302, Deppenbroek Sporthal, Huur Rijnstraat 11 deel sporthal	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
69	Rijnstraat 11	Sporthal / Deppenbroekhal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2019	31-12-2026	302, Deppenbroek Sporthal, Huur Rijnstraat 11 deel horeca	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
70	Runenberghoek 2	Sportzaal	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	402, Sportzaal Helmerhoek, Huur Runenberghoek 2	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
71	Schietbaanweg 113 + 115	Gymlokaal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	522, Schietbaanweg, Huur Schietbaanweg 113	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
72	Schipholtstraat 45	Sporthal / De Brug	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	301, De Brug Sporthal, Schipholtstraat 45 Bijdrage stichtingskosten multifunctionele	RBO	

72	Schipholtstraat 45	Sporthal / De Brug	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	301, De Brug Sporthal, Huur Schipholtstraat 45 deel sporthal	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
72	Schipholtstraat 45	Sporthal / De Brug	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2019	31-12-2026	301, De Brug Sporthal, Huur Schipholtstraat 45 deel horeca	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
73	Scholten Reimerstraat 8A	Gymlokaal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	323, Scholten Reimerstraat, Huur Scholten Reimerstraat 8A	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
74	Spinnerstraat 27	Gymlokaal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	524, Spinnerstraat, Huur Spinnerstraat 27	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
75	Spölminkkamp 40A	Kleedgebouw L.S.V.	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	208, Sportpark 't Spolmink, Huur Spolminkkamp 40A	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
76	Straatsburglaan 10	Gymlokaal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	525, Straatsburglaan, Huur Straatsburglaan 10	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
77	Tulpstraat 63	Gymlokaal & Activiteitenruimte	Stadsdeel Centrum	Gebruikersovereenkomst	Stichting Consent	01-03-2014	29-02-2024	0 bedrag	Verantwoordelijkheid gebruiker	
77	Tulpstraat 63	Gymlokaal & Activiteitenruimte	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	527, Tulpstraat, Huur Tulpstraat 63 (gymlokaal)	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
77	Tulpstraat 63	Gymlokaal & Activiteitenruimte	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Stichting Wijkcommissie de Laares	01-03-2017	29-02-2024	Huur Tulpstraat 63	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
78	Variksweg 3A	Gymlokaal	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	528, Varikstraat, Huur Variksweg 3A	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
79	Vastertlanden 161	Sportzaal	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	403, Sportzaal Stroinkslanden, Huur Vastertlanden 161	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
80	Veilingstraat 20	Sporthal / Pathmoshal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	304, Pathmoshal, Huur Veilingstraat 20 deel sporthal	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
80	Veilingstraat 20	Sporthal / Pathmoshal	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2019	31-12-2026	304, Pathmoshal, Huur Veilingstraat 20 deel horeca	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
81	Wethouder Horstman Sportpark 1A	Kleedgeb. T.V.V. Enschede & S.V.V. & ERC '69 Rugby	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	205, Sportpark Weth. Horstman,	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
82	Zaanstraat 8	Gymlokaal	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-09-2023	31-12-2026	529, Huur Zaanstraat 8	RBO	
83	Zeggeltlaan 10	Gymlokaal	Stadsdeel Centrum	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	530, Zeggeltlaan, Huur Zeggeltlaan 10	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%)
Maatschappelijk : Welzijn										
84	Dorpsstraat 98+98A	Dorpshuis Lonneker	Stadsdeel Noord	Erfpachtovereenkomst	Gemeente Enschede - EMV	10-12-2010		Canon Dorpsstraat 98/98A	Verantwoordelijkheid gebruiker	
84	Dorpsstraat 98+98A	Dorpshuis Lonneker	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-02-2014	31-01-2025	Voorschot Energie t.b.v. kinderopvang Dorpshuis Lonneker	ROZ Bedrijfsruimte	
84	Dorpsstraat 98+98A	Dorpshuis Lonneker	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Gemeente Enschede - EMV	01-01-2010	31-12-2024	Huur Dorpsstraat 98/98A	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
84	Dorpsstraat 98+98A	Dorpshuis Lonneker	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Humankind	01-02-2014	31-01-2025	Huur Dorpshuis Lonneker ruimte Vergoeding gas/water/elektra	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Stichting Wijkraad Wesselerbrink	01-01-2018		Hertmebrink 1 ruimte 0.19	RBO	

85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Stichting Wijkraad Wesselerbrink	01-01-2022		Servicekosten Hertmebrink 1 ruimte 0.19	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022		Servicekosten Hertmebrink 1 ruimte 0.01	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022		Servicekosten van de drankenvoorz. Hertmebrink 1 ruimte 0.01	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022		Locatiebeheer Hertmebrink 1 ruimte 0.01	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022		Huur Hertmebrink 1 ruimte 0.01	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022		Vergoeding energie Hertmebrink 1 ruimte 0.01	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022		admin, kosten Hertmebrink 1 ruimte 0.01	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-12-2019		Huur Hertmebrink 1	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Gemeente Enschede - EMV	01-01-2010	31-12-2024	Huur Hertmebrink 1	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Stichting Wijkraad Wesselerbrink	01-01-2018		Huur Hertmebrink 1 ruimte 0.19	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-01-2020	31-12-2023	Huur Hertmebrink 1 / J. Engelbertink - Grootboeknr. 44011 - Afd. A1508	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2019	30-11-2024	Huur Hertmebrink 1 NP0028508	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-01-2020	31-12-2023	Energie (vergoeding) Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-01-2020	31-12-2023	Administratiekosten Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-01-2020	31-12-2023	Warme drankenvoorziening Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-01-2020	31-12-2023	Locatiebeheer Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-01-2020	31-12-2023	Servicekosten Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2019	30-11-2024	Servicekosten Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2019	30-11-2024	Administratiekosten Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)

85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2019	30-11-2024	Energie (vergoeding) Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2019	30-11-2024	Warme drankenvoorziening Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-12-2019	30-11-2024	Locatiebeheer Hertmebrink 1	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2023		Servicekosten Hertmebrink 1	RBO	
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2023		Warme drankenvoorziening Hertmebrink 1	RBO	
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2023		Energie (vergoeding) Hertmebrink 1	RBO	
85	Hertmebrink 1	Ambtelijk huisvesting Zuid + Wijkcentrum De Magneet	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2023		Admin. kosten Hertmebrink 1	RBO	
86	Lorentzlaan 22	Kinderboerderij 't Wooldrik	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stadsdeel Oost	01-04-2006	31-03-2025	Huur Lorentzlaan 22	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
87	Ribbelerbrinkstraat 114	De Kom	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Cura Twente	01-04-2017	31-03-2028	Huur diverse ruimtes Ribbelerbrinkstraat 114	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
87	Ribbelerbrinkstraat 114	De Kom	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Cura Twente	01-04-2017	31-03-2028	Servicekosten diverse ruimtes Ribbelerbrinkstraat 114	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
87	Ribbelerbrinkstraat 114	De Kom	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Cura Twente	01-04-2018	31-03-2028	Energie (voorschot) diverse ruimtes Ribbelerbrinkstraat 114	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
88	Runenberghoek 12	Wijkcentrum De Helmer	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Woningstichting de Woonplaats	01-01-2019	31-12-2024	Huurskorting Runenberghoek 12	Niet van toepassing	
88	Runenberghoek 12	Wijkcentrum De Helmer	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Gemeente Enschede - EMV	17-08-2020	31-12-2025	Huur & servicekosten Runenberghoek 12	ROZ Bedrijfsruimte	CPI 2015=100 (-4/-16)
88	Runenberghoek 12	Wijkcentrum De Helmer	Stadsdeel Zuid	Aanhuurovereenkomst	Vastgoedbedrijf Enschede	01-01-2016	31-12-2025	Aanhuur Runenberghoek 12	ROZ Bedrijfsruimte	CPI 2015=100 (-4/-16)
88	Runenberghoek 12	Wijkcentrum De Helmer	Stadsdeel Zuid	Aanhuurovereenkomst	Vastgoedbedrijf Enschede	01-01-2016	31-12-2025	Voorschot levering en diensten Runenberghoek 12	ROZ Bedrijfsruimte	
88	Runenberghoek 12	Wijkcentrum De Helmer	Stadsdeel Zuid	Aanhuurovereenkomst	Vastgoedbedrijf Enschede	01-01-2016	31-12-2025	Voorschot gas/water/elektra Runenberghoek 12	ROZ Bedrijfsruimte	
89	Schipholtstraat 47	De Hut	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Alifa, samen werken aan welzijn	01-03-2020	31-12-2023	Huur Schipholtstraat 47	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
90	Spinnerstraat 27A	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Gebruikersovereenkomst	Stichting Wijkraad Pathmos	01-12-2021	30-11-2026	0 bedrag	Niet van toepassing	
90	Spinnerstraat 27A	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Ssylka	28-03-2022		Vergoeding energie Spinnerstraat 27A ruimten 1.014 en 1.015	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)

Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Ssylka	28-03-2022	Servicekosten Spinnerstraat 27A ruimten 1.014 en 1.015	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Ssylka	28-03-2022	Huur Spinnerstraat 27A ruimten 1.014 en 1.015	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-04-2022	Servicekosten Spinnerstr. 27A 1.008 en 1.008A	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-04-2022	Vergoeding energie Spinnerstr.27A 1.008 en 1.008A	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Domijn Woningcorporatie	01-04-2022	Huur Spinnerstr. 27A 1.008 en 1.008A - afd. A1573 – grb. 89510	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022	Vergoeding energie Spinnerstraat 27A ruimte 1.002	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022	Servicekosten Spinnerstraat 27A ruimte 1.002	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stop Armoede Nederland	01-04-2022	Servicekosten Spinnerstraat 27A ruimte 1.013	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stop Armoede Nederland	01-04-2022	Vergoeding energie Spinnerstraat 27A ruimte 1.013	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stop Armoede Nederland	01-04-2022	Huur Spinnerstraat 27A ruimte 1.013	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	RIBW Overijssel	01-04-2022	Huur Spinnerstraat 27A ruimte 1.002	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Gemeente Enschede - EMV	01-12-2021	Huur Spinnerstraat 27A	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	JP van de Bent Stichting	01-06-2022	Vergoeding energie Spinnerstraat 27A ruimten 1.011 en 1.012	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	JP van de Bent Stichting	01-06-2022	Servicekosten Spinnerstraat 27A ruimten 1.011 en 1.012	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	JP van de Bent Stichting	01-06-2022	Huur Spinnerstraat 27A ruimten 1.011 en 1.012	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Inclusio Uitvoering	01-04-2022	Servicekosten Spinnerstraat 27A ruimte 1.004	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Inclusio Uitvoering	01-04-2022	Vergoeding energie Spinnerstraat 27A ruimte 1.004	RBO	CPI 2015=100 (-4/-16)
Spinnerstraat 27A 90	Wijkcentrum De Boei	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Stichting Inclusio Uitvoering	01-04-2022	Huur Spinnerstr. 27A ruimte 1.004 Sociale basis/Meedenkraad	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)

91	Wesselerbrinklaan 150	Opslagruimte Sport en Spelpark	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	Stichting Wijkraad Wesselerbrink	01-01-2020		Huur Wesselerbrinklaan 150 (smileygebouw)	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
92	Wesselerweg 15	Kinderboerderij De Wesseler	Stadsdeel Zuid	Verhuurovereenkomst	CS - Stadsdeelmanagement Zuid	01-04-2006	31-03-2025	Huur Wesselerweg 15a	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
Maatschappelijk : Woningen										
93	Floraparkstraat 400	Woning nabij Schutte's Bossschool	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Attendiz	01-02-2012	31-01-2024	Huur Floraparkstraat 400 - T.a.v.	RBO	VROM 2023 (3,1%)
94	Gronausestraat 12	Beheerderswoning	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-07-2004		Huur Gronausestraat 12	RBO	VROM 2023 (3,1%)
Nader uitwerken :										
95	Hofstedeweg 185 (OHV)	Voormalige school Innova	Stadsdeel Oost	Gebruikersovereenkomst	Sportaal	01-11-2022		Vergoeding energie gymzaal	Verantwoordelijkheid gebruiker	
95	Hofstedeweg 185 (OHV)	Voormalige school Innova	Stadsdeel Oost	Gebruikersovereenkomst	VPS Nederland (FMT)	21-11-2022		0 bedrag	Leegstandsbeheer	
96	Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	Diverse gebruikers	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Kledingbank	01-08-2013	31-07-2024	Voorschot energie Kuipersdijk 375 / 223, PW Voetbal,	RBO	Nationaal Consumentenprijsindex (2,4%) Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%) Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%) Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
96	Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	Diverse gebruikers	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Sportaal	01-01-2017	31-12-2026	Huur Kuipersdijk 375 - Tiemeister 7	RBO	
96	Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	Diverse gebruikers	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Stichting Kledingbank Enschede	01-08-2013	31-07-2024	Huur Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	RBO	
96	Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	Diverse gebruikers	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	MO Back Office	09-11-2015	31-12-2023	Huur Tiemeister 9A	RBO	
96	Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	Diverse gebruikers	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Maatschappelijke Ondersteuning	08-08-2018		Huur opslagruimte Tiemeister 9A	RBO	
97	Tiemeister 9	Voormalig kantine PW	Stadsdeel Oost	Gebruikersovereenkomst	Enschedeese Football Club Prinses Wilhelmina	17-02-2023		0 bedrag	Verantwoordelijkheid gebruiker	
98	Zaanstraat 22	Voormalig schoolgebouw	Stadsdeel Noord	Gebruikersovereenkomst	VPS Nederland (FMT)	06-08-2019		0 bedrag	Leegstandsbeheer	
Verkoop :										
99	Beckumerstraat 51	Woonboerderij	Stadsdeel West	Gebruikersovereenkomst	VPS Nederland (FMT)	06-12-2021		0 bedrag	Niet van toepassing	
100	Geerdinkszijdeweg 88	Woning	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-01-2003		Huur Geerdinkszijdeweg	ROZ Woonruimte	VROM 2023 (3,1%)
101	Stroinksweg 88/90	Bedrijfswoning	Stadsdeel Zuid	Gebruikersovereenkomst	VPS Nederland (FMT)	26-02-2021		0 bedrag	Leegstandsbeheer	
102	Wesseler-Nering 2K	Toiletpartij marktmeester	Stadsdeel Zuid	Gebruikersovereenkomst	Stichting Donderdagmarkt Enschede	01-01-2022		0 bedrag	Verantwoordelijkheid gebruiker	
103	Windmolenweg 645	Boerderij	Stadsdeel West	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	14-07-2005		Huur Windmolenweg 645	ROZ Woonruimte	VROM 2023 (3,1%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Medisch Contactcentrum B.V.	01-06-2022		Huur ruimte 1.69 Zaanstraat 12	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	BMO / Huisvesting & Services	01-01-2018		Huur Zaanstraat 12	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Arts&Zorg Health Angels	01-01-2016		Huur Zaanstraat 12	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Arts&Zorg Health Angels	01-01-2019		Huur extra kantoorruimte Zaanstraat 12	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Arts&Zorg Health Angels	01-02-2020		Huur extra kantoorruimte 069 Zaanstraat 12	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Publiekrechtelijke rechtspersoon Politie	01-03-2016	29-02-2024	Huur Zaanstraat 12 - NP0028310	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023

104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Stichting Livio / Verpleeghuis De Cromhoff	01-01-2020	31-12-2023	Huur Zaanstraat 12	RBO	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	IOM t.a.v. het secretariaat	01-06-2007	30-11-2024	Huur Zaanstraat 12	ROZ Bedrijfsruimte	Gemeentelijk indexcijfer 2023 (2,3%)
104	Zaanstraat 12 - SCN	Servicecentrum Noord	Stadsdeel Noord	Verhuurovereenkomst	Regio Twente, Domein GGD, afd. JGZ	01-01-2010	31-12-2023	Huur Zaanstraat 12 / 5920334-434300	ROZ Bedrijfsruimte	CPI 2015=100 (-4/-16)
105	Zomerweg 109	Woning	Stadsdeel Oost	Verhuurovereenkomst	Privépersoon	01-02-1994		Huur Zomerweg 109	Verantwoordelijkheid gebruiker	VROM 2023 (3,1%)

Diamantstraat 4

105	Diamantstraat 4	Gymlokaal	Stadsdeel West	Nader uitwerken						
106	G.J. van Heekstraat 33	Vm. Kantine korfbalvereniging	Stadsdeel Noord	Sport						
107	Geessinkweg 248	Opslag aannemer	Stadsdeel Zuid	Sport						
108	Geessinkweg 280	Kleedgebouw S.V. Enschede	Stadsdeel Zuid	Sport						
109	Gronausestraat 848 (ou	Kleedgebouw Avanti Wilskra	Stadsdeel Oost	Sport						
110	Hulsmaatstraat (nabij 3	Schoorsteen voormalig Teter	Stadsdeel Noord	Cultuur						
111	Kotkampweg 44A	Kleedgebouw C.V.V. Sparta	Stadsdeel Oost	Sport						
112	Olympialaan 20	Kleedgebouw De Tubanters	Stadsdeel Oost	Sport						
113	Oude Markt 32	Toren Grote Kerk	Stadsdeel Centrum	Cultuur						
114	Schipholstraat 43	Zwembad de Brug	Stadsdeel Oost	Nader uitwerken						
115	Tribune Geessinkweg 2	Tribune Enschedese Boys	Stadsdeel Zuid	Sport	valt onder contract bij Geessinkweg 278					
116	Regulusstraat 10	Aanhuur satelliet locatie Noc	Stadsdeel Noord							
117	GR J.J. van Deinselaan 3	Kantine PW	Stadsdeel Oost							



Bijlage 3 - Kapitaallasten 2022

Locatie	2022		
	Rente	Afschrijving	Kapitaallasten
L1015 Ijstraat 4 - Wijkgebouw het Kompas	9.079	32.356	41.436
L1020 Spinnerstraat 27A	3.229	17.014	20.243
L1023 Colosseum 90	110.487	421.184	531.671
L1024 Spinnerstraat 31	761	4.227	4.988
L1026 Muziekkwartier	461.687	2.108.143	2.569.829
L1030 Ribbelerbrinkstraat 114	6.301	19.424	25.725
L1033 Beursstraat 11	2.955	0	2.955
L1040 Schipholtstraat 47	3.754	9.749	13.502
L1047 Blijdensteinbleekweg 30	1.811	5.352	7.163
L1048 Reerinklanden 55	1.276	0	1.276
L1049 Windmolenweg 645	4.686	28.755	33.441
L1103 Langestraat 24	34.352	177.030	211.382
L1106 Zaanstraat 12	19.732	42.256	61.988
L1107 Binnenhaven 143	801	16.567	17.367
L1108 Binnenhaven 152	3.679	12.333	16.013
L1109 Noord Esmarkerrondweg 405+407	1.384	10.251	11.634
L1113 Van Heeksbleeklaan 68 (Lamm.wonner)	915	2.033	2.948
L1115 Hengelsestraat 487ABC	808	2.710	3.519
L1122 Stroinksweg 88 + 90	964	5.645	6.610
L1123 Vlierstraat 105	1.332	27.550	28.882
L1124 Wesseller-Nering 2k	134	814	949
L1128 Vlierstraat 103	12.837	47.213	60.051
L1135 Hengelsestraat 51	201.920	870.357	1.072.278
L1138 Lenteweg 44	3.042	28.875	31.917
L1140 Gronausestraat 407 A	512	1.365	1.877
L1144 Keppelerdijk 2	2.257	5.354	7.611
L1507 Geerdinkszijdeweg 88	637	13.082	13.720
L1902 Oude Markt 13	158	1.757	1.915
L2101 Vlierstraat 89	555	0	555
L2201 Dorpsstraat 98+98A (Dorpsh Lonneker)	3.214	22.179	25.392
L2205 Hertmebrink 1 (wc De Magneet)	2.912	12.417	15.328
L2209 Tulpstraat 65 (Oostbinnen)	251	1.295	1.547
L2904 Lorentzlaan 22	648	1.727	2.374
L2906 Het Riet 10	10.499	42.411	52.910
L2911 Ripperdastraat 8	19.969	60.650	80.619
L2912 Multatulistraat 14	2.812	8.672	11.483
L2917 A vd Veldestraat 17	1.567	15.764	17.331
L2919 Spinnerstraat 29a	1.561	4.344	5.905
L3101 Gronausestraat 1166	858	0	858
L3302 Van Essengaarde 10	2.832	7.551	10.383
L3303 Langestraat 56	5.811	46.809	52.620
L3406 Kottendijk 110 B	70	0	70
L3501 Oude Markt 15 (Concordia)	2.369	13.160	15.529
L3502 Walstraat 35 (Vestzak)	851	4.191	5.042
L3902 Lonneker Molenweg 82	41	0	41
L4100 G. Teborgstraat 7	7.382	15.875	23.257
L4103 Mina Krusemanstraat 102	514	605	1.120
L4105 Floraparkstraat 153	478	954	1.431
L4108 Hoge Boekelerweg 139	536	744	1.280
L4109 Poolmansweg 247	86	245	331
L4110 Dr AHJ Coppestraat 28C	591	2.776	3.367
L4111 Park de Kotten 319	169	0	169
L4112 Schietbaanweg 113	338	911	1.249
L4113 De Posten 149	448	894	1.343
L4114 Varviksweg 3A	93	444	537
L4116 Tulpstraat 63	381	1.870	2.250
L4118 Zeggeltlaan 10	252	1.199	1.450
L4119 Scholten Reimerstraat 8A	271	1.291	1.562
L4120 Hogelandstraat 5	124	152	277
L4121 JP Coenstraat 5	184	876	1.060
L4122 Het Leunenbergh 568	182	0	182
L4123 Het Stroink 62	939	3.128	4.067
L4124 Zaanstraat 8	190	906	1.096
L4127 Jan Cornelis De Rijpstraat 12	467	726	1.193
L4128 Spinnerstraat 27	1.715	8.857	10.571

L4131 Diamantstraat 4	71	0	71
L4133 Straatsburglaan 10	235	894	1.129
L4134 Haaksbergerstraat 253 A	310	327	637
L4136 Min De Sav Lohmaanlaan 65	197	939	1.136
L4201 Kerkstraat 96	377	5.794	6.171
L4207 Horstlindelaan 255 (kleedk Achilles)	167	3.445	3.611
L4208 Wethouder Horstman-sportpark 1A	713	3.168	3.881
L4209 Spolminkkamp 40 A (klk 't Spolmink)	2.315	6.693	9.008
L4210 Gronausestraat 848 (kleedk Zoutend)	2.712	3.924	6.636
L4213 Geessinkweg 248 A (klk Wess. Midd)	513	3.636	4.149
L4301 JJ Van Deinselaan 22 (Diekmanhal)	40.877	178.114	218.991
L4302 Rijnstraat 11/13	1.557	18.005	19.562
L4303 Schipholtstraat 45 (sporth De Brug)	452	591	1.043
L4304 Veilingstraat 20 (Pathmoshal)	13.510	43.409	56.919
L4401 Esmarkelaan 205	428	2.038	2.466
L4402 Runenberghoek 2 (sportz Helmer)	2.090	18.770	20.860
L4403 Vastertlanden 161 (sporz Stroinks)	2.456	1.800	4.256
L4503 Geessinkweg 280 AB	120	0	120
L4902 Kuipersdijk 375 / Tiemeister 7	1.813	7.957	9.770
L4905 Beltrumbrink 52A	150	0	150
L4909 J.J. van Deinselaan 38	1.696	2.015	3.712
L6103 GR Het Lentfert 43A	117	0	117
L6106 GR Sahara (noodwoningen)	648	0	648
L6120 GR Vlierstraat 91,95,97,99	1.579	0	1.579
L6204 GR Hendrik Smeltweg 50	17	0	17
L6210 GR Plataanstraat 50	89	0	89
L6211 GR Pieter de Molijnstraat 20	69	0	69
L6217 GR Voortsweg 225	2	0	2
L6401 SPK Achilles	1.352	0	1.353
L6402 SPK Bultserve	113	0	113
L6403 SPK Diekman Oost	1.709	0	1.709
L6404 SPK Diekman West	2.094	0	2.094
L6406 SPK Emos	1.111	0	1.111
L6411 SPK Phenix	646	0	646
L6412 SPK Rigtersbleek	4.023	0	4.023
L6414 SPK 'T Spolmink	571	0	571
L6415 SPK Vogido	259	0	259
L6416 SPK Wesselerbrink Midden	1.632	0	1.632
L6417 SPK Wesselerbrink Noord/West	961	0	961
L6418 SPK Wesselerbrink Zuid	3.721	0	3.721
L6421 Sportpark Boekelo	10.214	0	10.214
L6433 GR Boekelosestraat	2.610	0	2.610
L7103 Floraparkstraat 400	272	625	897
L7105 Zomerweg 109	883	3.680	4.563
L7115 Robinson Crusoestraat 1-17	3.119	7.719	10.837
L7902 GR Park de Kotten 325	3.750	0	3.750
L8509 Bekspringhoek 170	4.841	9.978	14.819
L8510 Zaanstraat 22	5.667	17.515	23.182
VBE SPORTAAL VBE SPORTAAL	59.571	416.486	476.057
0 Dummy	11.967	42.895	54.861
Eindtotaal	1.160.012	4.995.435	6.155.447



Bijlage 4 – Overzicht afgestoten panden 2013-2024

Overgedragen / Verkochte panden en gronden	Boekjaar	Overgedragen / Verkocht aan	L-code
Overgedragen	2015	Extern (recht van opstal)	L4905
Overgedragen	2017	ROB	L4107
Overgedragen	2017	OHV	L4117
Overgedragen	2017	SDB	L6408
Overgedragen	2017	SDB	L6410
Overgedragen	2017	GPO	L2204
Overgedragen	2017	GPO	L6422 t/m L6430
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L1053
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L6401
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L6414
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L1037
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L6416
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L6412
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L6127
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L1048
Overgedragen	2018	Beeindigen recht van Opstal	L6220
Overgedragen	2018	GPO	L1037
Overgedragen	2018	GPO	L6216
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L1041
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal)	L2401
Overgedragen	2018	Extern (Recht van Opstal / Erfpacht)	L1041
Overgedragen	2019	Extern (Recht van opstal)	L6416
Overgedragen	2019	Extern (Recht van opstal)	L6403
Overgedragen	2019	ROB	L1047
Overgedragen	2019	SDC	L2911
Overgedragen	2019	Extern	L2101
Overgedragen	2020	OHV	L1136
Overgedragen	2020	SDW	L1008
Overgedragen	2020	GPO	L1316
Overgedragen	2020	GPO	L2505
Overgedragen	2020	GPO	L1126
Overgedragen	2021	GPO	L4102
Overgedragen	2021	GPO	L8506
Overgedragen	2021	Stadsdeelbeheer	L6219
Overgedragen	2021	GPO	L8202
Overgedragen	2021	Extern (recht van Opstal)	L4912
Overgedragen	2021	Extern (recht van Opstal)	L4502
Overgedragen	2022	Stadsdeelbeheer Noord	onbekend
Overgedragen	2022	Stadsdeelbeheer	L6431
Overgedragen	2022	En natuurlijk (recht van Opstal)	L6110
Overgedragen	2023	PW (Recht van Opstal)	L4909
Overgedragen	2023	GPO	L8509
Overgedragen	2023	OHV	L8515
Overgedragen	2023	Stadsdeelbeheer	L1013
Overgedragen	2023	Stichting donderdagmarkt Enschede	L1124
Overgedragen	2023	GPO	L1049
Overgedragen	2024	GPO	L6106
Overgedragen	2024	GPO	L1203
Verkocht	2013	Extern	L2602
Verkocht	2014	Extern	L1202
Verkocht	2014	Extern	L6101
Verkocht	2014	Extern	L1125
Verkocht	2014	Extern	L1019
Verkocht	2015	Extern	L2207
Verkocht	2015	Extern	L4106
Verkocht	2015	Extern	L4114
Verkocht	2015	Extern	L1022
Verkocht	2015	Extern	L3405
Verkocht	2015	Extern	L2918
Verkocht	2015	Extern	L5903
Verkocht	2015	Extern	L1508
Verkocht	2015	Extern	L1052
Verkocht	2015	Extern	L1201
Verkocht	2015	Extern	L1050
Verkocht	2015	Extern	L4135
Verkocht	2015	Extern	L8206

Verkocht	2015	Extern	L1017
Verkocht	2015	Extern	L6423 (kadastraak nr T70)
Verkocht	2016	Extern	L1134
Verkocht	2016	Extern	L3402
Verkocht	2016	Extern	L3404
Verkocht	2016	Extern	L3308
Verkocht	2016	Extern	L2924
Verkocht	2016	Extern	L1051 / deel van L6428)
Verkocht	2016	Extern	L2915
Verkocht	2016	Extern	onbekend
Verkocht	2016	Extern	L6423 (kadastraak nr T70)
Verkocht	2016	Extern	L2925
Verkocht	2016	Extern	L2212
Verkocht	2016	Extern	L8508
Verkocht	2017	Extern	L1039
Verkocht	2017	Extern	L2922
Verkocht	2017	Extern	L6428
Verkocht	2017	Extern	L6428
Verkocht	2017	Extern	L6429
Verkocht	2017	Extern	L1002
Verkocht	2017	Extern	L8507
Verkocht	2017	Extern	L1601
Verkocht	2018	Extern	L4104
Verkocht	2018	Extern	L2206
Verkocht	2018	Extern	L4101
Verkocht	2018	Extern	L6124
Verkocht	2018	Extern	L6124
Verkocht	2018	Extern	L6416
Verkocht	2018	Extern	Niet toe te wijzen aan pand
Verkocht	2018	Extern	Niet toe te wijzen aan pand
Verkocht	2018	Extern	Niet toe te wijzen aan pand
Verkocht	2018	Extern	Niet toe te wijzen aan pand
Verkocht	2018	Extern	L1121
Verkocht	2018	Extern	L6113
Verkocht	2019	Extern	L3401
Verkocht	2019	Extern	L2913
Verkocht	2019	Extern	L3406
Verkocht	2019	Extern	L1021 en L1143
Verkocht	2019	Extern	L1105
Verkocht	2019	Extern	L3407
Verkocht	2019	Extern	L4132
Verkocht	2019	Extern	L6215
Verkocht	2020	Extern	L6431
Verkocht	2020	Extern	L7108
Verkocht	2020	Extern	L1402
Verkocht	2020	Extern	L2914
Verkocht	2020	Extern	L6411
Verkocht	2020	Extern	L2903
Verkocht	2021	Extern	L1102
Verkocht	2021	Extern	L1127

Omschrijving
Beltrumbrink 52A
Het stroink 108
Lijsterstraat 115 (grond en opstallen)
SPK Wethouder Horstman Sportpark (van bestaand L6408 afgehaald)
SPK Lonneker Es (Tennisver. Schuttekamp) (van bestaand L6410 afgehaald)
Franklinstraat 16 (grond na sloop in 2015)
Marssteden en Kerkstraat
Vlierstraat 101. Grond blijft bij VBE
Horstlindelaan 251
Spolminkkamp 42
Ekersdijk 164
Geessinkweg 224
G.J. van Heekstraat 19
IR Schiffstraat 300
Reerinklanden 55
Jacob Roggeveenstraat 33 (wegens verkoop scoutinggebouw)
Grond Brandweerkazerne
Deel grond mekkelholt
Jaargetijden
Stroinksweg 83-85
Parkweg 49 (Jaargetijden)
Geessinkweg
Olympiaplein
Overdracht deel van de grond (om niet)
28m2 van grond
Vlierstraat 89 (RVO)
Gronausestraat 300
Grond
Grond Tweekelerbeekweg 22
Molenstraat 14,20 en 22
Hengelosestraat 77
Grond Paulus Moreelsestraat 19
Grond Wethouder Nijhuisstraat 70
Grond Beltrumbrink 52B
Noordmolen 50
Geesinkweg 148 / 148A
Kotkampweg 119 / 119A
Grond nabij Saturnusstraat (groenstrook)
Deel van de grond van Sportpark Maatmanweg
Grond Tattersall tbv Ketelhuis (beatrixstraat 24)
De kantine aan de J.J. van Deinselaan 38
Bekspringhoek 170 Object en grond
Hofstedeweg 185 (School + Gymlokaal)
Grond Nederlandlaan
Wesselernering 2k (wordt recht van opstal, grond blijft bij VBE)
Deel grond Tweekelerbeekweg (tbv woonwagenlocaties)
Grond Sahara
Grond Boulevard 1945 500
Spelbergweg 30
Oude Markt 31
Tankstation Haaksbergerstraat
Dorpstraat 265 (brandweerschuur)
Walstraat 9
de Helmer (Runenberghoek 4)
Dr. P Hoekstraat 10A (Gymzaal)
Varviksweg 3A (80m2 verkocht van 883,3 m2)
H. J. Bijdesteinlaan 18
G. J. van Heekstraat 79
Wethouder Beverstraat 189
Tweekelerweg 124
Geerdinkszijdeweg 90
Wooldrikshoekweg 99
Fabrieksschool (Kloosterstraat 1A/B/C)
Windmolenweg 650
Bonairestraat 9 en 9a (Deel van VBE)
Bonairestraat 9 en 9a (deel van OHV)

Oude markt 26 (Villa van Heek)
Stukje grond nabij geerdinkzijdeweg 98 (196m2)
Langestraat 37
Hoge Bothofstraat 166
Franklinstraat 15
Franklinplein 43
Madoerastraat 4
Kerkstraat 256 en 1740m2 van Kerkstraat 260 (grond)
Lage Bothofstraat 341 (is 1-1-15 overgekomen van OHV)
Naar aanleiding van verkoop Lage Bothofstraat 341 (klein stukje grond aanliggend niet apart geregistreerd bij VBE)
Stukje grond nabij geerdinkzijdeweg 98 (196m2)
Groot Bruninkstraat 9/9a
Schipholtstraat 48B
Het Bijvank 250
CCCenter (Brouwerijstraat 20)
Snelliusstraat 8
Kerkstraat 256 (stukje grond van 312m2)
Kerkstraat 256 (stukje grond van 1518m2)
Kerkstraat 256 (stukje grond van 415 m2)
Spinnerij
Boekweitstraat 16
Dagmarktkiosken
Franklinstraat 9
Kerkstraat 20
Jupiterstraat 5
Mina Krusemanstraat 116 deel 1 (verkoop 62 m2 van perceel)
Mina Krusemanstraat 116 deel 2 (verkoop 82 m2 van perceel)
Suroye bijdrage recht van opstal
Stukjes snippergroen nabij Dahliastraat 134
Stukjes snippergroen nabij Dahliastraat 136
Stukjes snippergroen nabij Dahliastraat 138
Stukjes snippergroen nabij Dahliastraat 140
Ossenboer 1
Zuiderval 50 (grond tankstation)
Borstelweg 29
Jacob Roggeveenstraat
Kottendijk 110B (Grond en gebouw in erfpacht gedurende 15 jaar
Hengelsestraat 525 en 527 (Corridor)
Wesselerbrinklaan 102 (Stadsdeelcentrum zuid)
Minkmaatstraat 15A
Oosterveld 7B
Strookje grond Jupiterstraat 5
Deel van de grond van Maatmanweg (447 m2)
Hoge Boekelerweg 47
Viermarkenweg 75
Gronausestraat 827
SPK Phenix (strookje grond van 300m2)
Vanekerbeekweg 15/15A
B.W. ter Kuilestraat 33 (SDC West) (restant is RVO omdat er een bassin onder zit die Enschede niet mag verkopen)
Tolstraat 5



Bijlage 6 – Geïnterviewde personen

Ambtelijke organisatie

Ambtelijk eindverantwoordelijke vastgoed

Concerncontroller

Beleidsmedewerkers Afval

Beleidsmedewerkers Cultuur

Beleidsmedewerkers Sport

Beleidsmedewerkers Welzijn

Stadsdeelmanager van de stadsdelen Zuid & West

Bestuurlijk

Jeroen Diepemaat – Wethouder Grondbedrijf /Vastgoedbedrijf en huisvesting

Casegesprekken

Wijkcentrum Magneet – coördinator van het wijkcentrum en twee leden van de wijkraad

Wijkcentrum de Boei - coördinator van het wijkcentrum

Kinderboerderij Noord - twee bestuursleden

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.