

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3222867	Mark Oude Bennink Christa Zeevalkink	SOC-BEL FYS-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3222867 - Uitwerking aanbevelingen Rekenkamerrapport 'Professionaliseren vastgoed binnen de gemeente Hengelo'			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Aanleiding

In 2019 is er door de rekenkamer een onderzoek gedaan naar het Vastgoedbedrijf. De rekenkamer heeft het rapport 'Vastgoed binnen de gemeente Hengelo, in bedrijf, verder professionaliseren' opgeleverd waarin enkele aanbevelingen zijn opgenomen. Deze aanbevelingen zijn door zowel het college als de raad overgenomen. Heldere kaders vaststellen die duidelijk maken waarvoor de gemeente Hengelo eigenaar is van vastgoed en voor welke maatschappelijke functies dit vastgoed wordt ingezet is één van de aanbevelingen. Om die reden is het Accommodatiebeleid Sociaal opgesteld en samengevoegd met de Vastgoedkaders.

Doel

Duidelijke beleidskaders vaststellen om beter te kunnen sturen op het vastgoed en deze beleidskaders te bundelen in 1 document.

De raad te informeren over de kadernotitie "Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders" en over de wijze waarop er invulling is gegeven aan de aanbevelingen van de rekenkamer. En de daaruit voortvloeiende nieuwe kaders (kostprijsdekkende huursystematiek en het onderhoudsniveau) vast te laten stellen door de raad.

Ter ondersteuning geven wij het presidium in overweging om een technisch beraad te organiseren.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Aanbevelingen Rekenkamer

In de afgelopen jaren zijn er grote stappen gezet in het professionaliseren van het Vastgoedbedrijf, het inzichtelijk maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de integrale sturing hierop. Het vastleggen van de vastgoedkaders is de volgende stap in de doorontwikkeling van het Vastgoedbedrijf. Ook vanuit de rekenkamer is de aanbeveling gedaan om alle kaders in één document vast te leggen. Zodoende is dan ook de kadernotitie Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders opgesteld (zie bijlage). Dit om nog beter te kunnen sturen op het vastgoed en inzicht te krijgen in de vraag waarom Gemeente Hengelo vastgoed in haar bezit heeft.

De kadernotitie is opgesplitst in twee delen; de vraagzijde en de aanbodzijde. Deel A – de vraagzijde - is een bundeling van het huidige huisvestingsbeleid, zoals dit in de verschillende beleidsdocumenten staat omschreven. Welke functies willen we huisvesten en op welke manier? Hoe zien de beleidsuitgangspunten eruit? Voor welke huisvestingsvragen is de gemeente aan zet? Dienen deze functies in gemeentelijke panden gehuisvest te worden of kan dit ook in panden van derden?

In deel B – de aanbodzijde – staan de vastgoedkaders beschreven. Hoe gaat de gemeente om met het maatschappelijk vastgoed. Hoe is de vastgoedportefeuille opgebouwd, hoe is de financiering georganiseerd, wat zijn de financiële uitgangspunten en wat zijn de beheer uitgangspunten. Daarnaast geeft het ook aan hoe omgegaan wordt met bijvoorbeeld verkoop en renovatie van vastgoed.

Middels deze kadernotitie wordt er uitvoering gegeven aan een groot deel van de aanbevelingen van de rekenkamer. In de bijlage "Aanbevelingen rekenkamer" staat per aanbeveling nader aangegeven op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan alle aanbevelingen van de rekenkamer.

In de kadernotitie zijn twee kaders opgenomen die vastgesteld dienen te worden door de raad vanwege hun financiële component. Deze kaders hebben betrekking op de kostprijsdekkende huursystematiek en het minimale onderhoudsniveau.

Kostprijsdekkende huur

Om een goed beeld te krijgen van de kosten die de gemeente maakt voor de te verhuren accommodaties zal er gewerkt gaan worden met een kostprijsdekkende huursystematiek. Op deze wijze worden alle kosten

aan de eindgebruiker doorbelast en kan er geen sprake meer zijn van een “stille subsidie”. Zo wordt er voldaan aan de Wet Markt en Overheid. Alle huurovereenkomsten dienen hierop aangepast te worden. Bij een eventuele wijziging van de huurprijs zal de subsidie evenredig mee wijzigen.

Onderhoudsniveau

Om de gemeentelijke gebouwen in goede staat van onderhoud te houden dient er gestuurd te worden op een minimaal conditieniveau 3. Conditieniveau 3 staat voor plaatselijk zichtbare veroudering zonder dat de functieervulling van bouw- en installatiedelen in gevaar is. Op basis van de inspectiemethode NEN 2767 zijn er 6 conditieniveaus waarbij conditieniveau 2 staat voor goed (nieuwbouwkwaliteit met eerste tekenen van feitelijke veroudering) en conditieniveau 4 staat voor matig (het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep).

In 2020 is er bij de gemeentelijke gebouwen een conditiemeting uitgevoerd. Met uitzondering van twee kleine gebouwtjes hebben alle gebouwen een conditieniveau van 3 of hoger.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Personeel

Geen personele consequenties.

Financieel

Geen financiële consequenties.

Kostprijsdekkende huur

Het doorvoeren van de kostprijsdekkende huur kan gemeente-breed budgettair neutraal worden doorgevoerd. Daar waar de huurprijs wordt gewijzigd zal de subsidie met hetzelfde bedrag worden verhoogd of verlaagd. Deze consequenties worden meegenomen in de beleidsbegroting.

Onderhoudsniveau

In de huidige begroting zijn de middelen beschikbaar om onderhoudsniveau 3 te kunnen bestendigen en om twee kleine gebouwtjes terug te brengen naar niveau 3.

FINANCIËLE ASPECTEN

De raad besluit:

1. De kostprijsdekkende huursystematiek vast te stellen zoals opgenomen in deel B van de kadernotitie.
2. Onderhoudsniveau 3 vast te stellen voor de gemeentelijke gebouwen zoals opgenomen in deel B van de kadernotitie.

BIJLAGE(N)

Bijlagen:

- 1: Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders
- 2: Aanbevelingen rekenkamer

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3222867	zeevalkink, christa	FYS-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3222867 - Uitwerking aanbevelingen Rekenkamerrapport 'Professionaliseren vastgoed binnen de gemeente Hengelo'			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad besluit:

1. De kostprijsdekkende huursystematiek vast te stellen zoals opgenomen in deel B van de kadernotitie.
2. Onderhoudsniveau 3 vast te stellen voor de gemeentelijke gebouwen zoals opgenomen in deel B van de kadernotitie.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In de afgelopen jaren zijn er grote stappen gezet in het professionaliseren van het Vastgoedbedrijf, het inzichtelijk maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de integrale sturing hierop. Het vastleggen van de vastgoedkaders is de volgende stap in de doorontwikkeling van het Vastgoedbedrijf. Ook vanuit de rekenkamer is de aanbeveling gedaan om alle kaders in één document vast te leggen. Zodoende is dan ook de kadernotitie Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders opgesteld.

Middels deze kadernotitie wordt er uitvoering gegeven aan een groot deel van de aanbevelingen van de rekenkamer. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan alle aanbevelingen van de rekenkamer.

In de kadernotitie zijn twee kaders opgenomen die vastgesteld dienen te worden door de raad vanwege hun financiële component. Deze kaders hebben betrekking op de kostprijsdekkende huursystematiek en het minimale onderhoudsniveau.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Accommodatiebeleid Sociaal en
vastgoedkaders
strategische uitgangspunten



Gemeente
Hengelo

Datum: 26 maart 2021
Status: definitief

Colofon

Titel: Accommodatiebeleid Sociaal en vastgoedkaders

Datum: 26 maart 2021

Aantal pagina's: 37, exclusief bijlagen

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
2 Leeswijzer	5
3 Inleiding accommodatiebeleid Sociaal	6
3.1 Aanleiding	6
3.2 Context	7
3.3 Waarom accommodatiebeleid?	7
3.4 Vraagstelling	7
3.5 Streefbeeld accommodatiebeleid	7
4 Uitgangssituatie	8
5 Trends en ontwikkelingen	9
6 Geldend beleid	10
6.1 Onderwijs	10
6.2 Wijkwelzijn en zorg	12
6.3 Sport	13
6.4 Cultuur	15
6.5 Jeugd	16
6.6 Verouderd beleid	17
6.7 Leegstand	18
7 Streefbeeld accommodatiebeleid	19
7.1 Criteria bij het streefbeeld	20
8 Vervolg	21
9 Inleiding vastgoedkaders	22
9.1 Achtergrond	22
9.2 Inkadering	22
9.3 Leeswijzer	22
10 Portefeuille in beeld	23
10.1 Opbouw portefeuille	23
10.1.1 Gemeentelijk beleid	23
10.1.2 Wettelijke taak	24
10.1.3 Eigen organisatie	25
10.1.4 Overig vastgoed	26
10.1.5 Vastgoed in grondexploitaties	26
10.2 Omvang portefeuille	27
11 Financiën in beeld	28

11.1	Financieel kader	28
11.2	Financiële rollenscheiding	28
11.3	Financieren van onderhoud	29
11.4	Waarderen van vastgoed	29
11.5	Afschrijven op vastgoed	30
11.6	Investeren in bestaand vastgoed	30
11.7	Bepalen van huurprijzen	30
12	Beheer in beeld	31
12.1	Onderhoud	31
12.2	Duurzaamheid	31
12.3	Toegankelijkheid.....	33
12.4	Aankoop	33
12.5	Verkoop	33
12.6	Aanhuur	34
12.7	Verhuur.....	34
12.8	Nieuwbouw en renovatie	34
13	Risico's in beeld	35
13.1	Contractrisico's.....	35
13.2	Objectrisico's	35
13.3	Risico's wet- en regelgeving	36
13.4	Financiële risico's.....	36
Bijlagen		39
Bijlage 1 - Formuleren ruimtevraag.....		40
Bijlage 2 - Vastgoedportefeuille		41
Bijlage 3 - Kostprijsdekkende huur		45
Bijlage 4 - Rol bij nieuwbouw		48
Bijlage 5 – Overdrachtsdocument leegkomend schoolgebouw.....		49

1 Inleiding

Hengelo kent een ruim aanbod van accommodaties die activiteiten huisvesten op het gebied van onderwijs, welzijn, sport, cultuur, jeugd, werk en inkomen.

Dit 'maatschappelijke vastgoed' is in eigendom bij de gemeente en bij derden, zoals stichtingen en verenigingen. Deze accommodaties maken het mogelijk dat waardevolle activiteiten kunnen plaatsvinden. Hiermee dragen ze bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Hengelo.

Voortdurende ontwikkelingen rondom maatschappelijke vastgoed vragen om een visie op deze accommodaties. Deze visie is in Hengelo door de gemeenteraad vastgesteld in diverse beleidsdocumenten. Door de bestaande beleidsuitgangspunten te bundelen ontstaat een beter overzicht. Aan de hand van dit document 'accommodatiebeleid Sociaal en vastgoedkaders' zijn gemeente en betrokkenen in staat weloverwogen beslissingen te nemen over de maatregelen rondom maatschappelijke accommodaties en de eventuele financiële consequenties hierbij.

2 Leeswijzer

Dit document accommodatiebeleid Sociaal en vastgoedkaders zijn opgesplitst in twee delen; de vraagzijde en de aanbodzijde. In deel A – de vraagzijde – is een bundeling van het huidige accommodatiebeleid, zoals dit in de verschillende beleidsdocumenten staat omschreven. Welke functies willen we huisvesten en op welke manier? Hoe zien de beleidsuitgangspunten eruit. Voor welke huisvestingsvragen is de gemeente aan zet en dienen deze functies in gemeentelijke panden gehuisvest te worden of kan dit ook in panden van derden?

In deel B – de aanbodzijde – staan de vastgoedkaders beschreven. Hoe gaat de gemeente om met het maatschappelijk vastgoed. Hoe is de vastgoedportefeuille opgebouwd, hoe is de financiering georganiseerd, wat zijn de financiële uitgangspunten en wat zijn de beheer uitgangspunten.

Deel A: Accommodatiebeleid Sociaal

3 Inleiding accommodatiebeleid Sociaal

3.1 Aanleiding

In 2019 heeft de rekenkamer een rapport 'vastgoed binnen de gemeente Hengelo' uitgebracht. In dit rapport wordt de aanbeveling gedaan om een helder kader vast te stellen dat duidelijk maakt:

waarvoor de gemeente Hengelo eigenaar is van vastgoed, voor welke maatschappelijke functies dit vastgoed wordt ingezet, wanneer de gemeente vastgoed in eigendom heeft en op welk kwaliteitsniveau het vastgoed moet worden onderhouden .

De raad heeft in verschillende beleidsdocumenten aangegeven op welke wijze de gemeente vorm en inhoud wil geven aan haar opgaven in de samenleving. Naast de beleidskaders staat ook de rol van het maatschappelijk vastgoed daarin beschreven. Zo ook bijvoorbeeld in de Kadernota sport en bewegen ten aanzien van sportaccommodaties, het beleid ten aanzien van culturele kernvoorzieningen staat omschreven in de Cultuurvisie. Dat laat onverlet dat er in de praktijk vraagstukken en huisvestingsverzoeken tegen komen waarvoor geen beleidslijn is geformuleerd.

Dit vraagt om een gebundeld accommodatiebeleid dat helderheid schaft bij de vraag of bepaalde maatschappelijke functies of voorzieningen in gemeentelijk vastgoed gehuisvest zouden moeten worden. Voor huisvestingsverzoeken die buiten deze lijn vallen zal een bedrijfseconomische afweging worden gemaakt.

Het gaat bij dit accommodatiebeleid sociaal om functies, die ondersteunend zijn aan de beleidsdoelen van de gemeente ten aanzien van maatschappelijke ontwikkeling. Dit betreft accommodaties voor gemeenschapsactiviteiten met, door en voor de inwoners van Hengelo, gerelateerd aan de beleidsvelden onderwijs, welzijn en zorg, sport, cultuur, jeugd, werk en inkomen.

Beleid inzake de eigen bedrijfsvoering, de huisvesting van Gildebor, parkeren, wonen, sportvelden en bijvoorbeeld begraven vallen buiten de scope van dit accommodatiebeleid. Het betreffende vastgoed is wel in beeld in het vastgoedbeleid.

Conform het rekenkamerrapport moet het accommodatiebeleid de randvoorwaarden beschrijven voor het huisvesten van functies. De volgende ambities van de gemeente Hengelo zijn leidend:

- Efficiënt inzetten van accommodaties;
- Activiteiten zijn leidend;
- Gebouwen in eigendom hebben is geen doel op zich,
- Actief reageren op leegstand en vrijkomende accommodaties;
- Mogelijkheden tot meervoudig gebruik benutten;
- Verduurzamen van de kernportefeuille.

3.2 Context

Het voorliggende accommodatiebeleid staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een proces, waarbij in samenhang met de Hengelose vastgoedkaders in een aantal logische stappen gekomen wordt van beheer naar regie. Voor input voor dit accommodatiebeleid is onder meer gebruik gemaakt van de geldende beleidsnota's op de gebieden onderwijs, welzijn, sport en cultuur.

Het accommodatiebeleid een dynamisch gegeven dat met interne en externe partijen moeten worden doorontwikkeld. Dit is onderdeel van de vastgoedkaders – vanaf hoofdstuk 9 - waarin de technische en financiële uitwerkingen staan beschreven.

3.3 Waarom accommodatiebeleid?

Accommodatiebeleid is gericht op het accommoderen van beleidsondersteunende functies. Het is dan ook faciliterend (aanbodzijde) aan het maatschappelijk beleid dat wordt ontwikkeld en door college en raad wordt vastgesteld (vraagzijde).

3.4 Vraagstelling

De hoofdvraag in dit accommodatiebeleid is:

Hoe kunnen maatschappelijke accommodaties duurzaam en toekomstbestendig geëxploiteerd worden en wat is de rol van de gemeente Hengelo hierin?

De hoofdvraag wordt beantwoord via de volgende deelvragen:

- 1) Wat is de uitgangssituatie rondom deze accommodaties?
- 2) Wat zijn de landelijke trends en ontwikkelingen rondom accommodaties?
- 3) Welk beleid hanteert de gemeente rondom de te huisvesten functies?
- 4) Welke visie heeft de gemeente bij het huisvesten van deze functies?

3.5 Streefbeeld accommodatiebeleid

Het beantwoorden van deze vragen zal leiden tot een streefbeeld van het accommodatiebeleid in Hengelo. Dit dient als afwegingskader bij de huisvestingsvraagstukken. Als vervolgstap kan een plan ontwikkeld worden om van de huidige situatie naar dit streefbeeld te komen. In deze vervolgstap kan op accommodatieniveau worden beschreven hoe de toekomst op korte- en lange termijn van deze accommodatie wordt ingevuld.

4 Uitgangssituatie

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de uitgangssituatie rondom de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Hengelo

Karakterisering

Kijkend naar alle maatschappelijke accommodaties in eigendom en die in eigendom zijn van derden (zoals sportkantines) kan een aantal conclusies worden getrokken over de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Hengelo:

Rijke voorraad

De rijke voorraad aan accommodaties is inherent aan het verenigingsleven van de Hengelo. Inwoners van de Hengelo beschikken over een breed en gevarieerd aantal maatschappelijke accommodaties. Niet alleen de gemeentelijke eigendommen, maar ook accommodaties van derden. Vaak dichtbij in de woonomgeving kunnen inwoners beschikken over accommodaties voor welzijn en sport.

Goede kwaliteit

Gemeentelijke accommodaties bevinden zich overwegend in een goede technische en functionele staat, mede door investeringen die de afgelopen decennia door de gemeente en maatschappelijke instellingen zijn gedaan. Waar is geïnvesteerd in de accommodaties, is de laatste jaren beoogd deze te verduurzamen.

Financiële disbalans

Maatschappelijk activiteiten zijn in de regel niet kostendekkend omdat activiteiten vanuit beleidsmatige motieven laagdrempelig moeten blijven. Opbrengsten van maatschappelijke activiteiten staan over het algemeen niet in financiële verhouding met de kosten die zijn gemoeid met de exploitatie van het vastgoed. Dit betekent dat in veel gemeentelijke panden sprake is van een gemeentelijke subsidie. In deel B - de vastgoedkaders - wordt toegelicht dat de gemeente streeft naar een kostprijsdekkende verhuur. Een stijging van de (kostprijsdekkende) huur zal doorgaans als gevolg hebben dat de subsidiebijdrage in dezelfde pas moet meestijgen om hetzelfde niveau van maatschappelijke activiteiten te waarborgen.

Vergrijzing

De bevolkingsprognose van Kennispunt, Regio Twente voorspelt een ontgroening en vergrijzing van het inwonersbestand van Hengelo. Het aantal jongeren neemt af. Het aantal ouderen, vooral de groep van 75 jaar en ouder, neemt de komende jaren toe. Deze vergrijzing kan, samen met de ontwikkeling dat mensen langer zelfstandig blijven wonen, leiden tot een toenemende vraag naar bijvoorbeeld welzijnsactiviteiten en afname van de vraag naar primair onderwijs.

5 Trends en ontwikkelingen

In de hierna volgende paragrafen worden actuele trends en ontwikkelingen kort toegelicht op de voor het accommodatiebeleid relevante hoofdlijnen. Bij wijziging van beleid zullen de gevolgen voor de accommodaties in beeld moeten worden gebracht en moeten worden meegenomen in de afweging.

Van gebouwen naar activiteiten

Landelijk is de trend dat focus meer komt te liggen op het efficiënt faciliteren van maatschappelijke activiteiten. Het behouden van het maatschappelijk vastgoed is geen doel op zich.

Verduurzamen

Conform de landelijke trend zet de gemeente Hengelo de komende jaren fors in op het verduurzamen van vastgoed in gemeentelijk eigendom en in vastgoed van derden. Zie paragraaf 12.2 voor een nadere toelichting over het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.

Opkomst van marktpartijen

Waar in het verleden gemeenten de 'logische' aanbieder waren van ruimten, zien we hier in toenemende mate ook marktpartijen terug. Denk aan partijen als sportverenigingen (kantines) en zorginstellingen. Niet zozeer het eigenaarschap als wel het bieden van adequate ruimte tegen een redelijke prijs op goede plekken is belangrijk.

Conform de landelijke trend zal de gemeente Hengelo ook de accommodaties van derden betrekken in de analyse van toekomstige huisvestingsvragen.

Eigenaarschap

Vastgoed in eigendom hebben, beheren en exploiteren wordt in toenemende mate niet meer als een gemeentelijke kerntaak gezien. Daarom worden ook accommodaties van derde partijen betrokken in de analyse van toekomstige huisvestingsvragen.

Exploitatieproblemen

Vanwege onder andere demografische krimp, ontgroening en vergrijzing, toename mobiliteit en toename van het aanbod van activiteiten, hebben steeds meer wijkcentra en verenigingen te maken met teruglopende ledenaantallen, toenemende exploitatieproblemen en een toenemend tekort aan vrijwilligers.

Veroudering vastgoed

Vanuit de verzorgingsstaatgedachte is veel maatschappelijk vastgoed in de Nederlandse gemeenten neergezet in de jaren '60 en '70. Dit vastgoed is inmiddels meer dan 40 jaar oud, waarbij sprake kan zijn van functionele en technische veroudering. De komende decennia zal voor een deel van deze verouderde accommodaties een renovatievraag aan de orde komen.

Centraliseren vs wijkgericht werken

Uit het oogpunt van efficiëntie en professionaliteit worden bepaalde functies gecentraliseerd, waarbij andere functies meer in de wijk worden ondergebracht. Er moet dikwijls een keuze worden gemaakt tussen wijkfuncties en centrale functies.

6 Geldend beleid

Het vastgestelde beleid op het gebied van onderwijs, wijkwelzijn en zorg, sport, cultuur, jeugd, werk en inkomen dient als uitgangspunt voor accommodatiebeleid. Om de vraag naar accommodaties weer te geven worden de te huisvesten functies benoemd zoals deze zijn omschreven in de bestaande beleidsnota's.



In de volgende paragrafen wordt per beleidsonderdeel in beeld gebracht wat de wettelijke kaders en de beleidskaders zijn. Op die manier wordt inzichtelijk welke sociaal maatschappelijke functies in Hengelo actief worden gehuisvest. Ook wordt aangegeven wat het verzorgingsgebied is van deze functie c.q. of de betreffende functie een logische spreiding in meerdere wijken nodig heeft of dat het één centrale functie voor de stad betreft. Tevens wordt aangegeven of deze functie gehuisvest dient te worden in panden waarvan de gemeente eigenaar is of dat deze functie ook ondergebracht kan zijn in vastgoed van derden.

6.1 Onderwijs

Wettelijke kaders

Gemeenten hebben op het gebied van onderwijshuisvesting de zogeheten zorgplicht. De onderwijswetgeving stelt dat een gemeente dient te voorzien in voldoende en adequate huisvesting voor het primair onderwijs (PO), (voortgezet) speciaal onderwijs ((V)SO) en voortgezet onderwijs (VO). De voorzieningen in de huisvesting waarvoor de gemeente verantwoordelijk is zijn vastgelegd in de wetgeving. Daarbij gaat het onder andere om (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding en herstel van constructiefouten. Het onderhoud (binnen- en buitenkant) en de exploitatie van schoolgebouwen is de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Renovatie is (vooralsnog) niet wettelijk geregeld.

Beleidskaders

De uitvoering van de zorgplicht wordt geregeld via een juridisch instrument, de verordening. Op grond van de Gemeentewet (artikel 149), de Wet op het Primair Onderwijs (artikel 102), de Wet op de Expertisecentra (artikel 100) en de Wet op het Voortgezet Onderwijs (artikel 76) is de gemeenteraad verplicht bij verordening een regeling vast te stellen. De verordening bevat de basis van het onderwijshuisvestingsbeleid en regelt uitgangspunten voor onder andere de voorzieningen die schoolbesturen jaarlijks kunnen aanvragen bij een gemeente, criteria voor het toetsen van deze aanvragen en procedurele afspraken. De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Hengelo is voor het laatst vastgesteld op 9 juli 2019. Inhoudelijk sluit de verordening aan op de modelverordening van de VNG.

Het huidige stelsel behandelt aanvragen individueel binnen de systematiek van een jaarcyclus. Dit bemoeilijkt een beleidsrijke en integrale beschouwing van de benodigde investeringen in het scholenlandschap van een gemeente. De systematiek van de jaarcyclus leidt daarmee in gevallen tot een gefragmenteerde aanpak en overleg tussen de gemeente en de in die gemeente aanwezige schoolbesturen. Naar verwachting wordt de wet in 2022 op dit onderdeel gewijzigd en wordt de jaarcyclus vervangen door een langere periode, waarin gemeenten na overleg met betrokken schoolbesturen het huisvestingsbeleid en het investeringsprogramma voor een periode van 4 jaar vastleggen in een meerjarenprogramma (IHP), met een doorkijk tot ten minste het 16e jaar.

Eigendom

Schoolbesturen hebben het juridisch eigendom, dit houdt in dat een schoolbestuur als eigenaar van een schoolgebouw en ondergrond juridisch aansprakelijk is¹. Wanneer een schoolbestuur geen gebruik meer maakt van het gebouw valt het gebouw in juridisch eigendom terug aan de gemeente. De reden hiervoor is dat de gemeente gebouw en ondergrond heeft bekostigd. De gemeente heeft dus het economisch claimrecht.

Schoolbesturen kunnen vanwege hun positie een gedeelte van het gebouw in medegebruik (voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden) geven aan instellingen die uit de openbare kas worden bekostigd met een ideëel doel of verhuren (commerciële partij), indien de gemeente daar toestemming voor geeft.

In een aantal gevallen is het schoolbestuur geen eigenaar van het gebouw, bijvoorbeeld bij een multifunctionele accommodatie (MFA). In dat geval moet de eigenaar ervoor zorgen dat het gebouw(deel) voldoet aan de eisen die gesteld worden aan onderwijshuisvesting. Daarnaast moeten er voorafgaande aan het gebruik duidelijke afspraken worden gemaakt over de betaling c.q. verrekening van de werkelijke exploitatiekosten. Het schoolbestuur ontvangt namelijk een normvergoeding voor de exploitatiekosten op basis van de door het OCW vastgestelde groepsafhankelijke materiële instandhoudingvergoeding. Deze normvergoeding is (vaak) niet in overeenstemming met de werkelijke exploitatiekosten. Een kostprijs dekkende huur is in dat geval niet mogelijk.

Overige (beleid)thema's:

- Gebouwenvoorraad (inclusief gymnastieklokalen) baseren op werkelijke c.q. toekomstige ruimtebehoefte.
- Spreiding heroriënteren, waar nodig centraliseren.
- Goede diversiteit.
- Voorkomen segregatie.
- Multifunctioneel gebruik van schoolgebouwen (overige kind gerelateerde functies, maar ook onderzoeken mogelijkheid wijkfunctie).
- Oriëntatie op positie van speciaal basisonderwijs.
- Aansluiting PO en kind functies (integrale kind centra / IKC).
- Aansluiting PO – VO (juniorcolleges).

¹ Een aantal schoolgebouwen zoals De MFA 't Berflo en het schoolgebouw aan het Elritsplein zijn volledig eigendom van de gemeente. De desbetreffende scholen betalen voor het gebruik een vergoeding overeenkomstig de materiële bekostiging die zij daarvoor van het Rijk ontvangen.

Te accommoderen functies:

Functies onderwijs	Niveau stad/wijk	Vastgoed in gemeentelijk eigendom
<i>basisonderwijs</i>	<i>wijk</i>	<i>nee</i>
<i>voortgezet onderwijs</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>speciaal onderwijs</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>bewegingsonderwijs</i>	<i>wijk</i>	<i>ja</i>
<i>overige (onderwijs gerelateerde) functies (IKC)</i>	<i>wijk</i>	<i>nee</i>

6.2 Wijkwelzijn en zorg

Wettelijk kader

Zorgplicht gemeenten; Op grond van artikel 2.1.1 , eerste lid, jo. van de Wmo 2015 zijn de gemeenten verplicht om te zorgen voor de maatschappelijke ondersteuning van hun ingezetenen. Het begrip 'maatschappelijke ondersteuning' kent drie elementen:

- 1 het bevorderen van de sociale samenhang, de mantelzorg, en vrijwilligerswerk, de toegankelijkheid van voorzieningen, diensten en ruimten voor mensen met een beperking, de veiligheid en leefbaarheid in de gemeente, alsmede voorkomen en bestrijden van huiselijk geweld;
- 2 het ondersteunen van de zelfredzaamheid en de participatie van personen met een beperking of met chronische psychische of psychosociale problemen zoveel mogelijk in de eigen leefomgeving;
- 3 het bieden van beschermd wonen en opvang.

Het gaat hierbij om de plicht om uitvoering te geven aan bovenstaande functies. Hierin staat niet voorgeschreven hoe dit geaccommodeerd moet worden. Je kunt er als gemeente voor kiezen om eigen gemeentelijk vastgoed hiervoor in te zetten.

Beleidskader

In het beleidsprogramma sociaal 2021-2025 staat 'We investeren in algemene (collectieve) voorzieningen om te zorgen dat veel meer inwoners met hun (hulp)vraag 'voorliggend', zo mogelijk in de wijk, geholpen kunnen worden' Dat past ook bij de opgave, die wij hebben om het gebruik van maatschappelijk vastgoed te optimaliseren en de kosten voor huisvesting terug te brengen. Uitgangspunt is dat de activiteiten centraal staan en niet de accommodaties of organisaties.

Algemeen:

Met de evenredige verspreiding van wijkwelzijnsgebouwen over de stad wordt er naar gestreefd om:

- met het aanbieden van activiteiten van en door bewoners de leefbaarheid en de onderlinge samenhang van wijk- en buurtbewoners te vergroten;
- het mogelijk te laten zijn dat er laagdrempelig en dicht bij huis cursorische en recreatieve activiteiten aangeboden worden;
- de bewoners in de wijk of de buurt te stimuleren actief een bijdrage aan de leefbaarheid van de eigen omgeving te leveren;
- professionals stimuleren om vanuit de wijken te gaan werken, zodat het aanbod van deze professionals in de nabijheid van de doelgroep of cliënt plaats vinden;
- de samenwerking tussen professionals, vrijwilligers en bewoners zo groot mogelijk te laten zijn;

De welzijnsfunctie in de gemeente Hengelo wordt uitgevoerd door Wijkkracht: hulp en advies, activiteiten, vrijwilligerswerk en mantelzorg. Het dienstverleningsconcept van Wijkkracht wordt hoofdzakelijk in de wijken uitgevoerd, waar inwoners van de wijken terecht kunnen met (hulp)vragen. Voor de uitvoering van de welzijnsactiviteiten door Wijkkracht maken zij gebruik van een aantal wijkcentra. De exploitatie van deze wijkcentra wordt uitgevoerd door vrijwilligersbesturen, die samen met de vele vrijwilligers soms ook een deel van de meer buurtgerichte programmering op zich nemen. Het beheer wordt uitgevoerd door de SWB groep. De gebouwen zijn gemeentelijk eigendom (twee uitgezonderd) en de gemeente draagt zorg voor het eigenaarsonderhoud. Onderverhuur van de accommodaties is toegestaan waarbij maatschappelijke functies en beleidsondersteunende activiteiten de voorkeur krijgen. Onderverhuur aan commerciële functies kan alleen na voorafgaande toestemming door de gemeente.

Overige zorgfuncties die accommodatie nodig hebben zijn bijvoorbeeld kortdurend verblijf, dagbesteding vanuit de WMO en opvang daklozen. Deze functies worden conform de geldende inkoopcontracten geaccommodeerd door de zorgpartijen.

Een bijzondere is de functie van de kinderboerderij. Dit is momenteel onderwerp van gesprek; zien we het alleen als een kinderboerderij of ook als een werkplek voor doelgroepen? En heeft dat invloed op de vraag of de gemeente eigenaar moet zijn van het pand?

Eigendom

De nieuwere en grotere accommodaties zijn bewust in het bezit van de gemeente. Bij de realisatie van die gebouwen was de opvatting dat de eigenaarstaken van dergelijke grote en complexe accommodaties door professionals diende te worden gedaan en niet door besturen bestaande uit vrijwilligers. Twee kleinere accommodatie zijn in het bezit van betreffende besturen.

Functies Welzijn	Niveau stad/wijk	Vastgoed in gemeentelijk eigendom
<i>recreatief</i>	<i>wijk</i>	<i>ja</i>
<i>ontmoeten</i>	<i>wijk</i>	<i>ja</i>
<i>zorg</i>	<i>wijk</i>	<i>ja</i>
<i>cursorisch</i>	<i>wijk</i>	<i>ja</i>
<i>gezondheid</i>	<i>wijk</i>	<i>nee</i>
<i>opvang</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>dagbesteding</i>	<i>Stad/wijk</i>	<i>nee</i>

6.3 Sport

Wettelijk kader

De gemeentewet biedt geen wettelijk kader voor sport- en beweegbeleid. Het maken en uitvoeren van sport- en beweegbeleid is daarmee geen kerntaak. Gemeenten voelen zich echter wel verantwoordelijk voor het beleidsterrein.

Beleidskader

In de kadernota Sport en Bewegen en het uitvoeringsprogramma sportaccommodaties is in 2017 het beleidskader vastgesteld. De focus van het sportbeleid de komende jaren is gericht op de volgende pijlers: sportstimulering, verenigingsondersteuning en sportaccommodaties. Het beleidsdoel is om Hengelose amateursportverenigingen te huisvesten tegen een gesubsidieerd tarief, indien die verenigingen zijn aangesloten bij een landelijke sportbond die

wordt erkend door NOC*NSF. Op het gebied van huisvesting wordt onderscheid gemaakt tussen binnensport en buitensportaccommodaties.

Binnensport

De gemeente is eigenaar van vier sporthallen (Veldwijk, Hasseler Es, Slangenbeek en Beckum). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van gymlokalen (onderwijs) en worden sporthallen en sportzalen van derden gehuurd (sporthal OSG, sporthal C.T. Stork, gymlokaal Fré Cohenstraat, sportzaal Groot Driene). Deze accommodaties worden primair geëxploiteerd voor het bewegingsonderwijs. In de overige uren worden deze accommodaties verhuurd. Daarnaast is er een denksportcentrum. In eerste instantie vindt gesubsidieerde verhuur plaats aan de Hengelose sportverenigingen die aangesloten zijn bij een landelijke bond. Daarnaast kunnen overige gebruikers de accommodatie huren tegen een niet-gesubsidieerd tarief. Deze tarieven worden jaarlijks gepubliceerd als bijlage bij de beleidsbegroting. Het aanbod van binnensportaccommodaties volgt de behoefte voor bewegingsonderwijs, dalende leerlingenaantallen en dalende ledenaantallen bij sportverenigingen kunnen op termijn leiden tot een dalende vraag naar sportaccommodaties.

Op dit moment is het kwantitatieve aanbod sportaccommodaties voldoende, verenigingen hebben wel behoefte aan sportaccommodaties die kwalitatief beter aansluiten bij hun sport zoals: meer ruimte in de sporthal, meer opslagruimte, een tribune of een kantine indien niet aanwezig. De dalende leerlingaantallen zal leiden tot een dalend aanbod van sportaccommodaties.

Buitensport

De sportvelden zijn gemeentelijk eigendom en worden onderhouden door Gildebor. De trend naar zaterdagvoetbal geeft op die dag druk op de velden. Omdat het aantal sporters op termijn zal afnemen worden er geen nieuwe velden gecreëerd. De kantine en kleedkamers op sportparken zijn eigendom van de verenigingen, uitgezonderd op sportpark Veldwijk. De kantine van sportverenigingen staan in daluren vaak leeg en lenen zich voor meervoudig gebruik.

Bijzondere buitensportaccommodatie is het FBK stadion. Deze is gemeentelijk eigendom en heeft een (inter)nationaal verzorgingsgebied. Tennisaccommodaties zijn geprivatiseerd.

Zwembad

Twentebad en Tuindorpbad. Het Twentebad is gemeentelijk eigendom en wordt verhuurd aan verenigingen, individuele zwemmers en in toenemende mate wordt er combinatie met zorgaanbieders gezocht om het sport-zorgaanbod te faciliteren. Het Tuindorpbad wordt beheerd door een stichting.

De ontgroening zorgt ervoor dat onderwijs en sportverenigingen op termijn minder locaties nodig zullen hebben. De trend zal zijn om sport meer te centraliseren op minder- maar kwalitatief hoogwaardige locaties.

Te accommoderen functies:

- binnensport
- buitensport
- zwemmen
- kantines - kleedkamers

Locatie

De sportaccommodaties hebben in principe een centrale functie, ze bedienen sporters uit de hele gemeente. Voetbalaccommodaties uitgezonderd, deze zijn wel gebonden aan de wijk.

Functies sport	Niveau stad/wijk	Vastgoed in gemeentelijk eigendom
<i>binnensport</i>	<i>stad</i>	<i>ja, mits ook onderwijshuisvesting</i>
<i>buitensport</i>	<i>wijk</i>	<i>ja, tennis is geprivatiseerd</i>
<i>voetbalvelden</i>	<i>wijk</i>	<i>ja</i>
<i>tennisbanen</i>	<i>wijk</i>	<i>nee</i>
<i>kantines - kleedkamers</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>zwemmen</i>	<i>stad</i>	<i>ja</i>

6.4 Cultuur

Wettelijke kaders

Alleen voor de bibliotheek en de lokale omroep is er een wettelijk kader. Dit is echter minimaal, hieruit kan geen gewenst accommodatiebeleid worden afgeleid.

Beleidskaders

Het beleidskader voor cultuur is de huidige cultuurvisie. In de visie is een culturele infrastructuur geschetst, met daarin een viertal kernvoorzieningen. Deze zijn bibliotheek (hoofdlocatie eigendom bibliotheek – depandance wijkcentrum gemeentelijk vastgoed), OYFO (gehuurd vastgoed), Metropool (gemeentelijk vastgoed) en de Schouwburg (niet gemeentelijk vastgoed). Verder is de lokale omroep (gehuurd vastgoed) en zijn er private musea zoals museum Hengelo en het Piet Blom museum (niet gemeentelijk vastgoed).

Daarnaast wordt het maken van beeldende kunst gestimuleerd via ateliers.

De stichting SWWK beheert zo'n vijftien ateliers waarvan het merendeel is ondergebracht in gemeentelijk vastgoed. Ateliers '93 beheert ook zo'n vijftien ateliers op één locatie. Dit is geen gemeentelijk vastgoed.

Verder is er in de huidige visie niets opgenomen als kader voor huisvesting. De overige cultuurinstellingen als verenigingen of stichtingen huren zelf een accommodatie. In het najaar 2020 en het voorjaar 2021 wordt de cultuurnota geactualiseerd. Onderdeel van deze actualisatie is het eventueel mogelijk maken van de presentatie van beeldende kunst. Dit kan worden gerealiseerd door ruimtegebruik te combineren zodat er geen aanvullende ruimtevraag ontstaat.

Te accommoderen functies

De functies die we willen huisvesten vloeien voort uit het wettelijk en beleidskader.

Alle functies hebben een stedelijke functie, waarbij de bieblocatie in wijkcentrum de Hasseler Es wordt aangemerkt als een wijkfunctie.

In 2017 is de lijn ingezet dat de culturele functies gemeentelijk vastgoed moeten worden gehuisvest als deze om een specifiek gebouw en inrichting vragen. Dit geldt dan ook voor de beide podia, Metropool en op termijn voor de Schouwburg. Voor alle andere functies is gemeentelijk vastgoed niet nodig, vandaar ook dat de bibliotheek, Oyfo, museum en lokale omroep niet in gemeentelijk vastgoed zijn gehuisvest.

Ateliers, krijgen een huisvestingssubsidie. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het accommoderen van de ateliers in gemeentelijk vastgoed. Bij huisvestingsvragen kan de gemeente wel meedenken en helpen zoeken naar mogelijkheden.

Voor wat betreft de ateliers is hier vanuit het verleden gezocht naar goedkope, betaalbare accommodaties, deze werden vooral gevonden in oudere gemeentelijke panden. Deze situatie is nog steeds van toepassing, het tekort wordt aangevuld door de gemeente. Deze 'stille subsidie' wordt nu beter in beeld gebracht. Stichting SWWK, zorgt voor de afstemming met de beeldend kunstenaars en gemeente.

Amateurkunstorganisaties worden gesubsidieerd voor activiteiten. Zij zorgen zelf voor huisvesting. Gemeente is niet verantwoordelijk voor de huisvesting. Incidenteel werden deze organisaties wel geholpen via een lening.

Onderverhuur van de accommodatie is toegestaan binnen de geldende kaders.

Functies	Niveau stad/wijk	Vastgoed in gemeentelijk eigendom
<i>Bibliotheek</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>Oyfo</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>Schouwburg</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>Poppodium (Metropool)</i>	<i>stad</i>	<i>ja</i>
<i>Museum</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>Erfgoedorganisaties</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>Lokale omroep</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>Ateliers</i>	<i>stad</i>	<i>deels</i>
<i>Amateurkunst</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>

6.5 Jeugd

Wettelijke kaders

Het huisvesten van overige jeugdfuncties naast het onderwijs is geen wettelijke taak

Beleidskaders

De scouting komt voort uit het vrijwillig jeugdwerk. De subsidiering van scouting vindt plaats op drie vlakken; huisvesting, een vast deel en een deel op basis van het aantal jeugdleden.

Te accommoderen functies

Er zijn acht scoutingverenigingen in Hengelo. Zelf eigenaar van de accommodatie. Deze staat dikwijls op gepachte gemeentegrond. Er zijn in 2020 zo'n 650 leden in Hengelo. Dit aantal loopt terug. In de toekomst blijft samenwerking aandacht krijgen om sterke verenigingen te behouden.

Gebouwen raken doorgaans afbetaald waardoor financiële noodzaak voor huisvestingssubsidie soms kleiner wordt.

Daarnaast kent Hengelo twee jongerencentra. Deze jongerencentra zijn gevestigd in gemeentelijk vastgoed en ontvangen een huisvestingssubsidie. De gemeente is eigenaar van dit vastgoed om professioneel vastgoedbeheer te waarborgen.

Het jeugd- en jongerenwerk als Skillz en Loes zijn onderdeel van Wijkkracht. Zie hiervoor paragraaf 2.2.2. Zorg en Welzijn.

Functies	Niveau stad/wijk	Vastgoed in gemeentelijk eigendom
<i>scouting</i>	<i>stad</i>	<i>nee</i>
<i>jeugdcentra</i>	<i>stad</i>	<i>ja</i>

6.6 Werk en inkomen

Wettelijke kaders

Binnen het domein van Werk & Inkomen/arbeidsmarkt zijn meerdere wetten van toepassing. De belangrijkste wet is de Participatiewet. Deze wet beschrijft de instrumenten die gemeenten hebben op het gebied van inkomensondersteuning waaronder ook het minimabeleid. Ook beschrijft deze wet de plicht van gemeenten om mensen te begeleiden richting werk. Vanuit deze wet werken gemeenten op bepaalde terreinen verplicht samen met partners. Denk hierbij aan het Uvw. Het Uvw is echter een Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) die voorziet in haar eigen huisvesting.

Is een andere wet is de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs). Deze wet beschrijft de gemeentelijke taken op het gebied van schuldhelpverlening.

Vanuit de genoemde wetten gaan echter geen verplichtingen uit op het gebied van huisvesting. Gemeenten kunnen samenwerken met partners op diverse terreinen waarin gemeenten ook subsidierelaties kunnen aangaan. Hiervoor geldt dat specifieke afspraken worden gemaakt over het doel en de voorwaarden van de samenwerking. Er geldt echter geen huisvestingsplicht.

Beleidskaders

Werk maken van werk
Beleidsplan Armoede en Schulden 2021 – 2024

Zoals aangegeven zijn er vanuit dit domein geen wettelijke verplichtingen rondom huisvesting van partijen. Vanuit bijvoorbeeld het verlengd lokaal bestuur geven de SWB en de Stadsbank Oost Nederland (SON) uitvoering aan enkele gemeentelijke taken in het kader van de Participatiewet en de Wgs. Gemeenten zijn aandeelhouder van deze partijen. Vanuit een natuurlijke manier kan de gemeente meedenken in huisvestingsvraagstukken, echter geredeneerd vanuit de faciliteiten om de taken uit te kunnen voeren. Niet vanuit een wettelijke huisvestingsplicht. Een voorbeeld van andere orde is de samenwerking met subsidiepartners zoals de Voedselbank. De Voedselbank Midden Twente vervult een rol binnen het gemeentelijke armoedebeleid. Om dit te ondersteunen ontvangen zij ook subsidie van de gemeente. De gemeente is echter niet verplicht subsidie te verstrekken. Dit is een eigen gemeentelijke afweging dan wel keuze. In het verlengde hiervan is de gemeente ook niet verplicht om in dit geval de Voedselbank te huisvesten. Wel kan er gekeken worden of er manieren zijn waarop de gemeente hier - bijvoorbeeld in samenwerking met bijvoorbeeld een woningcorporatie - een faciliterende rol in kan hebben. Hier ligt echter geen verplichting onder.

Te accommoderen functies

geen

6.7 Verouderd beleid

In de afgelopen decennia zijn beleidsdocumenten en -uitgangspunten gewijzigd. Er zijn enkele locaties waarbij de huidige situatie niet meer aansluit bij het huidige accommodatiebeleid. Het kan dan gaan om locaties waar het eigenaarschap niet bij de gewenste partij ligt of locaties waarbij de gebruiker of eigenaar geen optimale situatie meer ervaart door (on)voorziene ontwikkelingen. In deze situatie worden procesafspraken gemaakt met de gebruiker om deze situatie aan te passen zodat deze weer past binnen de beleidskaders. Deze procesafspraken richten zich op het realiseren van de beleidsdoelstellingen, risicodemping en een verantwoorde inzet van overheidsmiddelen. Indien beleidskaders worden geraakt wordt de raad betrokken.

6.8 Leegstand

In voorkomende situaties staat gemeentelijk vastgoed tijdelijk leeg. Als een pand deels leegstaat wordt geprobeerd de bezetting te verbeteren. In eerste instantie met een beleidspartij, mocht dit niet lukken dan kan een marktpartij worden gezocht. Dit zal altijd een tijdelijke huurder zijn, om te voorkomen dat de gemeente een nieuwe (morele) huisvestingsplicht op zich neemt. Als een gemeentelijk pand volledig leegstaat en er geen beleidspartij gehuisvest kan worden zal dit pand worden afgestoten.

7 Streefbeeld accommodatiebeleid

Uit de voorgaande paragrafen komt een beeld van de welke functies waar in Hengelo moeten zijn en of deze functies in gemeentelijk vastgoed behoren te zitten.

Functies, samenhang en spreiding

Functies		
Niveau	Te accommoderen functies	In gemeentelijk vastgoed
Centrale voorziening	voortgezet onderwijs	nee
	speciaal onderwijs	nee
	opvang	nee
	dagbesteding	nee
	buitensportaccommodaties	ja,
	zwemmen	ja
	binnensportaccommodatie	ja, icm onderwijs
	poppodium	ja
	schouwburg	ja
	overige culturele kernvoorzieningen	nee
	overige culturele voorzieningen	nee
	jeugdcentra	ja
Wijkvoorziening	basisonderwijs	nee
	bewegingsonderwijs	ja
	overige (onderwijs gerelateerde) functies (IKC)	nee
	wijkwelzijnsfuncties	ja
	sportkantines - kleedkamers	nee
	voetbalvelden - tennisbanen	ja - nee
	scouting	nee

Centrale voorziening

Op centraal niveau voorzien we in accommodaties voor cultuur, binnensport, buitensport, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Het verzorgingsgebied van deze accommodaties is heel Hengelo. De locaties zijn bij voorkeur centraal in Hengelo gelegen, maar kunnen afhankelijk van historie en actuele ontwikkelingsmogelijkheden ook daarbuiten zijn gelegen.

Wijkvoorziening

Basisonderwijs, wijkwelzijn en sportkantines en kleedkamers voor voetbalverenigingen hebben een wijkfunctie. De functies worden dicht bij de inwoners georganiseerd. Dit betekent niet zonder meer dat elke wijk in Hengelo voorzien moet zijn van een dergelijke functie, maar dat er aandacht moet zijn voor een logische spreiding van deze functies over de stad. In de onderliggende beleidsdocumenten zoals het integraal huisvestingsplan (onderwijs) wordt dit uitgewerkt.

Bij de uitwerking van het streefbeeld voor de wijkgerichte functies zijn de ambities ten aanzien van efficiëntie, doelmatigheid en sturing vertaald naar de volgende aandachtspunten:

1. Efficiënte inzet van accommodaties;
2. Combineren van functies;
3. Minder specifieke voorzieningen, meer gebruik van algemene voorzieningen.

7.1 Criteria bij het streefbeeld

In de onderstaande opsomming volgt een korte omschrijving van de criteria die we hanteren bij het realiseren van het streefbeeld:

Beleidsondersteunend

De te accommoderen functie dient als beleidsondersteunend te zijn aangemerkt én er dient – in afstemming tussen de afdeling projecten, vastgoed en grondzaken en afdeling beleid – een concrete verantwoordelijkheid te zijn gedefinieerd voor het accommoderen van de functies.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de ingezette accommodaties dient optimaal te zijn. Een norm en een berekeningswijze dient te worden uitgewerkt. (Zie hoofdstuk 8, Door-ontwikkeling).

Een aandachtspunt bij het streven naar optimalisatie van de bezettingsgraden is het kritisch kijken naar structureel gebruik. Een voorbeeld is een gymlokaal, dat tijdens schooluren structureel voor bewegingsonderwijs beschikbaar is maar tijdens de avonden niet wordt gebruikt. Er is dan ruimte voor incidentele huurders.

Gebruikerstevredenheid

De gebruikerstevredenheid van de door de gemeente ingezette accommodaties, dient tenminste neutraal, maar bij voorkeur positief te zijn. Een norm en een daarbij horende meetmethode dienen te worden uitgewerkt.

Vastgoedperspectief

Hoewel het 'harde' vastgoedmanagement buiten de scope van accommodatiebeleid valt, willen we bij de beoordeling van de inzet van onze accommodaties toch een globaal vastgoedperspectief betrekken. Wanneer dit perspectief namelijk erg ongunstig is, is het raadzaam om onderzoek te doen naar alternatieve huisvesting, die bijvoorbeeld doelmatiger of kostengunstiger is.

Bij de beoordeling van het vastgoedperspectief worden de aspecten functionaliteit, techniek, exploitatie en toekomst betrokken. Wanneer een negatief vastgoedperspectief niet verder te optimaliseren is en niet wordt gecompenseerd door de beleidsmatige overwegingen om de accommodatie te blijven inzetten, moet worden gezocht naar alternatieve accommodatie en komt het pand in aanmerking voor herontwikkeling. Dat is een bestuurlijk besluitvormingsproces, dat valt onder vastgoedmanagement.

Kwaliteitsniveau

Onderhoudsniveau 3 schoon, heel veilig, sober en doelmatig. Zonder ernstige gebreken. Plaatselijk zichtbare veroudering zonder dat de functievervulling van bouw- en installatiedelen in gevaar is.

Duurzaamheid

Het streven van de gemeente is gericht op het verduurzamen van maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente. Daarbij is het bewustzijn aanwezig dat niet het gehele vastgoedbestand van vandaag op morgen verduurzaamd kan worden. Dit is een groeiprocess. Er wordt de komende jaren ingezet op enkele maatregelen welke terugkomen in deel B, de vastgoedkaders.

8 Vervolg

De beleidskaders van het accommodatiebeleid zijn toegelicht en het streefbeeld krijgt vorm. De vervolgstap is om de huidige situatie en het streefbeeld te vergelijken.

Op basis hiervan kunnen maatregelen worden gedefinieerd, waarmee de bestaande situatie richting het streefbeeld gebracht kan brengen. Op die manier kunnen gericht maatregelen worden getroffen op drie niveaus:

- globaal toekomstbeeld per stadsdeel of wijk;
- korte termijn maatregelen (korter dan 4 jaar, actief sturen);
- langere termijn maatregelen (langer dan 4 jaar, voorbereidend).

Het resultaat van deze manier van werken is:

1. Een richtinggevend idee per wijk ten aanzien van geclusterde accommodatie van functies;
2. Een overzicht van objecten die verkocht kunnen worden;
3. Een overzicht van objecten die op korte termijn vrij komen en herontwikkeld moeten worden;
4. Een overzicht van objecten die op middellange termijn vrij komen en die herontwikkeld moeten worden;
5. Een overzicht van panden waar we nu kunnen optimaliseren (functionaliteit, exploitatie, alternatieven).

Deel B: Vastgoedkaders

9 Inleiding vastgoedkaders

Het Hengelo's Vastgoedkader vormt een belangrijke stap in de doorontwikkeling van het Vastgoedbedrijf als eigenaar en beheerder van het gemeentelijk vastgoed. In deze kadernotitie wordt het beleidskader voor het gemeentelijke vastgoedmanagement omschreven. De kaders uit de voorgaande jaren worden in deze notitie geactualiseerd en waar nodig aangescherpt.

9.1 Achtergrond

Gemeente Hengelo heeft vastgoed in bezit om haar beleidsdoelstellingen te realiseren. Het bezitten van vastgoed is geen doelstelling op zich voor Gemeente Hengelo, maar toch heeft de gemeente een omvangrijke vastgoedportefeuille.

In 2012 is besloten het eigendom van het gemeentelijke vastgoed centraal in de organisatie te beleggen bij het gemeentelijke vastgoedbedrijf als onderdeel van de afdeling Grondzaken. Er is hiervoor in 2012 een businessplan opgesteld met de naam: Businessplan oprichting Vastgoedbedrijf Gemeente Hengelo. In de afgelopen jaren zijn er grote stappen gezet in het inzichtelijk maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de integrale sturing hierop.

In dit Hengelo's Vastgoedkader wordt de sturing op het gemeentelijke vastgoed in beeld gebracht door de functie van objecten centraal te stellen. Dit biedt flexibiliteit en duidelijkheid over de kostenverdeling en het gebruik en biedt een goed handvat naar de toekomst. Behalve dat het vastgoedkader aangeeft hoe het gemeentelijk vastgoedbezit beheerd wordt geeft het ook aan hoe omgegaan wordt met bijvoorbeeld verkoop en renovatie van vastgoed.

Dit vastgoedkader vormt daarmee het afwegingskader voor:

- De kosten die de gemeente maakt omtrent het beheer van de accommodaties voor de inwoners van Gemeente Hengelo.
- De duurzaamheidsopgave vanuit de Hengelose klimaat aanpak.
- De rollen, taken en verantwoordelijkheden die gehanteerd worden bij het beheer van het gemeentelijke vastgoed.

9.2 Inkadering

Dit kader heeft zijn werking over de complete vastgoedportefeuille van gebouwen in eigendom van gemeente Hengelo danwel wat door de gemeente wordt gehuurd. Het Hengelo's Vastgoedkader beschrijft de werkwijze omtrent het beheer van vastgoed, de rollen bij het beheer en de taken en verantwoordelijkheden gericht op de vastgoedportefeuille.

Gronden en elementen in de openbare ruimte niet zijnde gebouwen, zoals de Lauratoren en de Muziekkoepeel in het Prins Bernhardplantsoen, zijn wel onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille maar niet van dit vastgoedkader.

9.3 Leeswijzer

Het Hengelo's Vastgoedkader bestaat naast dit hoofdstuk uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 10 omschrijft de verschillende deelportefeuilles en de strategie die per deelportefeuille gehanteerd wordt. Hoofdstuk 11 gaat in op de financiën rondom vastgoed: hoe wordt vastgoed weergegeven in de begroting en hoe komen de huurprijzen tot stand? In hoofdstuk 12 wordt inzicht gegeven op welke wijze het Vastgoedbedrijf het beheer heeft ingericht en in het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 13, worden de risico's behorend bij gemeentelijk vastgoed weergegeven.

10 Portefeuille in beeld

In dit hoofdstuk wordt de opbouw van de vastgoedportefeuille met de kenmerken van de verschillende categorieën besproken, wordt omvang van de vastgoedportefeuille in beeld gebracht en wordt een doorkijk gegeven naar het toekomstbeeld van de portefeuille.

10.1 Opbouw portefeuille

Een gemeentelijke vastgoedportefeuille is doorgaans een mix van kleine en grote objecten, van bezit uit het verleden tot vooruitstrevende nieuwbouwprojecten. Dit is bij de gemeente Hengelo niet anders. De portefeuille past qua omvang landelijk gezien bij een gemeente van deze omvang en indeling.

Het beheer van gemeentelijk vastgoed is geen publieke taak, maar een private taak. Een takenpakket op het gebied van rechten en plichten die voortkomen uit het eigendom en de verplichtingen die hiermee aangegaan zijn.

De categorisering zoals in 2012 is opgenomen in het businessplan komt te vervallen omdat deze niet aansluit bij het centraal stellen van de functie van een object. De portefeuille wordt vanaf nu onderverdeeld in de volgende vijf categorieën:

- Beleidsvolgend Vastgoed
- Vastgoed voor een wettelijke taak
- Vastgoed voor eigen organisatie
- Overig vastgoed
- Vastgoed in grondexploitaties

10.1.1 Gemeentelijk beleid

Het vastgoed van de Gemeente Hengelo is in de eerste plaats faciliterend aan het gemeentelijk beleid. Het vastgoed kan helpen om de beleidsdoelstellingen te behalen. De commerciële vastgoedmarkt voorziet immers niet in alle typen gebouwen die nodig zijn voor de gemeentelijke taakuitvoering. Ook is de commerciële vastgoedmarkt in mindere mate ingericht op verhuren aan organisaties die afhankelijk zijn van vrijwilligers en subsidies omdat deze organisaties veelal geen langjarige verplichtingen aan willen en kunnen gaan.

In de categorie Gemeentelijk beleid onderscheiden wij de volgende subcategorieën, gekoppeld aan een beleidsveld:

- Openbare orde en veiligheid
- Parkeren
- Sport
 - Binnensport
 - Buitensport
 - Zwembaden
- Cultuur
- Kinderboerderij
- Jeugdbeleid
- Buurt- en clubhuizen
- Samenkracht en burgerparticipatie
- Afval
- Milieubeheer

De verschillende beleidsterreinen zijn ingedeeld op basis van de Iv3-verantwoording² waarmee gemeenten informatie moeten verstrekken aan de rijksoverheid.

Kosten gebruik

Voor de panden in de categorie Gemeentelijk beleid wordt een kostprijsdekkende huur³ berekend aan de gebruiker of huurder, met uitzondering van de panden waarbij er sprake is van een interne huurder zoals oa de sporthallen en parkeergarage. Hiermee sluiten wij aan bij de wens voor een kostprijsdekkende huur zoals beschreven in het businessplan van 2012. De huurders die ondersteund worden door het beleid van de gemeente Hengelo hebben in veel gevallen een subsidierelatie met de gemeente Hengelo. Voor alle objecten worden de werkelijke kosten direct op het daarvoor bestemde taakveld in de administratie geboekt, bij externe huurders is er sprake van verevening van deze kosten over meerdere jaren door het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Het vastgoed in deze categorie is faciliterend aan het beleid van Gemeente Hengelo. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente vastgoed in bezit houdt waaraan vanuit beleid behoefte is op basis van een ruimtevraag. Het formuleren van de ruimtevraag is daarmee een verantwoordelijkheid van de beleidsafdeling. Het proces tot het formuleren van deze ruimtevraag is verder uitgewerkt in bijlage 1.

Voor wat betreft de rollen en verantwoordelijkheden in deze categorie is Beleid leidend, Vastgoed is voornamelijk volgend en uitvoerend. Vastgoed heeft tevens naar beleid toe een adviserende rol waar het gaat om ruimte- en vastgoedvraagstukken.

10.1.2 Wettelijke taak

Naast de faciliterende rol van het vastgoed aan het gemeentelijk beleid zijn er ook wettelijke taken die bij gemeenten belegd zijn en waarvoor het vastgoed van Gemeente Hengelo voorziet in de huisvestingsbehoefte behorende bij de wettelijke taak.

In de categorie Wettelijke taak onderscheiden wij de volgende subcategorieën:

- Basis Onderwijs
- Speciaal Onderwijs
- Voortgezet Onderwijs
- Noodlokalen Basis Onderwijs
- Gymnastieklokalen

Ook deze subcategorieën sluiten aan bij zowel de gemeentelijke beleidsinvulling van de wettelijke taak als bij de Iv3-verantwoording waarmee gemeenten informatie moeten verstrekken aan de rijksoverheid.

De objecten in de onderwijs subcategorieën vormen voor het overgrote deel een vreemde eend in de bijt van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Alleen het economisch eigendom van deze gebouwen ligt bij de gemeente, het juridisch eigendom ligt bij de schoolbesturen. Het economisch eigendom heeft tot gevolg dat de kapitaallasten van alle schoolgebouwen voor rekening van Gemeente Hengelo komen. De gebouwen worden terug geleverd aan de gemeente als ze voor de schoolbesturen niet meer nodig zijn voor onderwijsdoeleinden.

² Informatie voor Derden (Iv3) is een informatiesysteem. Hierin staat welke financiële informatie de gemeente, provincie en gemeenschappelijke regeling moet verstrekken. En op welke manier. De afnemers van deze financiële informatie zijn onder meer de financiële toezichthouder, de Europese Unie, het ministerie van BZK en het CBS.

³ Zie in paragraaf 11.7 de uitleg over de kostprijsdekkende huur

De sturing op de gebouwen waarvan het juridisch eigendom bij de schoolbesturen ligt wordt binnen de gemeente niet door het Vastgoedbedrijf gedaan maar door de beleidsafdeling Onderwijs. Schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor het volledige onderhoud aan de schoolgebouwen. Bij schoolgebouwen waarvan het juridisch eigendom bij de gemeente ligt verzorgt het Vastgoedbedrijf het onderhoud, hier zijn dan vanuit Onderwijs specifieke afspraken gemaakt over wie wat doet en hoe de bijbehorende kosten verrekend worden.

De gymnastieklokalen faciliteren ook de wettelijke taak maar deze objecten zijn wel in volledig eigendom van Gemeente Hengelo, deze worden dan ook onderhouden door het Vastgoedbedrijf.

Kosten gebruik

Voor de panden in de categorie Wettelijke taak worden de kosten die Gemeente Hengelo maakt voor het in eigendom houden van deze objecten direct ten laste gebracht van het beleidsveld Onderwijs. Deze kosten zijn dus geen onderdeel van de gemeentelijke vastgoedbegroting. Voor de gymnastieklokalen worden de werkelijke kosten voor de objecten direct op het daarvoor bestemde taakveld in de administratie geboekt op eenzelfde wijze als de doorberekening aan andere interne huurders van gemeentelijke vastgoed zoals beleidsveld sport met de sporthallen. Voor de schoolgebouwen waarvoor het Vastgoedbedrijf het onderhoud verzorgt worden de bijbehorende kosten door het beleidsveld onderwijs verrekend met de schoolbesturen op basis van de landelijk hiervoor vastgestelde vergoedingen.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Het vastgoed wordt gebruikt voor het invullen van een wettelijke taak en is faciliterend aan het beleid van de Gemeente Hengelo waarin bepaald wordt hoe de wettelijke taak ingevuld wordt. Dat betekent dat er door het beleid bepaald welke ruimtebehoefte er in welk gebied in de stad aanwezig is. Het formuleren van de ruimtevraag is daarmee een verantwoordelijkheid van de beleidsafdeling. Het proces tot het formuleren van deze ruimtevraag is verder uitgewerkt in bijlage 1.

Voor deze categorie is Beleid leidend wat betreft de rollen en verantwoordelijkheden, Vastgoed is voornamelijk volgend en uitvoerend. Vastgoed heeft tevens naar beleid toe een adviserende rol waar het gaat om ruimte- en vastgoedvraagstukken.

10.1.3 Eigen organisatie

Naast de beleidsvelden en de wettelijke taken die de gemeente bedient met haar vastgoed, zijn er ook panden die gebruikt worden door de eigen organisatie en door Gildebor. Er is hier eenzelfde financiële toerekening van toepassing als de doorberekening aan andere interne huurders van gemeentelijke vastgoed. Het gaat hierbij om de kantoorgebouwen die de gemeente gebruikt voor huisvesting van de ambtelijke organisatie en bedrijfsruimte die gebruikt wordt voor de huisvesting van de buitendienst.

Ook bij deze indeling is er rekening gehouden met de Iv3-verantwoording en wordt er aangesloten bij de indeling van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.

Kosten gebruik

Voor het gebruik van de panden voor eigen huisvesting wordt geen gebruiksvergoeding of huur verrekend met de gebruiker. De gemaakte kosten worden geboekt op het daarvoor bestemde taakveld binnen de gemeentelijke begroting.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Het Vastgoedbedrijf zorgt voor het beheer en onderhoud van deze panden. De directie is opdrachtgever, zij heeft de mogelijkheid om deze taken te delegeren. Ook in deze categorie is Vastgoed volgend aan de ruimtevraag uit de organisatie en heeft ze een adviserende rol.

10.1.4 Overig vastgoed

Verder is er nog een categorie Overig vastgoed, deze categorie bevat het bezit dat niet onder beleid of eigen huisvesting te scharen is en op termijn afgestoten kan worden. Dit bezit is bijvoorbeeld vanuit het verleden bij de gemeente in eigendom, maar dient geen beleidsdoel meer.

De doelstelling is om het aantal objecten in deze categorie te minimaliseren. Deze objecten zijn immers niet nodig voor de uitvoering van ons beleid. Het uitgangspunt is hier dat wanneer het gebruik van een object stopt, overgegaan kan worden tot verkoop. Op bedrijfseconomische gronden kan besloten worden om de verkoop niet per direct tot uitvoering te brengen.

Binnen de categorie Overig vastgoed zijn de volgende subcategorieën te onderscheiden:

- Woningen
- Bedrijfsgebouwen

Kosten gebruik

Wij streven ernaar om deze objecten in de categorie 'overig' zo mogelijk marktconform te verhuren op basis van een contract volgens het ROZ-model⁴. Deze panden geven geen invulling aan een beleidsdoel en vertegenwoordigen daarom geen maatschappelijke waarde voor de gemeente Hengelo. Er is geen expliciete doelstelling om deze panden in bezit te houden. Investerings worden alleen gedaan wanneer hier een wettelijke verplichting voor geldt of er sprake is van onwenselijke risico's.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Het Vastgoedbedrijf zorgt voor het beheer en onderhoud van deze panden en treedt op als eigenaar en verhuurder. Vastgoed vervult hier een leidende rol, voor deze categorie ligt alle verantwoordelijkheid bij Vastgoed.

10.1.5 Vastgoed in grondexploitaties

Tot slot kunnen er vanuit de grondexploitatie of vanuit een project panden aangekocht zijn met een strategisch doel. Het gaat hierbij om panden in verschillende grondexploitaties.

Kosten gebruik

De kosten voor het beheer en onderhoud en de financiële consequenties vanuit verhuur worden binnen het project of de grondexploitatie verantwoord. Beslissingen over aan- en verkoop liggen bij het Grondbedrijf.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Het Vastgoedbedrijf heeft een rol in het beheer en onderhoud van deze panden en kan adviseren over aan- en verkopen.

⁴ De vereniging Raad Onroerende Zaken is een platform voor professionele partijen in vastgoed en brengt standaardmodellen uit voor de huurovereenkomsten (ROZ-model).

10.2 Omvang portefeuille

De werkzaamheden van het Vastgoedbedrijf strekken zich uit over een vastgoedportefeuille van 170 objecten (stand januari 2021).

Categorie	Beleids-volgend	Wettelijke taak	Eigen organisatie	Overig	Grond-exploitatie
Omvang	51	76	18	22	3
WOZ-waarde (2020)	42.506.000	126.250.000	20.920.000	6.724.000	490.000 ⁵
Opp. Gebouwen	61.000	139.000	24.000	10.000	9.000
Tariefstructuur	Externe huurder: Kostprijsdekkende huur Interne huurder: Werkelijke kosten	Werkelijke kosten	Werkelijke kosten	Markthuur	Markthuur
Doelstelling	Realiseren beleids-doelstellingen	Realiseren beleids-doelstellingen	Huisvesten organisatie		Ondersteunen grondexploitatie
Verkoop	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja, vanuit projectvisie

Verder inzicht over de opbouw en de verdeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is opgenomen in bijlage 2.

⁵ WOZ waarde van Industrieplein 2 en Burgemeester van der Dussenplein 1 moet nog door het GBT vastgesteld worden en is daardoor niet meegenomen in de totale WOZ-waarde

11 Financiën in beeld

In dit hoofdstuk komt het financiële kader waarbinnen het gemeentelijke vastgoed beheerd moet worden aan bod en wordt de financiële rollenscheiding tussen het Vastgoedbedrijf en de beleidsafdelingen besproken. Daarnaast worden in het hoofdstuk de kaders besproken waarin financiën samen komen met het beheer van gemeentelijk vastgoed, het gaat hierbij ondermeer om financiering van onderhoud, waardering en het bepalen van huurprijzen.

11.1 Financieel kader

Beheer van gemeentelijk vastgoed dient uitgevoerd te worden binnen de financiële kaders vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de Wet Markt en Overheid en de financiële verordening van gemeente Hengelo. Voor het Vastgoedbedrijf is het in dat kader ook belangrijk dat kosten en opbrengsten per object inzichtelijk zijn. Zo kan er gestuurd worden op afwijkingen in de kosten en opbrengsten.

Het BBV beschrijft de regelgeving waaraan gemeenten en provincies moeten voldoen voor het opstellen van jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken. In deze regelgeving zijn kaders opgenomen over hoe omgegaan moet worden met waardering, afschrijving en onderhoud van vastgoed.

Bij het beheer van gemeentelijk vastgoed vormt ook de Wet Markt en Overheid een belangrijk kader. Deze wet biedt gedragsregels waar Gemeente Hengelo zich aan moeten houden om concurrentievervalsing met bedrijven te voorkomen. De belangrijkste gedragsregel uit de Wet Markt en Overheid voor het beheer van gemeentelijk vastgoed, is de verplichting om alle kosten die horen bij een bepaalde activiteit door te berekenen in de prijs die gevraagd wordt.

De financiële verordening en de nota Investerings- en Activeringsbeleid 2017 van de gemeente Hengelo beschrijven de wijze waarop de eisen uit het BBV door gemeente Hengelo toegepast worden. Hierin wordt ondermeer beschreven op welke wijze activa afgeschreven worden.

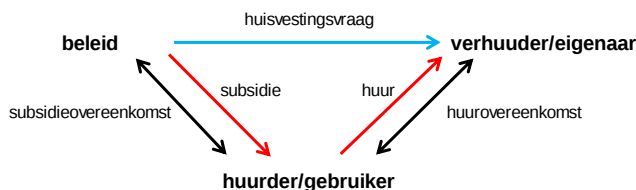
Om te kunnen sturen op kosten en opbrengsten van vastgoed is het van belang dat vastgoed op een uniforme wijze opgenomen is in de begroting en dat de vakdiscipline Vastgoed budgethouder is voor de kosten en opbrengsten die samenhangen met het in eigendom houden en verhuren of in gebruik geven van vastgoed.

Bij de indeling van het vastgoed, en de verdeling hiervan over verschillende plaatsen in de gemeentelijke begroting, wordt aansluiting gezocht bij de landelijke rapportage taakvelden van Iv3.

11.2 Financiële rollenscheiding

In het businessplan van 2012 is gekozen voor de ontvlechting van vastgoed en beleid. Door de rol van eigenaar en verhuurder te scheiden van de huurders- of gebruikersrol wordt het makkelijker om het vastgoed effectief in te zetten en maatschappelijke doelen in gemeentelijk vastgoed te bereiken. Dit doen we door een eenduidige huur- en subsidiesystematiek te ontwikkelen, waarbij het Vastgoedbedrijf de eigenaarsrol heeft.

Vanuit de eigenaarsrol is het Vastgoedbedrijf verantwoordelijk voor de instandhouding (functioneel/technisch), structurele verhuur en financiële exploitatie van de gebouwen. Door toepassing van een kostprijsdekkende huur voor de verhuurde beleidsobjecten, worden de kosten en huuropbrengsten van deze objecten transparant gemaakt en worden verkapte subsidies voorkomen. Het schema in figuur 1 geeft de rollenscheiding en het principe van huur tussen vastgoed en huurder/gebruiker en eventuele subsidie tussen Beleid en huurder/gebruiker weer.



Figuur 1 - Relaties vastgoed

De financiële verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf in de gemeentelijke begroting is gericht op de eigenaarsrol. Zaken die uitgevoerd en/of betaald worden vanuit de huurdersrol worden doorbelast aan de huurder/gebruiker in de vorm van servicekosten, hierbij kan vooral gedacht worden aan keuringen en controles gericht op veiligheid en afhandeling van storingen. Bij de huurdersrol hoort het dagelijks beheer van objecten en de eventuele incidentele verhuur.

11.3 Financieren van onderhoud

Het onderhoud voor het overgrote deel van het gemeentelijke vastgoed wordt geëgaliseerd middels de voorziening onderhoud (voorziening 533), hiermee wordt voldaan aan de eisen van het BBV. In het BBV is vastgelegd dat een voorziening de enige methode om lasten voor groot onderhoud te egaliseren over meerdere begrotingsjaren is.

Onderhoud kan verdeeld worden in eigenaars- en gebruikersonderhoud en in groot en klein onderhoud. Het kleine onderhoud en het gebruikersonderhoud worden gefinancierd vanuit de exploitatie. De voorziening wordt gebruikt voor het bekostigen van groot onderhoud voor rekening van de eigenaar.

Aan de voorziening dient jaarlijks gedoteerd te worden om het onderhoud vanuit het meerjarenonderhoudsplan voor de komende jaren te kunnen uitvoeren. De dotatie wordt bepaald door te kijken naar het verwachte onderhoud voor de komende 10 jaar en het jaarlijkse gemiddelde per object te doteren in de voorziening. Eens per vier jaar wordt deze dotatie opnieuw bepaald op basis van uitgevoerde herinspecties voor het meerjarenonderhoudsplan.

11.4 Waarderen van vastgoed

Voor de waardering van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgegaan van de voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het BBV. Objecten worden gewaardeerd tegen een boekwaarde waarbij op de opstellen elk jaar wordt afgeschreven, zoals omschreven in de paragraaf *Afschrijven op vastgoed*. Op de ondergrond van de objecten wordt niet afgeschreven. De boekwaarde is gebaseerd op de oorspronkelijke verkrijgings-/vervaardigingsprijs.

Objecten waarvoor het de intentie is om deze te verkopen, mogen op basis van de BBV ten hoogste gewaardeerd worden tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke taxatie. Wanneer in deze gevallen de boekwaarde van een object hoger is dan de marktwaarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de marktwaarde.

Van objecten waarvan de WOZ-waarde boven of in de buurt ligt van de boekwaarde en die gewaardeerd worden tegen de marktwaarde, wordt eens per drie jaar een hertaxatie uitgevoerd om te beoordelen of de waardering nog correct is. Wanneer een hertaxatie tot een lagere waarde leidt, wordt het object afgeboekt naar de nieuwe getaxeerde waarde. Wanneer de hertaxatie een hogere marktwaarde laat zien mag de waardering niet worden aangepast conform het BBV.

11.5Afschrijven op vastgoed

Bij het afschrijven van vastgoed worden de spelregels vanuit het Investerings- en Activeringsbeleid van de Gemeente Hengelo gevolgd. Investerings in vastgoed zijn altijd investeringen met een bedrijfseconomisch nut. Deze dienen, mits hoger dan € 10.000, te worden afgeschreven conform de afschrijvingstermijnen uit bijlage 4 van de nota Investerings- en Activeringsbeleid. Conform de nota wordt er op grond niet afgeschreven en wordt er gedeeltelijke componentenmethode⁶ toegepast.

11.6 Investeren in bestaand vastgoed

Uitgaven aan onderhoud zijn geborgd middels de in de begroting opgenomen onderhoudsbudgetten en dotaties aan de voorziening onderhoud. Hiermee is het mogelijk het vastgoed in goede staat te houden. Extra investeringen om objecten in een goede staat te houden zijn daarmee niet nodig.

Investeringskosten kunnen wel nodig zijn om een object aan te passen naar de huidige maatstaven of aan te passen naar wensen van nieuwe gebruikers, dit kan in de vorm van een renovatie of een upgrade. Een renovatie of upgrade van een beleidsobject zal altijd via Beleid geïnitieerd moeten worden en zal altijd leiden tot een aanvraag voor middelen bij de Raad vanuit het betreffende beleidsveld. Het doen van een investering zal bij objecten met een kostprijsdekkende huur leiden tot het berekenen van een nieuwe kostprijsdekkende huur. De kapitaallasten behorende bij de investering worden vervolgens verwerkt in deze huur.

Voor renovaties van objecten worden geen reserves gevormd of middelen gereserveerd in de onderhoudsbudgetten bij Vastgoed. Het wel of niet uitvoeren van een renovatie of een upgrade is hiermee altijd een keuze van de Raad die daar het budget voor beschikbaar moet stellen.

11.7 Bepalen van huurprijzen

Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gewerkt met twee methodieken voor huurprijsbepaling, een kostprijsdekkende en een marktconforme huur. Een uitzondering hierbij vormt het vastgoed voor de eigen organisatie en de panden waarbij er sprake is van een interne huurder zoals oa de sporthallen en parkeergarage, hiervoor wordt geen huur berekend.

Kostprijsdekkende huur

De basis van de berekening van de kostprijsdekkende huur voor een object wordt gevormd door het principe van een discounted cashflow (DCF) op basis van de boekwaarde. Door te bepalen welke kosten er verwacht worden gedurende de beschouwingsperiode van een object kan een huurprijs voor het eerste jaar berekend worden, de aanvangshuur. Voor het vaststellen van de berekeningssystematiek wordt er in bijlage 3 van deze nota een aantal uitgangspunten vastgelegd waarmee de kostprijsdekkende huurprijs berekend kan worden. De kostprijsdekkende huur wordt gedurende de looptijd alleen herzien wanneer er investeringen in het object gedaan worden en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Marktconforme huur

Bij marktconforme huur is het uitgangspunt dat de huur op hetzelfde niveau ligt als wanneer een huurder een vergelijkbaar object op de particuliere markt zou huren. De marktconforme huur voor een object wordt altijd bepaald door middel van een taxatie. Hierbij kijkt de taxateur naar de kenmerken van het specifieke object en naar de huren van referentieobjecten in de nabije omgeving.

⁶ Bij de componentenmethode wordt een duurzaam productiemiddel gesplitst in verschillende delen met ongeveer dezelfde economische levensduur die apart geactiveerd en afgeschreven worden.

12 Beheer in beeld

De verschillende aspecten van het beheer van vastgoed komen aan bod in dit hoofdstuk. Het beheer richt zich op onderhoud en duurzaamheid maar ook op de wijze waarop verkoop en verhuur van objecten plaatsvindt.

12.1 Onderhoud

De onderhoudsstrategie van gemeente Hengelo is er op gericht het gemeentelijke vastgoed in een goede staat van onderhoud te houden, waar mogelijk de markt in te zetten bij de uitvoering, verduurzaming te combineren met onderhoud, zelf het stuur in handen te houden en rechtmatig te zijn in opdrachtverstrekkingen.

Het vastgoed in een goede staat van onderhoud houden doen we door het vastgoed te onderhouden op basis van een op de NEN 2767 gebaseerd onderhoudsplan waarbij we sturen op conditie 3 zonder ernstige gebreken voor het object. Conditie 3 staat voor plaatselijk zichtbare veroudering zonder dat de functievervulling van bouw- en installatiedelen in gevaar is.

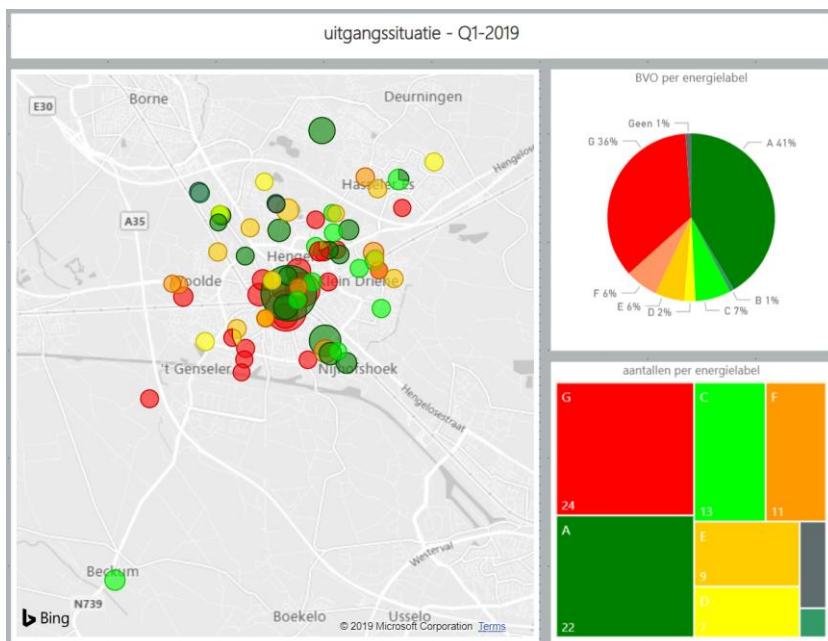
Het benodigde onderhoud vanuit het onderhoudsplan wordt door de gemeente aanbesteed in langjarige contracten voor de verschillende soorten onderhoud, in de contracten wordt rekening gehouden met lokale bedrijven maar wordt ook de markt uitgedaagd om met innovatieve oplossingen te komen.

De door de gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden bestaan uit het onderhoud waarvoor de eigenaar verantwoordelijk conform de afspraken die hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst met de huurder of gebruiker. Naast dit eigenarenonderhoud wordt door de gemeente voor objecten die verhuurd worden aan een beleidspartner het preventieve onderhoud aan de installaties uitgevoerd, dit omdat deze werkzaamheden belangrijk zijn voor het waarborgen van de veiligheid in de objecten.

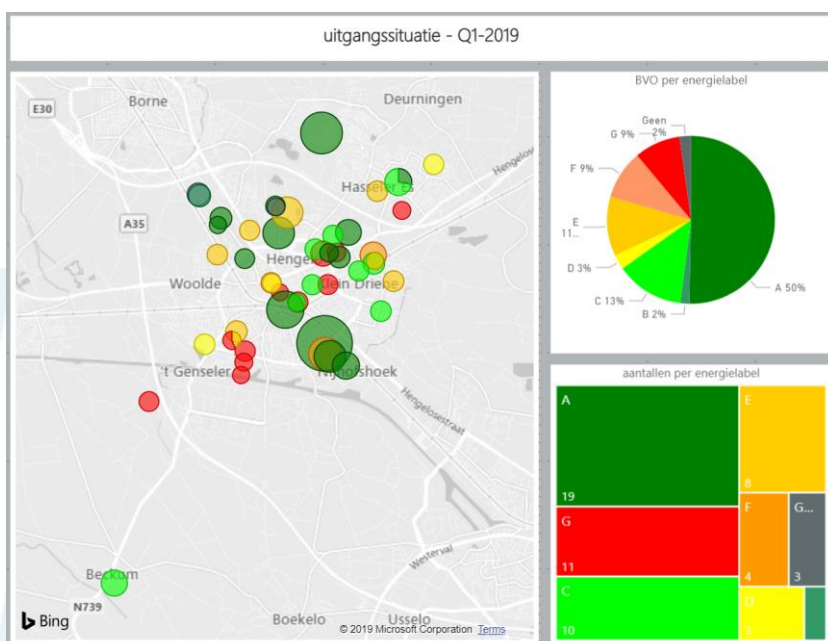
12.2 Duurzaamheid

In 2050 moeten alle overheidsorganisaties energieneutraal zijn. De verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een onderdeel hiervan en is een grote opgave voor de komende jaren. De uitvoering van de verduurzaming kan goed gecombineerd worden met de uitvoering van het onderhoud.

Begin 2019 zijn er van de complete gemeentelijke vastgoedportefeuille energielabels opgesteld. In figuur 2 is weergegeven welke deel van de objecten van de gehele gemeentelijke portefeuille de verschillende labels heeft. In figuur 3 zijn alleen de objecten meegenomen waarvoor de gemeente een verduurzamingsambitie heeft.



Figuur 2 - Energielabels gehele portefeuille



Figuur 3 - Energielabels te verduurzamen deel portefeuille

Gemeente Hengelo stuurt er in eerste instantie op om al haar vastgoed in de kernportefeuille, bestaande uit het vastgoed in de categorieën beleidsvolgend, wettelijke taak en eigen organisatie, te verduurzamen naar label A. Voor deze verduurzamingsambitie heeft de raad op 17 december 2019 een krediet van €1,5 miljoen beschikbaar gesteld.

Bij de uitvoering van de verduurzaming zal waar mogelijk een combinatie gezocht worden met de uitvoering van onderhoud, de hieruit voortkomende overlap in budgetten is reeds verwerkt in de benodigde budgetten voor verduurzaming. De besparing op energiekosten binnen de gemeentelijke begroting zal ingezet worden voor verdere verduurzaming van het vastgoed in de kernportefeuille.

12.3 Toegankelijkheid

In 2016 is er door de Tweede Kamer ingestemd met de ratificatie van het VN-verdrag voor rechten van personen met een handicap, het toegankelijk maken van openbare gebouwen is hiermee een gemeentelijk speerpunt. Bij nieuwbouw worden de toegankelijkheidseisen meegenomen in het project en bij bestaande bouw worden de mogelijkheden bekeken om de gebouwen te toetsen aan de criteria behorend bij het landelijke keurmerk voor toegankelijkheid. Het college heeft het actieplan Toegankelijkheid vastgesteld. Eén van de speerpunten uit het actieplan, waarmee is gestart, is de nulmeting toegankelijkheid gebouwen.

Evenals de opgave die er ligt vanuit duurzaamheid, zal het ambitieniveau en het beschikbare budget een opgave zijn die vanuit het beleid bepaald wordt. Vastgoed vervult een adviserende rol bij de maatregelen en de uitvoering hiervan.

12.4 Aankoop

Het toevoegen van nieuwe objecten aan de portefeuille, zowel in de vorm van nieuwbouw als aankoop, is alleen van toepassing als de te vestigen activiteit het beleid van de gemeente ondersteunt, nodig is voor onze eigen huisvesting of opgenomen wordt in een grondexploitatie. Het aankopen van vastgoed voor commerciële doeleinden past niet bij onze doelstelling. Bij alle aankopen geldt:

- Aankopen zijn marktconform en transparant.
- Er wordt aangekocht tegen maximaal de getaxeerde waarde.
- Het Vastgoedbedrijf maakt voor elke aankoop een financiële analyse van de exploitatielasten en de invloed op de toekomstige vastgoedexploitatie. Deze informatie wordt bij het aankoopbesluit door het college, en indien nodig de raad, meegenomen.

Strategische aankopen voor een grondexploitatie verlopen niet via het Vastgoedbedrijf maar via het grondbedrijf.

Uitbreiding van de portefeuille kan ook plaatsvinden door de overdracht van schoolgebouwen vanuit het onderwijs naar het vastgoedbedrijf. Schoolgebouwen worden op het moment dat deze niet meer nodig zijn voor onderwijs en door de school verlaten worden altijd per direct overgedragen aan het Vastgoedbedrijf. De hierover gemaakte afspraken zijn vastgelegd in bijlage 5.

12.5 Verkoop

Wanneer een object leeg komt, wordt er eerst gekeken of het pand aangewend kan worden om een andere ruimtevraag te beantwoorden. Voordat we daadwerkelijk overgaan tot verkoop wordt onderzocht of er interesse is vanuit gebiedsontwikkeling in het pand of de grond. Als het antwoord op deze vragen 'nee' is, wordt, na afstemming met verantwoordelijk wethouder, overgegaan tot verkoop. Voorwaarden aan verkoop:

- Verkopen zijn marktconform en transparant, ten alle tijden openbaar tenzij beleidsmatig 1 op 1 van belang is.
- De ondergrens van de verkoopprijs is de getaxeerde marktkwaarde vrij van verhuur vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- Koper kan getoetst worden in het kader van de wet Bibob, de afweging hiervoor wordt bij team Veiligheid gemaakt.
- Afwijking op voorwaarden aan verkoop alleen mogelijk na goedkeuring vanuit college.

12.6 Aanhuur

Voor het huren van ruimtes en gebouwen gelden dezelfde uitgangspunten als bij aankoop. Een ruimte wordt alleen gehuurd als de te vestigen activiteit het beleid van de gemeente ondersteunt en niet elders binnen de gemeentelijke portefeuille past. Het aanhuren van vastgoed voor commerciële activiteiten past niet binnen de doelstellingen van de gemeente. Voor elke huurtransactie geldt:

- Kostenbewustzijn is belangrijk: er wordt altijd een financiële analyse gemaakt door het Vastgoedbedrijf.
- De betrokken beleidsafdeling en het Vastgoedbedrijf zijn bij de beslissing betrokken.
- De kosten voortkomend uit de aanhuur landen direct bij de betreffende beleidsafdeling.

12.7 Verhuur

Bij de verhuur wordt gebruik gemaakt van standaard huurovereenkomsten op basis van de modellen van de ROZ. De uitgangspunten voor de verhuur verschillen per deelportefeuille:

- Kostprijsdekkende huur voor de categorie Gemeentelijk Beleid.
- Marktconforme huur voor af te stoten vastgoed en vastgoed voor grondexploitaties.

Met deze huurregimes wordt voldaan aan zowel de uitgangspunten uit de Wet Markt & Overheid als aan de regels voor het voorkomen van staatssteun.

Bij verschillende objecten, zoals wijkcentra, is er sprake van onderverhuur. Onderverhuur is geen verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf. De kaders voor onderverhuur zijn een verantwoordelijkheid van de beleidsafdeling waarbij het Vastgoedbedrijf kan adviseren.

12.8 Nieuwbouw en renovatie

Het toevoegen van een object aan de portefeuille door nieuwbouw volgt op een proces dat gezamenlijk door de beleidsafdelingen en het Vastgoedbedrijf wordt ingevuld. De rol van Vastgoed bij nieuwbouw is gebaseerd op de uitgangspunten dat de beleidsafdeling verantwoordelijk is voor de initiatief- en definitiefase en dat Vastgoed vanaf de ontwerpfase verantwoordelijk is voor een nieuwbouwproject. Bij het in beeld brengen van de kosten van nieuwbouw of een renovatie wordt naast de investering ook de te verwachten exploitatiekosten in beeld gebracht, dit om een compleet beeld te hebben van de bijbehorende langjarig te verwachten kosten. Dit proces is verder uitgewerkt in bijlage 4.

13 Risico's in beeld

Aan de exploitatie van gebouwen zijn diverse risico's verbonden. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de risico's die het eigendom van vastgoed met zich meebrengt voor gemeente Hengelo. Het is van belang dat deze risico's worden onderkend en zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt gehouden.

13.1 Contractrisico's

Voor alle vastgoedobjecten worden huur- of gebruiksovereenkomsten aangegaan. Het Vastgoedbedrijf maakt hiervoor op dit moment gebruik van standaard-overeenkomsten die op basis van intern of extern juridisch advies zijn opgesteld. Bij de huurovereenkomsten voor de gebouwen is de standaard-overeenkomst opgesteld op basis van de landelijk gehanteerde ROZ-modelovereenkomsten.

De overeenkomsten voor het gemeentelijke vastgoed hebben over het algemeen een lange looptijd, er zijn dan ook nog veel objecten die gebruikt worden op basis van een relatief oude overeenkomst. In praktijk blijken deze oude overeenkomsten soms verrassingen te bevatten die vooraf niet inzichtelijk waren. Deze verrassingen gaan over het algemeen over de hoogte van de huurprijs, de indexeringsmogelijkheden van de huurprijs en de opzeggingsmogelijkheden. Met de invoering van kostprijsdekkende huur worden deze oude overeenkomsten uitgefaseerd en worden met alle gebruikers nieuwe overeenkomsten gesloten op basis van de standaard-overeenkomsten.

13.2 Objectrisico's

De risico's die behoren bij de staat van het object kunnen onderverdeeld worden in risico's samenhangend met:

- Schades
- Gebreken na aankoop
- Imagoschade

Schades

Er kunnen onverwachte schades optreden door o.a. vandalisme, brand, storm of blikseminslag. Gemeente Hengelo heeft voor het afdekken van vrijwel alle schades met uitzondering van vandalisme een verzekering afgesloten via het gemeentelijk risicomanagement. Het eigen risico op de verzekering is € 12.500 per geval (prijspeil 2019). De kosten voor deze opstalverzekering zijn afgedekt in de kostprijsdekkende huurberekening. Kosten van vandalisme worden zoveel als mogelijk verhaald op de dader en vormen een risico in de exploitatie van de objecten.

Gebreken na aankoop

Na aankoop van een nieuw gebouw kunnen onvoorziene gebreken optreden die tot grote kosten kunnen leiden. Het Vastgoedbedrijf inspecteert daarom de gebouwen grondig, waarbij naast de algemene bouwkundige staat, specifiek wordt gelet op achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van asbest. Daarnaast wordt erop gelet of het gebouw geschikt is voor het beoogde gebruik en of het voor die gebruiksfunctie voldoet aan de benodigde wet- en regelgeving. Achterstallig onderhoud vormt een risico in de exploitatie van objecten, de kosten van het herstellen van deze gebreken leiden zondig tot een extra aanvraag voor krediet bij de raad.

Imagoschade

Rondom de exploitatie van objecten kunnen er gevoeligheden liggen die ook in de publieke opinie een rol spelen, hierbij kan gedacht worden aan de staat van beeldbepalende en monumentale gebouwen of onderwijsgebouwen. Tevens kunnen defecten aan de gemeentelijke huisvesting, zeker op gebied van veiligheid, gevoelig liggen. Het Vastgoedbedrijf is zich goed bewust van deze risico's en houdt hier rekening mee. In voorkomende gevallen treedt het Vastgoedbedrijf in contact met de Communicatieafdeling om gezamenlijk de strategie af te stemmen.

13.3 Risico's wet- en regelgeving

Rondom vastgoed is veel wetgeving die voorschrijft waar het gemeentelijk vastgoed aan moet voldoen. Bij publiekstoegankelijke gebouwen is er nog meer vigerende wetgeving. Brandveiligheid, zwembaden en legionella, allemaal bekende recente dossiers die tot aangepaste alertheid en eisen hebben geleid. Het Vastgoedbedrijf is als eigenaar binnen de gemeente verantwoordelijk voor de naleving van de wetgeving in haar gebouwen. Binnen het onderhoudssysteem wordt het voldoen aan wet- en regelgeving als één van de inspectie-items meegenomen. Het moeten voldoen aan nieuwe of aanvullende wet- en regelgeving vormt echter een risico dat niet door het Vastgoedbedrijf voorzien kan worden. Aanpassingen aan gebouwen ten gevolge van deze nieuwe of aanvullende wet- en regelgeving kan leiden tot een extra aanvraag voor krediet bij de raad.

13.4 Financiële risico's

De financiële risico's kunnen onderverdeeld worden in risico's samenhangend met:

- Afwaardering
- Planmatig onderhoud
- Nieuwe objecten en/of investeringen
- Onvoorziene leegstand
- Btw-regimes
- Staatssteun

Afwaardering

Gebouwen waarvoor niet de intentie bestaat om deze duurzaam te exploiteren, dus gebouwen waarvan de wens is deze op termijn te verkopen, dienen te worden beoordeeld ten opzichte van huidige marktwaarde. Dit kan voorkomen bij herwaardering van beleid of bij het krimpen van de vraag naar een specifieke huisvesting. Voor objecten die niet meer duurzaam geëxploiteerd worden geldt dat moet worden afgewaardeerd naar de marktwaarde als de boekwaarde hoger is.

Gezien de gezonde relatie tussen WOZ-waarde en boekwaarde (de boekwaarde over de gehele portefeuille genomen ligt zo'n 40% onder de WOZ-waarde) is dit risico als laag ingeschat.

Planmatig onderhoud

Het onderhoud van gemeentelijk vastgoed wordt in beeld gebracht via een onderhoudsplanung gebaseerd op de NEN 2767. Het Vastgoedbedrijf zorgt voor een actueel onderhoudsplan op basis waarvan het onderhoud zo nauwkeurig mogelijk meerjarig in beeld wordt gebracht, verrassingen in benodigd extra onderhoud zijn hiermee zoveel mogelijk uitgesloten.

Voor planmatig (groot) onderhoud is er één onderhoudsvoorziening die jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van het tienjarig gemiddelde is de jaarlijkse dotatie in de onderhoudsvoorziening vastgesteld. Vanuit deze onderhoudsvoorziening worden de jaarlijkse

kosten voor groot onderhoud betaald. Tussentijdse aankopen en verkopen kunnen gevolgen hebben op de onttrekkingen en dotaties, wat kan leiden tot een tekort of een overschot. Het niet hebben van een toereikende onderhoudsvoorziening kan als een risico gezien worden. Vastgoed gaat dit aspect na bij iedere aan- of verkoop, een eventueel tekort wordt met een extra dotatie aangevuld.

Voor het dagelijks onderhoud (kort cyclisch en verhelpen van storingen/defecten) mag er geen onderhoudsvoorziening worden getroffen. Dit onderhoud wordt direct uit de exploitatie betaald. Door het actuele onderhoudsplan zijn de risico's op overschrijdingen bij dagelijks onderhoud minimaal.

Nieuwe objecten en/of investeringen

Het opnemen van nieuwe gebouwen in de begroting kan invloed hebben op de totale lasten en baten op portefeuilleniveau. Bij de maatschappelijke portefeuille moeten de kosten afgedekt worden met de verhuuropbrengsten volgens de nieuwe kostprijsdekkende huursystematiek. Het opnemen van nieuwe objecten in de maatschappelijke portefeuille heeft uiteraard gevolgen voor de meerjarige vastgoedexploitatie. In de eerste jaren zal de nieuwe kostprijsdekkende huur lager uitvallen dan de kosten. In de laatste jaren is de kostprijsdekkende huur hoger dan de kosten. Over de gehele beschouwingsperiode leidt dit tot een neutraal effect. Het Vastgoedbedrijf heeft inzicht in de meerjarige vastgoedexploitatie en brengt de effecten van nieuwe investeringen en verkopen van vastgoed bij iedere afweging in beeld. Op deze wijze kunnen beheersmaatregelen worden getroffen indien negatieve effecten moeten worden gecompenseerd.

Onvoorziene leegstand

In de kostprijsdekkende huur is een risicoafdekking van 1% opgenomen voor tijdelijke (en mutatie-) leegstand. Deze hebben een vrijwel structureel karakter. Kosten voor onvoorziene leegstand, zoals plotseling vertrek van huurders, verhuizingen van huurders, fusies etc. zijn niet opgenomen in de nieuwe kostprijsdekkende huur. Deze en overige onvoorziene kosten worden niet in de vastgoedexploitatie genomen, maar komen in het uiterste geval ten laste van de algemene middelen.

Btw-regimes

Verhuur van vastgoed is in basis een activiteit waarover geen btw geheven wordt, de huurder van een object kan echter opteren om wel btw-belast te huren. Het niet inzichtelijk hebben van de btw-regimes per object kan als een risico gezien worden bij gebouwen met btw-belaste verhuur. Per object wordt jaarlijks gecontroleerd of het juiste btw-regime gehanteerd wordt. De mogelijke btw-regimes zijn:

- Onbelaste verhuur: Hoofregel is dat de huurder de btw niet kan verrekenen en de huurprijs niet belast wordt. De inkoop-btw valt niet te verrekenen. Over de huurprijs wordt geen btw gerekend.
- Belaste verhuur: Opteren voor belaste verhuur is mogelijk als de huurder meer dan 90% btw-belaste prestaties levert. De inkoop-btw valt voor 100% te verrekenen. Over de huurprijs wordt vervolgens 21% btw gerekend.

Wanneer er ten onrechte inkoop-btw of teveel inkoop-btw wordt verrekend kan dit leiden tot een boetes vanuit de Belastingdienst. Wanneer er te weinig inkoop-btw verrekend wordt leidt dit tot een onvoorzien nadeel in de gemeentelijke begroting.

Staatssteun

Bij de verhuur van vastgoed aan een onderneming is het van belang dat er getoetst wordt of er door de hoogte van de huur geen staatssteun verstrekt wordt. Als een vastgoedobject voor een lagere prijs wordt verhuurd dan de huurder onder normale omstandigheden voor dit type onroerend goed op de markt zou moeten betalen, behelst het prijsverschil een voordeel voor de hurende onderneming en zou er sprake kunnen zijn van staatssteun.

Bij verhuur van vastgoed uit de deelportefeuille af te stoten vastgoed en vastgoed in grondexploitaties wordt er verhuurd tegen een marktconform tarief en is er dus geen risico op staatssteun. Bij verhuur van een object uit de maatschappelijke portefeuille moet er getoetst worden of de huurder een ondernemer is. Om de risico's op staatssteun te minimaliseren kan er in het geval gekozen worden voor een marktconforme huur en niet voor een kostprijsdekkende huur.

Bijlagen

Bijlage 1 - Formuleren ruimtevraag

De beleidsafdeling is verantwoordelijk voor beleidsontwikkeling en het inschatten van de toekomstige vraag naar ruimte voor activiteiten die door gemeente Hengelo ondersteund worden. Door de beleidsafdeling dient dit vertaald te worden naar meerjaren huisvestingsplannen voor de verschillende beleidsvelden. De beleidsafdeling is voor het Vastgoedbedrijf de partner in het afstemmen van de (toekomstige) vraag naar ruimte in de vorm van een ruimtevraag op basis van de huisvestingsplannen. Wanneer er een ruimtevraag bij het Vastgoedbedrijf wordt neergelegd zal er gekeken worden of deze ruimtevraag binnen de eigen vastgoedportefeuille ingepast kan worden of dat er een object gebouwd of aangehuurd moet worden om deze vraag te huisvesten.

De formulering van een ruimtevraag bevat in ieder geval:

- De functie waar de ruimte voor bedoeld is inclusief het aantal te huisvesten personen en/of bezoekers.
- De doelstelling die gerealiseerd moet worden.
- De locatie op wijkniveau waar de ruimte gesitueerd moet zijn.
- Het beschikbare budget
- De termijn waarop en waarvoor de ruimte nodig is.

Door het Vastgoedbedrijf wordt op basis van de aangeleverde gegevens bij de ruimtevraag een analyse gemaakt op de portefeuille en wordt een bedrijfseconomische afweging gemaakt van de verschillende opties. De resultaten van de bedrijfseconomische afweging worden besproken met de beleidsafdeling om zo gezamenlijk te komen tot een optie die geadviseerd wordt aan het bestuur.

Wanneer de ruimtevraag leidt tot de bouw van een object dan zal de beleidsafdeling opdrachtgever zijn voor dit project, het Vastgoedbedrijf zal verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het object.

Bijlage 2 - Vastgoedportefeuille

Adres	Portfolio	Sub-portfolio
Wegtersweg 9 (01)	Beleidsvolgend Vastgoed	Afval
Wegtersweg 9 (02)	Beleidsvolgend Vastgoed	Afval
Wegtersweg 9 (03)	Beleidsvolgend Vastgoed	Afval
Wegtersweg 9A (01)	Beleidsvolgend Vastgoed	Afval
Wegtersweg 9A (02)	Beleidsvolgend Vastgoed	Afval
Curaçaostraat 10	Beleidsvolgend Vastgoed	Buurt- en clubhuizen
Neptunusstraat 51	Beleidsvolgend Vastgoed	Buurt- en clubhuizen
Twijnstraat 6 t/m 8	Beleidsvolgend Vastgoed	Buurt- en clubhuizen
Uitslagsweg 47	Beleidsvolgend Vastgoed	Buurt- en clubhuizen
Vöckersweg 24	Beleidsvolgend Vastgoed	Buurt- en clubhuizen
Bataafse Kamp 4	Beleidsvolgend Vastgoed	Cultuur
Industriplein 10	Beleidsvolgend Vastgoed	Cultuur
Langestraat 35	Beleidsvolgend Vastgoed	Cultuur
Mozartlaan 161 en Schumannstraat 30	Beleidsvolgend Vastgoed	Cultuur
St. Janstraat 5	Beleidsvolgend Vastgoed	Cultuur
Onze Lieve Vrouwestraat 10 t/m 20	Beleidsvolgend Vastgoed	Jeugdbeleid
van Alphenstraat 25 (01)	Beleidsvolgend Vastgoed	Kinderboerderij
van Alphenstraat 25 (02)	Beleidsvolgend Vastgoed	Kinderboerderij
van Alphenstraat 27 (01)	Beleidsvolgend Vastgoed	Kinderboerderij
van Alphenstraat 27 (02)	Beleidsvolgend Vastgoed	Kinderboerderij
Brinkstraat 9	Beleidsvolgend Vastgoed	Milieubeheer
Prins Bernhardplantsoen 1 (01)	Beleidsvolgend Vastgoed	Openbare orde en veiligheid
B.P. Hofstedestraat 41	Beleidsvolgend Vastgoed	Parkeren
Bartelinkslaantje 21	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
César Franckstraat 36A	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
Deldenerstraat 25	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
Groenhofstraat 36A	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
Koekoekweg 18 t/m 20	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
Leeuwerikstraat 36	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
Theresiastraat 61	Beleidsvolgend Vastgoed	Samenkracht en burgerparticipatie
Beckumerkerkweg 27	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, binnensport
César Franckstraat 36C t/m 36D	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, binnensport
Kuipersdijk 46	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, binnensport
Pruisische Veldweg 77 t/m 81	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, binnensport
Uitslagsweg 102	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, binnensport
Henry Woodstraat 60 t/m 62	Beleidsvolgend Vastgoed	Binnensport - Buurt- en clubhuizen
Straatsburg 1 t/m 7	Beleidsvolgend Vastgoed	Binnensport - Buurt- en clubhuizen

Adres	Portfolio	Sub-portfolio
Kanaaldijk 12	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Kuipersdijk 40 (01)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Kuipersdijk 40 (02)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Kuipersdijk 46 (04)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Kuipersdijk 46 (05)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Kuipersdijk 46 (06)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Kuipersdijk 46A	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Oldenzaalsestraat nabij 518	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Oude Bornseweg 101	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Zwavertsweg 108	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, buitensport
Lage Weide 3 t/m 5	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, Zwembaden
Vijverlaan 63 - 65	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, Zwembaden
Vijverlaan 63 (02)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, Zwembaden
Vijverlaan 63 (03)	Beleidsvolgend Vastgoed	Sport, Zwembaden
Apolloplein 1	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Bergweg 34	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Breemarsweg 270 t/m 272	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Breemarsweg 483	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Brusselstraat 15	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Castorweg 171	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Cruys Voorberghstraat 101 t/m 103	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Dr. A. Kuiperplein 14	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Drienerstraat 51	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Elritsplein 100	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Harmsveldweg 4	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Henry Woodstraat 70	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Johan Buziastraat 10 t/m 12	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Johan Buziastraat 14 t/m 16	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Kerkpad 9 (01)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Kerkpad 9 (02)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Kerkstraat 116 (01)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Klaas de Rookstraat 53	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Klaas de Rookstraat 57 (01)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Korenbloemstraat 3	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Laurastraat 3	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Luxemburgstraat 100	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Luxemburgstraat 90 (01)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Luxemburgstraat 90 (02)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Marskant 85 en Willemstraat 88	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Old Ruitenborgh 31	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Oude Postweg 55 t/m 57	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
P.C. Hoofllaan 200 (01)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
P.C. Hoofllaan 202	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Ruijsdaelstraat 45	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Semmelweisstraat 42	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs

Adres	Portfolio	Sub-portfolio
Semmelweisstraat 44	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Semmelweisstraat 46	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Sportlaan Driene 6-1	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Wezelstraat 71	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Wezelstraat 75	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Wilbertstraat 15C	Vastgoed voor een wettelijke taak	Basis Onderwijs
Achterhoekse Molenweg 271 3	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Anton Brucknerstraat 85	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Breemarsweg 481A	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Cruys Voorberghstraat 105	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Deurningerstraat 64	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Havezatenlaan 18	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Jacques Perkstraat 13	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Jan Prinsstraat 1	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Jan van der Heydenstraat 22	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Klaas de Rookstraat 61	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Merelweg 21	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Mussenstraat 34	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Tichelpad 11	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Wolter Ten Catestraat 54A	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Woolderesweg 126	Vastgoed voor een wettelijke taak	Gymnastieklokalen
Bergweg 36	Vastgoed voor een wettelijke taak	Noodlokalen Basis onderwijs
Kerkstraat 116 (02)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Noodlokalen Basis onderwijs
Kerkstraat 116 (03)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Noodlokalen Basis onderwijs
Klaas de Rookstraat 57 (02)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Noodlokalen Basis onderwijs
Krabbenbosweg 91 (02)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Noodlokalen Basis onderwijs
Coornhertstraat 3	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Elsbeekweg 10 t/m 12	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Jacques Perkstraat 11	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Jacques Perkstraat 5	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Jasmijnstraat 15	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Korhoenstraat 2	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Krabbenbosweg 91 (01)	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Ruijsdaelstraat 49	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Schützstraat 18	Vastgoed voor een wettelijke taak	Speciaal Onderwijs
Anna Reynvaanweg 50	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Deurningerstraat 65	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Deurningerstraat 67	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Fré Cohenstraat 10	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Grundellaan 36	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Jasmijnstraat 5	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Sloetsweg 153	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Sloetsweg 155	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Tuindorpsraat 132	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs
Woolderesweg 130	Vastgoed voor een wettelijke taak	Voortgezet Onderwijs

Adres	Portfolio	Sub-portfolio
Deurningerstraat 262 (nabij)	Vastgoed voor eigen organisatie	Begraafplaatsen
Oldenzaalsestraat 345	Vastgoed voor eigen organisatie	Begraafplaatsen
Oldenzaalsestraat 345 t/m 349	Vastgoed voor eigen organisatie	Begraafplaatsen
Oldenzaalsestraat 347 (01)	Vastgoed voor eigen organisatie	Begraafplaatsen
Oldenzaalsestraat 347 (02)	Vastgoed voor eigen organisatie	Begraafplaatsen
Oldenzaalsestraat 349 (01)	Vastgoed voor eigen organisatie	Begraafplaatsen
Burgemeester Jansenplein 1	Vastgoed voor eigen organisatie	Eigen huisvesting
Burgemeester van der Dussenplein 1	Vastgoed voor eigen organisatie	Eigen huisvesting
Burgemeester van der Dussenplein 3	Vastgoed voor eigen organisatie	Eigen huisvesting
Havenkade 52	Vastgoed voor eigen organisatie	Eigen huisvesting
Asveldweg 14 (01)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Asveldweg 14 (02)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Asveldweg 14 (03)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Asveldweg 14 (04)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Deurningerstraat 248	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Deurningerstraat 250 (01)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Deurningerstraat 250 (02)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Deurningerstraat 250 (03)	Vastgoed voor eigen organisatie	Gildebor
Beckumerstraat 15	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Beckumerstraat 3	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Boekweitweg 30 G01	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Deldenerstraat 59	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Gerststraat 2	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Harmsveldweg 3	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Houtmaatweg 9	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Vondelstraat 2 t/m 14	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Weusthagstraat 3	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Weustinkstraat 23	Overig vastgoed	Bedrijfsgebouwen
Bataafse Kamp 5	Overig vastgoed	Woningen
Dinant Dijkhuisstraat 88	Overig vastgoed	Woningen
Dinant Dijkhuisstraat 90	Overig vastgoed	Woningen
van Alphenstraat 13	Overig vastgoed	Woningen
Wegtersweg 11	Overig vastgoed	Woningen
Wegtersweg 13	Overig vastgoed	Woningen
Wegtersweg 15	Overig vastgoed	Woningen
Zwavertsweg 109	Overig vastgoed	Woningen
Zwavertsweg 111	Overig vastgoed	Woningen
Willem de Clercqstraat 5	Overig vastgoed	Woningen
Willem de Clercqstraat 7	Overig vastgoed	Woningen
Willem de Clercqstraat 9	Overig vastgoed	Woningen
Sabina Klinkhamerweg 20	Vastgoed in grondexploitatie	Grondexploitatie Gezondheidspark
Industriplein 02	Vastgoed in grondexploitatie	Grondexploitatie Hart van Zuid
Twekkelerweg 249	Vastgoed in grondexploitatie	Grondexploitatie verspreide gronden

Bijlage 3 - Kostprijsdekkende huur

Kostprijsdekkende huur vormt de basis van de kostenverrekening van het beleidsvolgende vastgoed. In deze bijlagen worden de uitgangspunten van de berekening en de gebruikte parameters benoemd.

Uitgangspunten

Huurprijs gebaseerd op boekwaarde

De basis voor de huurprijs wordt gevormd door de boekwaarde van een object in de gemeentelijke administratie. In de gemeentelijke administratie is de boekwaarde gebaseerd op afschrijving per component zoals deze vastgelegd is in de Financiële Verordening. In de kostprijsdekkende huur worden alle kapitaallasten, bestaande uit rente en lineaire afschrijving, uit de gemeentelijke administratie van een bepaald object meegenomen. Op gronden wordt niet afgeschreven en hiervan wordt dan ook alleen de rente meegenomen in de huurprijs.

DCF met een rendement van 0%

De huurprijs is gebaseerd op een berekening middels een discounted cashflow (DCF). Bij een DCF worden alle toekomstige kasstromen geschat en verdisconteerd door gebruik te maken van kapitaalkosten om hun huidige waarde te bepalen. De kapitaalkosten worden uitgedrukt in een rendementseis. Omdat er binnen het gemeentelijke speelveld geen rendementseisen zijn worden de huurprijzen bepaald middels een DCF met een rendementseis van 0%

Geen herinvesteringen in de huurprijs

In de huurprijs wordt geen rekening gehouden met eventuele investeringen in de toekomst. Alle kosten die gemaakt moeten worden om het object in een goede staat van onderhoud te houden worden opgenomen in het onderhoudsplan en worden gefinancierd uit onderhoudsmiddelen. Als er verbeteringen aan het object gewenst zijn en hiervoor is een investering benodigd dan zal dit leiden tot een aanpassing van de huurprijs op het moment van de investering.

Geen restwaarde anders dan grondwaarde

In de berekening van de kostprijsdekkende huur wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van het object anders dan de grondwaarde waarover niet afgeschreven wordt. Het object wordt in de berekening afgeschreven conform de afschrijvingstermijnen uit de gemeentelijke activa-administratie.

Huurprijzen per object

De kostprijsdekkende huur wordt berekend per object, hiermee is er per object zicht op de werkelijke kosten van een object en kunnen er per object keuzes gemaakt worden. Met een huurprijs per object worden daarnaast de prijsverschillen tussen verschillende objecten met eenzelfde functie inzichtelijk.

Vaste beschouwingsperioden afhankelijk van strategie

De berekening van een kostprijsdekkende huur is gebaseerd op het evenredig omslaan van alle kosten in een bepaalde beschouwingsperiode over deze periode. Afhankelijk van de strategie van het object wordt de kostprijsdekkende huur berekend over een vaste beschouwingsperiode. Voor objecten waarvoor plannen zijn voor afstoten, slopen of grootschalige renovatie zijn wordt een periode van 10 jaar gehanteerd, voor de overige objecten wordt uitgegaan van een beschouwingsperiode van 30 jaar. De beschouwingsperiode staat hiermee los van contractduur met de gebruiker en de werkelijke afschrijvingsperioden van een object in de administratie. Wanneer de werkelijke afschrijvingsperiode langer is dan de beschouwingsperiode zal er aan het einde van de beschouwingsperiode sprake zijn van een resterende boekwaarde. In het geval dat er investeringen gedaan worden vanuit huurderswensen zullen deze gedurende de contractduur doorberekend worden aan de huurder in de vorm van een opslag op de huur.

Parameters

Onroerende zaakbelasting (OZB) en heffingen

De OZB, de heffing van het waterschap en de rioolheffing worden in de huurprijs opgenomen op basis van de werkelijke WOZ-waarde op het moment van berekening en op basis van het op dat moment vastgestelde tarieven. In de doorrekening van de kostprijsdekkende huur worden de kosten jaarlijks geïndexeerd met de vastgelegde index voor kosten.

Verzekeringen

In de berekening van de kostprijsdekkende huur worden uitsluitend de kosten van de opstalverzekering opgenomen op basis van de werkelijke verzekerde waarde. De opgenomen kosten gaan uit van de werkelijke kosten op het moment van berekenen en worden jaarlijks geïndexeerd met de vastgelegde index voor kosten. Kosten voor aanvullende verzekeringen of inboedelverzekeringen zijn geen onderdeel van de huurprijs en moeten door de huurder/gebruiker afgesloten worden.

Rekenrente

Om het model houdbaar te houden voor de toekomst is er voor gekozen om niet de actuele rekenrente te hanteren in de berekening maar te kiezen voor een tienjarig historisch gemiddelde van de gehanteerde omslagrente van gemeente Hengelo. Het langjarige gemiddelde zou een goede richting moeten zijn van de te verwachten gemiddelde rente voor de gehele huurperiode, een te lage rente zou een tekort bij op de exploitatie opleveren en een te hoge rente zou betekenen dat maatschappelijke instellingen een te hoge huur betalen waar mogelijk subsidie tegenover moet staan. Het kiezen voor één rentepercentage voor de gehele exploitatieperiode voorkomt dat een huur tussentijds dient te worden aangepast bij een wijziging in de rente.

Prijsindex

Het model voor berekening van de kostprijsdekkende huur gaat uit van jaarlijkse stijgingen van kosten en opbrengsten. Om het model houdbaar te maken voor de toekomst is er voor gekozen om separate indexcijfers voor kosten en opbrengsten vast te leggen en deze te baseren op een langjarig gemiddelde consumentenprijsindex (CPI) van de afgelopen tien jaar, voor de opbrengsten wordt het rechtstreekse gemiddelde gehanteerd en voor de kosten wordt hierop een opslag van 0,50% toegevoegd. Met de opslag voor de kosten wordt voorkomen dat er een tussentijdse huurprijswijziging moet plaatsvinden bij een grotere stijging van de onderhoudskosten ten opzichte van de huurprijsstijging op basis van de CPI.

Beheerkosten eigenaar

De totale beheerkosten bestaan uit de kosten van het Vastgoedbedrijf tegen de interne tarieven en de structureel te verwachten jaarlijkse advieskosten. De beheerkosten worden verdeeld over de gehele portefeuille door deze op basis van vierkante meters om te slaan over alle objecten.

Onderhoudskosten

In de berekende kostprijsdekkende huren wordt per vierkante meter een bedrag opgenomen voor onderhoud. Met het opgenomen bedrag moet het mogelijk zijn om het pand in goede staat van onderhoud te houden (conditie 3 NEN 2767 zonder ernstige gebreken). De opgenomen onderhoudskosten zijn gemiddelde bedragen voor een periode van 10 jaar voor bepaalde typen objecten gebaseerd op basis van de conform NEN 2767 opgestelde MJOP's van gemeente Hengelo.

Risico's

In de berekende kostprijsdekkende huren worden geen risico's opgenomen die reeds in de gemeentelijke begroting opgenomen zijn, dit om te voorkomen dat huren voor maatschappelijke partners onnodig verhoogd worden. In de huren wordt uitsluitend een minimale risico-opslag van 1,0% opgenomen ter dekking van de mutatieleegstand als gevolg van wisselingen van huurder.

Parameters 2020

In onderstaande tabel worden de parameters die in de berekening gebruikt worden weergegeven voor 2020. De parameters uit de tabel dienen jaarlijks opnieuw vastgesteld te worden om te hanteren in nieuwe huurovereenkomsten.

Parameter	Waarde	Bron
OZB-eigenaar niet wonen	€ 3,96 per € 1.000 WOZ-waarde	Gemeente Hengelo
OZB-eigenaar wonen	€ 1,59 per € 1.000 WOZ-waarde	Gemeente Hengelo
Heffing waterschap	€ 0,42 per € 1.000 WOZ-waarde	Waterschap Vechtstromen
Rioolheffing	€ 220,32 per object	Gemeente Hengelo
Opstalverzekering	€ 0,50 per € 1.000 verz. waarde	Gemeentelijke polis
Rekenrente	3,85%	10 jarig gemiddelde omslagrente
Prijsindex opbrengsten	1,48%	10 jarig gemiddelde CPI
Prijsindex kosten	1,48% + 0,50% = 1,98%	10 jarig gemiddelde CPI met opslag
Beheerkosten	€ 6,47 per m ² BVO	Kosten gemeentelijke organisatie

Bijlage 4 - Rol bij nieuwbouw

Een ruimte vraag kan leiden tot uitbreiding van de portefeuille door nieuwbouw van een object. Gewenste functionele aanpassingen van een bestaand object in de portefeuille kunnen leiden tot de renovatie van een object in de portefeuille. Zowel bij nieuwbouw als renovatie is er een rol weggelegd voor zowel de beleidsafdeling als het Vastgoedbedrijf.

De beleidsafdeling is verantwoordelijk voor het definiëren van de beleidsopgaven die al dan niet resulteren in een nieuwbouwproject. Voor de initiatief- en definitiefase van een project, fasen 0 en 1, is de beleidsafdeling dan ook verantwoordelijk. Gedurende fase 0 en 1 zal de beleidsafdeling expertise nodig hebben van Vastgoed (bijvoorbeeld op het gebied van bouwkosten, contracten of vastgoedbeheer). Het Vastgoedbedrijf levert deze expertise als adviseur in het proces. Aan het einde van fase 1 zal er budget gevraagd worden aan de Raad, ook deze aanvraag is een verantwoordelijkheid van de beleidsafdeling. Zodra fase 1 is afgerond dient het project te worden overgedragen aan het Vastgoedbedrijf.

Het Vastgoedbedrijf is vanaf de ontwerpfase, fase 2, opdrachtgever van een (nieuwbouw-)project. Na afsluiting van fase 1 zal het project inclusief budget door de beleidsafdeling overgedragen worden aan het Vastgoedbedrijf. De beleidsafdeling zal in de ontwerp-, voorbereidings- en uitvoeringsfase, fasen 2, 3 en 4, optreden als adviseur om de beleidsdoelstellingen in het project te borgen.

Projectfase	Rol Vastgoedbedrijf	Rol beleidsdienst	Opleveren bij afsluiten fase
0 initiatief	Adviseur	Opdrachtgever	Programma
1 definitie	Adviseur Toekomstig eigenaar	Opdrachtgever	Ruimtelijk programma Budget (Intentie-) overeenkomsten
2 ontwerp	Toekomstig eigenaar Opdrachtgever	Adviseur	Technische programma Definitief ontwerp
3 voorbereiding	Opdrachtgever	Adviseur	Bestek
4 uitvoering	Opdrachtgever Toekomstig eigenaar	Adviseur	Gerealiseerd gebouw Huurovereenkomsten
5 nazorg/beheer	Toekomstig eigenaar	Adviseur	

Bijlage 5 – Overdrachtsdocument leegkomend schoolgebouw

Dit overdrachtsdocument heeft als doel om heldere afspraken te maken over planning, financiën en verantwoordelijkheden tussen afdeling Beleid en het Vastgoedbedrijf bij het leegkomen van schoolgebouwen die niet meer nodig zijn voor onderwijs.

Object

In dit overdrachtsdocument wordt de overdracht tussen de afdeling Beleid en het Vastgoedbedrijf vastgelegd van het object:

<<naam>>

<<adres>>

<<postcode>> **Hengelo**

Het object is een schoolgebouw van <<bouwjaar>> met <<aantal>> klaslokalen van in totaal <<oppervlakte>> m² BVO. Door afdeling Beleid is op <<datum aankondiging>> aangegeven dat het object per <<datum leeg>> leeg zal zijn.

Stappenplan

Het stappenplan bestaat uit 4 stappen die doorlopen dienen te worden tot verkoop, wanneer het uitvoeren van een stap tot een gewenste uitkomst leidt hoeft de vervolgstap niet doorlopen te worden.

	Actie	Verantwoordelijke	Termijn	Drager risico leegstand
Stap 1	Onderzoek naar andere invulling binnen afdeling Beleid	Afdeling Beleid/ Vastgoedbedrijf	2 maanden	Afdeling Beleid
Stap 2	Onderzoek naar invulling door andere afdeling	Vastgoedbedrijf	2 maanden	Afdeling Beleid
Stap 3	Onderzoek of locatie gewenst is binnen de grondexploitatie	Vastgoedbedrijf	2 maanden	Afdeling Beleid
Stap 4	Bepalen verkoopstrategie en object op de markt zetten	Vastgoedbedrijf	Tot moment verkoop	Eerste 6 maanden afdeling Beleid, daarna Vastgoedbedrijf

Dit object komt leeg per <<datum leeg>> en stap 1 kan starten per <<datum aankondiging>>, de kosten voor leegstand komen nog maximaal 6 maanden vanaf de start van de verkoop (stap 4) voor rekening van de afdeling Beleid, wanneer het object dan nog niet verkocht is komen de kosten voor leegstand voor rekening van het Vastgoedbedrijf.

Financiën

Wanneer stap 1 niet tot een goede invulling van het object leidt wordt het object overgedragen naar het Vastgoedbedrijf tegen boekwaarde van de vaste activa op <<datum leeg>>. Bij verkoop van het object door het Vastgoedbedrijf komt het verkoopresultaat ten gunste/laste van de reserve Vastgoed.

De eventuele kosten voor leegstand en alle andere kosten die samenhangen met het object komen voor maximaal 12 maanden na aankondiging van leegkomen voor rekening van afdeling Beleid en komen daarna voor rekening van het Vastgoedbedrijf. De verkoopkosten die gemaakt worden door het Vastgoedbedrijf worden verrekend met het verkoopresultaat.

Verantwoordelijkheden

De verantwoordelijkheden in de verschillende te doorlopen stappen houden in dat de benoemde partij verantwoordelijk is voor het bij elkaar brengen van de juiste mensen, het doen van de eventueel benodigde onderzoeken en het bewaken van de termijnen. In stap 1 heeft het Vastgoedbedrijf een adviserende rol en heeft afdeling Beleid een leidende rol, in de andere stappen is het Vastgoedbedrijf leidend.

Afdeling Beleid is daarnaast verantwoordelijk voor onderstaande zaken:

- Opzeggen eventuele (onder-)huurovereenkomsten per <<datum leeg>>.
- Opheffen van eventuele besluiten tot het aanwijzen als openbare speelvoorziening van (een deel van) het object.
- Afspraken maken met gebruiker over niveau en datum van oplevering.
- Indien van toepassing aanleveren asbestrapportage en andere inspectierapportages.
- Opzeggen van eventueel aanwezige onderhoudscontracten per <<datum leeg>>.

Bijlage 2: Aanbevelingen rekenkamer

1. Zet de centralisatie van de eigenaarsverantwoordelijkheid voor het gemeentelijk vastgoed voort en zorg voor de randvoorwaarden voor professioneel vastgoed- en portefeuillemanagement zoals in 2012 vastgelegd.

Het vastgoed in eigendom van de gemeente is gecentraliseerd bij het Vastgoedbedrijf. Een uitzondering hierop is het Twentebad. Bij het Twentebad vinden op dit moment nog renovatie en nieuwbouw werkzaamheden plaats. Zodra de werkzaamheden zijn afgerond zal het Twentebad overgedragen worden naar het Vastgoedbedrijf.

In de kadernotitie Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders worden de randvoorwaarden voor een professioneel vastgoed- en portefeuillemanagement weergegeven. Deze kadernotitie is onlangs vastgesteld door het college (onder voorbehoud van het vaststellen van de kostprijsdekkende huursystematiek en het onderhoudsniveau door de raad). Vanaf nu zal volgens deze kaders invulling gegeven worden aan de vastgoed- en portefeuillemanagement.

2. Zorg dat er een helder kader wordt vastgelegd waarin de gemeente Hengelo duidelijk maakt waarvoor de gemeente Hengelo eigenaar is van vastgoed (de redenen om als gemeente vastgoed in eigendom te hebben), voor welke maatschappelijke functies dit vastgoed wordt ingezet (voor welke maatschappelijke doelen de gemeente vastgoed in eigendom heeft) en wanneer de gemeente vastgoed in eigendom heeft en op welk kwaliteitsniveau het vastgoed moet worden onderhouden (de randvoorwaarden voor het in eigendom hebben van vastgoed).

De kadernotitie Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders is vastgesteld en ter informatie aan u aangeboden. In deel A – de vraagzijde – is een bundeling van het huidige huisvestingsbeleid opgenomen, zoals dit momenteel al in de verschillende beleidsdocumenten staat omschreven. Welke functies willen we huisvesten en op welke manier? Hoe zien de beleidsuitgangspunten eruit? Voor welke huisvestingsvragen is de gemeente aan zet en dienen deze functies in gemeentelijke panden gehuisvest te worden of kan dit ook in panden van derden?

Het professionaliseren van de processen rondom het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is 4 jaar geleden ingezet. Eens per 4 jaar wordt het onderhoudsniveau door een extern adviesbureau opnieuw inzichtelijk gemaakt middels een conditiemeting. In deel B – aanbodzijde- van de kadernotitie is opgenomen dat er gestuurd wordt op conditieniveau 3 (redelijke conditie) zonder ernstige gebreken om het vastgoed hiermee in een goede staat van onderhoud te houden. Dit onderhoudsniveau dient door de raad vastgesteld te worden.

3. Zorg dat op korte termijn de informatiepositie van het Vastgoedbedrijf en de raad ten behoeve van een integraal inzicht over het gemeentelijk vastgoed op orde komt zoals dit beoogd was in het businessplan voor het Vastgoedbedrijf en voeg hier ook de actuele situatie over de diverse (onder) huurders en duurzaamheid aan toe.

Daar waar mogelijk is de informatie per pand inzichtelijk gemaakt. Nadat de raad de kostprijsdekkende huursystematiek heeft vastgesteld worden de betreffende huurovereenkomsten geactualiseerd. De daarin opgenomen kenmerken en afspraken worden aansluitend ingevoerd in het Vastgoedbeheersysteem Planon. Tevens zal na het vaststellen van de kadernotitie een deel van de financiële administratie opnieuw ingericht worden om op die manier beter aan te sluiten bij de uitgangspunten die zijn opgenomen in de kadernotitie en de huurovereenkomsten.

De structurele- en incidentele verhuur vanuit de gemeente is inzichtelijk. Structurele verhuur verloopt via de lopende huurovereenkomsten. Incidentele verhuur vindt plaats in sportaccommodaties en is inzichtelijk en beschikbaar via het reserveringssysteem. Bij wijkcentra is er sprake van onderverhuur. De langdurige vaste onderverhuur is bij de gemeente in beeld. De incidentele onderverhuur vindt plaats via het reserveringssysteem van wijkcentra en is door de gemeente op te vragen.

Van al het strategisch vastgoed is het energielabel bekend. Eind 2019 is er een krediet beschikbaar gesteld om de benodigde duurzaamheidsmaatregelen door te voeren. In deel B

van de kadernotitie is dit tevens opgenomen. In eerste instantie wordt er op gestuurd om het vastgoed in de kernportefeuille te verduurzamen naar label A. Het gaat hierbij om het vastgoed in de categorieën beleidsvolgend, wettelijke taak en eigen organisatie.

4. Zorg voor een structureel (jaarlijks) overleg tussen de afdeling beleid en het Vastgoedbedrijf over de ontwikkelingen in het vastgoed, de bezetting van het vastgoed en de huisvestingsvragen van maatschappelijke organisaties die volgens het beleid in gemeentelijk vastgoed gehuisvest mogen zijn.

Momenteel is er een tweewekelijks overleg tussen de afdeling Beleid en het Vastgoedbedrijf. In dit overleg komen de lopende zaken aan bod. De lijntjes worden korter en het overleg is effectiever.

Nadat de kadernotitie is vastgesteld zal er naast het twee wekelijks overleg ook halfjaarlijks een overleg gaan plaatsvinden tussen het Vastgoedbedrijf en de verschillende beleidsvelden. Op deze wijze kan er een goede uitvoering gegeven worden aan de kadernotitie en kan er ingegaan worden op oa:

- *De wijze waarop geanticipeerd is op de huisvestingsvraagstukken;*
- *Optimalisatiemogelijkheden van de gebruiker (bijvoorbeeld onderzoeken of we huisvesting van beleidspartners kunnen en willen centraliseren);*
- *Mate van efficiënte en effectieve inzet van vastgoed;*
- *De onderhoudsplanning;*
- *Huurverhogingen;*
- *Veranderingen in het beleid (gericht op vastgoed).*

5. Zorg dat er tijdelijk personeel wordt toegevoegd aan het Vastgoedbedrijf zodat de gewenste informatiepositie op redelijke termijn bereikt wordt.

De informatiepositie is op orde gebracht, deels door het inzetten van tijdelijk personeel. Vervolgstappen kunnen gezet worden nadat de kostprijsdekkende huursystematiek is vastgesteld.

6. Implementeer een transparante huurprijsmethodiek waarbij huur- en subsidiestromen gescheiden zijn. Heroverweeg daarbij de mate waarin er een indirecte verantwoordelijkheid van het Vastgoedbedrijf is voor het vastgoedgebruik via de afdeling Beleid en met name via vrijwilligersbesturen van welzijnsorganisaties.

In deel B van de kadernotitie is een transparante huurprijsystematiek opgenomen. Nadat de kostprijsdekkende huursystematiek door de raad is vastgesteld worden de betreffende huurovereenkomsten geactualiseerd conform de kostprijsdekkende huur. Tegelijkertijd zal ook beoordeeld worden op welke wijze de subsidie aangepast moet worden, waardoor de huur- en subsidiestromen duidelijk gescheiden zijn. Vanwege de verwevenheid zal een aangepaste huurovereenkomst gelijk moeten lopen met de aanpassing van de subsidie. Dit traject zal een doorlooptijd kennen van circa één jaar..

Vanuit het Vastgoedbedrijf worden objecten verhuurd aan een hoofdgebruiker. In de nieuwe huurovereenkomsten voor de wijkcentra wordt opgenomen dat incidentele onderverhuur ten behoeve van maatschappelijke doeleinden is toegestaan. Voor commerciële en/of permanente onderverhuur dient eerst schriftelijk toestemming gevraagd te worden bij de gemeente. Er kan dan door de gemeente een afweging gemaakt worden of er sprake is van concurrentievervalsing en of de huurder een toegevoegde waarde heeft voor het wijk- of buurtcentra of de gemeente

7. Zorg dat bij afstoten van gemeentelijk vastgoed niet alleen de marktwaarde van het beoogd af te stoten vastgoed in beeld is, maar ook van min of meer vergelijkbare gemeentelijke eigendommen, alsmede onderhoudstoestand en te verwachten investeringen, zodat een weloverwogen keuze gemaakt kan worden.

Het vastgoedbedrijf werkt, waar mogelijk, conform deze methodiek. Helaas is het maatschappelijk vastgoed veelal incourant, waardoor vergelijkbare objecten schaars zijn. Door de structurele overleggen tussen het Vastgoedbedrijf en de beleidsafdeling wordt er een integrale afweging gemaakt.

8. Stuur bij reorganisaties die worden ingegeven vanuit bezuinigingen niet alleen op de bezuinigingsdoelstelling maar ook op de organisatiedoelstelling.

Bij toekomstige reorganisaties zal deze aanbeveling in acht worden genomen.

9. Breng in beeld bij verouderde huurovereenkomsten of er een risico is dat wet- en regelgeving wordt overtreden

Zoals reeds aangegeven bij punt 3 en 6 worden alle huurovereenkomsten geactualiseerd. Dit zal gebeuren conform het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 is vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20.

Naast dat in de nieuwe huurovereenkomsten de kostprijsdekkende huur wordt opgenomen zal er ook een eenduidige lijn getrokken worden met betrekking tot de onderhoudsverantwoordelijkheid en de door de gemeente uit te voeren services.