



Informatienota raad

Leidraad Vastgoed Veldhoven

Voor vragen

Email: thamar.dirkx@veldhoven.nl
Datum B en W: 19 april 2016
MyCorsa: 16bs00213

Kennisnemen van

De Leidraad Vastgoed Veldhoven.

Inleiding

Op het gebied van vastgoedbeheer hebben de afgelopen jaren de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

- In april 2011 heeft de rekenkamercommissie onderzocht op welke wijze het beheer van de gemeentelijke eigendommen is georganiseerd. Naar aanleiding van de aanbevelingen uit dit onderzoek heeft de gemeente Veldhoven de afgelopen jaren het beheer van het gemeentelijk vastgoed op orde gebracht. Hierbij is het maatschappelijk vastgoed (onderwijs, sport, sociaal cultureel, openbare dienst) inzichtelijk gemaakt en is een groot aantal panden afgestoten. Daarnaast is tevens inzichtelijk gemaakt welke panden de gemeente bezit met het oog op toekomstige bouwgrondexploitatie, de zogenaamde BGE panden (bouwgrondexploitatie). Het complete vastgoed is opgenomen in een digitaal gebouwenbeheersysteem (Planon), zodat de gemeente over een goed overzicht van de onderhoudsinspanningen beschikt.
- Een andere ontwikkeling is de realisatie van de MFA's. Dit heeft verschuivingen teweeggebracht in de bezetting van gemeentelijke gebouwen. Hierdoor heeft de gemeente de kwalitatief mindere gebouwen kunnen afstoten of slopen. Deze ontwikkeling maakte het ook noodzakelijk het vastgoedprogramma te actualiseren.
- Als uitvloeisel van de kerntakendiscussie wordt een nota maatschappelijk vastgoed voorbereid. Deze leidraad kan hiervoor gedeeltelijk als onderlegger gebruikt worden.

Kernboodschap

Er wordt geen nieuw beleid geformuleerd; het beheer van het vastgoed is in deze leidraad gebundeld, geüniformeerd en geactualiseerd. Naast het maatschappelijk vastgoed is ook vastgoed met betrekking tot bouwgrondexploitatie, marktconform vastgoed en overig vastgoed in de leidraad opgenomen. Op deze wijze hoeft er geen aparte leidraad opgesteld te worden voor het gemeentelijk vastgoed dat niet maatschappelijk van aard is.

Op basis van deze Leidraad wordt een Beheerplan gebouwen 2016 – 2020 opgesteld, waarbij het meest actuele meerjarenonderhoudsplan, eenheidsprijzen en financiële kaders als uitgangspunt worden gehanteerd. Dit beheerplan vormt de leidraad voor de afdeling Beheer en Realisatie voor het uit te voeren onderhoud in de periode 2016 - 2020. Dit beheerplan wordt later door het college vastgesteld.



In het kader van de kerntakendiscussie vindt een onderzoek plaats naar het maatschappelijk vastgoed. Dit onderzoek zal in 2017 afgerond zijn. Naar aanleiding van de resultaten hiervan of van andere ontwikkelingen, kan deze leidraad worden aangepast.

Toekomstige ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen vinden plaats op het gebied van vastgoed in Veldhoven:

- a. In het verlengde van de kerntakendiscussie wordt in 2017 een beleidsnota maatschappelijke aspecten vastgoed verwacht.
- b. Het bisdom zal een andere invulling geven aan diverse kerkgebouwen, vanwege de afname van het gebruik er van. Het is nog niet duidelijk wat met deze gebouwen gaat gebeuren. Hierover vinden nog gesprekken plaats in de diverse wijken.

Vooralsnog hebben deze ontwikkelingen geen invloed op de Leidraad Vastgoed Veldhoven.

Bijlagen

1. Leidraad Vastgoed Veldhoven.



Leidraad vastgoed Veldhoven

projectnummer 402607
definitief revisie
7 maart 2016

Leidraad vastgoed Veldhoven

projectnummer 402607
definitief revisie
7 maart 2016

Opdrachtgever

Gemeente Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
10-3-2016	Definitief		

Voorwoord

Aanleiding

De gemeente Veldhoven heeft de afgelopen jaren het beheer van het gemeentelijk vastgoed op orde gebracht. Hierbij heeft de gemeente haar maatschappelijk vastgoed (onderwijs, sport, sociaal cultureel, openbare dienst) inzichtelijk gemaakt en een groot aantal panden afgestoten. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welke panden bij de gemeente in bezit zijn met het oog op toekomstige bouwgrondexploitatie, de zogenaamde BGE panden (bouwgrondexploitatie).

Al het vastgoed is opgenomen in het gebouwenbeheersysteem Planon, zodat de gemeente over een goed overzicht van de onderhoudsinspanningen beschikt.

Als laatste stap in het op orde brengen van het vastgoedbeheer, zijn spelregels van het vastgoedbeheer opgesteld in dit beleidsplan¹ vastgoedbeheer (zowel inhoudelijk als procesmatig). In dit beleidsplan worden de verschillende typen gemeentelijk vastgoed en de daarbij behorende taakvelden en verantwoordelijkheden samengebracht in één leidraad. Er wordt niet zozeer nieuw beleid gepresenteerd, veeleer is het bestaande vastgoedbeleid gebundeld, geüniformeerd en geactualiseerd. In eerste instantie staat het maatschappelijk vastgoed centraal. Om echter een totaaloverzicht van het gemeentelijk vastgoed te maken is ook vastgoed met betrekking tot bouwgrondexploitatie, marktconform vastgoed en overig vastgoed in de nota opgenomen. Op deze wijze hoeft er niet een aparte nota opgesteld te worden voor het gemeentelijk vastgoed dat niet maatschappelijk van aard is. Bij het opstellen van de beleidsnota maatschappelijk vastgoed in 2017 kan de Leidraad vastgoed Veldhoven als totaaloverzicht van al het vastgoed gebruikt worden.

Waarom spelregels?

Om de uniformiteit in het vastgoedbeleid te krijgen en te behouden, is een aantal spelregels noodzakelijk. Spelregels waarbinnen het benodigde financieel en maatschappelijk rendement, de transparantie en zakelijkheid, de integraal kostendekkende huren/overeenkomsten.

De spelregels zijn primair opgesteld voor alle gemeentelijke afdelingen die betrokken zijn bij het gemeentelijk vastgoed en voor het gemeentebestuur (besluitvormers). De spelregels zijn niet statisch. Jaarlijks voorafgaand aan het opstellen van de begroting zullen ze getoetst worden aan gewijzigde inzichten en aan gewijzigde wet- en regelgeving.

Voor het opstellen van het algemeen strategisch beleidskader en de vastgoedbeheerspelregels heeft gemeente Veldhoven inspiratie opgedaan uit het vastgoedbeheer van de gemeente Breda. Een belangrijke impuls voor het vastgoedbeleid kwam vanuit de ambitie van "Bouwstenen voor Sociaal". Bouwstenen voor Sociaal is een sector verbindend platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed, waaronder gebouwen voor buurten, onderwijs, opvang, cultuur, sport, welzijn, informatie en zorg. Hierbij werken de VNG, Aedes, de PO-Raad, de MO Groep Kinderopvang en een groot aantal gemeenten samen. De ambitie is om samen met andere gemeenten op zoek te gaan naar een gemeenschappelijke taal, definities en methoden. Uiteraard is deze nota afgemeten op de situatie in Veldhoven, maar er zijn kaders en spelregels met algemene strekking uit het vastgoedbeheer van Breda toegepast.

¹ te lezen: leidraad

Leidraad vastgoed Veldhoven

projectnummer 402607
7 maart 2016
Gemeente Veldhoven



Leeswijzer

Dit beleidsplan moet worden gezien als een bundeling van de beschikbare informatie over het gemeentelijk vastgoedbeleid van Veldhoven. De bestaande beleidslijnen zijn tegen het licht gehouden en waar nodig geactualiseerd. Er heeft afstemming met de verschillende onderdelen van de gemeentelijke organisatie plaatsgevonden, waardoor taken, rollen en verantwoordelijkheden opnieuw eenduidig belegd zijn.

Begonnen wordt met een inleiding waarin wordt ingegaan op de definities van de verschillende soorten vastgoed en de rollen die de gemeente kan innemen. Daarna is qua opzet gekozen voor een tweedeling.

In een beknopt algemeen strategisch beleidskader (deel I) worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk vastgoedbeleid weergegeven.

Vervolgens worden in het tweede deel (deel II) deze beleidslijnen uitgewerkt in een beheersmatig deel. Deze uitwerking is beschreven in de vorm van spelregels. Deze spelregels gelden bij de verdere operationalisering van het vastgoedbeleid. Achtereenvolgens komen hierbij de verschillende taakvelden van vastgoedbeheer aan de orde, te weten:

- eigendomsbeheer;
- exploitatie (gebruikersbeheer);
- onderhoud (technisch beheer).

Voor de opzet met spelregels is gekozen omdat op deze manier het tweede deel gemakkelijker als naslagwerk kan worden gebruikt. Ook vergemakkelijkt de opzet actualisatie of aanpassing omdat gericht de desbetreffende spelregel kan worden aangepast.

De spelregels worden afgesloten met een beschrijving van de organisatie, rollen en verantwoordelijkheden van het vastgoedbeheer.

Inhoudsopgave

Blz.

Voorwoord

	1
Aanleiding	1
Leeswijzer	2

Inleiding

	5
Definitie maatschappelijk vastgoed	5
Objecten en objectgroepen	5
Omvang Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	6
Vastgoedbeheer bestaat uit drie vormen van beheer	7

Deel I

8

A Algemeen Strategisch Beleidskader

8

A1 Uitgangspunten	8
A2 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten 'Beleidsgestuurd', 'Brede scholen' en 'Onderwijs & MFA's' en 'Verzelfstandigde instellingen'	9
A3 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten Gemeentelijke Bedrijfsvoering	10
A4 Strategisch beleidskader Marktconforme vastgoedobjecten	10
A5 Strategisch beleidskader BGE-panden	10
A6 Strategisch beleidskader overige vastgoed objecten in de openbare ruimte	10

Deel II

11

B Eigendomsbeheer

11

B1 Eigendom onderdeel: Portefeuillebeheer	11
Spelregel 1: Methodiek afwegingskader	11
Spelregel 2: Drie vormen leegstand	12
Spelregel 3: Matching aan- en verkoop en verhuur	13
Spelregel 4: Verwerven van gronden en panden	14
Spelregel 5: Verkoop van panden	14
Spelregel 6: Bij verkoop streven naar zo ruim mogelijke bestemming	14
Spelregel 7: Verkoop aan huidige gebruiker met behoud maatschappelijke functie	14
Spelregel 8: Staatssteun	14
Spelregel 9: Stille en actieve verkoop aan initiatiefnemers (die maatschappelijke functie willen behouden)	15
Spelregel 10: Concurrentie met eigen vastgoed objecten	15
Spelregel 11: Bodem en asbest	15
B2 Eigendom onderdeel: Financieel beheer	16
Spelregel 12: Berekening huurprijs gemeentelijk vastgoedaccommodaties	16
Spelregel 13: De maximale duur van tijdelijke verhuur van gemeentelijke woningen is 2 jaar	16
Spelregel 14: Berekening huurprijs sportaccommodaties	16
Spelregel 15: BTW regimes en fiscale gevolgen	17

Spelregel 16: Verwerking risico's	18
Spelregel 17: Activeren	18
Spelregel 18: Afschrijven	18
Spelregel 19: Kapitaallasten vrijval	18
Spelregel 20: Afwaarderen boekwaarde	19
Spelregel 21: Bepaling bruto/netto resultaat verkoop vastgoedobject	19
B3 Eigendom onderdeel: Relatiebeheer	20
Spelregel 22: Relatiebeheer	20
Spelregel 23: Zendmasten	20
Spelregel 24: Opstalrecht	20
Spelregel 25: Proces en financiële dekking aanpassingen en uitbreidingen	21
Spelregel 26: Van toepassing zijnde wet- en regelgeving	21
Spelregel 27: Legionellapreventie	21
B4 Informatiemanagement	22
Spelregel 28: Gebouwenbeheer	22
C Exploitatie (gebruikersbeheer)	23
Spelregel 29: Drie managementonderdelen van exploitatie	23
Spelregel 30: Prioritering verhuur	23
Spelregel 31: Exploiteren horeca geen taak	23
Spelregel 32: Van toepassing zijnde wet- en regelgeving	23
D Onderhoud (technisch beheer)	24
Spelregel 33: vijf vormen van onderhoud (voor zowel vastgoedobjecten als voor sportvelden)	24
Spelregel 34: Twee soorten Onderhoud	24
Spelregel 35: Onderhoudsmethodiek	24
Spelregel 36: Onderhoudsniveau	25
Spelregel 37: Aanpak Projecten	26
Spelregel 38: Duurzaamheid	26
Spelregel 39: Social Return	27
E Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden	28
Spelregel 40: Rolverdeling en inrichting gemeentelijke vastgoedorganisatie	28
Spelregel 41: Mandaat- en inkoopregeling	28
Spelregel 42: Dossievorming	28
Verdeling verantwoordelijkheid panden gemeente Veldhoven	30
Bijlage 1: Portefeuilleoverzicht van het (Maatschappelijk) Vastgoed Veldhoven	37
Bijlage 2: Definities bij portefeuilleoverzicht	41
Definities hoofdbeleidsveldindeling op basis van de inkomsten/gebruik	41
Sub-beleidsveld op basis van de inkomsten/gebruik	42
Definities gebruiksfuncties	43

Inleiding

Definitie maatschappelijk vastgoed

Vanuit historie/gewoonte dan wel spreektaal worden verschillende aanduidingen gebruikt voor vastgoed. Om duidelijkheid te creëren, wordt in deze spelregels uitgegaan van de term 'maatschappelijk vastgoed'. Hieronder vallen gebouwen, bouwwerken, sportterreinen en (on)bebouwde terreinen.

Maatschappelijk vastgoed moet voldoen aan de volgende kenmerken (definitie Bouwstenen voor Sociaal):

1. Waar maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd.
2. Waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt.
3. Waar vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen.
4. Waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

De panden voor bouwgrondexploitatie, het marktconforme vastgoed en het overige vastgoed maken dus in principe geen onderdeel uit van maatschappelijk vastgoed. Maar zolang ze (nog) in bezit zijn van de gemeente, vallen deze categorieën wel onder de spelregels voor maatschappelijk vastgoed (tenzij nadrukkelijk is aangegeven dat dit niet het geval is).

Objecten en objectgroepen

In het vastgoedbeleid wordt onderscheid gemaakt in objecten en objectgroepen. We onderscheiden de volgende typen objecten:

- **Gebouw:** pand inclusief bijbehorend erf.
- **Terrein:** zoals onbebouwd terrein en sportterrein inclusief hekwerken.
- **Bouwwerk:** zijnde geen gebouw, zoals zendmasten.

Om inzicht te krijgen in de omvang van het gemeentelijk vastgoed worden deze objecten ingedeeld in verschillende objectgroepen. De indeling is met name gebaseerd op het criterium 'afstand tot beleid' en de hiermee samenhangende wijze van financieel management (onder meer marktconforme huur, inzet subsidies). Per objectgroep kunnen daardoor verschillen in beleidslijnen en invulling van de spelregels bestaan. De volgende objectgroepen worden onderscheiden:

- ***Beleidsgestuurd***

De aanwezigheid van deze vastgoedobjecten of de ontwikkelingen in deze vastgoedobjecten zijn beleidsafhankelijk. Ze worden verhuurd aan externe gebruikers voor de door hen uit te voeren maatschappelijk gewenste activiteiten waarvoor zij subsidie ontvangen.

- ***Beleidsgestuurd/Verzelfstandigd***

Deze objectgroep bevat vastgoedobjecten die bijdragen aan een gemeentelijke (beleids)doelstelling, maar deze zijn op afstand gezet met een langdurig contract. 'Op afstand zetten' houdt in op afstand van de directe politieke bemoeienis en de 'waan van alle dag'. Het betekent tevens dat de huurcontracten in voldoende mate de eventuele risico's en tegenvallers dienen op te vangen.

- ***Onderwijs en MFA's***

Deze objectgroep bevat vastgoedobjecten die primair bedoeld zijn voor de onderwijsfunctie. Zij kunnen echter een combinatie zijn van meerdere objecttypen; onderwijsobjecten, beleidsgestuurde objecten, objecten voor verzelfstandigde instellingen en marktconforme objecten.

- ***Gemeentelijke bedrijfsvoering***

Deze objectgroep bevat vastgoed waar de gemeentelijke organisatieonderdelen in gehuisvest zijn. Dit zijn de interne huurders van het cluster vastgoedbeheer, afdeling B&R. De huurlast van de afnemende afdeling is een huuropbrengst voor Vastgoedbeheer (B&R).

- **Marktconform**

Deze objectgroep bevat vastgoedobjecten die niet bijdragen aan een inhoudelijke gemeentelijke (beleids)doelstelling. Dit is vastgoed dat dus afgestoten kan worden. De marktconforme huren leiden - als uitgangspunt - tot een positieve exploitatie, hetgeen betekent dat deze vastgoedobjecten vaak ook (tijdelijke) tekorten bij andere vastgoedobjecten compenseren.

De gemeente moet marktconforme objecten in principe niet beleidsmatig faciliteren, maar het is in sommige gevallen historisch zo gegroeid. Wordt een marktconform resultaat behaald, dan staan er bepaalde lasten tegenover, aangezien de gemeente geen winst mag maken.

- **Bouwgrondexploitatie (BGE)**

Vastgoedobjecten die (tijdelijk) leegstaan en/of verhuurd en/of afgestoten gaan worden. De panden en onderliggende gronden zijn bestemd voor gebiedsontwikkeling.

- **Overig**

Speciale objecten in de openbare ruimte, niet zijnde kunstwerken (bijv. een klokmonument of kruisbeeld).

Op diverse locaties zijn er nog panden in eigendom van particulieren en verenigingen die op gronden staan van de gemeente. Hiervoor is notarieel opstalrecht gevestigd. Deze panden zijn buiten beschouwing gelaten.

Omvang Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Veldhoven voor elk van de 7 objectgroepen. Hierbij zijn ook belangrijke kengetallen met betrekking tot boekwaarde, OZB-waarde en verzekerde waarde opgenomen. Een uitgebreid overzicht is opgenomen in bijlage portefeuilleoverzicht (Maatschappelijk) Vastgoed gemeente Veldhoven.

	Beleidsgestuurd	Onderwijs, Brede Scholen en MFA's	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Beleids-gestuurd/ Verzelfstandigd	BGE panden	Marktconform	Overig	Totaal
Type	o.a. Binnensport Buitensport (incl. sportvelden) Wijkcentra Cultuur gebouwen (o.a. ateliers) Cultureel erfgoed	o.a. Brede scholen MFA's	o.a. Milieustation Aula begraafplaats Gemeentehuis Gemeentewerf Kinderboerderij	o.a. Bibliotheek Theater Brandweer Sporthal zwembad Clubhuizen		o.a. Theatercafé Studio 61		
Aantal vastgoed objecten (totaal)	29	16	7	11	37	3	9	112
Aantal (sport) terreinen	10 (binnen) + 9 (buiten) = 19	0	0	6	0	0	0	25
Boek-waarde*	€29.954.855	€30.070.228	€9.069.581	€6.554.036	€1.463.458	€217.710	-	€77.329.868
Verzekerde waarde*	€30.664.383	€53.145.615	€25.308.680	€16.933.865	€13.712.651	€3.086.786	€67.586	€142.919.566
WOZ waarde*	€31.400.000	€41.534.000	€19.273.000	€6.418.000	€15.108.000	€1.561.000	€24.000	€115.318.000

*) Peildatum januari 2016.

Vastgoedbeheer bestaat uit drie vormen van beheer

Vastgoedbeheer wordt opgedeeld in drie vormen van beheer: Eigendom, Exploitatie en Onderhoud.

1 Eigendom

Alle activiteiten met betrekking tot portefeuille, financieel en relatiebeheer die het zo goed mogelijk beheren van vastgoedobjecten tot doel hebben. Onderdelen zijn:

- **Portefeuillebeheer:**

Alle strategische activiteiten die gericht zijn op (lange termijn) sturing en optimalisatie van vraag en aanbod, inclusief de bewaking van relevante wet- en regelgeving.

- **Financieel beheer:**

Alle activiteiten die gerelateerd zijn aan de kosten en opbrengsten als gevolg van het in eigendom hebben van vastgoed.

- **Relatiebeheer:**

Dit omvat alle activiteiten die gericht zijn op het voldoen aan de klantvraag, het optimaal benutten van de objecten in de portefeuille, verwerven van nieuwe huurders, het verlengen van de economische levensduur van objecten, het afsluiten van overeenkomsten, de administratie hiervan en het onderhouden van de contacten met de huurders.

- **Informatiebeheer:**

Dit omvat alle activiteiten die gericht zijn op de administratie, de informatievoorziening en het gebruik van alle daarbij ingezette informatiesystemen.

2. Exploitatie

Alle activiteiten die worden uitgevoerd ten behoeve van de exploitatie van de vastgoedobjecten, zoals zaalverhuur, beveiliging, schoonmaak en gebruikersonderhoud, op basis van (financiële) afspraken met de eigenaar, inclusief het voldoen aan van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3. Onderhoud

Alle activiteiten ten behoeve van de technische instandhouding, waardebehoud en verlenging van de technische levensduur van vastgoedobjecten (inclusief de sportvelden). Hieronder valt ook het inspecteren op basis van relevante wet- en regelgeving en het adviseren van het cluster vastgoedbeheer over de te nemen maatregelen en lacunes.

Deel I

A Algemeen Strategisch Beleidskader

A1 Uitgangspunten

Strategisch vastgoedbeleid

Er is sprake van een expliciete organisatorische rollenscheiding tussen degenen die binnen de gemeentelijke organisatie verantwoordelijk zijn voor het beleid met betrekking tot het bepalen van de vastgoedbehoefte en subsidieverlening voor maatschappelijke activiteiten (afdeling R&O) en de eigenaar (afdeling B&R) van het gemeentelijk vastgoed die verantwoordelijk is voor het beheer (afdeling B&R). Hierdoor ontstaat op natuurlijke wijze een belangrijke basis voor een goede balans tussen het maatschappelijke en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspositie subsidies

Gemeente Veldhoven heeft besloten dat het verstrekken van subsidies is gekoppeld aan een activiteit (outputgericht) en niet verbonden aan het gebruik van panden van de gemeente. Hiermee staan de prestaties van de subsidieontvanger centraal. Dit betekent ook dat een organisatie zelf de keuze kan maken in welk pand zij haar activiteiten laat plaatsvinden. Als een organisatie een andere (goedkopere) huurlocatie betreft, zal de hoogte van de subsidie gelijk blijven, zolang de organisatie voldoet aan de subsidie eisen.

Vastgoedbeheer: eigenaar bestaand gemeentelijk vastgoed

Afdeling Beheer en Realisatie voert een regievoerende taak uit met betrekking tot het vastgoedbeheer. Dit wil zeggen: invulling geven aan haar rol van eigenaar van al het gecentraliseerde gemeentelijk vastgoed, uitvoering geven aan het hierbij benodigde bouwtechnisch onderhoud en in een aantal gevallen de exploitatie. Hierbij wordt Beheer en Realisatie (B&R) bijgestaan door afdeling Regie & Ontwikkeling (R&O) en Advies & Ondersteuning (A&O).

Doelstelling: financieel en maatschappelijk rendement.

Vastgoedbeheer stuurt op een optimale balans van het financieel en maatschappelijk rendement. Het financieel rendement is primair de verantwoordelijkheid van Vastgoedbeheer (B&R) en het maatschappelijk rendement wordt bepaald door de beleidsafdeling (R&O).

Het vinden van de juiste balans tussen financieel en maatschappelijk rendement is hierbij cruciaal.

Het kwantificeren van maatschappelijk rendement heeft te maken met het verstrekken van subsidie en de daarbij afgesproken prestatie-eisen. Het behalen van maatschappelijk rendement heeft de voorkeur boven het betrekken van een commerciële partij.

Kostendekkendheid

Het streven is te komen tot een integraal kostendekkende exploitatie van het maatschappelijk vastgoed. Het uitgangspunt hierbij is dat de huur kostendekkend moet zijn.

De sportaccommodaties kennen echter een geheel andere wijze van tariefberekening, die niet kostendekkend is. Echter loopt er een onderzoek naar de sporttarieven.

Waarden transparantie en professionaliteit staan centraal

De waarden 'transparantie' en 'professionaliteit' staan centraal. Met name bij het berekenen van de kostendekkende huur is transparantie van belang. Duidelijk moet zijn welke uitgangspunten bij deze berekening gehanteerd worden.

Met transparantie wordt onder meer bedoeld dat er geen dubbele financieringsstromen lopen via de reguliere subsidieregelingen én via vastgoed. Verder houdt transparantie in dat steeds alle benodigde informatie in beeld wordt gebracht die relevant is bij het nemen van vastgoedbeslissingen. Met professionaliteit wordt bedoeld dat

we werken aan een professionele organisatie waarin we streven naar een kosten neutrale opzet en er bewust wordt omgegaan met risico's.

A2 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten 'Beleidsgestuurd', 'Brede scholen' en 'Onderwijs & MFA's' en 'Verzelfstandigde instellingen'

1. Uitgangspunt is dat burgers en organisaties zelf een verantwoordelijkheid hebben voor het vinden van een geschikt vastgoedobject voor de activiteit die ze willen uitoefenen. Onderwijsaccommodaties vormen hierbij een uitzondering, aangezien de gemeente een wettelijke plicht heeft om in deze te voorzien.
2. De rol van de gemeente:
 - Schept voorwaarden door in bepaalde gevallen eigen vastgoed aan te bieden, subsidieert op basis van activiteiten en indien nodig te bemiddelen tussen gebruikers en aanbieders (makelaarsrol).
 - Investeert in en/of exploiteert maatschappelijk vastgoed voor bepaalde maatschappelijke activiteiten daar waar andere partijen het niet oppakken tegen vergelijkbare kwaliteit of kosten.
 - Regisseert de voorzieningen in de wijken, zoals wijkaccommodaties, rekening houdende met het verzorgingsgebied van deze voorzieningen door zorg te dragen voor de aanwezigheid van een wijkcentrumfunctie in de wijken van Veldhoven. Dat is nodig om de realisatie van beleidsdoelen te ondersteunen.
3. De gemeente neemt initiatieven van externe partijen op het gebied van eigendom, onderhoud en exploitatie van maatschappelijke vastgoedobjecten serieus in overweging. Zeker als dit financieel een beter resultaat oplevert en of risico's vermindert en/of binnen de gewenste beleidskaders wordt gerealiseerd.
4. De gemeente beoordeelt verzoeken van externe partijen om een bijdrage te leveren aan eigendom, onderhoud en exploitatie van maatschappelijke vastgoedobjecten, bijvoorbeeld middels garantiestellingen met uiterste terughoudendheid.
5. Zoals is benoemd zijn subsidies gekoppeld aan activiteiten. Het is echter niet wenselijk dat wanneer een partij verhuist dit leidt tot leegstand van gemeentelijke gebouwen. Daarom kan het wenselijk zijn om bij huurders die gebruik maken van panden die speciaal voor hen zijn gebouwd/ingericht de subsidieverlening wel te koppelen aan het gebruik van een gemeentelijk pand.
6. In principe wordt de huur jaarlijks geïndexeerd. Om de gebruikers meer zekerheid te bieden kan er ook voor worden gekozen om de huur en de subsidie voor de subsidieperiode (3 jaar) vast te zetten.
7. Wanneer er vraag is naar nieuwbouw en/of uitbreiding wordt er altijd afgewogen of bestaande publieke en private voorzieningen op adequate en verantwoorde wijze kunnen voorzien in de maatschappelijke vraag. Uitbreiding en nieuwbouw vormen een uiterste maatregel.
8. De gemeente gaat uit van het clusteren van functies, in ieder geval inhoudelijk en organisatorisch. Wanneer noodzakelijk en financieel haalbaar ook het clusteren van fysieke functies. Hierbij wordt gedacht aan sociaal maatschappelijke functies, de bibliotheek en andere culturele functies, maar ook functies gerelateerd aan de dienstverlening van de gemeente.
9. Aard, omvang en invulling van maatschappelijk vastgoedobjecten kunnen verschillen per wijk doordat behoeften per gebied kunnen verschillen. Daarnaast kan een maatschappelijk vastgoedobject een

gebiedsoverschrijdende functie hebben. Behoeften zijn bovendien niet statisch en daarom is een periodieke herijking noodzakelijk.

10. De gemeente ziet zichzelf nadrukkelijk als één van de eigenaren van maatschappelijk vastgoed. In de gemeente is meer (maatschappelijk) vastgoed aanwezig dat in bezit is van andere (markt)partijen. Een belangrijke uitdaging ligt er om samen met al deze partijen te komen tot een optimale huisvesting. Meervoudig gebruik van accommodaties is wenselijk. De gemeente gaat daarom met andere eigenaren in gesprek over inhoudelijke meerwaarde van samenwerking, het verhogen van de bezetting en het verbeteren van de exploitatie. Hierbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden die de gemeente volgens de wet- en regelgeving heeft.

A3 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten Gemeentelijke Bedrijfsvoering

1. Ook hier geldt dat het in eigendom hebben van vastgoed geen doel op zichzelf is. Gezien de verwevenheid met de bedrijfsvoering en de dynamiek met betrekking tot taken en omvang van de gemeentelijke overheid is het logisch dat deze objecten voorlopig in handen van de gemeentelijke overheid blijven.
2. Het beheer met betrekking tot het eigendom en onderhoud worden uitgevoerd door Vastgoedbeheer conform de spelregels zoals vastgelegd in dit document.
3. De exploitatie blijft de verantwoordelijkheid van de gehuisveste organisatieonderdelen zelf.

A4 Strategisch beleidskader Marktconforme vastgoedobjecten

1. Marktconforme vastgoedobjecten kunnen – indien mogelijk, en het bijvoorbeeld geen onderdeel zijn van een Brede School – afgestoten worden. In beginsel koopt de gemeente geen vastgoed aan. Bij het nemen van de beslissing om vastgoedobjecten af te stoten moet een afweging worden gemaakt of het pand verkocht of verbouwd moet worden. De desbetreffende criteria staan benoemd in het portefeuillemanagement (spelregel 1).
2. Voorwaarde is volledige financiële compensatie (inclusief – indien van toepassing – de voordelige exploitatie).

A5 Strategisch beleidskader BGE-panden

1. BGE panden worden op tijdelijke basis gebruikt. Hierbij is de voorkeursvolgorde voor de afweging van het tijdelijk gebruik: gebruik door tijdelijke verhuur en anti-kraak.

A6 Strategisch beleidskader overige vastgoed objecten in de openbare ruimte

1. De overige objecten (in de openbare ruimte) komen niet voor verhuur in aanmerking. Er zal gestreefd worden om inwoners of andere partijen bij beheer en onderhoud van deze objecten te betrekken (adoptie).

Deel II

B Eigendombeheer

B1 Eigendom onderdeel: Portefeuillebeheer

Spelregel 1: Methodiek afwegingskader

Bij concrete besluiten over afstoten (verkoop of sloop), aankoop en het periodiek heroverwegen en verhuur van leegstaande vastgoedobjecten wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader. Dit geeft een overzicht van en maakt afwegingen mogelijk tussen de 6 'prestatievelden' zoals hieronder in de tabel weergegeven.

De methodiek bestaat uit drie stappen:

Stap 1. Invullen afwegingskader

Prestatieveld	Definitie/vraagstelling
Publiek doel	Wordt er een expliciet beleidsdoel - in een raadsnota vastgelegd - nagestreefd?
Maatschappelijk rendement	o.b.v. rendement geformuleerd voor leefbaarheid/ wijkgericht werken. o.b.v. verhouding output/subsidie en o.b.v. concrete cijfers bezetting, gebruik.
Tevredenheid gebruiker	Is de gebruiker van het object tevreden over het vastgoedobject (locatie, functionaliteit, technische staat)?
Ontwikkeling Kansen	Heeft de locatie ontwikkelingskansen? Toekomstperspectief? Kan het vastgoedobject worden herontwikkeld, uitgebreid en/of van functie veranderen?
Financieel rendement / Vastgoedexploitatie	Maken we winst of verlies bij de exploitatie van het vastgoedobject? Wordt er subsidie voor activiteiten verleend?
Technische staat/ Duurzaamheid	Voldoet het object aan de onderhoudsnormen die we er als gemeente aan stellen? Voldoet het vastgoedobject aan de duurzaamheidsambitie?

Stap 2. Vervolgstrategie

Wanneer op bovenstaande vragen antwoord is geformuleerd, kan nader worden bepaald welke handeling dient plaats te vinden. Er zijn vijf mogelijke vervolgstappen te ondernemen:

- **Consolideren:**

Voortzetten van de exploitatie en het beheer op dezelfde wijze als voorgaande jaren.

- **Renderen:**

Financieel laten renderen van het vastgoedobject dat dit nu niet doet: uitgaven verminderen en/of inkomsten verhogen.

- **Herpositioneren:**

Extra aandacht schenken aan het object door:

- herbestemming: nieuwe functie of combinatie van functies (= transformatie);
- herontwikkeling: sloop en nieuwbouw;
- extra investeren: bijvoorbeeld door planmatig onderhoud naar voren te schuiven of door renovatie, restauratie of verbouwing of verduurzaming.

- **Afstoten:**

Verkopen of slopen.

- **Aankopen:**

Zoals eerder is aangegeven, koopt de gemeente in beginsel geen vastgoed aan. In uitzonderlijke gevallen is het echter mogelijk om vastgoed aan te kopen.

Stap 3. Uitwerking van vervolgstategie naar de drie taakvelden van beheer.

Per taakveld wordt de gekozen vervolgstategie uitgewerkt:

- Eigendom; onder meer uitwerken naar overeenkomst voor verhuurder en financiële consequenties verwerken.
- Exploitatie; bepalen exploitatiemodel.
- Onderhoud; bepalen van onderhoudsniveau.

Spelregel 2: Drie vormen leegstand

Er zijn drie manieren om met leegstand om te gaan. In volgorde van voorkeur gaat het hierbij om:

1. tijdelijk verhuur;
2. anti-kraak;
3. bewuste leegstand.

De keuze voor één van de drie vormen zal bepaald worden op basis van:

- Vervolgstrategie van het pand (bijvoorbeeld sloop, herverhuren of verkopen) en de belemmering die gebruik of huur op kan leveren voor deze strategie.
- Risico op vandalisme of kraak. Dit wordt beoordeeld op basis van:
 - Klachtmeldingen en schades (wordt bijgehouden in Planon door Technisch Beheer).
 - Ligging van het pand.
 - Wijk waarin het pand zich bevindt (hiervoor advies van de beleidsafdeling).
- Risicoprofiel van de kandidaat tijdelijke huurder/gebruiker o.b.v. ontruiming- en huurbescherming. In algemene zin geldt hier dat 'wonen' en 'commerciële bedrijfsruimten' een hoog risico in zich dragen voor de verhuurder en 'overig' (onder meer maatschappelijke activiteiten) een laag risico.
- Wel of geen geschikte kandidaat voorhanden voor tijdelijke verhuur.
- Bepalingen van het bestemmingsplan en brandveiligheidsvoorschriften (deze kunnen belemmerend werken).

De keuze voor 1) tijdelijk verhuur, 2) anti-kraak en 3) bewuste leegstand is steeds voor maximaal 1 jaar. Hierna zal een heroverweging plaatsvinden.

Voordat er een keuze voor een van drie vormen wordt gemaakt zal er altijd overleg plaatsvinden met de betrokken beleidsafdeling(en). Voordat mensen of organisaties een pand, tot aan verkoop of verhuur, willen krijgen, zal dit tevens voorgelegd worden aan de verantwoordelijk wethouder. In de onderstaande tabel staan de kenmerken van de drie vormen samengevat. In deze tabel is bij tijdelijke verhuur ook de verhuur van panden aan statushouders opgenomen.

Tabel kenmerken van vormen om met leegstand om te gaan

Variant	Toe te passen bij	Voordelen	Nadelen	Financieel
Tijdelijke verhuur: vastgoedobject blijft in portefeuille	Geschikte kandidaat voorhanden met laag risico profiel	* Huurvergoeding * Gebruikerslasten voor huurder * Toezicht en storingen snel bekend	Risico dat huurder beroept op huurbescherming of ontruimingsbescherming	* Kostprijsdekkende huurprijs (afhankelijk van objectgroep) * Gebruikerslasten voor huurder
Tijdelijke verhuur: vastgoedobject dat afgestoten gaat worden (verkoop of sloop)	Geschikte kandidaat voorhanden met laag risico profiel (veelal 'kleine zelfstandige' niet zijnde bv, nv etc.).	* Huurvergoeding * Gebruikerslasten voor huurder * Toezicht en storingen snel bekend	Risico dat huurder beroept op huur- bescherming of ontruimingsbescherming	* Situationeel bepaalde huurprijzen * Gebruikerslasten voor huurder
Anti-kraak bewoning	* Hoog risico vandalisme of kraak	* Werk uit handen door anti-kraak organisatie * Toezicht en storingen snel bekend	Eigenaarslasten en gebruikskosten niet gedekt dus risico Vastgoedbeheer/ gemeente Past over het algemeen niet in het bestemmingsplan	* Geen huur ('om niet') * Gebruikerslasten vaak voor eigenaar
Leegstand	*Vervolgstrategie sloop *Laag risico vandalisme of kraak *Geen kandidaat voorhanden		Eigenaarslasten en gebruikskosten niet gedekt dus risico Vastgoedbeheer/ gemeente	* Geen gebruiksvergoeding * Gebruikerslasten voor eigenaar
Verhuur statushouders	* Match tussen pand en statushouders * Pand geschikt voor bewoners	* Woningcorporatie regelt exploitatie en financiert gebruikerslasten	* Hoge mate van casuïstiek * Risico dat bewoners herplaatst moeten worden	* Huurbedrag (al dan niet kostendekkend), gebruikerslasten woningcorporatie

Afwijken van bovenstaande spelregel kan alleen via een afzonderlijk (afdelings)besluit (inclusief afstemming met politiek/bestuur).

Spelregel 3: Matching aan- en verkoop en verhuur

Bij verkoop en verhuur wordt onderscheid gemaakt tussen bouwgrondexploitatie en aan- en verkoop. Bouwgrondexploitatie en de aan- en verkoop van panden is ondergebracht bij afdeling A&O.

Het gaat primair om het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Waar mogelijk worden partijen door de betrokken beleidsafdeling (R&O) en Vastgoed (B&R) naar andere panden in de stad doorverwezen welke geen eigendom zijn van de gemeente. Op reguliere basis is ook de beleidsafdeling betrokken die in staat is de bestemmingsplannen aan te passen.

Indien het niet mogelijk is om partijen naar andere panden door te verwijzen, dient het afwegingskader van spelregel 1 doorlopen te worden.

Spelregel 4: Verwerven van gronden en panden

Bij het verwerven van panden en/of gronden door het cluster Grondexploitatie afdeling A&O kent vastgoedontwikkeling een eigen financiële vastgoedadministratie, de bouwgrondexploitatie (BGE). In de begroting wordt geld geraamd voor het aankopen van panden en/of gronden. Als een nieuwe aankoop binnen de raming past, kan de grond en/of het pand aangekocht worden via een collegevoorstel. Als dit niet het geval is, moet de aankoop via een raadsvoorstel goedgekeurd worden.

Spelregel 5: Verkoop van panden

De afdeling A&O is verantwoordelijk voor de verkoop van panden met instemming van het college. Er is een regeling voor verkoop van eigendommen (BGE panden): 'Strategie voor de verkoop van gemeentelijke woningen' (collegebesluit 17 september 2013). Ook als Veldhoven een maatschappelijk pand verkoopt, wordt dat geschaard onder deze regeling. Vervolgens wordt het pand verkocht met behulp van een makelaar, die het in de verkoop zet na taxatie. Op basis van de taxatie wordt het besluit genomen voor welke minimale waarde het pand verkocht moet worden, waarbij ook rekening gehouden wordt met de inbrengwaarde van het pand op de balans.

Spelregel 6: Bij verkoop streven naar zo ruim mogelijke bestemming

De initiatiefnemer doet via de gebruikelijke procedure aanvraag bij afdeling R&O om eventuele wijzigingen door te voeren. Bestemmingswijzigingen of een principeakkoord hiertoe kunnen de verkoop aanmerkelijk versnellen en de opbrengst verhogen. Voor diverse locaties zal het verzoek van potentiële kopers en/of initiatiefnemers komen om woningbouw en/of kantoorbouw toe te staan, in plaats van bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden, omdat deze functies verhoudingsgewijs waardevoller zijn.

Spelregel 7: Verkoop aan huidige gebruiker met behoud maatschappelijke functie

In het af te stoten maatschappelijk vastgoed kunnen huurders zitten die de locatie willen kopen van de gemeente en vervolgens de (maatschappelijke) functie voortzetten. Er is ruimte voor dergelijke initiatieven na besluitvorming door het college. Daarbij geldt dat de waarden transparantie, zakelijkheid en (in tijd) beperkt verkenningstraject dienen te worden gewaarborgd, teneinde:

- Snel de realiteitszin van de voorstellen te kunnen toetsen aan de prestatiecriteria van het afwegingskader;
- Ongewenste precedentwerking naar andere vastgoedobjecten te voorkomen;
- Voorkomen dat de onderhandelingen over de overname leiden tot indirecte subsidiëring en daarmee mogelijk tot onrechtmatige staatssteun.

Rekening dient gehouden te worden met het feit dat de fiscus de overdrachtsbelasting over de reële verkoopwaarde zal rekenen.

Spelregel 8: Staatssteun

Het cruciale staatssteuncriterium is of de maatregel een voordeel verstrekt aan een onderneming. Als een vastgoedobject voor een lagere prijs wordt verkocht of verhuurd dan de koper/ huurder onder normale omstandigheden voor dit type onroerend goed op de markt zou moeten betalen, behelst het prijsverschil een voordeel voor de kopende/hurende onderneming. Er zijn twee door de Europese Commissie erkende methoden om staatssteun uit te sluiten, namelijk:

- Verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt.

- Taxatie door een onafhankelijke deskundige en verkoop tegen de getaxeerde waarde.

Er zijn wettelijke richtlijnen én praktische regels (ten minste compensatie voor boekwaarde en verkoopkosten) die de exacte wettelijke en potentiële financiële ruimte geven voor verkoop van vastgoed met behoud van maatschappelijke functie (geoorloofde staatssteun). Voor initiatiefgroepen die de maatschappelijke functie in stand willen houden is dit de 'De Minimus verordening' (steun tot maximaal €200.000 in 3 jaar als korting op de getaxeerde waarde) en voor corporaties de zogenaamde 'Tijdelijke regeling'. In bijzondere gevallen kan de DAEB-De Minimus regeling toegepast worden, hiervoor dient aan de koper een Dienst in het Algemeen Economisch Belang opgelegd te worden door het college. Op grond van deze regeling kan maximaal € 500.000 in 3 jaar aan steun worden gegeven.

Spelregel 9: Stille en actieve verkoop aan initiatiefnemers (die maatschappelijke functie willen behouden)

Zodra college of raad besluit tot het honoreren van een verzoek van een groep van initiatiefnemers om een vastgoedobject over te willen nemen nadat het besluit tot afstoten reeds is genomen, dan geldt dat:

- De groep initiatiefnemers in een vooraf bepaalde periode de tijd krijgt om aan te tonen dat het initiatief realistisch is.

Spelregel 10: Concurrentie met eigen vastgoed objecten

Bij het afstoten moet rekening worden gehouden met concurrentie van objecten onderling (wijkcentra en overig vastgoed). Bij het voorleggen van besluiten tot verkoop zal deze onderlinge concurrentie meegenomen worden in de afwegingen (zie ook het afwegingskader uit spelregel 1).

Spelregel 11: Bodem en asbest

Niet voor iedere locatie is een bodem- en asbestonderzoek beschikbaar. In de koopovereenkomsten zal een bepaling opgenomen worden waarin koper voor eigendomsoverdracht de gelegenheid tot onderzoek wordt geboden. Afhankelijk van de ernst en situatie zal per locatie overwogen moeten worden of dit door de gemeente opgelost wordt. Maakt de koper geen gebruik van deze mogelijkheid, dan ligt het risico bij de koper.

B2 Eigendom onderdeel: Financieel beheer

Spelregel 12: Berekening huurprijs gemeentelijk vastgoedaccommodaties

De gemeente Veldhoven verhuurt aan diverse partijen haar gemeentelijk vastgoed. De vastgestelde methode wordt toegepast om de huur via een transparante en eenduidige rekenmethodiek te berekenen volgens een kostprijsdekkende huurmethode (voor niet-commerciële panden). De desbetreffende rekenmethode is de DCF methode. Het uitgangspunt is dat de aanpassing van de huurprijzen en subsidies budgetneutraal uitgevoerd kan worden.

Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur worden er meerdere parameters gehanteerd die als uitgangspunt dienen voor de totstandkoming van de huurprijs. Hierbij moet er worden gedacht aan de uitgangspunten over:

- oppervlakte van het gebouw (opstal) en de omliggende gronden;
- bouwkosten;
- grondkosten;
- onderhouds- en beheerkosten plus een percentage (15%) voor administratiekosten;
- parameters over de exploitatieperiode, rente en prijsstijgingen.

Indexatie vindt op de volgende wijze plaats:

1. Welzijnsaccommodaties: indexatie basis van CPI.
2. BGE-panden: indexatie op basis van prijsindex woningstichtingen CPI). De huur wordt berekend door het rijkspuntensysteem. Dit systeem houdt in dat door de kenmerken van de woning (aantal kamers, oppervlakte kamers e.d.) punten worden toegekend waaraan een huur is gekoppeld. Hierop kan een korting worden toegepast (bijv. tijdelijke huur/woning staat te koop/heeft matige onderhoudssituatie).

Spelregel 13: De maximale duur van tijdelijke verhuur van gemeentelijke woningen is 2 jaar

De gemeente verhuurt meerdere gemeentelijke woningen in afwachting van de realisatie van diverse bestemmingsplannen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast verhuurt de gemeente enkele panden die (op termijn) in de verkoop staan. Diverse woningen worden inmiddels voor meerdere jaren verhuurd op basis van de verhuur naar de aard van korte duur.

Op basis van wetgeving in het Huurrecht (boek 7 Burgerlijk Wetboek) is vanaf heden het gemeentelijk beleid dat de duur van tijdelijke verhuur van gemeentelijke woningen maximaal 2 jaar bedraagt. Nieuwe huurovereenkomsten zullen zodoende voor maximaal 2 jaar worden aangegaan en kunnen niet meer verlengd worden voor een nieuwe bepaalde periode. Deze huurovereenkomst kan door tijdsverloop eindigen of door de huurder of verhuurder tussentijds worden opgezegd waarbij rekening wordt gehouden met de opzegtermijn. Door dit beleid uit te voeren kan een huurder geen beroep doen op huurbescherming.

Spelregel 14: Berekening huurprijs sportaccommodaties

Jaarlijks worden de tarieven voor de sportaccommodaties vastgesteld. Voor de berekening van de huurprijs van sportaccommodaties wordt een rekenmethodiek gehanteerd die afwijkt van de rekenmethodiek voor de berekening van de huurprijs van het overig gemeentelijk vastgoed. In bijlage 2 van 'Kadernota Sport 2009-2014'* is een overzicht opgenomen van de tarieven, inclusief wijze van berekening zoals die van kracht waren ten tijde van het uitkomen van de vorige Sportnota in 1996 vergeleken met de nu geldende tarieven.

* Aangezien de geldigheid van 'Kadernota Sport 2009-2014' is verstreken, deze wordt geactualiseerd in 2016. Tot die tijd is de 'Kadernota Sport 2009-2014' leidend.

Indexatie vindt op de volgende wijze plaats:

- Sportaccommodaties: jaarlijkse indexatie.

Spelregel 15: BTW regimes en fiscale gevolgen

Afhankelijk van het BTW regime van de gebruiker zal de huurprijs wel of niet belast worden:

- Onbelaste verhuur: hoofdregel 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% belaste prestatie levert. De Inkoop-BTW valt voor 100% te verrekenen. Over de huurprijs wordt vervolgens hoog BTW gerekend.
- Gelegenheid geven tot sportbeoefening (GGTS): Geldt op het moment dat de gemeente een bepaald dienstbetoon aan de huurder verleent. Bij eigen beheer is dit het geval en alleen als de huurder meer dan 90% gelegenheid tot sportbeoefening geeft. Over de huur prijs dient laag BTW gerekend te worden.
- BTW Compensatie Fonds (BCF): Dit is van toepassing op de gemeentelijke bedrijfsvoering. Circa 93% van de inkoop-BTW is te verrekenen.

Hieronder een overzicht van de BTW regimes en objecten/objectgroepen. Brede Scholen kunnen dus meerdere BTW regimes kennen.

BTW regimes en objecten/objectgroepen

	verhuur-extern onbelast	verhuur-extern belast	verhuur-extern GGTS	verhuur-intern BCF
Kinderopvang (incl. BSO)	X			
Onderwijs Primair		X		
Onderwijs Voortgezet			X	
Bibliotheek	X			
Binnensport (eigen beheer)			X	
Brandweer	X			
Buiten Schoolse Opvang	X			
Buitensport (eigen beheer)				X
Wijkcentra	X			
Cultureel Erfgoed		X		
Gemeentehuis	X			
Zwembad		X		

Verder gelden de volgende spelregels:

- De (nieuwe) huurder is zelf verantwoordelijk voor het bepalen van het specifieke BTW regime. Bij een nieuwe huurder moet altijd worden geïnformeerd of de huurder de BTW kan verrekenen. Bij wijziging van huurder tevens het BTW regime doorgeven aan financiën.
- Eén keer per jaar worden de dimensies gecontroleerd op hun BTW regime.

Spelregel 16: Verwerking risico's

De impact (gevolg) en de waarschijnlijkheid (kans) dat een risico zich voordoet, is afhankelijk van het type, de leeftijd, kwaliteit van onderhoud, locatie en de bestemming van een vastgoedobject en de algemene economische ontwikkelingen. De volgende financiële risico's zijn te onderscheiden:

- Huurderving door leegstand, wanbetaling of faillissement van de huurder.
- Niet verzekerde schades en gebreken aan vastgoedobjecten.
- Te hoge boekwaarde (in vergelijking met potentiële verkoopopbrengst).
- Nog onbekende wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Nog onbekende technische gebreken in het vastgoedobject.

Kleine risico's kunnen worden opgevangen binnen de voorziening 'onderhoud van de gemeentelijke eigendommen, inclusief sportaccommodaties'. De grotere risico's (qua omvang) zullen worden opgenomen in het weerstandsvermogen c.q. de algemene reserve (zie paragraaf 3.3.6 van de gemeentelijke programmabegroting).

Spelregel 17: Activeren

Voor de gemeentelijke boekhouding is het "gemodificeerd stelsel van baten en lasten" van toepassing. Hierbij worden de uitgaven en inkomsten toegerekend aan de jaren waar ze betrekking op hebben (zie de 'Nota Waardering en Afschrijving' van gemeente Veldhoven). Uitgaven voor zaken met een meerjarig gebruiksnut worden geactiveerd en zodoende in de balans opgenomen. De (afschrijving)lasten worden vervolgens verdeeld over de jaren waarin het gebouw gebruikt kan worden. Hierdoor wordt het inzicht in de jaarlijkse kosten van producten vergroot.

Bijdragen van derden die in directe relatie staan met een actief mogen volgens het BBV in mindering worden gebracht op de waardering van dat actief. Alle bijdragen van derden, zowel op activa met economisch als maatschappelijk nut, worden in mindering op het actief gebracht.

Spelregel 18: Afschrijven

De regels met betrekking tot afschrijven zijn vastgelegd in de 'Nota Waardering en Afschrijving' van gemeente Veldhoven. Hierin is vastgelegd dat de gemeente Veldhoven in principe lineair afschrijft. In bijzondere gevallen kan in het raadsvoorstel hiervan worden afgeweken.

Aandachtspunt

Overwogen kan worden om voor het gemeentelijk vastgoed de componentenbenadering te hanteren waardoor beter rekening kan worden gehouden met de verschillen in levensduur van de onderdelen waaruit een vastgoedobject bestaat.

Spelregel 19: Kapitaallasten vrijval

Bij de verkoop van panden vervallen de kapitaallasten. Als er sprake is van huurinkomsten, dan vervallen die uiteraard ook. Het voordeel of nadeel dat hierdoor ontstaat komt in de exploitatie terecht.

Spelregel 20: Afwaarderen boekwaarde

De BBV bepaalt dat indien de bestuurlijke intentie is om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren, dan hoeft er in geen enkele situatie een duurzame waardevermindering (afwaarderen van de boekwaarde) te worden verantwoord. Indien bestuurlijk de intentie bestaat om vastgoed met een maatschappelijke functie te verkopen of als de bestemming wijzigt naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan bestaat de mogelijkheid dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord. Dit wordt bepaald op basis van de directe opbrengstwaarde. Dit betekent dat als bij te koop staande vastgoedobjecten de boekwaarde hoger is dan de taxatiewaarde deze wordt afgeboekt tot aan de taxatiewaarde.

spelregel 21: Toereikendheid onderhoudsvoorziening maatschappelijke panden

In het kader van het Beheerplan Veldhoven wordt de toereikendheid van de voorziening 'onderhoud eigendommen (inclusief sport)' jaarlijks geïndexeerd en vierjaarlijks geactualiseerd.

De spelregels hierbij zijn:

- De hoogte van de storting in de onderhoudsvoorziening wordt bepaald op basis van de in het gebouwen beheerplan opgenomen maatregelen en de daarmee samenhangende kosten. De hoogte van de storting moet daarbij de totale kosten over de looptijd van dit plan dekken.
- De voorziening geldt voor het totale maatschappelijke vastgoed.
- Vrijval vanuit de voorziening bij verkoop van vastgoedobjecten blijft binnen de voorziening. De onderhoudsplanning wordt aangepast en de hoogte van de jaarlijkse storting wordt op basis daarvan herberekend. De gelden die tot dan toe voor het onderhoud zijn gespaard, blijven binnen de onderhoudsvoorziening.
- Bij de jaarrekening wordt een onderbouwing gemaakt van de toereikendheid van de voorziening, middels beheerplannen berekeningen en afspraken. Indien de voorziening niet toereikend is, zal een incidentele storting in de voorziening plaatsvinden ten laste van de exploitatie.

Spelregel 21: Bepaling bruto/netto resultaat verkoop vastgoedobject.

Ten laste van de kale bruto verkoopopbrengst (zoals deze is vastgelegd in de koopovereenkomst) komen de volgende eenmalige verkoopkosten:

- Boekwaarde.
- Taxatie kosten.
- Kosten tijdelijke beheer, onder meer: uren Vastgoedbeheer, gas, water en elektra.
- Uren VGO en Vastgoedbeheer ten behoeve van verkoopinspanning.
- Eventueel Asbestonderzoek.
- Eventueel Bodemonderzoek.
- Eventueel Archeologische onderzoek.
- Onvoorziene noodzakelijke onderhoudskosten.

Na aftrek van bovenstaande posten ontstaat de netto verkoopopbrengst zolang deze kosten in het verkopende jaar zijn gemaakt. Dit in verband met de jaarcyclus van de begroting, waardoor alle kosten die eerder zijn gemaakt in het verkopende jaar in het betreffende jaarresultaat zijn verwerkt.

B3 Eigendom onderdeel: Relatiebeheer

Spelregel 22: Relatiebeheer

Momenteel kan er van verschillende contracten gebruik worden gemaakt (er is geen standaardovereenkomst beschikbaar). De ambitie is om hierin uniformiteit aan te brengen. Om dit te realiseren dient rekening te worden gehouden met het type overeenkomst:

- huurovereenkomst;
- dienstverleningsovereenkomst.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende kaders:

- gebruik;
- termijn;
- verlening;
- prijs;
- herzieningsdatum²;
- indexering;
- opzegtermijn;
- onderhoud;
- bijzonderheden.

Uitzonderingen:

Sportcomplexen worden per seizoen verhuurd.

Spelregel 23: Zendmasten

Voor huurovereenkomsten omtrent zendmasten voor telecommunicatie of tv wordt verwezen naar het 'Gemeentelijk Antennebeleid (februari 2007)'.

Spelregel 24: Opstalrecht

Bij opstalrecht wordt gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten. Met de volgende voorwaarden:

- Duur;
- Herzieningsdatum;
- Opzegtermijn;
- Retributie.

² Herzieningsdatum is bij een artikel 7.230 contract niet verplicht. Per situatie bepalen (verhouding marktconforme prijs en kostendekkende huurprijs) of dit in het contract opgenomen wordt. Bij een artikel 7.290 contract is een herzieningsdatum bij wet geregeld.

Spelregel 25: Proces en financiële dekking aanpassingen en uitbreidingen

- Bij verzoeken van de gebruiker tot aanpassing of uitbreiding van een vastgoedobject wordt door afdeling B&R (vastgoed) in eerste aanleg een quick scan op basis van het afwegingskader van spelregel 1 uitgevoerd naar de technische haalbaarheid van de aanpassing/uitbreiding en de financiële consequenties daarvan voor de waarde van het vastgoedobject.
- De uitkomst van de quick scan wordt door afdeling B&R met de beleidsafdeling besproken om vanuit enerzijds het gemeentelijk beleid en anderzijds vanuit de lokale situatie te komen tot een inhoudelijke beoordeling en principebesluit over het voorliggende verzoek tot uitbreiding of aanpassing van een gemeentelijk object.
- Indien op basis van de voornoemde quick scan wordt ingestemd met de aanpassing/uitbreiding van het vastgoed object bestaan er 2 mogelijkheden:
 1. De huurder/bruiklener krijgt van Vastgoedbeheer een schriftelijke toestemming met voorwaarden om de aanpassing/uitbreiding zelf te realiseren, waarbij de daarmee samenhangende kosten volledig door de gebruiker worden gedragen. Vastgoedbeheer kan hierbij de voorwaarde stellen dat bij beëindiging van de huurovereenkomst het object in de oude toestand dient te worden hersteld of dat de aangebrachte voorziening automatisch eigendom wordt van de eigenaar. Afdeling B&R zal toezicht houden. Indien de verbouwing het pand minder courant c.q. minder multifunctioneel inzetbaar maakt, kan ervoor gekozen worden om de huurder/gebruiker het pand bij einde gebruik weer in de oude staat terug te laten brengen.
 2. De gemeente besluit zelf opdracht te geven aan de desbetreffende afdeling voor de realisering van de aanpassing/uitbreiding en neemt tevens de daarmee samenhangende kosten voor haar rekening. Kleine aanpassingen worden door afdeling B&R in gang gezet en voor grote aanpassingen wordt door de gemeente een opzichzelfstaand project opgestart.
 - a. Vastgoedbeheer verrekent de kosten van aanpassing/uitbreiding minimaal kostprijsdekkend in de huur voor het object. Vooraf moet berekend worden of de kosten overeenkomen met de stijging in marktconforme huur (bepaald door een taxateur). Het bedrag moet afgeschreven worden in de termijn die voor dat type aanpassing c.q. type aan-/verbouw staat, ook al is de overeengekomen huurtermijn korter.
- Bij investeringen moet rekening gehouden worden met het effect op de boekwaarde. De boekwaarde mag door de investering niet hoger worden dan de marktwaarde (houdt hierbij rekening met het effect van de bestemming op de waarde).

Spelregel 26: Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

Alle vastgoedobjecten moeten voldoen aan de geldende, bestaande en nieuwe, wetgeving. Dat is op dit moment niet het geval. Voor de drie vormen van beheer (eigendom, exploitatie, onderhoud) worden daarom de volgende stappen ondernomen;

- Voor ieder (nieuw) pand in eigendom dient een 'checklist wet & regelgeving' ingevuld te zijn;
- De actielijst die daaruit volgt dient gepland en uitgevoerd te worden;
- Daar waar nodig dienen afspraken te worden vastgelegd in de huurovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten en/of onderdeel te worden van de onderhoudscyclus.

Spelregel 27: Legionellapreventie

Naleven/uitvoeren van 'Thermisch Beheersconcept' volgens NEN 1006 met betrekking tot prioritair en zorgplichtinstallaties: Koudwatertemperatuur van maximaal 25 graden Celsius, zowel aan het begin van de leiding als bij warmwater uittapleidingen na gebruik.

1. Een warmwatertemperatuur van minimaal 60 graden Celsius.
2. Geen dode of ongebruikte leidingen.
3. Wekelijks gebruik van tappunten. Wanneer dit niet gebeurt dienen controleerbare keerklep (EA) te worden aangebracht.

Acties van de eigenaar (afdeling B&R) op het gebied van prioritaire- en zorgplichtinstallaties ten aanzien van het bovengenoemde Thermisch Beheersconcept:

1. Een- of tweemaal per jaar laten controleren via onderhoudsbestek installaties.
2. Eenmaal per jaar laten controleren via onderhoudsbestek installaties.
3. Dode of ongebruikte leidingen eenmalig weg laten nemen.
4. Wekelijks gebruik tappunt bij huurder/gebruiker neerleggen (actie huurder/gebruiker).

Aanbeveling: Standaard aan het begin van leidingdeel controleerbare keerklep (EA) aanbrengen.

Verantwoordelijkheid:

Primair is de juridische eigenaar van het gebouw/locatie verantwoordelijk, maar hij kan een bepaalde verantwoordelijkheid, niet zijnde bouwkundige of klimaat technische aanpassingen, ook aan de exploitant overdragen op basis van een overeenkomst. Bijvoorbeeld het uitvoeren van beheersmaatregelen, inclusief kleine wijzigingen/aanpassingen, aansluiten van toestellen, eenvoudige reparaties aan het leidingnet. In de huurovereenkomst moet standaard de bijbehorende verplichtingen van de huurder opgenomen worden. Bij bestaande overeenkomsten kan via een aparte overeenkomst de genoemde verantwoordelijkheid overdragen worden aan de huurder/gebruiker.

B4 Informatiebeheer

Spelregel 28: Gebouwenbeheer

De afdeling B&R, A&O cluster grondexploitatie en R&O sport maken gebruik van het beheersysteem Planon. In dit systeem zijn alle gemeentelijke vastgoedobjecten inclusief de BGE-panden en de overige objecten opgenomen. Met behulp van dit systeem worden de huren van alle panden en de meerjaren onderhoudsplanningen gegenereerd. Tevens is in dit systeem de onderverhuur van de binnensport aan de verschillende verenigingen opgenomen.

De huur- en gebruikersovereenkomsten en de onderhoudscontracten zijn opgenomen in contractenbank van Corsa.

C Exploitatie (gebruikersbeheer)

Spelregel 29: Drie managementonderdelen van exploitatie

1. Ter beschikkingstelling. Hierbij gaat het om de inroosting van het gebruik van het gemeentelijk vastgoed.
2. Administratie. Hierbij gaat het om het bijhouden van de huurcontracten en de administratieve verwerking van de huurinning.
3. Facilitair management. Hierbij gaat het om het openen en sluiten van de accommodatie, conciërge taken, klein onderhoud (klachten en meldingen) en het hygiënisch onderhoud.

Zie tabel 'Verdeling verantwoordelijkheden panden gemeente Veldhoven' die in hoofdstuk E is opgenomen voor de verdeling van de verantwoordelijkheden met betrekking tot het uitvoeren van het gebruikersbeheer.

Spelregel 30: Prioritering verhuur

Voor de verhuur van de accommodaties wordt uitgegaan van de volgende prioritering:

In hoofdstuk 7 van 'Kadernota Sport 2009-2014' wordt de prioritering voor de verhuur van accommodaties van binnen- en buitensport toegelicht.

Bij de toewijzing van sportaccommodaties wordt de volgende prioriteitsvolgorde aangehouden:

1. Gymnastiekonderwijs;
2. Verenigingen uit Veldhoven;
3. Particulieren uit Veldhoven;
4. Particulieren en verenigingen van buiten Veldhoven.

Hierbij wordt aangetekend dat vaste huurders (zowel verenigingen als particulieren) voorrang hebben op incidentele huurders.

Bij het overig gemeentelijk vastgoed geldt geen gemeentelijke prioriteitstelling. Dit is aan de desbetreffende exploitant/beheerder van brede school en wijkcentra. De huurder is verantwoordelijk voor de betreffende onderhoud.

Spelregel 31: Exploiteren horeca geen taak

Het zelf exploiteren van horeca is geen gemeentelijke taak.

Spelregel 32: Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

Voor gebruikersbeheer zijn onder meer van toepassing:

Gebruiksvergunning, drank- en horecavergunning, ontruimingsplan/jaarlijkse ontruimings- oefening, tabakswet, Arbowet, warenwetregeling, wet productaansprakelijkheid, koolzuurgas- besluit, het Activiteitenbesluit, milieubeheer, geluidsnormen, Buma.-Stemra, Sena, Videma, reproductie, Arbeidsomstandighedenbesluit en Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen.

D Onderhoud (technisch beheer)

Spelregel 33: vijf vormen van onderhoud (voor zowel vastgoedobjecten als voor sportvelden)

1. **Algemeen onderhoud**
 - O.a. advies van derden, herinspecties begeleiding - en toezichtkosten.
2. **Contract onderhoud**
 - Al het onderhoud dat jaarlijks in ongeveer dezelfde omvang terugkomt, ook wel regulier onderhoud genoemd.
 - Het preventief uitvoeren van service-/onderhoudsbeurten aan gebouwelementen inclusief wettelijke verplichte keuringen.
3. **Correctief onderhoud**
 - Al het onderhoud dat zich onverwacht voordoet.
 - Niet gepland onderhoud dat er op gericht is de technische functionaliteit van de gebouwelementen in stand te houden met als doel het object gebruiksgereed te houden.
4. **Planmatig onderhoud**
 - Cyclisch langer dan een jaar. Ook wel groot- of vervangingsonderhoud genoemd. Dit is het onderhoud dat per element c.q. activiteit is uitgezet in de tijd en geld. Het is gericht op de functievervulling van een vastgoedobject met als doel het vastgoedobject weer in overeenstemming te brengen met het oorspronkelijke c.q. gewenste onderhoudsniveau. Hieronder valt ook het uitgestelde correctief onderhoud.
5. **Dagelijks onderhoud**
 - Cyclisch onderhoud korter dan een jaar (<1 jr): zoals planmatig schoonhouden van ruimten, terreinen en gevels, het sleutelbeheer, beveiliging, facilitaire taken gebruiker, e.d. Kortom het toonbaar en bruikbaar houden van het gebouw, ruimten en terreinen.

Zie tabel 'Verdeling verantwoordelijkheden panden gemeente Veldhoven' die in hoofdstuk E is opgenomen voor verdeling van de verantwoordelijkheden met betrekking tot het uitvoeren van de vijf vormen van onderhoud.

Spelregel 34: Twee soorten Onderhoud

- Bouwkundig onderhoud; onderhoud aan gebouwen en installaties wordt uitgevoerd door de afdeling B&R.
- Civiel- en cultuurtechnisch onderhoud; onderhoud aan sportvelden met toebehoren en terreininrichting wordt uitgevoerd door afdeling B&R.

Spelregel 35: Onderhoudsmethodiek

Bouwkundig onderhoud:

- Om een persoonsonafhankelijke registratie van de conditie van de vastgoedobjecten te verkrijgen wordt gewerkt met de NEN 2767 'Conditie meten voor gebouw- en installatiedelen'. Het zogenaamde conditie afhankelijk onderhoud (CAO).
- Iedere vier jaar vindt er een herijking plaats.
- Nulinspecties worden uitgevoerd door een extern bureau. Onder nulinspecties wordt verstaan het voor de eerste keer opstellen van een meerjaren onderhoudsplan van een object, dan wel voorbereiding van een object.

- Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt er jaarlijks een finale technische toets van alle geplande activiteiten plaats ter voorkoming van kapitaalsvernietiging (praktische toets).
- Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt er afstemming plaats met het duurzaamheidsprogramma en andere mogelijke investeringen.

Civil- en cultuurtechnisch onderhoud:

- Voor het civil- en cultuurtechnisch onderhoud van de binnen- en buitensportaccommodaties geldt bij de aanduiding ‘kwalitatief goed’ dat het gaat om sportvoorzieningen die voldoen aan sporttechnische (bijvoorbeeld NOC*NCF) en beheerstechnische normen.

Spelregel 36: Onderhoudsniveau

Bouwkundig onderhoud

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

- De (nieuwe) functie van het gebouw.
- Het doel van het gebouw.
- De intensiteit van gebruik.
- De eventuele cultuurhistorische waarde.
- De verwachte termijn waarover de functie of het gebouw gehandhaafd dient te worden (restlevensduur).
- Toereikendheid onderhoudsvoorziening.
- Contractuele afspraken met de huurder.

Kwaliteit gebouwen

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de gebouwen zijn deze onlangs opnieuw geïnspecteerd en geactualiseerd. Deze inspecties worden uitgevoerd conform de NEN 2767 (conditiemeting).

De NEN 2767 is een genormaliseerde inspectiemethode waarbij elk afzonderlijk bouwdeel wordt beoordeeld op gebreken die op dat moment worden beschouwd op omvang en intensiteit. Van elk bouwdeel wordt afzonderlijk de conditiescore bepaald. De conditiescores van alle afzonderlijke bouwdelen kunnen bij elkaar worden opgeteld voor het bepalen van een conditiescore voor het hele gebouw. Deze uitkomst leidt wel tot vervlakking.

		Conditie score				
		OMVANG				
		<2% Incidenteel	2 - 10% Plaatselijk	10 - 30% Regelmatig	30 - 70% Aanzienlijk	> 70% Algemeen
gebied	intensiteit					
	GERING	Begin	1	1	1	1
Duidelijk		1	1	1	2	3
Eind		1	1	2	3	4
SERIEUS	Begin	1	1	1	2	3
	Duidelijk	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ERNSTIG	Begin	1	1	2	3	4
	Duidelijk	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

De conditiemeting hanteert de volgende conditieniveaus:

- **Conditie 1:** uitstekend, nieuwbouwkwaliteit/vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit.
- **Conditie 2:** goed, nieuwbouwkwaliteit met eerste tekenen van feitelijke veroudering.
- **Conditie 3:** redelijk, het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk aanwezig.
- **Conditie 4:** matig, het verouderingsproces heeft het element of gebouw duidelijk in zijn greep.
- **Conditie 5:** slecht, het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden c.q. heeft het element/het gebouw duidelijk in zijn greep.
- **Conditie 6:** zeer slecht, een maximaal gebrekenbeeld, een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5.

De gemeente heeft ervoor gekozen alle gebouwen te onderhouden op conditieniveau 3, tenzij contractueel anders is/wordt overeengekomen met de huurder. Om dit conditieniveau van objecten te benaderen, mogen de afzonderlijke objectelementen in principe niet onder conditie 3 zakken.

Incidenteel kan, op basis van een beleidskeuze, van een het minimale conditieniveau worden afgeweken. Bijvoorbeeld bij sloop, verkoop of een bijzondere waarde van het object.

Civiel- en cultuurtechnisch onderhoud

In de lijn van bouwkundig onderhoud gaat gekeken worden naar kwaliteitsniveaus. Hierbij wordt aansluiting gevonden bij het GBI-systeem voor de het beheer van de elementen van de openbare ruimte.

Spelregel 37: Aanpak Projecten

- Nieuwbouwprojecten, verbouwprojecten, renovatieprojecten en aankoopadviezen vallen niet onder technisch beheer. Deze worden als specifieke projecten benaderd door de betreffende afdeling als het gaat om cultuur- en civieltechnische werken (sportvelden) en de betreffende afdeling voor bouwkundige aanpassingen.
- Alle kosten die te maken hebben met het specifieke project (zoals begeleidingsuren, advieskosten, bouwkosten, e.d.) worden meegenomen (op basis van de integrale kostprijsgedachte). Dit leidt tot transparantie.

Spelregel 38: Duurzaamheid

Gemeente Veldhoven heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. In het 'Milieubeleidsplan 2010-2014' wordt de koers op duurzame ontwikkeling gezet. Naast een duurzame ontwikkeling wil Veldhoven een ontwikkeling inzetten waarbij mensen en instanties uit Veldhoven en de regio nadrukkelijker betrokken worden bij het vormgeven en invullen van het Veldhovense milieubeleid. Alle projecten, activiteiten en beleidsnota's worden gestuurd door de leidende principes. Deze principes zijn:

- duurzame ontwikkeling;
- bewustwording;
- betrokkenheid en participatie;
- basisbouwstenen op orde.

De speerpunten zijn de (milieu)beleidsvelden waar de gemeente de komende jaren haar aandacht vooral op wil richten om de gewenste duurzame ontwikkeling gestalte te geven. Het gaat hierbij om:

- klimaat en energie;
- biodiversiteit.

Het 'Milieubeleidsplan 2010-2014' is verlengd tot 2016. Begin 2016 wordt het beleid geactualiseerd. Tot die tijd is het 'Milieubeleidsplan 2010-2014' leidend.

Naast het 'Milieubeleidsplan 2010-2014' is er het 'Klimaatbeleid Veldhoven 2.0'³. Hierin worden de doelstellingen voor Veldhoven omtrent klimaat geconcretiseerd. Deze doelstellingen zijn:

- Tussenstrevens: reductie van 20% CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 2008.
- 2013-2015: realiseren van de beperking van de CO₂-uitstoot binnen de gemeente Veldhoven met 2% per jaar ten opzichte van 2008.
- Actieve inzet om duurzame energie op te wekken binnen Veldhoven, dan wel initiatieven hiertoe te ondersteunen.
- Realiseren van een besparing op het gemeentelijke energieverbruik van 2% per jaar ten opzichte van 2012.
- De gemeente koopt voor het eigen energieverbruik groen in en wekt zelf stroom op met zonnepanelen.

Daarnaast besteedt Veldhoven binnen het bestaande beleid ook aandacht aan de speerpunten:

- Naar een energieneutrale nieuwbouw.
- Groen gas en elektrisch vervoer.
- Energiebesparing bedrijven via handhaving.
- Lokale duurzame energieproductie.
- Transitie naar klimaatneutrale stad en regio.

Het milieu- en klimaatbeleid wordt jaarlijks uitgewerkt in een Milieu-uitvoeringsprogramma (MUP). Tot eind 2012 is daarbij de Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK) leidend geweest. Op basis hiervan heeft Veldhoven een programma uitgevoerd en een financiële bijdrage ontvangen. Voor de komende jaren zijn de doelgroepen (bestaande woningbouw en bedrijven) en het streven (reductie van 20% CO₂ uitstoot in 2020 ten opzichte van 2008) vastgelegd. Voor de verdere invulling van het 'klimaatprogramma' tot eind 2015 is gebruik gemaakt van de indeling van de landelijke opvolger van SLOK: de 'Klimaatagenda'. Voor de gemeentelijke gebouwen is een jaarlijkse besparing van 2% van het energieverbruik van toepassing. Hiervoor zijn alle gebouwen voorzien van een monitoringssysteem.

In november 2015 is landelijk de GREEN DEAL Verduurzaming scholen afgesloten, (o.a. door VNG) gericht op het energieneutraal maken van met name oude scholen. Daarnaast is er ook een nieuwe subsidieregeling energiebesparing en duurzame energie sportaccommodaties vanaf 4-1-2016.

Spelregel 39: Social Return

De Leidraad Social Return van oktober 2012 is van toepassing, deze wordt in 2016 geactualiseerd.

Social Return is het opnemen van sociale voorwaarden, eisen en wensen in inkoop- en aanbestedingen trajecten, zodat leveranciers een bijdrage leveren aan de uitvoering van het Veldhovens beleid t.a.v. het bieden van werkgelegenheid aan mensen met en afstand tot de arbeidsmarkt door het realiseren van onder andere reguliere banen, en (leerwerk) stages, aan specifieke doelgroepen.

Het doel van Social Return is ervoor te zorgen, dat een investering die de gemeente doet, naast het 'gewone' rendement, ook een concrete sociale winst (return) oplevert.

³ In het 'Klimaatbeleid Veldhoven 2.0' wordt het lokaal klimaatbeleid van 2013-2015 uiteengezet. Deze versie is leidend, totdat er een herijking plaatsvindt.

E Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden

Spelregel 40: Rolverdeling en inrichting gemeentelijke vastgoedorganisatie

Uitgewerkt naar de afdelingen binnen de organisatie ontstaat op basis van de aangegeven 'scheidingen' een verdeling van de verantwoordelijkheden binnen de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Deze verdeling van verantwoordelijkheden is in een tabel weergegeven op de volgende pagina's.

De hoofdlijn voor de rolverdeling tussen de afdelingen bestaat in de kern uit de scheiding tussen beleid en eigendom. Vanuit deze expliciete rollenscheiding ontstaat op natuurlijke wijze een belangrijke basis voor een goede balans tussen het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed.

De beleidsvoerende afdeling (R&O) bepaalt welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van het gemeentebeleid. R&O zorgt ervoor dat de raad instemt met de realisatie van een voorstel inclusief de bijbehorende financiering. Zij heeft zelf geen vastgoed in eigendom.

De afdeling B&R is aanbieder van vastgoed en stelt zich als toekomstig eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente. Vastgoedbeheer zal in principe geen vastgoed in eigendom en exploitatie willen nemen, waarvoor geen afdoende dekking is in termen van huurinkomsten of gebruikersvergoedingen. Vastgoedbeheer zal alle kosten voor onderhoud, afschrijvingen en financiering via huurtarieven of gebruikersvergoedingen doorberekenen aan de huurders of de beleidsafdeling.

Spelregel 41: Mandaat- en inkoopregeling

Zie 'Overzicht, behorend bij het besluit interne mandaten, volmachten en machtigingen 2015, 2^e wijziging' voor toelichting op de invulling van de mandaat- en inkoopregeling van gemeente Veldhoven.

Spelregel 42: Dossiervorming

Dossiervorming met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed is de verantwoordelijkheid van de afdeling B&R (vastgoed).

Leidraad vastgoed Veldhoven

projectnummer 402607
7 maart 2016
Gemeente Veldhoven



Verdeling verantwoordelijkheid panden gemeente Veldhoven

Pand	Contract	Terbeschikkingstelling	Administratie	Facilitair management	Algemeen onderhoud	Contract onderhoud	Correctief onderhoud	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud
Ontmoetingscentra									
Wijkgebouw, dorpscentrum, gemeenschaps-huis (algemeen) Sentrum 70 D'n Uitwijk De Ligt MFA Noord	B&R. D'n Bond, 't Patronaat en de d'Ouw School, Tweespan: niet in eigendom van de gemeente. Merendeel van de wijkgebouwen is niet in bezit. Wenselijk om wel bespreekbaar te houden. Op die locaties heeft gebouwenbeheer geen invloed.	De huurder is verantwoordelijk voor onderhoud aan diverse clubjes.	B&R van gemeente	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Ouderencentra (specifiek gericht op ouderen) De Ligt 157	B&R	Huurder	B&R	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Voorzieningen voor jeugd/jongeren									
Blokhut	Geprivatiseerd	-	-	-	-	-	-	-	-

Tiener- en jongerencentrum	B&R	Huurder	B&R	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Pand	Contract	Terbeschikkingstelling	Administratie	Facilitair management	Algemeen onderhoud	Contract onderhoud	Correctief onderhoud	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud
Kinderboerderij	Eigen pand. Gemeentelijke bedrijfsvoering.	Huurder	B&R	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Scouting	Geprivatiseerd	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderwijsvoorzieningen									
Primair onderwijs	Onderscheid: 1. verbrede scholen: onderwijs -> onderhoud totale pakket (incl. groot) bij huurder (stichting Veldvest: beheer en onderhoud). 2. MFA: B&R verantwoordelijk.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Voortgezet onderwijs	Bij OMO. Hier doet de gemeente zelf niks aan. Valt terug bij de gemeente op het moment dat de school stopt. Hetzelfde als verbrede scholen.	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder
MFA overige gebruikers	B&R	B&R	B&R	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder

Pand	Contract	Terbeschikkingstelling	Administratie	Facilitair management	Algemeen onderhoud	Contract onderhoud	Correctief onderhoud	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud
(Voortgezet) speciaal onderwijs	Veldvest, contracten bij onderwijs.	-	-	-	-	-	-	-	-
Voorzieningen voor kinderopvang									
Peuterspeelzaal	Valt onder kinderdagopvang. Contract bij B&R.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Kinderdagverblijf	Valt onder kinderdagopvang, B&R.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Buitenschoolse opvang	Valt onder kinderdagopvang,	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Culturele (en educatieve) voorzieningen									
Bibliotheek	B&R	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Theater	B&R	Huurder	Huurder	Huurder	Binnen: technische installaties: Exploitant. Buiten: B&R	Binnen: technische installaties: Exploitant. Buiten: B&R	Binnen: technische installaties: Exploitant. Buiten: B&R	Binnen: technische installaties: Exploitant. Buiten: B&R	Huurder
VVV	Onderdeel bibliotheek, geen contractpartij.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder

Muziekschool en oefenruimte	B&R heeft contract en doet groot onderhoud.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Pand	Contract	Terbeschikkingstelling	Administratie	Facilitair management	Algemeen onderhoud	Contract onderhoud	Correctief onderhoud	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud
Musea en expositieruimte	B&R heeft contract en doet groot onderhoud.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Educatief Centrum	B&R heeft contract en doet groot onderhoud.	Huurder	Huurder	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Sportvoorzieningen									
Gymzaal, sportzaal, sporthal (binnensport)	R&O	B&R	B&R	B&R	B&R	B&R	B&R	B&R	B&R
Sportveld en/of -park (buitensport)	Veel geprivatiseerd. Velden moeten wel vermeld worden + verantwoordelijkheden: Sport.	B&R	B&R	B&R	Onderhoud groen, B&R Gebouwen: vereniging	Gebouwen: vereniging. Rest: sport	Gebouwen: vereniging. Rest: sport	Gebouwen: vereniging. Rest: sport	Rest: Sport Gebouwen: vereniging
Zwembad	Sport	Exploitant	Exploitant	Exploitant	Groot onderhoud buitenkant B&R	Binnen: Sport (m.u.v. technische installaties: Exploitant). Buiten: B&R	Binnen: Sport (m.u.v. technische installaties: Exploitant). Buiten: B&R	Binnen: Sport (m.u.v. technische installaties: Exploitant). Buiten: B&R	Exploitant

Pand	Contract	Terbeschik- kingstelling	Administra- tie	Facilitair manage- ment	Algemeen onderhoud	Contract onderhoud	Correctief onderhoud	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud
Overig (skatebaan, breedtesport-terreinen, etc.)	Openbaar gebied. Eenheden hoeven niet opgenomen te worden; vallen onder openbaar groen.	-	-	-	-	-	-	-	-
Fitness/Atalanta	B&R	B&R	B&R	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder
Zorg- & welzijnsvoorzieningen									
Voorzieningen eerstelijnszorg (huisarts, apotheek, etc.)	Heeft Veldhoven niks van. Consultatiebureaus hebben ze wel, MFA. contract bij gem. Is gewoon een huurder. NVT	-	-	-	-	-	-	-	-
Gezondheids-centrum	NVT	-	-	-	-	-	-	-	-
Activiteiten-ruimte in woon-/zorgcomplex	NVT	-	-	-	-	-	-	-	-
Zorg- en loketfuncties	NVT	-	-	-	-	-	-	-	-

Pand	Contract	Terbeschikkingstelling	Administratie	Facilitair management	Algemeen onderhoud	Contract onderhoud	Correctief onderhoud	Planmatig onderhoud	Dagelijks onderhoud
Zorgboerderij	Valt onder (speciaal) onderwijs.	Onderwijs	Onderwijs	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder	Huurder
Overige voorzieningen									
Commerciële voorzieningen (sport, ontmoeting, etc.)	Geprivatiseerd; hockey en tennis geprivatiseerd. Bij Atalanta zit een deel waar fitness bij zit. Contract bij B&R. Geen commerciële pacht.	-	-	-	-	-	-	-	-
Speel terreinen/-tuinen, et cetera	Openbaar gebied.	-	-	-	-	-	-	-	-
Kerken (ontmoetingsruimten)	Niet in bezit gemeente, grond soms wel.	-	-	-	-	-	-	-	-
Klokmonumenten/standbeelden	-	-	-	-	B&R	B&R	B&R	B&R	B&R
Gemeentelijke diensten									
BGE panden	A&O	A&O	A&O	Huurder	B&R	B&R (of huurder)	B&R	B&R	Huurder
Panden openbare dienst	B&R. Brandweer verzelfstandigd (aula begraafplaats op basis van dezelfde constructie).	B&R	B&R	Huurder	B&R	B&R	B&R	B&R	Huurder

Bijlage 1: Portefeuilleoverzicht van het (Maatschappelijk) Vastgoed Veldhoven

Overzicht Gemeentelijke Panden (februari 2016)

PANDE N bouwgrondexploitatie (BGE)/ leegstaand/ tijdelijke verhuur			
NR.	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Antwerpsebaan 2	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
2	Antwerpsebaan 8	Glastuinbouw met woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
3	Berkt 35	Woning	Vaste verhuur bij gemeente
4	Dorpstraat 195	Woning	Pand wordt verkocht
5	Dorpstraat 197	Praktijkruimte	Pand wordt verkocht
	Dorpstraat 197	Opslag/distributie (8 garageboxen)	Pand wordt verkocht
6	Eindhovensebaan 11	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
7	Eindhovensebaan 15	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
8	Janstraat 24, Sint	Kl-station (leegstaand)	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
9	Knegselseweg 87	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
10	Koppelenweg 7	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
11	Koppelenweg 10	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
12	Moormanlaan 6	Woning	Pand wordt verkocht
13	Oeienbosdijk 60	Stoeterij/manege/paardenfokkeri	Pand wordt verkocht
14	Oeienbosdijk 97	Woning	Pand wordt verkocht
15	Oeienbosdijk 99	Woning	Pand wordt verkocht
16	Oude Kerkstraat 20	Woning	Vaste verhuur bij gemeente
17	Oude Kerkstraat 31	Woning	Pand wordt verkocht
18	Oude Kerkstraat 99	Woning	Pand wordt verkocht
19	Roskam 32d	Tuinbouwbedrijf (kas/kantoor/kantine)	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
20	Roskam 34	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
21	Roskam 38	Opslag/distributie	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
22	Roskam 40	Bedrijfswoning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
23	Roskam 50 ERGON	Opslag/distributie	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
24	Roskam 50 SLOT	Opslag/distributie	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
25	Run 2184, De	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
26	Run 2192, De	woning (blok van 2)	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
27	Run 2194, De	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
28	Run 2196, De	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
29	Schooterweg 61	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
30	Sondervick 11	Woning	Pand wordt verkocht
31	Stoom 12, 't	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
32	Heiberg 9	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
33	Zandoerleseweg 68	Woning	Pand wordt verkocht
34	Zittard 7	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
35	Zittard 8	Woning	Bestemd voor gebiedsontwikkeling
36	Zittard 42	Gemengd bedrijf/Schuur	Bestemd voor gebiedsontwikkeling

Gemeentelijke bedrijfsvoering			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Eindhovensebaan 25	Aula Begraafplaats	Vaste verhuur bij gemeente
	Eindhovensebaan 25a	Servicegebouw begraafplaats	
2	Geer 60	Parkeergarage	Vaste verhuur bij gemeente
3	Habraken 2409	Milieustation	geen huur in rekening gebracht
4	Meiveld 1	Gemeentehuis	Vaste verhuur bij gemeente
5	Run 5618, De	Gemeentewerf + loodsen	Vaste verhuur bij gemeente
6	Twijnder 40, De	Kinderboerderij De Hazewinkel	geen huur in rekening gebracht
ONDERWIJS/ Brede scholen + MFA's			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Blaarthemseweg 24	bredeschool Zeelsterhof	Basisonderwijs
2	Blaarthemseweg 83	PWA school	Speciaal onderwijs
3	Blaarthemseweg 87	Kinderboerderij - PWA school	Overig / onbekend
4	Bussels 37, de	bredeschool De Rank	niet meer in gebruik door onderwijs
5	Eikebeek 2	bredeschool Cobbeek	Basisonderwijs
6	Handwijzer 6	PWA school en voedselbank + WIK	Speciaal onderwijs
7	Heike 19	bredeschool Casimir + Korein	Basisonderwijs
8	Lange Kruisweg 9	PWA school (VSO) en voedselbank	Speciaal onderwijs
9	Messenmaker 10, De	bredeschool De Brembocht	Basisonderwijs
10	Norenberg 23	bredeschool Berckacker + Korein	Basisonderwijs
11	Oude Kerkstraat 27	bredeschool St. Jan Baptist + Nummereen	Basisonderwijs
12	Pastoor Jansenplein 15	MFA Zuid bredeschool Op Dreef	Basisonderwijs
13	Raadhuisstraat 1	R.K. basisschool De Meerhoef	Basisonderwijs
14	Smelen 38	MFA Noord Dick Bruna	Basisonderwijs
15	Sterrenlaan 5	MFA Midden bredeschool Eigenwijs/ PWA-school/ De Verrekijker	Basisonderwijs/ speciaal onderwijs
16	Weldsehei 2	bredeschool De Heiacker + Korein	Basisonderwijs
BINNENSPOORT/ beleidsgestuurd sport			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Bisschopstraat 3	Gymzaal	Vaste verhuur bij gemeente
2	Hoofflaan 147, Burg. Van	T.T.V.V. / tafeltennisvereniging Veldhoven	Vaste verhuur bij gemeente
3	Kerkackerstraat 139 (99)	Marvide kleedlokalen	Vaste verhuur bij gemeente
4	Knegselseweg 40	Sporthal Kempen Campus	Vaste verhuur bij gemeente
5	Knegselseweg 50	Turnhal Kempen Campus	Vaste verhuur bij gemeente
6	Korze 80	Sporthal Nuvoc	Vaste verhuur bij gemeente
7	Messenmaker 4, De	Gymzaal	Vaste verhuur bij gemeente
8	Norenberg 21	Gymzaal	Vaste verhuur bij gemeente
9	Vroonhovenlaan 6, Van	Gymzaal	Vaste verhuur bij gemeente
10	Wal 150	Sporthal Den Ekkerman	Vaste verhuur bij gemeente

Buitensportterrein/ beleidsgestuurd sport			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	De Kelder	fietscrossvereniging	fietscrossbaan
2	De Korze 82	voetbalvereniging Rood Wit	voetbalvelden
3	Heikantsebaan 16	Korfbalvereniging BIO	korfbalvelden
4	Heikantsebaan 17-19	voetbalvereniging RKVVO	voetbalvelden
5	Kerkakkerstraat 139	voetbalvereniging Marilde	voetbalvelden
6	Knegselseweg 40	atletiekvereniging GVAC	volkustof atletiekbaan (6 baans)
7	Knegselseweg 40	honk- en softbalvereniging all-in	honkbal en softbalveld
8	Rapportstraat 70 (66)	korfbalvereniging SDO	korfbalvelden
9	Sportlaan 3	voetbalvereniging UNA	voetbalvelden
Beleidsgestuurd Welzijn/ Kunst en cultuur			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Aelstlaan 14, Van	De Nieuwe Band / baanlozenproject	Vaste verhuur bij gemeente
2	Bossebaan 60	Muziekschool	Vaste verhuur bij gemeente
3	Handwijzer 34	Sentrum 70 / wijkcentrum	Vaste verhuur bij gemeente
4	Hemelrijken 6	museum 't Oude Slot (rijksmonument)	Vaste verhuur bij gemeente
5	Hoofflaan 151, Burg. Van	Odeon / jongerencentrum	Vaste verhuur bij gemeente
6	Ligt 157, De	Wijkvoorziening De Ligt	Vaste verhuur bij gemeente
7	Meiveld 2	Bibliotheek	Vaste verhuur bij gemeente
8	Norenberg 19	Erikant / wijkcentrum	Vaste verhuur bij gemeente
9	Rul 2	Jeugdcentrum De Dobbelsteen	Vaste verhuur bij gemeente
10	Sterrenlaan 15	Educatiefcentrum De Parasol	Vaste verhuur bij gemeente
Beleidsgestuurd verzelfstandigd			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Dom 9-11, De	Sporthal De Atalanta	Vaste verhuur bij gemeente
2	Meiveld 3	Theater De Schalm	Vaste verhuur bij gemeente
3	Run 5610, De	Brandweerkazerne	Vaste verhuur bij gemeente
4	Wal 152	Overdekt zwembad	Vaste verhuur bij gemeente
Buitensportterrein/ beleidsgestuurd verzelfstandigd			
NR	ADRES	HUURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	De Korze 84	tennisvereniging VLTC	tennisbanen
2	De Korze 86	hockeyvereniging BASKO	hockeyvelden
3	Peter Zuidlaan 40	tennisvereniging Metzpoint	tennisbanen
4	Smitsvuurke 3	tennisvereniging De Korrel	tennisbanen

Clubhuizen			
NR	ADRES	HURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Heers 5000	Gilde St. Caecilia	clubhuis
2	Klaverplein 13	algemene speeltuinver. d' Ekker	clubhuis
3	Windmolen 11A	Jeugdbelangen Meerveldhoven	clubhuis
Marktconform			
NR	ADRES	HURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Meiveld 3a	Theatercafe	Vaste verhuur bij gemeente
2	Messenmaker 6, De	Korein kinderopvang (Stg. EVA en EHBO)	Vaste verhuur bij gemeente
3	Messenmaker 8, De	Korein kinderopvang	Vaste verhuur bij gemeente
Overig openbaar gebied			
NR	ADRES	HURDER/ GEBRUIK	SOORT GEBRUIK
1	Blaarthemseweg	Standbeeld (kerk)	wordt niet verhuurd
2	Dorpstraat Ong.	Kiosk De Plaatsse	wordt niet verhuurd
3	Eindhovensebaan 25	Klokmonument begraafplaats	wordt niet verhuurd
4	Genderstraat / Dorpstraat	Kruisbeeld	wordt niet verhuurd
5	Heuvel Ong.	Kiosk Zeelst	wordt niet verhuurd
6	Kapelstraat Zuid/ Provincialeweg	Zonnewijzer	wordt niet verhuurd
7	Kleine Dreef/ Klokdijk	Klokmonument	wordt niet verhuurd
8	Knegselseweg 99	Nissenhut	wordt niet verhuurd
9	Provincialeweg	Kruisbeeld	wordt niet verhuurd

Bijlage 2: Definities bij portefeuilleoverzicht

Definities hoofdbeleidsveldindeling op basis van de inkomsten/gebruik

Geen beleidsfunctie	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed die niet tot het beleid van de gemeente behoren, bijvoorbeeld het verhuren van winkel-, bedrijfs- en kantoorruimte.
Onderwijs	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor lokale onderwijsvoorzieningen.
Welzijn	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed met betrekking tot preventie van een sociaal isolement en eenzaamheid.
Zorg	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed met betrekking tot de bevordering van de gezondheid.
Kunst en cultuur	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen en stimuleren van de actieve en passieve kunstbeoefening en cultuurbeleving door de burgers.
Sport en recreatie	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen en stimuleren van de actieve en passieve sportbeoefening en recreatieve voorzieningen gericht op de vrijetijdsbesteding.
Openbare orde en veiligheid	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen van de lokale veiligheid door brandweer en politie, maar ook dierenasiels.
Vastgoed voor eigen gebruik	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie voor de uitvoer van haar taken.
Ruimtelijk ordeningsbeleid	Strategische aankopen van vastgoed met het doel: het verwerven van een positie in een bepaald gebied ten behoeve van het ruimtelijk ordeningsbeleid.
Economische zaken	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor onder andere de huisvesting van (door)startende bedrijven.
Leegstand / Tijdelijke verhuur	Indien het object voor meer dan 50% leegstaat. Het gaat hierbij om financiële leegstand en/of fysieke leegstand.
Overig beleid	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed die tot de overige taken van de gemeente behoren. Zoals bijvoorbeeld voetbalstadions, kinderboerderijen, aula bij begraafplaats, kerktorens en dergelijke.
Gemengde objecten	Indien geen van de bovenstaande segmenten meer dan 50% van de inkomsten genereert, wordt het aangemerkt als een gemengd object.

Sub-beleidsveld op basis van de inkomsten/gebruik

Voor de diverse hoofdbeleidsvelden worden de volgende subverdelingen gebruikt:

Onderwijs	Basisonderwijs
	Voortgezet onderwijs
	Speciaal onderwijs
	Combinatie van onderwijsfuncties
	Overig onderwijs
Welzijn	Overige wijkgebonden voorzieningen (m.b.t. gebouwen)
	Opvang sociaal zwakkeren zonder zorgverlening
	Wijkoverstijgende voorzieningen (m.b.t. gebouwen)
	Voorschool
	Overige welzijnsfuncties
	Combinatie van welzijnsfuncties
Zorg	Niet van toepassing
Kunst en cultuur	Bibliotheek
	Museum
	Theater
	Muziekschool
	Overige kunst- en cultuurfuncties
	Combinatie van kunst en cultuur
Sport en recreatie	Sporthal/gymzaal
	Overdekt zwembad
	Tennishal
	Gebouw bij openlucht recreatie en sport zoals kleedgebouwen
	Sportterrein
	Overige overdekte sportaccommodaties
	Combinatie van sport- en recreatiefuncties
Openbare orde en veiligheid	Brandweerkazerne
Vastgoed voor eigen gebruik	Gemeentehuis
	Milieustraat
	Overig eigen gebruik
Ruimtelijk ordeningsbeleid	Ruimtelijk ordeningsbeleid
Economische zaken	(Door)startende bedrijven
Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur
Overig beleid	Overig beleid
Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen

Definities gebruiksfuncties

Geen gebruiksfunctie	Leegstand.
Woonfunctie	Gebruiksfunctie voor het wonen.
Bijeenkomstfunctie	Gebruiksfunctie voor het samenkomen van mensen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse en het aanschouwen van sport.
Gezondheidszorgfunctie	Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.
Industriefunctie	Gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken en/of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden.
Kantoorfunctie	Gebruiksfunctie voor administratie
Logiesfunctie	Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen.
Onderwijsfunctie	Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs.
Sportfunctie	Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport.
Winkelfunctie	Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten.
Parkeerfunctie	Gebruiksfunctie voor het stallen van voertuigen.
Kinderopvangfunctie	Peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven, voorscholen.
Combinatie van functies	Combinaties van bovenstaande functies.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.
