

Beleidsnota Vastgoed 2022 – 2026

DOELEN REALISEREN MET PROFESSIONEEL VASTGOEDMANAGEMENT

Samenvatting

De voorliggende nota betreft het vastgoedbeleid van de gemeente Katwijk alsmede de spelregels ten aanzien van de uitvoering van dit beleid.

Aanleiding

De gemeente Katwijk wil de nota vastgoed 2017-2020 actualiseren. Hoewel veel van de beleidsuitgangspunten in de nota vastgoed 2017-2020 weinig op actualiteit hebben ingeboet, maken interne en externe ontwikkelingen zoals jurisprudentie en wijziging van wet en regelgeving aanpassing van de vastgoednota wenselijk.

De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op het thema duurzaamheid, het verkoopproces en verkoopvoorwaarden. De toename van de energiebehoefte en de noodzaak tot CO₂-reductie vragen om het verder verduurzamen van de vastgoedvoorraad en het toepassen van duurzame energiebronnen. De sterke prijsstijging van vastgoed maakt de verkoop van vastgoed financieel interessant, door prijsstijgingen wordt het beheer en onderhoud van vastgoed steeds duurder. Dit vergroot de urgentie voor de gemeente om toe te werken naar een kernportefeuille zodat er geen vastgoedobjecten in eigendom zijn die op de begroting drukken zonder inhoudelijke meerwaarde.

Er is een verschuiving gaande waarin gemeenten niet alleen de nadruk leggen op het hebben van minder vastgoed, maar steeds meer het belang inzien om via het vastgoed maatschappelijke impact te creëren in samenwerking met partners en waardegericht sturing te geven aan het vastgoed.

Bij de verkoop van vastgoed is er landelijk steeds meer aandacht voor het risico op het onbewust faciliteren van ondermijnende activiteiten. Tevens dient in acht te worden genomen dat op grond van recente jurisprudentie in de verkoopprocedure voldoende mededingingsruimte wordt geboden aan potentiële kandidaten.

De toenemende burgerparticipatie vergt een antwoord op de vraag in hoeverre gemeentelijk vastgoed hierin een rol kan spelen.

De nota vastgoed 2022-2026 vormt de basis waarop het vastgoedmanagement verder kan ontwikkelen met als uiteindelijk resultaat een kernvastgoedportefeuille die voldoet aan wet- en regelgeving, de samenhang en synergie in de wijken bevordert en optimaal bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven.

Kader

Het vastgoedbeleid heeft betrekking op de vastgoedportefeuille van de gemeente Katwijk, bestaande uit alle gebouwen en gronden in eigendom van de gemeente Katwijk met uitzondering van de gronden en opstallen binnen grondexploitaties en de gronden die behoren tot de openbare ruimte. Het vastgoedbeleid sluit aan bij het accommodatiebeleid, de MAG, het duurzaamheidsbeleid en overige visies en beleidsdocumenten waar vastgoed een rol in speelt.

Visie

De gemeente heeft de ambitie om het vastgoed optimaal in te zetten voor het behalen van de gemeentelijke beleidsdoelstelling met als aandachtspunten:

- Maatschappelijk impact via gemeentelijk vastgoed; het professioneel exploiteren en in standhouden van een vastgoedportefeuille die optimaal bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven inclusief de huisvesting van de eigen organisatie;
- Gemeentelijk vastgoed voldoet aan wet- en regelgeving, (o.a. Bouwbesluit, Klimaatakkoord);
- Gemeentelijk vastgoed wordt sober, doelmatig en duurzaam onderhouden, aansluitend bij de klimaatadaptatiedoelen m.bt. vastgoed.

Uitgangspunten

Het kader en de visie leiden tot de volgende uitgangspunten:

- Kernportefeuille : Het bezitten van vastgoed is geen doel op zich. Het gemeentelijk vastgoed wordt optimaal ingezet voor de kerntaken en gemeentelijke beleidsdoelen;
- De markt tenzij : Het heeft de voorkeur de markt maatschappelijke huisvestingsvraagstukken op te laten pakken. Bij huisvestingsvraagstukken die de markt niet oppakt, stelt de gemeente zich waar mogelijk faciliterend op;
- Werkwijze : Vanuit haar privaatrechtelijke rol bij het beheer van de vastgoedportefeuille hanteert de gemeente een marktgerichte werkwijze met oog voor de maatschappelijke beleidsdoelen;

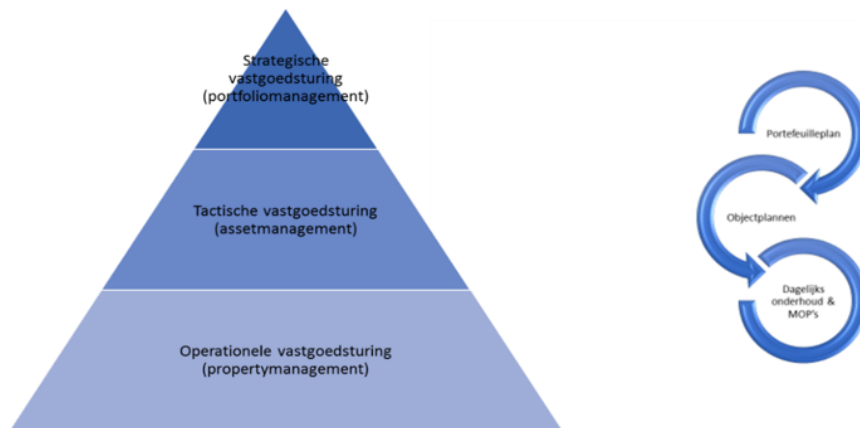
- **Huurprijs** : Er wordt een marktconforme huurprijs in rekening gebracht tenzij wordt voldaan aan een aantal voorwaarden zoals geformuleerd in onderhavige nota. In dat geval is er sprake van een kostprijs dekkende huur. Er vindt geen subsidiering plaats via het vastgoed;
- **Onderhoud** : De gemeente hanteert onderhoudsbeleid Functioneel (niveau 3) voor de vastgoedportefeuille gebaseerd op de NEN 2767. In het regulier vervangingsonderhoud wordt gekozen voor duurzame initiatieven voor zover dit past binnen het onderhoudsbudget;
- **Verkoop** : Het uitgangspunt is dat er sprake is van een transparant en openbaar verkoopproces op basis van marktconforme voorwaarden waarin voldoende mededingingsruimte wordt geboden aan potentiële gegadigden.

Vastgoedorganisatie en sturing

Het integrale proces van vastgoedsturing ondersteunt de gemeente in transparante besluitvorming en communicatie over strategische, financiële afwegingen tussen maatschappelijke taken en renderend vastgoed. Randvoorwaarde is een goed subsidie- en accommodatiebeleid waarin uitspraken gedaan worden over onder andere het nut en de noodzaak van de voorzieningen voor nu en in de toekomst, de ligging ervan, de kwaliteit van de gewenste dienstverlening en onder welke voorwaarden en condities subsidie verstrekt kan worden. Door het verbinden van de vastgoedstrategie aan operationele vastgoedacties, is het mogelijk om ook te sturen op de kwaliteit van het vastgoed, de onderhoudskosten en de technische risico's.

Om sturing te kunnen geven aan de vastgoedportefeuille wordt een portefeuilleplan opgesteld waarin een meerjaren-ontwikkeling (vastgoedstrategie) van de vastgoedportefeuille wordt uitgestippeld dat rekening houdt met de gemeentelijke visies en beleidsdoeleinden op basis van o.a. het Coalitieakkoord, het Accommodatiebeleid, de MAG en de Omgevingsvisie. De senior assetmanager zal met input van de verantwoordelijke assetmanagers eens per vier jaar de vastgoedstrategie bijstellen in het zogeheten portefeuilleplan. Door jaarlijks een portefeuilleanalyse uit te voeren wordt inzichtelijk in hoeverre de ambities van het portefeuilleplan gerealiseerd zijn. Op basis van de analyse wordt een planning afgegeven waarin acties zijn opgenomen die (nog) nodig zijn om de ambities daadwerkelijk te behalen en hoe dat voor de voorliggende periode eruit zal gaan zien. Dit wordt verwerkt in objectplannen waarin de acties zijn opgenomen die nodig zijn om de strategische doelen van het portefeuilleplan te kunnen realiseren.

De (senior) assetmanagers zorgen daarbij voor een gemeentebrede afstemming van het portefeuilleplan en formuleren een geïntegreerde strategische visie. De (senior)assetmanager(s) vertegenwoordigen de eigenaarsrol voor het gemeentelijk vastgoed. De senior assetmanager stuurt de assetmanagers en propertymanagers inhoudelijk aan. Gezamenlijk zijn zij eindverantwoordelijk voor de realisatie van de doelen zoals geformuleerd in het portefeuilleplan.



Onderhoud

De primaire doelstelling van het onderhoudsbeleid is de instandhouding van het vastgoed door middel van het sturen op technische risico's, kwaliteit en onderhoudskosten van de vastgoedobjecten. Aan de hand van wettelijke kaders en de eigen vastgoedstrategieën wordt het onderhoud zowel technisch als financieel inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Met deze doelstelling worden de komende jaren de volgende resultaten nagestreefd:

- Alle gebouwen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot het vastgoed (zoals brandveiligheid, duurzaamheid, legionella etc.);

- Op basis van de vastgoedstrategieën worden onderbouwde beslissingen genomen waarbij het kwaliteitsniveau van het onderhoud wordt afgestemd op de toekomstvisie van het pand;
- Aansluiting van de begrote planmatige kosten en de uitvoeringskosten;

Voor het planmatig onderhoud worden periodiek (3-jaarlijks) conditiemetingen conform NEN 2767 opgesteld en vertaald naar een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Het maximum onderhoudsniveau van de portefeuille is kwaliteitsniveau Functioneel.

Er zal worden overgegaan naar het gebruik van DMJOP, dit betreft een meerjarenonderhoudsplan waarin verduurzaming van het vastgoed is opgenomen om zodoende te kunnen voldoen aan de wet en regelgeving in 2030. Momenteel wordt bij vervangingsonderhoud reeds gekozen voor duurzame alternatieven, voor zover passend binnen de huidige begroting. De DMJOP's worden opgenomen in het objectplannen en worden om de 3 jaar geactualiseerd.

Transacties

Team vastgoed is direct betrokken en adviseert bij alle vastgoedtransacties binnen de gemeente Katwijk met uitzondering van de projectmatige verkoop van bouw kavels. Onderhandelingen over verkoopvoorwaarden worden in het kader van het 4-ogenprincipe niet alleen gevoerd.

- Op basis van een beslisboom wordt bepaald of een huisvestingsvraag kan worden gerealiseerd binnen de bestaande portefeuille (verhuur of herontwikkeling), extern kan worden aangetrokken of ontwikkeld moet worden.
- Aankoop van vastgoed gebeurt op basis van een actuele huisvestingsvraag of vanuit een strategische actie vanuit een (beoogd) project;
- De haalbaarheid van een aankoop -(her)ontwikkeling van vastgoed vindt plaats op basis van de contante waarde methode en een meerjarige vastgoedexploitatie;
- Een eventuele onrendabele top op de investering van een vastgoedontwikkeling wordt apart in beeld gebracht en apart gefinancierd.
- Verkoop van vastgoed vindt alleen plaats als het beleidsmatig en strategisch niet meer nodig is en er geen verantwoorde exploitatie meer mogelijk is;
- Vastgoed wordt verkocht tegen marktconforme prijs op basis van een transparant en openbaar verkoopproces met voldoende mededingingsruimte voor gegadigden, tenzij aan de voorwaarden van onderhandse verkoop, zoals opgenomen in onderhavige Nota, is voldaan.

Verhuur

Bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed wordt een marktconforme huurprijs gehanteerd.

- Aan maatschappelijke organisaties kan onder bepaalde voorwaarden verhuurd worden tegen een minimaal kostprijs dekkende huur;
- Vastgoed wordt verhuurd op basis van een transparant en openbaar proces met voldoende mededingingsruimte voor gegadigden, tenzij aan de voorwaarden van onderhandse verhuur is voldaan;
- De markthuurwaarde wordt bepaald aan de hand van een taxatierapport of een huurwaardebepaling
- De kostprijs dekkende huur wordt bepaald aan de hand van de kapitaallasten (rente en afschrijving), alle exploitatiekosten en –opbrengsten gebaseerd over een exploitatieperiode van 10 jaar;
- Bij vastgoed dat beschikbaar moet blijven voor toekomstige ontwikkelingen wordt gekeken naar de meest optimale tijdelijke benutting van het vastgoed zonder dat er huurrechten ontstaan waarbij tijdelijk verhuur als optimum wordt gehanteerd en bewuste leegstand als absoluut minimum.
- Wanneer een buurt of wijk het recht krijgt om maatschappelijke voorzieningen over te nemen in het kader van Right to Challenge wordt het vastgoed ter beschikking gesteld onder specifieke voorwaarden.
- Alle (nieuwe) huurovereenkomsten worden opgesteld op basis van de standaard ROZ-model huurcontracten;
- Het leegstaande vastgoed wordt 1 x per jaar steekproefsgewijs gecontroleerd op daadwerkelijke leegstand.

Duurzaamheid

Bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt als basis aangesloten bij het Klimaatakkoord en de Strategische Duurzaamheidsagenda van de gemeente. Onderdeel daarvan is het versterken van de voorbeeldrol van de gemeente in eigen vastgoed door middel van het actualiseren en uitvoeren van het plan voor verduurzaming van de vastgoedportefeuille. In het kader van de ambitie de voorbeeldrol te versterken zullen in de scenario's die worden uitgewerkt duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen, die ambitieuzer zijn dan het Klimaatakkoord en de Strategische Duurzaamheidsagenda.

;

De verduurzaming vertaalt zich in vier sporen

- Verduurzamen bij het planmatig onderhoud (bij uitvoering en materiaaltoepassing);
- Investeren in gebouwgebonden duurzaamheidsmaatregelen (bestaande gebouwen en nieuwbouw);

- Inkopen van duurzame energie;
- Klimaatadaptatieve aanpassingen

Er wordt een routekaart opgesteld op basis waarvan de portefeuille verder zal worden verduurzaamd.

Informatie

De basis voor de sturing op vastgoed is de vastgoeddatabase (Planon) dat actuele, betrouwbare en volledige gegevens bevat. De vastgoeddatabase en de financiële administratie worden gekoppeld zodat management- en sturingsinformatie beter zichtbaar wordt.

Per object moeten de volgende rapporten ten minste aanwezig zijn:

- Meetrapport NEN 2580 (oppervlakten)
- Vastgoedtaxatie
- Asbestrapportage (indien gebouwd voor 1994)
- Energielabel
- Energieaudit (indien energiekosten voor rekening gemeente)
- (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan
- Een taxatie of waardebeoordeling is nodig bij alle vastgoedtransacties (aan- en verhuur en aan- en verkoop) en ter verantwoording van de jaarrekening, Staat C (duurzame waardevermindering) (taxatie of waardebeoordeling)
- De taxatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur, aangesloten bij de NRVV en voldoet aan vooraf vastgestelde opdrachtspecificaties.

Routekaart vanaf 2023

In 2023 wordt de portefeuillestrategie opgesteld op basis waarvan de objectplannen verder kunnen worden uitgewerkt. Hierbij worden de beleidsvelden nauw betrokken. Aan de hand van de kaders in onderhavige nota wordt gezamenlijk bepaald welke panden behoren tot de kernportefeuille. Vastgoed dat niet nodig is voor de ondersteuning van de beleidsdoelen zal worden afgestoten. Vastgoed dat wel nodig is zal langjarig in exploitatie blijven, wordt zo veel mogelijk multifunctioneel gebruikt en wordt duurzaam worden onderhouden. In samenwerking met de betrokken beleidsdisciplines vindt er sturing plaats op de vastgoedportefeuille zodat de portefeuille de beleidsdoelen optimaal ondersteunt. Dit is een doorlopend proces.

Voor de kernportefeuille wordt een routekaart Verduurzaming opgesteld om minimaal te kunnen voldoen aan het Klimaatakkoord. Daarnaast zal worden gewerkt aan verdere optimalisering van het vastgoedmanagementsysteem en de koppeling met het financiële systeem om zodoende een dashboard te creëren waarin alle relevante vastgoedinformatie overzichtelijk wordt gemaakt.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding actualisatie vastgoedbeleid

In 2017 heeft het college van B&W de Beleidsnota Vastgoed 2017-2020 (Djuma 680034) vastgesteld. Hiermee heeft het college een integraal vastgoedbeleid vastgesteld om vastgoedportefeuille van de gemeente Katwijk eenduidig en professioneel te beheren.

De meeste uitgangspunten die zijn opgenomen in de nota vastgoed 2017-2020 hebben op actualiteit nauwelijks ingeboet maar interne en externe ontwikkelingen maken aanpassing van de vastgoednota wenselijk. Met de actualisatie wordt tevens een terugkoppeling gegeven van de behaalde resultaten.

1.2 Interne ontwikkeling en resultaten

Het beheer van de vastgoedportefeuille is met de nieuwe organisatiestructuur per 1 januari 2020 belegd bij Leefbaarheid, cluster Planmatig beheer. In de afgelopen jaren is conform de nota vastgoed 2017 uitvoering gegeven aan het beheer van de vastgoedportefeuille, waarbij veel van de geformuleerde doelstellingen zijn behaald. Er is een vastgoedinformatiesysteem geïmplementeerd en er zijn werkprocessen opgesteld. De vastgoedgegevens, bestaande o.a. uit informatie over de technische staat, financiële gegevens en gegevens over de huurders, zijn op orde. De portefeuille wordt op eenduidige wijze beheerd, er zijn meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) voor het vastgoed dat structureel in eigendom is en een deel van de portefeuille wordt fasegewijs verduurzaamd. De beoogde energiebesparing van 14% als gevolg van de verduurzaming fase I (vastgoed ten behoeve van de ambtelijke huisvesting) is ruimschoots behaald.

De gemeente heeft de benodigde vastgoedinformatie inmiddels dermate op orde dat de ontwikkeling naar een meer strategische sturing van de vastgoedportefeuille logischerwijs een volgende stap is. Zodoende kan samen met de maatschappelijke partners van de gemeente strategisch naar een kernportefeuille worden toegewerkt waarbij wordt beoogd een zo hoog mogelijke maatschappelijke impact te creëren met het vastgoed.

1.3 Externe ontwikkelingen

Technische en maatschappelijke ontwikkelingen geven eveneens aanleiding tot het aanpassen van de nota vastgoed.

De toename van de energiebehoefte en de noodzaak tot CO₂-reductie vragen om het verder verduurzamen van de vastgoedvoorraad en het toepassen van duurzame energiebronnen. De sterke prijsstijging van vastgoed maakt de verkoop van vastgoed financieel interessant, door prijsstijgingen wordt het beheer en onderhoud van vastgoed steeds duurder. Dit vergroot de urgentie voor de gemeente om toe te werken naar een kernportefeuille zodat er geen vastgoedobjecten in eigendom zijn die op de begroting drukken zonder inhoudelijke meerwaarde. Het is nodig om het vastgoed efficiënter en flexibeler te gaan benutten waarbij de maatschappelijke meerwaarde minimaal blijft behouden of wordt vergroot. Technische innovaties en de toenemende beschikbaarheid van data kunnen helpen de efficiency van het vastgoedgebruik te verhogen. Dit vergt investeringen die mogelijk deels door efficiënter gebruik kunnen worden terugverdiend.

Bij de verkoop van vastgoed is er landelijk steeds meer aandacht voor het risico op het onbewust faciliteren van ondermijnende activiteiten. Daarnaast vraagt de toenemende burgerparticipatie een antwoord op de vraag in hoeverre gemeentelijk vastgoed hierin een rol kan spelen. In acht genomen dient te worden dat op grond van recente jurisprudentie in de verkoopprocedure voldoende mededingingsruimte wordt geboden aan potentiële kandidaten. Het verkoopproces dient daarop te worden aangepast.

Onderhavige nota vormt de basis waarop het vastgoedmanagement zich verder kan ontwikkelen met als uiteindelijk resultaat een goed onderhouden kernvastgoedportefeuille die voldoet aan wet en regelgeving, die de samenhang en synergie in de wijken bevordert en optimaal bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven.

2 Beleid

2.1 Kader

Het vastgoedbeleid heeft betrekking op de vastgoedportefeuille van de gemeente Katwijk, bestaande uit alle gebouwen en gronden in eigendom van de gemeente Katwijk met uitzondering van de gronden en opstallen binnen grondexploitaties en de gronden die behoren tot de openbare ruimte. Het vastgoedbeleid sluit aan bij het accommodatiebeleid, de MAG, het duurzaamheidsbeleid en overige visies en beleidsdocumenten waar vastgoed een rol in speelt.

2.2 Visie

De gemeente heeft de ambitie om het vastgoed optimaal in te zetten voor het behalen van de gemeentelijke beleidsdoelstelling met als aandachtspunten:

- Maatschappelijk impact via gemeentelijk vastgoed; het professioneel exploiteren en in standhouden van een kernportefeuille die optimaal bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven inclusief de huisvesting van de eigen organisatie;
- Gemeentelijk vastgoed voldoet aan wet- en regelgeving, (o.a. Bouwbesluit, Klimaatakkoord);
- Gemeentelijk vastgoed wordt sober, doelmatig en duurzaam onderhouden, aansluitend bij de klimaatadaptatiedoelen m.bt. vastgoed.

2.3 Uitgangspunten

Het kader en de visie leiden tot de volgende uitgangspunten:

- Kernportefeuille: Het bezitten van vastgoed is geen doel op zich. Het gemeentelijk vastgoed wordt optimaal ingezet voor de kerntaken en gemeentelijke beleidsdoelen;
- De markt tenzij: Het heeft de voorkeur de markt maatschappelijke huisvestingsvraagstukken op te laten pakken. De gemeente stelt zich waar mogelijk faciliterend op bij de optimale huisvesting voor huurder, verhuurder en gemeente;
- Werkwijze : vanuit haar privaatrechtelijke rol bij het beheer van de vastgoedportefeuille hanteert de gemeente een marktgerichte werkwijze met oog voor de maatschappelijke beleidsdoelen;
- Huurprijs: Er wordt een marktconforme huurprijs in rekening gebracht tenzij wordt voldaan aan een aantal
- voorwaarden zoals geformuleerd in onderhavige nota. In dat geval is er sprake van een kostprijs dekkende huur. Er vindt geen subsidiering plaats via het vastgoed;
- Onderhoud : De gemeente hanteert onderhoudsbeleid Functioneel (niveau 3) voor de vastgoedportefeuille gebaseerd op de NEN 2767. In het regulier vervangingsonderhoud wordt gekozen voor duurzame initiatieven voor zover dit past binnen het onderhoudsbudget;

- Verkoop : Er is sprake van een transparant en openbaar verkoopproces op basis van marktconforme voorwaarden

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

3 Vastgoedorganisatie en sturing

3.1 Scope

Dit beleid heeft betrekking op de vastgoedportefeuille van de gemeente Katwijk. Het beheer van de portefeuille is belegd bij Leefbaarheid, cluster Planmatig Beheer. Met de gemeentelijke vastgoedportefeuille worden alle gebouwen en gronden bedoeld die in eigendom zijn van de gemeente Katwijk, zulks met uitzondering van gronden en opstallen binnen grondexploitaties en gronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte (wegen, groen, water en speelplaatsen).

De vastgoedportefeuille bestaat uit vier categorieën en een aantal subcategorieën:

- Ambtelijke Huisvesting : vastgoed ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie;
- Maatschappelijk : vastgoed waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd waarbij de exploitatie geheel of gedeeltelijk door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Bijvoorbeeld wijkgebouwen en sportaccommodaties;
- Strategisch/Projecten : vastgoed dat is verworven ten behoeve van een beoogde ontwikkeling. Dit vastgoed is slechts tijdelijk in bezit van de gemeente Katwijk;
- Commercieel : vastgoed dat is verhuurd aan commerciële ondernemingen, zoals kinderdagverblijven, ondersteunende horeca en het strand;
- Overig : vastgoed dat niet behoort tot de andere categorieën, bijvoorbeeld kerktorens en kunstwerken.

De categorieën 'Eigen Huisvesting' en 'Maatschappelijk' kunnen gezamenlijk worden gezien als de zogenaamde 'kernportefeuille' van de gemeente. De categorieën 'Overig' en 'Strategisch' vormen de rest van de van de portefeuille en bestaat voornamelijk uit gronden en opstallen voor (toekomstige) gebiedsontwikkelingen of verkoop.

Categorieën vastgoedportefeuille Katwijk (o.b.v. Planon)



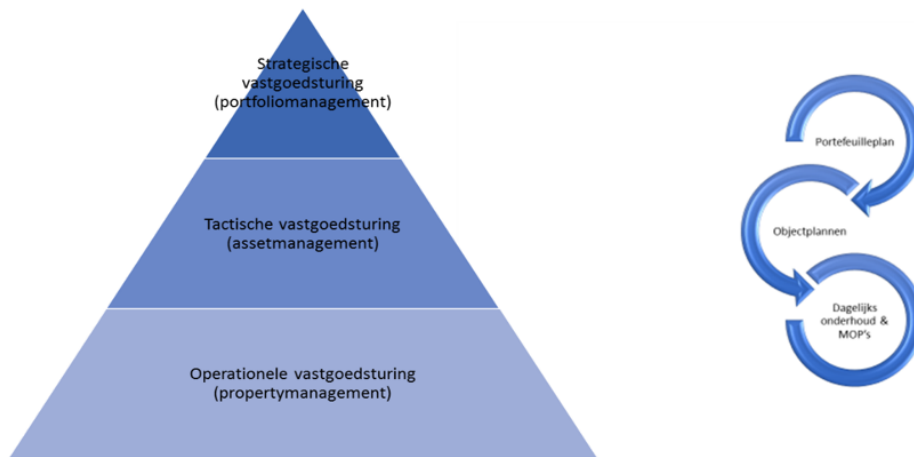
3.2 Vastgoedsturing

Vastgoedsturing is een integraal proces, met als doel te sturen op de gewenste meerjarige ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille, zowel in omvang, samenstelling als kwaliteit. Integraal wil in dit geval zeggen: het verbinden van de verschillende keuzes waar de gemeente voor staat ten aanzien van maatschappelijke taken, ruimtelijke ambities, vastgoedactiviteiten en financiële continuïteit. Het inte-

grale proces van vastgoedsturing ondersteunt de gemeente in transparante besluitvorming en communicatie over strategische, financiële keuzes tussen maatschappelijke taken en renderend vastgoed. Randvoorwaarde is een goed subsidie- en accommodatiebeleid waarin uitspraken gedaan worden over onder andere het nut en de noodzaak van de voorzieningen voor nu en in de toekomst, de ligging ervan, de kwaliteit van de gewenste dienstverlening of maatschappelijke impact en onder welke voorwaarden en condities subsidie verstrekt kan worden. Door het verbinden van de vastgoedstrategie aan operationele vastgoedacties, is het ook mogelijk om te sturen op de kwaliteit van het vastgoed, de onderhoudskosten en de technische risico's

Integraal duidt ook op het verbinden van de activiteiten op verschillende niveaus in het vastgoedteam:

- Portefeuillemanagement op strategisch niveau;
- Assetmanagement op tactisch niveau;
- Propertymanagement op operationeel niveau.



3.3 Portefeuillemanagement

De afgelopen jaren is er veel inzet gepleegd om de vastgoeddata op orde te krijgen aangezien dit voorwaardelijk is voor verdere ontwikkeling van het portefeuillemanagement. De benodigde vastgoedgegevens zijn ingevoerd in een vastgoedmanagementsysteem en er is structuur aangebracht in de portefeuille. Dat maakt het mogelijk meer data-gedreven sturing te geven aan de portefeuille.

Om sturing te kunnen geven aan de vastgoedportefeuille zal een portefeuilleplan opgesteld worden waarin een meerjaren-ontwikkeling (vastgoedstrategie) van de vastgoedportefeuille wordt uitgestippeld dat rekening houdt met de gemeentelijke visies en beleidsdoeleinden op basis van o.a. het Coalitieakkoord, het Accommodatiebeleid, de MAG en de Omgevingsvisie. De senior assetmanager zal met input van de verantwoordelijke assetmanagers eens per vier jaar de vastgoedstrategie bijstellen in het zogeheten portefeuilleplan. Door jaarlijks een portefeuilleanalyse uit te voeren wordt inzichtelijk in hoeverre de ambities van het portefeuilleplan gerealiseerd zijn. Op basis van de analyse wordt een planning afgegeven waarin acties zijn opgenomen die (nog) nodig zijn om de ambities daadwerkelijk te behalen en hoe dat voor de voorliggende periode eruit zal gaan zien. Dit wordt verwerkt in de objectplannen.

De (senior) assetmanagers zorgen daarbij voor een gemeentebrede afstemming van het portefeuilleplan en formuleren een geïntegreerde strategische visie. De (senior)assetmanager(s) vertegenwoordigen de eigenaarsrol voor het gemeentelijk vastgoed. De senior assetmanager stuurt de assetmanagers en propertymanagers inhoudelijk aan. Gezamenlijk zijn zij eindverantwoordelijk voor de realisatie van de doelen zoals geformuleerd in het portefeuilleplan.

3.4 Assetmanagement

Assetmanagement is vastgoedsturing in de 'tactische' laag van de organisatie. Het geeft antwoord op de vraag hoe (strategische) portefeuilledoelstellingen het beste kunnen worden vertaald naar (tactische) doelen op objectniveau, zoals bijvoorbeeld verhogen van bezettingsgraad, verlagen mutatiegraad, verbeteren exploitatieresultaat. Zijn de doelen van een object eenmaal bepaald, dan vormen deze de opmaat naar de operationele uitvoering en realisatie (propertymanagement).

De portefeuille wordt beheerd door assetmanagers die verantwoordelijk zijn voor een deelportefeuille. De assetmanager is de schakel tussen strategie en uitvoering en werkt nauw samen met relevante beleidsafdelingen. Zij sturen op zowel de exploitatie als de transformatie van hun deelportefeuille. Dit houdt in dat ze de huurcontracten opstellen, adviseren in projecten en bij transacties ((ver)koop en (ver)huur) in de portefeuille en sturen op kosten en opbrengsten. De sturing wordt gedaan aan de hand van objectplannen die op basis van de portefeuilleplan worden opgesteld. De assetmanagers rapporteren hierover aan de senior assetmanager en verzorgen de aansturing van het operationeel niveau van propertymanagement.

Daarnaast is de assetmanager het eerste aanspreekpunt voor de vastgoedgebruikers. Het is de taak van de assetmanager om de wensen en eisen van de gebruikers te toetsen aan de kaders en ambities van het portefeuilleplan en de objectplannen. Daarbij onderzoekt de assetmanager of de wensen van de gebruikers uitvoerbaar zijn (financieel, juridisch, organisatorisch) en of ze bijdragen aan de beleidsdoelen van de gemeente. Dit in overleg met de relevante clusters en in samenspraak met de gebruiker.

3.5 Propertymanagement

Propertymanagement is vastgoedsturing in de 'operationele' laag van de organisatie. De propertymanager is verantwoordelijk voor alle onderhoudswerkzaamheden aan de gemeentelijke vastgoedobjecten. Dit houdt in dat hij zowel voor het dagelijks onderhoud (reparatie- en contractonderhoud) als het planmatig onderhoud werkzaamheden op basis van het DMJOP uitzet. Daarnaast is hij verantwoordelijk voor relevante informatie over het object (conditiemeting, technische kwaliteit, energetica, etc.). Hij fungeert als informatiebron en adviseur voor de assetmanager ten behoeve van de invulling en uitwerking van de objectplannen.

Voor het uitvoeren van de inspecties is een inspectieprotocol 'Condiemeting NEN 2767' opgesteld met daarin alle afspraken met betrekking tot het inventariseren, inspecteren van de objecten en het opstellen van de meerjarenonderhoudsplanning. De conditiemeting wordt door de propertymanager uitgevoerd of in hun opdracht uitbesteed aan gekwalificeerde derden. De propertymanager geeft op basis van de resultaten van de conditiemeting een advies voor de (geactualiseerde)meerjarenonderhoudsplanning van het opgenomen gebouw. Dit voorstel (concept DMJOP) wordt door de assetmanager gebruikt om de definitieve meerjarenonderhoudsplanning vast te stellen en het objectplan te actualiseren. Bij de aansturing van de onderhoudswerkzaamheden is de propertymanager verantwoordelijk voor de inkoop, opdrachtverstrekking en controle op de werken en afhandeling van de onderhoudsfacturen. In gevallen waar gemeentelijk vastgoed deel uitmaakt van een complex vertegenwoordigd de propertymanager de eigenaar binnen de VvE.

3.6 Portefeuilleplan en objectplannen

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

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

- Wat willen we de komende jaren bereiken: ondersteuning van gemeentelijke doelstellingen (strategisch of ondersteuning van het realiseren van beleidsdoelen)
- Welke transformatie van de portefeuille is daarvoor nodig: portefeuilleplan (looptijd 4 jaar);
- Hoe wordt uitvoering gegeven aan deze transformatie: objectplannen (looptijd 1 jaar);
- Welke acties moeten hiertoe concreet worden uitgevoerd: verduurzaming, onderhoudsplannen, investeringsplannen, verkoop en (ver)bouwplannen, actualiseren/aanpassen huurcontracten.

Om het vastgoed van de gemeente te laten bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke ambities zal de vastgoedstrategie aangesloten worden op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het sturingskader wordt ingericht met een portefeuilleplan en objectplannen. Via concrete meerjarige doelstellingen geeft men vorm aan de gewenste transformatie van de portefeuille. Daarnaast zijn het portefeuilleplan en de objectplannen een belangrijk communicatiemiddel voor de dialoog met de stakeholders van de gemeente. Het huidige accommodatiebeleid van de gemeente Katwijk voorziet nog onvoldoende in strategische uitspraken over de benodigde voorzieningen op wijkniveau. Dit heeft invloed op de vastgoedstrategie en het optimaliseren van de benutting van de vastgoedportefeuille.

Portefeuilleplan

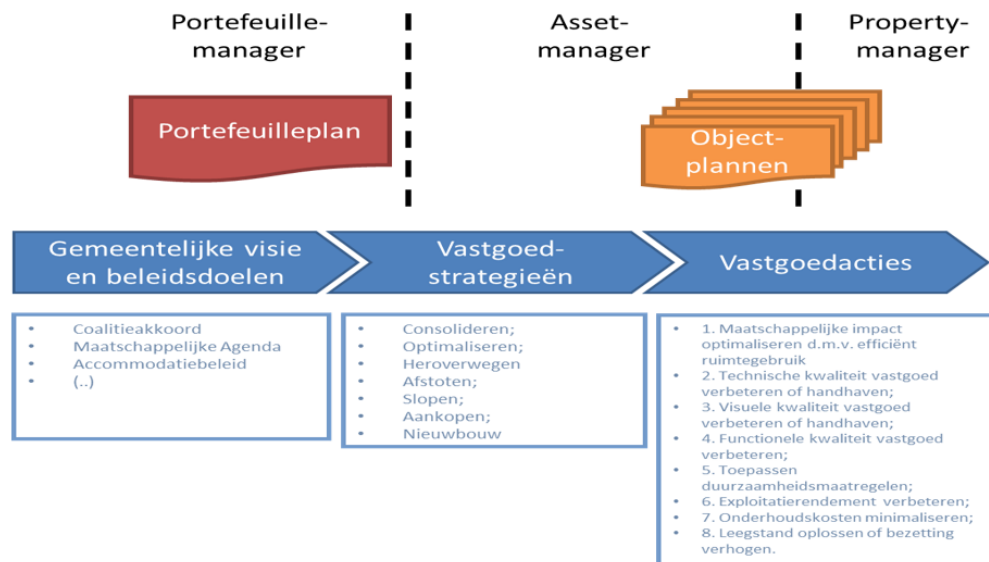
Het portefeuilleplan bevat de kaders waarbinnen de vastgoedportefeuille zich idealiter zou moeten ontwikkelen (bijvoorbeeld kosten neutrale vastgoedportefeuille, een leegstandsnorm, bezettingsgraad, CO₂-neutrale exploitatie). Daarbij vormen de gemeentelijke visie en de beleidsdoelen belangrijke input voor de kaders. Op deze wijze kan de portefeuille optimaal bijdragen aan de gemeentelijke doelen. Eens in de vier jaar zal het portefeuilleplan worden aangepast. Tussentijdse aanpassingen zijn alleen noodzakelijk wanneer er grote wijzigingen plaatsvinden in de visie van de gemeente (nieuw Coalitieakkoord of gewijzigde (vastgoed-) marktomstandigheden) of in het landelijk beleid (wijzigingen in wet-

en/of regelgeving of Rijksbeleid). Het portefeuilleplan wordt door de assetmanagers gebruikt om de objectplannen (inclusief MJOPD en strategische investeringsagenda) op of bij te stellen.

Objectplan

Het objectplan bevat per gebouw de concreet te realiseren doelen, het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), investeringen, verkoopplan, etc. Het objectplan is daarmee de 'vertaling' van de ambitie en doelen uit het portefeuilleplan naar concrete plannen en maatregelen voor een gebouw in relatie tot de directe omgeving. Het opstellen van de objectplannen is eveneens een taak van de assetmanager in samenspraak met de propertymanager. De propertymanagers leveren de assetmanagers informatie aan met betrekking tot de technische staat, storings, wensen van gebruiker en een advies (concept) voor de meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) en investeringsplanning. De assetmanagers maken de definitieve meerjarenonderhoudsplan en meerjareninvesteringsplanning. De assetmanagers zullen op basis van de objectplannen de voortgang van de uitvoering van de plannen monitoren. Jaarlijks wordt aan de clustermanager schriftelijk gerapporteerd over de voortgang van het portefeuilleplan en de objectplannen. Tevens wordt jaarlijks een prognose afgegeven voor het volgende jaar. Belangrijke in- of externe veranderingen kunnen aanleiding zijn om de objectplannen tussentijds bij te stellen.

In onderstaande figuur is te zien hoe de plannen zijn onderverdeeld bij de verschillende rollen. Ook wordt aangegeven hoe de gemeentelijke doelen worden vertaald naar vastgoedacties.



Vastgoedstrategieën

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

- Consolideren;
- Optimaliseren;
- Heroverwegen;
- Afstoten;
- Slopen;
- Aankopen;
- Nieuwbouw.

Vastgoedacties

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

1. Maatschappelijke impact optimaliseren d.m.v. efficiënt ruimtegebruik
2. Technische kwaliteit vastgoed verbeteren of handhaven;
3. Visuele kwaliteit vastgoed verbeteren of handhaven;
4. Functionele kwaliteit vastgoed verbeteren;
5. Toepassen duurzaamheidsmaatregelen;

6. Exploitatierendement verbeteren;
7. Onderhoudskosten minimaliseren;
8. Leegstand oplossen of bezetting verhogen.

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

3.7 Resumé

- De vastgoedportefeuille ondersteunt de visie en beleidsdoelen van de gemeente;
- Sturing van de portefeuille wordt georganiseerd via de senior assetmanager (strategisch), assetmanager (tactisch) en de propertymanager (operationeel);
- De sturing vindt plaats aan de hand van een portefeuilleplan en objectplannen die het toetsingskader vormen voor de verantwoording op de portefeuille en de objecten;
- Op objectniveau wordt gewerkt met vastgoedstrategieën die uitgewerkt worden in vastgoedacties

4 Onderhoudsbeleid

4.1 Doelstellingen met betrekking tot onderhoud

De primaire doelstelling van het onderhoudsbeleid is de instandhouding van het vastgoed door middel van het sturen op technische risico's, kwaliteit en onderhoudskosten van de vastgoedobjecten. Aan de hand van duidelijke kaders en spelregels wordt het onderhoud zowel technisch als financieel inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Met deze doelstelling worden de komende jaren de volgende resultaten nastreeft:

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

4.2 Onderhoud eigenaarsdeel of huurdersdeel

Het eigenaarsdeel omvat alle onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw zoals dat wettelijk gezien en in het maatschappelijk verkeer voor rekening komt van de eigenaar van het vastgoed, grofweg bestaande uit het casco en de gebouw-gebonden installaties. De gemeente hanteert standaard ROZ-overeenkomsten grond waarvan de onderhoudsverplichtingen verdeeld zijn tussen de huurder en verhuurder. Hieraan wordt standaard een onderhoudsdemarcatielijst toegevoegd waarin per onderdeel staat aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en de kosten daarvan. Bij lopende huurovereenkomsten kan het voorkomen dat onderhoudswerkzaamheden, die normaliter voor rekening van de eigenaar zijn, via de huurovereenkomst worden doorgelegd naar de huurder. Bij objecten waar het eigenaarsonderhoud nog is doorgelegd naar de huurder, zal er consequent op worden toegezien door de propertymanager dat de verplichte onderhoudswerkzaamheden naar behoren (conform de meerjaren onderhoudsplanning) worden uitgevoerd. Zo nodig worden er aanvullende afspraken getroffen.

Sportbedrijf Katwijk

Voor het onderhoud van de binnensportaccommodaties en MFA het Dorpshuis is een beheer- en exploitatieovereenkomst gesloten met het Sportbedrijf Katwijk waarbij deze partij verantwoordelijk zijn voor het beheren en exploiteren van de binnensportaccommodaties.

Daarnaast is er een huurcontract met het Sportbedrijf gesloten waarin is opgenomen dat sportbedrijf in opdracht van en onder regie van de gemeente, verantwoordelijk is voor zowel het dagelijks- als het groot onderhoud (eigenarenonderhoud). Het Sportbedrijf zorgt ervoor dat de accommodaties voldoen aan de minimaal gestelde kwaliteits- en gebruikseisen onder meer op het gebied van onderhoud. Het sportbedrijf dient elk jaar een (onderhouds-) jaarplan aan te leveren, deze wordt door een propertymanager van de gemeente gecontroleerd. Aan de hand van de jaarrekening van het Sportbedrijf en door middel van een steekproef op locatie wordt gecontroleerd of alle werkzaamheden zijn uitgevoerd. Ten behoeve van de exploitatie verstrekt de gemeente Katwijk aan het Sportbedrijf jaarlijks een exploitatie-

bijdrage. In de beheer- en exploitatieovereenkomst zijn nu nog geen specifieke afspraken gemaakt over het kwaliteitsniveau waaraan het onderhoud van de accommodaties moet voldoen. In verband met het aflopen van de overeenkomsten per 31-12-2022 heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de beheer- en exploitatieovereenkomst met het Sportbedrijf. Op basis van de uitkomsten zullen de overeenkomsten worden aangepast en zal het gewenste kwaliteitsniveau worden benoemd.

4.3 Onderhoudssoorten

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

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

De onderhoudssoorten zijn nader uitgewerkt in Bijlage D Uitwerking begrippen onderhoudssoorten).

4.4 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP naar DMJOP)

Onderhoud is er op gericht om een bepaalde functionaliteit van een object in stand te houden door de technische staat op voldoende niveau te houden of te brengen. Door slijtage, veroudering en invloeden van buitenaf neemt de onderhoudsstaat binnen de levenscyclus van een gebouw af. Door onderhoud te plegen worden kwaliteitsverliezen optimaal getemporiseerd. Het noodzakelijke onderhoud wordt vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplanung en -begroting (MJOP) dat voor meerdere jaren inzicht geeft in de jaarlijks benodigde activiteiten om het gewenste kwaliteitsniveau te handhaven of te bereiken en de daartoe benodigde financiële middelen. Er zal worden overgegaan naar het gebruik van DMJOP's, dit betreffen meerjarenonderhoudsplannen waarin verduurzaming van het vastgoed is opgenomen om zodoende te kunnen voldoen aan de wet en regelgeving in 2030.

Momenteel worden bij vervangingsonderhoud reeds gekozen voor duurzame alternatieven, voor zover passend binnen de huidige begroting. De DMJOP's worden opgenomen in het objectplannen en worden om de 3 jaar geactualiseerd. In de praktijk betekent dit dat jaarlijks de meerjarenonderhoudsplanung voor 1/3 van de objecten worden bijgesteld en/of geactualiseerd. Uiteraard worden kleine wijzigingen jaarlijks doorgevoerd. Daarnaast wordt minimaal 2 keer per jaar in een overleg tussen de propertymanagers en assetmanagers de voortgang van onderhoud, mutaties en nieuwe koers (bij bepaalde objecten) besproken en zo nodig opgenomen in de geactualiseerde objectplannen.

4.5 Onderhoudsmethodiek en conditiemeting NEN 2767

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

Binnen de onderzoeksmethodiek is de volgende richtlijn opgenomen voor onderhoud van vastgoedobjecten:

- om een betrouwbare registratie van de technische staat van de vastgoedobjecten te verkrijgen wordt gewerkt met de NEN 2767 'Conditie-meting van bouw- en installatiedelen'. Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt er jaarlijks een opname plaats van alle geplande activiteiten in het kader van de voorbereiding van de uitvoering (werkvoorbereiding).

Conditie-meting NEN 2767 en inspectieprotocol

De door Gemeente Katwijk gebruikte methodiek voor conditiemeting is gebaseerd op NEN 2767-1 en de gebrekenlijsten uit NEN 2767-2. De werkwijze van de conditiemeting en de uitgangspunten rondom inspecties en inventarisatie is uitgewerkt in het inspectieprotocol van de gemeente Katwijk (Bijlage B Due Diligence Protocol). Binnen dit protocol wordt ook rekening gehouden met monumentale waarden van de objecten.

Risicoaspecten prioritering

Uitstel van onderhoudsactiviteiten brengt risico's met zich mee voor gebruikers en/of financiële risico's, die van te voren moeten worden afgewogen. De inspecteur geeft met het invullen van de risicoaspecten aan welk risico Gemeente Katwijk loopt bij uitstel van de voorgestelde onderhoudsactiviteit. Bij gemeente Katwijk onderscheiden we de volgende risicoaspecten die aanleiding kunnen zijn tot het treffen van maatregelen of uitvoeren van onderhoudsactiviteiten:

- Veiligheid en gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Bedrijfsproces
- Vervolgschade
- Klachtenonderhoud
- Esthetica

4.6 Kwaliteitsniveaus

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

Het gewenste kwaliteitsniveau is uitgewerkt in drie niveaus: minimum, functioneel en representatief. In het kader van de bezuinigingsmaatregelen in 2020 is het onderhoudsniveau voor de gehele portefeuille op Functioneel vastgesteld.

Toelichting kwaliteitsniveaus

Het **minimumniveau** (laagste kwaliteitsniveau) wordt gehanteerd voor de objecten die gelabeld zijn als 'slopen' of 'verkoppen'. Objecten moeten te allen tijde voldoen aan wet- en regelgeving. De technische staat van de objecten is zodanig dat er geen gevaar voor gebruikers, huurders, medewerkers of passanten kan ontstaan. Het resultaat van het toepassen van het minimumniveau is dat de meeste gebreken niet meer planmatig worden verholpen. Onderhoud wordt vooral uitgevoerd op basis van reparatieverzoeken of klachten. Het minimumniveau wordt pas toegepast als duidelijk is wanneer een object verkocht of gesloopt gaat worden en dit binnen een termijn van 3 jaar plaatsvindt. Eventuele overschrijdingen van deze termijn hebben automatisch effect op het onderhoud. In de objectplannen zal daarom bij dit type objecten een risicoparagraaf opgenomen worden om de risico's van een langdurig minimumniveau in beeld te hebben.

Het kwaliteitsniveau **Functioneel** garandeert een goede bruikbaarheid van de objecten en ruimten voor de gebruikers/huurders. Het streven is de overlast als gevolg van bijvoorbeeld lekkages, storingen en uitval van installaties zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud. De objecten verkeren in een goede technische staat, zijn veilig en voldoen aan de geldende regelgeving. De bedrijfszekerheid van de technische installatie is gewaarborgd. De uitstraling van de objecten is 'normaal' (geen nieuwbouwkwaliteit) en de objecten maken een verzorgde indruk. Dit kwaliteitsniveau wordt gehanteerd op de gehele vastgoedportefeuille met uitzondering van de strategische objecten.

Het kwaliteitsniveau **Representatief** garandeert hetzelfde technische kwaliteitsniveau en bedrijfszekerheid als Functioneel, echter met meer aandacht voor de esthetische kwaliteit en uitstraling. De uitstraling van de objecten is vergelijkbaar met nieuwe objecten en maken een meer dan verzorgde indruk. Bij een hoog kwaliteitsniveau zal de cyclus waarin onderdelen van een gebouw onderhoud nodig hebben korter zijn dan bij een lager niveau. In onderstaande figuur is te zien hoe de vastgoedstrategieën bepalend zijn voor het gewenste kwaliteitsniveau en welke vastgoedacties daaruit kunnen volgen.

Bovenstaande koppeling van kwaliteitsniveaus aan een vastgoedstrategie en -actie of -ingreep geldt als uitgangspunt. De keuze voor een hoger of lager kwaliteitsniveau heeft consequenties voor de uitstraling van het object, de onderhoudskosten op korte termijn en de betrouwbaarheid met betrekking tot het functioneren van bouw- en installatiedelen. De kwaliteitsniveaus zijn verder uitgewerkt in Bijlage C Uitwerking kwaliteitsniveaus onderhoud).

4.7 Investerings

Onderhoud voorziet niet in kwaliteit verbeterende maatregelen. Werkzaamheden zoals een upgrading/facelift van het vastgoedobject, een functionele aanpassing, duurzaamheidsaanpassingen, renovatie en aanpassingen in het kader van huurderwensen horen niet in de onderhoudsprogrammering thuis maar zijn (éénmalige) investeringen, die op grond van rendementsverbetering of een waardevermeerdering van het vastgoedobject worden uitgevoerd.

Investerings dienen alleen uitgevoerd te worden wanneer deze financieel te verantwoorden zijn binnen de exploitatie van het object. Over het algemeen zijn de investeringskosten zo hoog dat deze kosten niet uit de bestaande huur kunnen worden gefinancierd en alleen terugverdiend kunnen worden door

een verbetering van de cashflow (hogere huur). De investeringen worden opgenomen in de Investeringsagenda.

Wanneer de investering zich niet terugverdient in de exploitatie, maar vanwege politieke redenen wel wenselijk is, wordt dit ter besluitvorming door cluster PB (in samenwerking met de beleidsvoerende afdeling) voorgelegd aan het College, voordat de investering wordt opgenomen in de Investeringsagenda. Bij de besluitvorming zal duidelijk worden aangegeven dat de afschrijving en de rente niet binnen de vastgoedexploitatie van het object meegenomen kunnen worden en zal er andere dekking aangegeven worden.

Investerings leiden tot verlenging van de levensduur van objecten. Dit kan de economische, technische, functionele, esthetische en financiële (boekhoudkundige) levensduur zijn. Voorwaarden voor het verlengen van de levensduur zijn:

- Er is sprake van een object met de intentie tot duurzame exploitatie, én
- De investering is financieel mogelijk en wordt óf volledig terugverdiend in de exploitatie (Hetzij door het verlagen van de kosten (bijv. energiebesparingen) of door een verhoging van de huur) óf als onrendabele investering apart gefinancierd (zie ook paragraaf 3.3).

Het moment van investeren wordt zoveel mogelijk afgestemd op de geplande werkzaamheden uit de onderhoudsplanning volgens het DDMJOP.

4.8 Resumé

- Er worden vier onderhoudssoorten onderscheiden:
- Voor het planmatig onderhoud worden periodiek (3-jaarlijks) conditiemetingen (conform NEN 2767) opgesteld en vertaald naar Duurzame meerjaren Onderhoudsplannen (DMJOP's);
- De verplichtingen voor het onderhoud worden door middel van een demarcatielijst verdeeld tussen de verhuurder (eigenaar) en de huurder (gebruiker);
- Binnen het onderhoud wordt onderscheidt gemaakt in drie kwaliteitsniveaus die bepalend zijn voor de DMJOP's:
- De vastgoedportefeuille wordt onderhouden op kwaliteitsniveau Functioneel.

5 Aankopen, realiseren of afstoten van vastgoed

5.1 Verantwoordelijkheid vastgoedtransacties

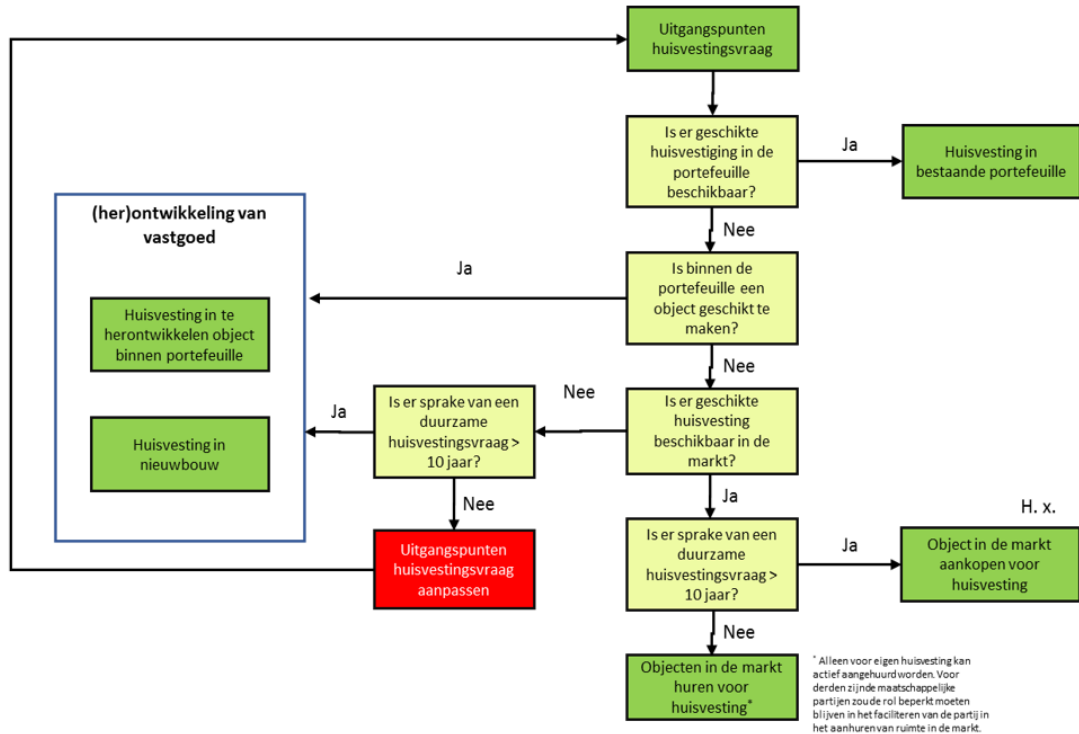
De assetmanager is verantwoordelijk voor het aan- en verkoopproces. Dit wordt veelal uitbesteed waarbij de assetmanager een coördinerende en toetsende rol heeft.

Afhankelijk van de transactie kan de opdrachtgever verschillen. Aankopen vinden meestal vanuit een strategische overweging plaats en kunnen in opdracht vanuit een project (projectleider) of de (senior) assetmanager plaatsvinden. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het organiseren van de besluitvorming en de financiële dekking en vastgoed heeft een adviserende rol.

Bij verkoop van vastgoed wordt in onderhavige nota voornamelijk bedoeld de verkoop van vastgoed uit de vastgoedportefeuille waarbij de assetmanager als opdrachtgever fungeert. Hij wordt daarbij ondersteund door de betrokken beleidsvelden (BSL, BFL), Juridische Zaken en zorgt voor de financiële verantwoording (in samenwerking met cluster Financiën).

De gemeente Katwijk is zeer terughoudend met het aankopen en realiseren van (nieuw) vastgoed. Als er beleidsmatig gezien een duurzame behoefte is aan een bepaald type vastgoed, wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande vastgoedportefeuille. Wanneer de bestaande vastgoedportefeuille niet toereikend is (ook na verbouwingen niet) wordt gekeken of het type vastgoed eventueel gehuurd of gekocht kan worden. Als ook huren of aankopen geen mogelijkheid is, wordt er gekeken naar de mogelijkheden om het type vastgoed zelf te realiseren. In onderstaande beslisboom staat aangegeven hoe er tot een beslissing gekomen kan worden bij een huisvestingsvraag.

Beslisboom huisvestingsvraagstukken

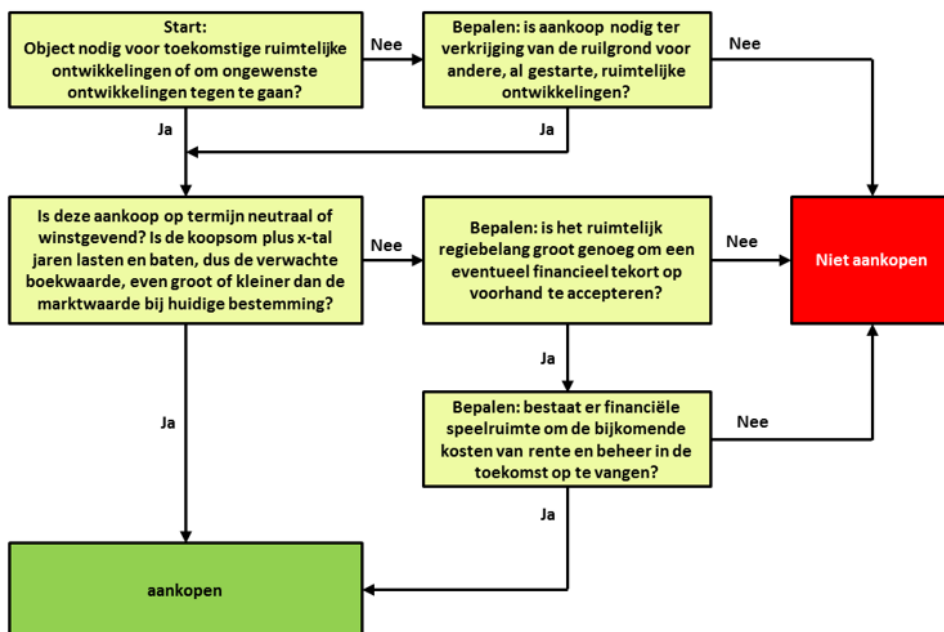


* Op bovenstaande mag worden afgeweken indien de dan geldende marktomstandigheden een andere vorm van huisvesting op financieel, tactisch of juridisch gebied toelaten.

5.2 Aankopen van vastgoed

De aanleiding voor het kopen van vastgoed kan een huisvestingsvraag zijn vanuit een concrete huisvestingsbehoefte of een aankoop vanuit een strategische of anticiperende behoefte voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de aankoop in relatie tot een concrete huisvestingsvraag wordt verwezen naar de beslisboom in de paragraaf hiervoor. Voor de strategische en anticiperende aankopen is bij de nota Grondbeleid uit 2017 een beslisboom opgesteld dat kan worden toegepast bij de beslissing om tot aankoop over te gaan. Daar waar sprake is van een strategisch of anticiperend belang om vastgoed te verwerven heeft de gemeente ook de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (passief) of om over te gaan op onteigening (actief). In afstemming met Ruimtelijk Beleid kan dit instrument op bepaalde gebieden ingezet worden.

Beslisboom strategische- en anticiperende aankopen



Bij aankoop geldt daarnaast de volgende afspraak:

- Bij aankoop/acquisitie van een pand zal altijd een vorm van 'vastgoed due diligence' (onderzoek) plaatsvinden, zie bijlage C. Dit heeft als voornaamste doel de risico's bij aankoop (bouwtechnisch, juridisch, fiscaal, financieel etc.) in beeld te brengen (en hiervoor beheersmaatregelen te benoemen) ter ondersteuning van de besluitvorming over de mogelijke aankoop. De mate van 'due diligence' die wordt toegepast is afhankelijk van bijvoorbeeld de omvang of complexiteit van de transactie (zie ook; Voorafgaand aan de transactie wordt altijd een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur (zie voor de richtlijnen taxaties);

5.3 Realiseren van vastgoed

Met het realiseren van vastgoed kan er sprake zijn van een herontwikkeling/renovatie van bestaand vastgoed (eventueel binnen de portefeuille) of het realiseren van nieuwbouw. Vanuit de portefeuille bestaat de kans dat er sprake kan zijn van een grote renovatie of herontwikkeling van bestaand vastgoed. Maar slopen en nieuwbouw kan ook aan de orde zijn. Beide processen zijn echter op hoofdlijnen wel hetzelfde.

De assetmanager beoordeelt de huisvestingsvraag volgens bovenstaande stappen (3.1) en zal per stap de handeling in gang zetten.

Als besloten wordt dat (her)ontwikkeling noodzakelijk is wordt er een projectopdracht geformuleerd door de assetmanager in samenwerking met de beleidsafdeling die de huisvestingsvraag heeft gesteld. Na formulering wordt het projectplan ter besluitvorming aan het College voorgelegd, daarbij worden de ambtelijk opdrachtgever en opdrachtgever benoemd. Bij aanvang van de projectstartup worden afspraken gemaakt over de rol van de assetmanager en de propertymanager binnen het projectteam. Bij zowel het projectbesluit als het uitvoeringsbesluit wordt een gedegen financiële onderbouwing gegeven voor de investeringen in vastgoedontwikkelingen. Om de financiële haalbaarheid van een vastgoedontwikkeling goed te kunnen beoordelen wordt gebruik gemaakt van de contante waarde methode en een meerjarige vastgoedexploitatie.

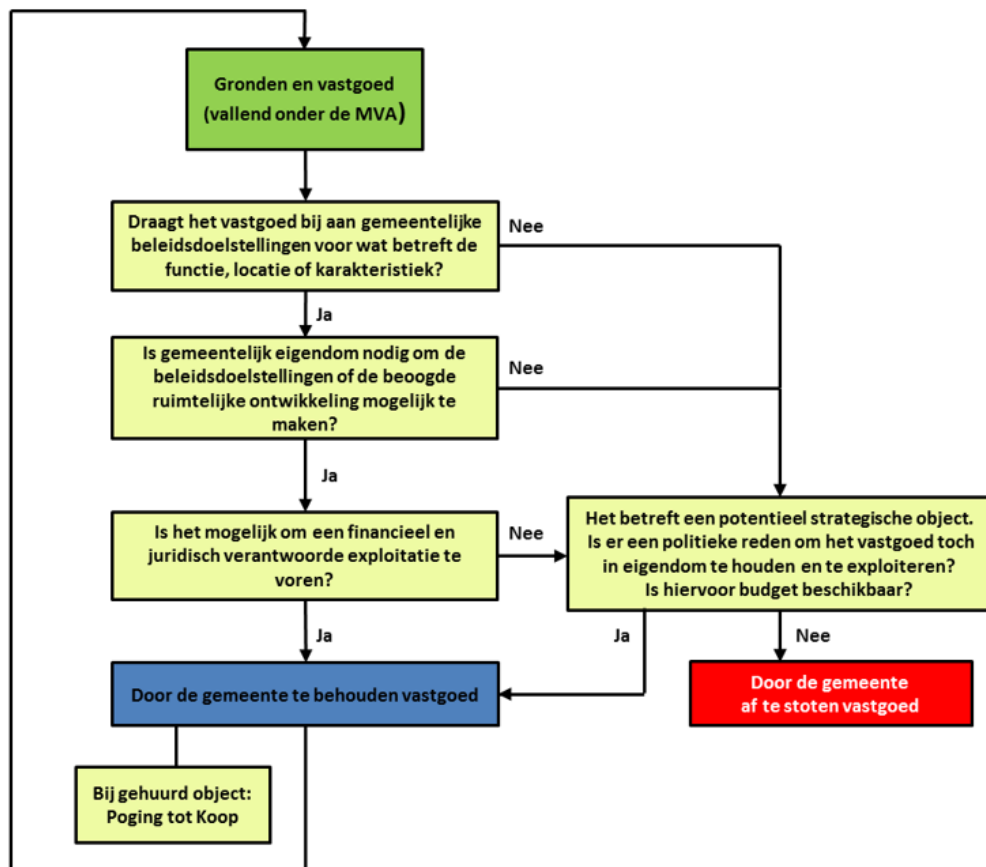
In het maatschappelijk vastgoed komt het vaak voor dat de reële investeringswaarde niet toereikend zijn om de werkelijke stichtingskosten te dekken. Deze onrendabele top zal bij de kredietaanvraag meegenomen moeten worden en buiten de financiële exploitatie van de vastgoedportefeuille om gefinancierd moeten worden.

5.4 Afstoten van vastgoed

Jaarlijks wordt de vastgoedportefeuille beoordeeld in hoeverre het vastgoed de gemeente financieel, beleidsmatig en strategisch ondersteunt. Bij de beoordeling wordt op objectniveau bekeken welke vastgoedstrategie van belang is. In onderstaande beslisboom kan de afweging worden gemaakt in de

juiste vastgoedstrategie. Met de beleidsclusters wordt beoordeeld of een object nog past binnen de portefeuille, deze beoordeling wordt verwerkt in de objectplannen.

Beslisboom afstoten en behouden vastgoed



Als uit de beoordeling volgt dat een gebouw kan worden verkocht zal er een advies aan het College van B&W opgesteld worden hoe het betreffende vastgoed op de markt te brengen. Het College heeft de bevoegdheid om te besluiten vastgoed te verkopen. Het besluit zal zij ter kennisgeving aan de Raad aanbieden.

Verkoopproces

De verkoopprocedure dient een transparant en openbaar proces te zijn, waardoor iedereen in gelegenheid wordt gesteld een bieding uit te brengen. Objectiviteit in de waardebepaling, mededingingsruimte en marktconformiteit zijn hierbij het uitgangspunt. Verkoop van vastgoed is maatwerk en dat is de reden dat bij iedere verkoop een strategie worden opgesteld met inachtneming van de beleidsregels.

De verkopen zijn grofweg in te delen in twee categorieën:

1. Verkopen (platte verkoop)

Bij algemene verkopen kan worden gekozen voor onderstaande verkoopmethoden:

Openbare inschrijving: Gegadigden kunnen op basis van een openbare inschrijving een bieding uitbrengen bij de notaris.

Reguliere verkoop: De verkoop vindt plaats via een reguliere biedingsprocedure via een externe makelaar.

Onderhandse verkoop: Onderhandse verkoop is alleen mogelijk wanneer op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria gemotiveerd is vastgesteld waarom bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze partij in aanmerking komt. Het voornemen tot verkoop dient tijdig voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst te worden gepubliceerd.

2. Verkopen onder bezwarende titel

Bij de verkoop van vastgoed met een (her)ontwikkelopgave waarbij sprake is van een overheidsopdracht zal het verkoopproces conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid

worden ingericht. Er moet dan sprake zijn van door de gemeente gestelde voorwaarden die niet afdwingbaar zijn via het publiekrecht.

Bij alle verkopen worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- Er wordt mededingingsruimte geboden door de voorwaarden en modaliteiten van de procedure (bestaande uit de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria) tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure bekend te maken. Dat moet op een zodanige wijze plaatsvinden dat (potentiële) gegadigden daarvan tijdig kennis kunnen nemen.
- De verkoopprocedure is openbaar en transparant;
- De marktwaarde wordt bepaald op basis van twee externe taxaties van verschillende taxateurs op gelijk moment, behalve bij een aanbesteding of openbare inschrijving. Dan volstaat één taxatie;
- De taxatieopdracht voor woningen heeft als uitgangspunt de waardebepaling vrij van huur en gebruik;
- De taxatieopdracht voor bedrijfspanden heeft als uitgangspunt de waarde in verhuurde staat tegen marktconforme huur op basis van de huidige bestemming. Wanneer duidelijk is dat de bestemming gewijzigd zal worden, wordt de toekomstige bestemming gehanteerd;
- De taxatieopdracht voor een ontwikkellocatie heeft als uitgangspunt de residuele (grond)waarde-methode op basis van o.a. de stichtingskosten van het beoogde plan conform definitief ontwerp;
- Een taxatie mag niet ouder zijn dan 6 maanden bij het tekenen van de koopovereenkomst. Mocht de termijn overschreden worden dan is een actualisatie noodzakelijk.
- De opdrachtverstrekking en het taxatierapport moeten voldoen aan de criteria zoals gesteld in paragraaf 5.3; Uitgangspunten bij de taxatie kunnen per object verschillend zijn, maar taxaties worden altijd in opdracht van de gemeente door een externe gecertificeerde (NRVT) taxateur uitgevoerd;
- Verkoop- en verhuurvoornemens maar ook bij het aangaan van een recht van erfpacht en een recht van opstal worden openbaar gemaakt op de gemeentelijke site en overheid.nl. Afhankelijk van de aard van de onroerende zaak kan dit ook in landelijke (vak)bladen worden gepubliceerd;
- Iedereen kan bieden, echter voor gunning zal een betrouwbaarheidstoetsing plaatsvinden op basis van de Bibob-beleidsregels van de gemeente Katwijk. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Verkoop gebeurt in principe tegen het hoogste bod c.q. beste hoofdv voorwaarden en condities;
- De koopsom moet minimaal gelijk zijn aan de laagst getaxeerde marktwaarde (marktconformiteit). Wanneer gekozen wordt voor de laagste waarde dient deze keuze te worden gemotiveerd;
- Bij de verkoop via een aanbesteding kan van het hoogste bod worden afgeweken door de gewenste kwaliteit van het plan voor het pand mee te laten wegen bij de gunning;
- Bij de verkoop van woningen wordt een verplichting inzake zelfbewoning opgenomen in de verkoopvoorwaarden;
- Het is mogelijk een verbod tot doorverkoop (anti-speculatiebeding) op te nemen in de verkoopvoorwaarden.

5.5 Resumé

- Cluster Planmatig Beheer (Vastgoed) is direct betrokken en adviseert bij alle vastgoedtransacties binnen de gemeente Katwijk (aan- & verhuur, aan- & verkoop) met uitzondering van de projectmatige verkoop van bouw kavels.
- Op basis van de beslisboom huisvestingsvraagstukken wordt bepaald of een huisvestingsvraag kan worden gerealiseerd binnen de bestaande portefeuille (verhuur of herontwikkeling), extern kan worden aangetrokken (aanhuren of -kopen) of ontwikkeld moet worden (nieuwbouw);
- Aankoop van vastgoed gebeurt op basis van een actuele huisvestingsvraag of vanuit een strategische actie vanuit een (beoogd) project;
- De haalbaarheid van een aankoop -(her)ontwikkeling van vastgoed vindt plaats op basis van de contante waarde methode en een meerjarige vastgoedexploitatie;
- Een eventuele onrendabele top op de investering van een vastgoedontwikkeling wordt apart in beeld gebracht en apart gefinancierd.
- Verkoop van vastgoed vindt alleen plaats als het beleidsmatig en strategisch niet meer nodig is en er geen verantwoorde exploitatie meer mogelijk is;
- Verkoop van vastgoed vindt plaats via een openbare, transparante procedure met voldoende mededingingsruimte op basis van een objectieve waardebepaling met als doel een marktconform verkoopresultaat.

6 Huur en verhuur

6.1 Beleid bij verhuren en aanhuren

Cluster Planmatig Beheer (vastgoed) is verantwoordelijk voor alle verhuur- en (aan)huurtransacties van grond en opstallen binnen de gemeente. Het team heeft de nodige kennis aangaande huurrecht, contracteren, huurprijzen, e.d. De assetmanager onderhandelt met de huurder en legt de afspraken die tussen beiden gemaakt zijn vast in een overeenkomst. In de overeenkomst worden o.a. afspraken vastgelegd over het te huren object, het aantal te huren meters, de huursom, de huurtermijn en overige zaken die van belang zijn.

Wanneer sprake is van verhuur aan een organisatie die gesubsidieerd wordt door een beleidsafdeling (of hiervoor in aanmerking komt), stemt de assetmanager voorafgaand aan de onderhandeling de onderhandelingskaders af met het betreffende cluster. Indien binnen de vastgoedportefeuille geen geschikt pand gevonden kan worden voor het realiseren van bepaalde beleidsdoelen, is het mogelijk om extern panden te verwerven of aan te huren. Cluster Planmatig Beheer zal dan het kader (financieel en inhoudelijk) van de onderhandelingen afstemmen met de betreffende beleidsafdeling. Bij het huren van objecten faciliteert de assetmanager bij de totstandkoming van huurcontracten, en wordt het huurcontract afgesloten tussen de verhuurder en gemeente. Afgesloten (huur)contracten worden vastgelegd in het verhuurregister (Planon) en het zaakstelsel (Djuma).

Wanneer er sprake is van verhuur van gemeentelijk vastgoed (inclusief grondpercelen en strandvakken) aan commerciële organisaties, wordt onderverhuur niet toegestaan. Het toestaan van onderhuursituaties kan ertoe leiden dat er onvoldoende zicht bestaat op wie de werkelijke exploitant is. Het leidt ertoe dat de gemeente geen directe contractuele relatie heeft met de gebruiker van het strandvak wat onwenselijk is bij de uitvoering van toezicht – en handhavingstaken. Bij onderverhuur is er tevens geen zicht op welke entiteit het strandvak daadwerkelijk exploiteert, wat gezien de grote commerciële belangen niet wenselijk is. Het verbieden van onderverhuur maakt het mogelijk bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst een Bibop-toetsing te kunnen uitvoeren, zulks conform het verhuurbeleid in onderhavige nota.

6.2 Huur- en bruikleenovereenkomsten

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

Alle lopende contracten die verouderd zijn, zullen op natuurlijke momenten (aflooptermijn contracten) geactualiseerd worden naar de standaard contracten. Richtlijn is dat in nieuwe contracten jaarlijkse (juli) indexering op basis van het CPI (consumentenprijsindex) plaatsvindt zoals is opgenomen in de Algemene Bepalingen van de standaard ROZ-contracten. Betaling van de huursom vindt in principe op maandelijkse basis plaats, bij voorkeur via automatische incasso. Bij huursommen kleiner dan € 1.200,- kan hierop afgeweken worden door een jaarlijkse termijn overeen te komen.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt door de propertymanager een proces-verbaal van oplevering gemaakt welke als bijlage aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd. In het geval er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering is gemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat waarin het gehuurde zich op dat moment bevindt. Bij oplevering na afloop van het huurcontract wordt er eveneens een proces-verbaal opgesteld. De eventuele opleverpunten die daaruit naar voren komen zijn voor rekening en risico van de huurder.

Zowel de huurder als de verhuurder hebben een onderhoudsplicht. De huurder is normaliter verantwoordelijk voor het klein onderhoud en de verhuurder voor het groot onderhoud. In de huurovereenkomsten (modellen) van het ROZ is de onderhoudsverdeling opgenomen in de algemene voorwaarden. Deze onderhoudsverdeling is gebaseerd op de verantwoordelijkheid van de huurder en verhuurder. Ondanks de onderhoudsverdeling in de algemene voorwaarden kunnen zich onduidelijkheden in de onderhoudsverplichting voordoen. Ten einde deze te voorkomen wordt er een demarcatielijst opgesteld. In de demarcatielijst, wordt per object aangegeven welk onderhoud exact voor huurder en verhuurder is.

Bij iedere nieuwe huurovereenkomst zal een waarborgsom dan wel bankgarantie ter grootte van drie maandhuren gehanteerd worden. De waarborgsom of bankgarantie dient voor de aanvang van de huurovereenkomst overgemaakt dan wel overgelegd te worden (net als het storten van de eerste huurtermijn) alvorens de sleuteloverdracht plaatsvindt. De borg dient ter zekerheidstelling van de verhuurder ingeval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde is toegebracht. Aan het einde van de huurovereenkomst wordt de waarborgsom gerestitueerd aan de huurder, mits deze niet geheel of gedeeltelijk geïnd wordt vanwege een betalingsachterstand of schade aan het vastgoedobject. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed aan de huurder.

Bruikleenovereenkomst

Mocht om moverende redenen, zoals bij de vergaande bescherming van de huurders van o.a. woonruimte, verhuur van korte duur, niet wenselijk zijn om een huurovereenkomst te sluiten, dan zal een bruikleenovereenkomst in de zin van artikel 7A:1777 BW worden gesloten. Ook hierbij zal gebruik gemaakt worden van een standaard, door de gemeente opgestelde bruikleenovereenkomst.

Beheerovereenkomst bij zelfbeheer (Right to Challenge).

Wanneer een buurt of wijk het recht krijgt om maatschappelijke voorzieningen over te nemen in het kader van Right to Challenge wordt het vastgoed ter beschikking gesteld onder de navolgende voorwaarden:

- De gemeente blijft tenminste het casco, de gebouwgebonden installaties en de onderdelen waarbij de gemeente een juridische aansprakelijkheid heeft of waarbij de veiligheid in het geding is, onderhouden;
- De beheerder gaat akkoord met een standaard beheermodel. Dit model dat door de gemeente wordt ontwikkeld heeft als doel zelfbeheer mogelijk te maken waarbij borging van kwaliteitsbehoud van het vastgoed wordt voorzien;
- Wanneer zelfbeheer in objecten met meerdere huurders plaatsvindt, zal dit vanwege de complexiteit alleen worden toegestaan als deze huurders zich verenigen in één juridisch aanspreekbare entiteit.

Afwijkingen

In voorkomende gevallen kan in overleg met de senior assetmanager besloten worden af te wijken van de standaardovereenkomsten. Eventueel afwijkende overeenkomsten worden zekerheidshalve juridisch getoetst.

6.3 Huurprijsmethodiek

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

Beleidshuur

Deze huurprijsmethodiek wordt een vaste huurprijs per beleidsveld gehanteerd. Bij deze methodiek wordt de huurprijs beleidsmatig bepaald op basis van de wenselijkheid van de functie. Daarbij wordt in principe geen rekening gehouden met de kostprijs waardoor de huurprijs veelal lager is dan de werkelijke prijs van de huisvesting.

Met de invoering van de Wet MO is deze methode niet in alle gevallen rechtmatig aangezien op grond van deze wet minimaal de integrale kostprijs dient te worden doorbelast. Op grond van de Wet MO is het College van B&W echter bevoegd om activiteiten als algemeen belang aan te wijzen waardoor kan worden afgeweken van het hanteren van de integrale kostprijs als huurprijs. Momenteel worden de sportaccommodaties verhuurd voor een prijs die lager is dan de kostprijs.

Markthuur

De marktconforme huurprijs wordt bepaald aan de hand van een actuele waardebeoordeling door een taxateur.

Deze huurmethodiek heeft als gevolg:

- Transparante vastgoedexploitatie (geen indirecte subsidiëring via de huur);
- Verhogen van het kostprijsbewustzijn bij gebruikers en besluitvormers;
- Voorkomen van ongewenste bevoordeling van huurders van gemeentelijke vastgoedobjecten t.o.v. door de markt geëxploiteerde vastgoedobjecten.

Kostprijsdekkende huur

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

De kostprijs wordt opgebouwd uit de volgende componenten:

- Afschrijvingslasten
- Rente
- Belastingen (OZB, Waterschap, BTW)
- Verzekeringspremies
- Beheerkosten
- Onderhoudskosten (dagelijks, contract en planmatig)

- Kosten aan derden (zakelijke rechten of huur)

Bij de berekening van de kostprijs wordt rekening gehouden met:

- een exploitatietermijn van 10 jaar (gelijk aan de termijn van de onderhoudsplanning)
- de veronderstelling dat er verder geen majeure wijzigingen aan het gebouw plaats zullen vinden;
- een frictieleegstand van 5%
- niet verrekenbare BTW

Huurprijsmethodiek Katwijk

Er wordt door de gemeente een marktconforme huurprijs als standaard huurprijsmethodiek gehanteerd waarbij maatschappelijke organisaties onder voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor een kostprijs dekkende huur.

Bij het hanteren van een marktconforme huurprijs zullen de prijzen per m² voor het vastgoed niet heel veel van elkaar afwijken. Het bevordert een transparante en eenduidige exploitatie van het gemeentelijk vastgoed en kan bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille. Er ontstaat investeringsruimte voor nieuwe vastgoedontwikkeling en er is door de vergelijkbare huurprijzen een gelijk speelveld met de vastgoedmarkt waardoor huurders van een breder aanbod kunnen profiteren.

Voorwaarden voor hanteren van kostprijsdekkende huur

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

- De organisatie vervult een functie of levert een dienst dat aansluit op gemeentelijke beleidsdoelen;
- Er is sprake van een (mogelijke) subsidie;
- De organisatie dienstverlening biedt aan inwoners van de gemeente Katwijk (minimaal 75% van de beoogde doelgroep);

De lopende huurovereenkomsten worden op natuurlijke momenten herzien (bij het verlopen van de huurtermijn) en in samenspraak met de huurders en de betrokken beleidsafdelingen wordt gekeken welke huurprijsmethodiek van toepassing is. Bij een groot verschil tussen contractuur en kostprijs dekkende huur kan de huur trapsgewijs worden verhoogd.

Afwijking

- Uitzonderingen op de huurprijsstelling zijn de sportfaciliteiten.
- Ook de ambtelijke huisvesting valt hier buiten omdat er geen sprake is van een huurovereenkomst.

Op grond van de Wet Markt en Overheid (Wet MO) heeft de gemeenteraad middels besluit 'Aanwijzing in het Algemeen belang van een aantal economische activiteiten(..) d.d. 19-06-2014 een aantal vastgoedobjecten aangemerkt om te verhuren in het kader van Algemeen Belang, waaronder de sportaccommodaties. Daarbij is aangegeven dat dit vastgoed niet kostprijsdekkend verhuurd hoeft te worden. De lijst vastgoedobjecten dient te worden geactualiseerd waarbij in acht genomen dient te worden dat er een wijziging van de Wet MO wordt voorbereid. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, dienen overheden beter te motiveren waarom diensten en producten in het kader van het algemeen belang worden aangeboden onder de kostprijs en krijgen ondernemers meer inspraak.

6.4 Marktconforme huur onder kostprijsdekkende huur

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

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

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

- a. Reguliere subsidieweg: Wanneer de gemeente een partij financieel wilt steunen dient dit te gebeuren via de reguliere subsidieweg.
- b. Afboeken: Als de marktconforme prijs lager ligt dan de integrale kostprijs dan dient de gemeente de boekwaarde af te schrijven ofwel de gemeente dient dit verschil eenmalig af te boeken.

6.5 Leegstandsbeheer

Gemeente Katwijk hanteert drie vormen van leegstandsbeheer:

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

De drie vormen van leegstandsbeheer zijn nader uitgewerkt in Bijlage E Leegstandsbeheer.

Voor het vastgoed dat is aangekocht ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen (strategisch) zal de assetmanager regelmatig (minimaal twee keer per jaar) in overleg treden met cluster PPO om af te stemmen welke vorm van leegstandsbeheer gewenst is. Daarbij is het uitgangspunt om het object zo optimaal mogelijk wordt geëxploiteerd. In de beoordeling moet gekeken worden welke financiële en juridische risico's en kansen aanwezig zijn en binnen welke termijn een object beschikbaar moet komen voor de ontwikkeling. Als het perspectief op sloop of verkoop van een object langer is dan 5 jaar of als er nog geen projectbesluit is genomen, wordt het object verhuurd als regulier vastgoed.

Het leegstaande vastgoed wordt 1 x per jaar steekproefsgewijs door de portefeuillemanager en een GOA gecontroleerd op daadwerkelijke leegstand. Hiervan wordt proces verbaal opgesteld en opgenomen in de jaarlijkse verantwoording van de vastgoedportefeuille. Mocht uit de portefeuille analyse blijken dat er een risicovolle situatie met betrekking tot leegstand plaatsvindt, zal het object intensiever gecontroleerd worden.

6.6 Resumé

- Alle (nieuwe) huurovereenkomsten worden opgesteld op basis van de standaard ROZ-model huurcontracten;
- Het gemeentelijk vastgoed wordt tegen marktconforme tarieven verhuurd;
- De markthuurwaarde wordt bepaald aan de hand van een taxatierapport of een huurwaardebepaling;
- Voor maatschappelijke organisaties kan onder bepaalde voorwaarden gerekend worden met een kostprijs dekkende huur;
- De kostprijsdekkende huur wordt bepaald aan de hand van de kapitaallasten (rente en afschrijving), alle exploitatiekosten en –opbrengsten gebaseerd over een exploitatieperiode van 10 jaar;
- Wanneer er sprake is van verhuur aan commerciële organisaties, wordt onderverhuur niet toegestaan;
- Bij vastgoed dat beschikbaar moet blijven voor toekomstige ontwikkelingen wordt gekeken naar de meest optimale tijdelijke benutting van het vastgoed zonder dat er huurrechten ontstaan waarbij tijdelijk verhuur als optimum wordt gehanteerd en bewuste leegstand als absoluut minimum;
- Het leegstaande vastgoed wordt 1 x per jaar steekproefsgewijs gecontroleerd op daadwerkelijke leegstand.

7 Duurzaamheid

7.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Landelijke doelen

In Nederland is maar liefst 40% van de CO₂-uitstoot afkomstig van gebouwen. Iedere gemeente moet in het kader van het Klimaatakkoord een routekaart opstellen voor de verduurzaming van het eigen maatschappelijk vastgoed. In deze gemeentelijke routekaart werken gemeenten hun opgave en aanpak uit voor de komende 4 jaar. In 2030 dienen alle kantoren te zijn voorzien van energielabel A en dient er voor de gehele vastgoedportefeuille sprake te zijn van 55% minder CO₂ uitstoot ten opzichte van 1990. In 2050 moet de CO₂-uitstoot met 95% zijn gereduceerd en moeten alle gebouwen aardgasvrij zijn gemaakt.

Landelijke doelen en (concept) afspraken

2019: Gemeentelijke routekaart

2019: BENG gemeentelijke nieuwbouw (aardgasloos ready)

2023: Label C voor kantoren

2030: 55% CO₂ reductie t.o.v. 1990

2030: Label A voor kantoren

2050: Circulair, energieneutraal, 95% CO₂ reductie t.o.v. 1990

Gemeentelijke doelen

De gemeentelijke doelen van Katwijk zijn verwerkt in de Strategische Duurzaamheidsagenda. Katwijk heeft zich middels de Regionale Energie Strategie (RES) geconformeerd aan het klimaatakkoord. Hierin staat onder andere de afspraak om de CO₂-uitstoot te verminderen met 49% (t.o.v. 1990) in 2030. In de loop van 2021 is deze normering aangescherpt naar 55% in 2030 om zo het doel klimaatneutraal in 2050 te halen.

7.2 Verduurzaming gemeentelijke vastgoedportefeuille

Bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt als basis aangesloten bij het Klimaatakkoord en de Strategische Duurzaamheidsagenda van de gemeente. Onderdeel daarvan is het versterken van de voorbeeldrol van de gemeente in eigen vastgoed door middel van het actualiseren en uitvoeren van het plan voor verduurzaming van de vastgoedportefeuille. In het kader van de ambitie de voorbeeldrol te versterken zullen in de scenario's die worden uitgewerkt duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen, die ambitieuzer zijn dan het Klimaatakkoord en de Strategische Duurzaamheidsagenda.

Dit vertaalt zich uiteindelijk in vier sporen:

- Verduurzamen in onderhoud (bij uitvoering en materiaaltoepassing);
- Investeren in gebouwgebonden duurzaamheidsmaatregelen (bestaande gebouwen en nieuwbouw);
- Inkopen van duurzame energie;
- Klimaatadaptatieve aanpassingen.

7.3 Verduurzamen in onderhoud (bij uitvoering en materiaaltoepassing)

Zowel bij grotere renovaties als bij kleiner onderhoud, liggen volop mogelijkheden om de duurzaamheid van een gebouw direct te verbeteren. In de huidige Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP) wordt voornamelijk uitgegaan van sober en doelmatig onderhoudsniveau.

Door aan deze onderhoudsplanning duurzaamheid toe te voegen, kan slim onderhoud worden gepleegd en natuurlijke momenten worden benut voor het verduurzamen van de gebouwen. Daarbij wordt uitgegaan van de Trias Energetica. Een Duurzame Meerjaren Onderhoudsplanning (DMJOP) invloed heeft op de begroting in verband met hogere vervangings- en uitvoeringskosten. Daar kan echter een besparing van energiekosten tegenover staan. Met ingang van 2023 zal verduurzaming in de meerjaren onderhoudsplanning worden opgenomen.

7.4 Investeren in gebouwgebonden duurzaamheidsmaatregelen (bestaande gebouwen en nieuwbouw)

Bij de verduurzaming van het vastgoed bekijken we per situatie welke maatregelen genomen kunnen worden om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting, passend bij de huidige technologie, het karakter, de bouwfysica en de 'levensverwachting' van het pand. Op basis van een kosten/batenanalyse zullen investeringsbeslissingen worden gemaakt die worden uitgevoerd op logische momenten in het onderhoud.

Als panden nieuw worden gerealiseerd en aan onze portefeuille worden toegevoegd, hanteren we minimaal de wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid voor nieuwbouw (BENG) en streven we naar energieneutrale of zelfs energiepositieve gebouwen. Ook bij het aankopen van panden kijken we direct kritisch naar de duurzaamheidsaspecten, zodat die bij de afwegingen rond de aanschaf al zoveel mogelijk meegenomen kunnen worden.

De technologie met betrekking tot de verduurzaming van panden ontwikkelt zich in een hoog tempo. De toepassingsmogelijkheden, de subsidiekansen en de regels ontwikkelen zich snel. Een keuze die nu wordt gemaakt kan daardoor binnen een korte tijd alweer achterhaald zijn of lijken. Investeringsbeslissingen baseren we op de kennis van nu, de (financiële) effecten van de verduurzaming die we doorvoeren kunnen achteraf afwijken van de initiële aannames. We accepteren deze afwijkingen en zullen de risico's zo goed mogelijk in beeld brengen door het analyseren van de scenario's. Wanneer van een pand nog niet bekend is welk warmtescenario in het kader van de warmtetransitie op termijn geïmplementeerd wordt, zullen in ieder geval de zogenaamde no-regretmaatregelen worden uitgevoerd, o.a. bestaande uit optimale isolatie, energiezuinige ventilatie en het opwekken van eigen energie.

7.5 Inkopen van duurzame energie

Voor het vastgoed in eigen gebruik en alle elementen in de openbare ruimte (zoals straatlantaarns, parkeerautomaten en verkeerslichten) die energie gebruiken wordt centraal energie ingekocht. Voor

de gemeente staat voorop dat er sprake moet zijn van 100% Nederlandse hernieuwbare energie. De gemeente Katwijk werkt daarbij samen met de regio en wordt er zoveel mogelijk gezamenlijk ingekocht om prijsvoordeel te behalen.

Ten behoeve van een nieuwe aanbesteding in 2025 zal er een relatie gelegd moeten worden met duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeenten. Middels deze aanbesteding zouden wellicht bepaalde lokale duurzame energieprojecten gerealiseerd kunnen worden.

7.6 Klimaatadaptatie en circulariteit

De focus bij het verduurzamen van de gemeentelijke panden ligt op het onderwerp energie, wetende dat onder verduurzaming ook gezondheid (binnenklimaat), beleving (bijvoorbeeld groen binnenklimaat), klimaatadaptatie natuur circulariteit, leegstand en gebruik kan worden verstaan. Uiteraard gaat deze verduurzaming hand in hand met andere opgaven zoals klimaatadaptatie en circulair bouwen. Vooralsnog is gekozen voor de focus op de CO₂-reductie door middel van energiebesparende alternatieven en het opwekken van energie. Dit neemt niet weg dat het wenselijk is om bij onderhoud en investeringen in vastgoed na te denken over het combineren van de opgaven:

- Hoe is het beheer en onderhoud geregeld; opnemen van eisen t.a.v. duurzaamheid en circulariteit in het inkoop en aanbestedingsbeleid;
- Materialen toepassen die geen schadelijke stoffen uitstoten, maar die deze bij voorkeur absorberen.
- Zoveel mogelijk de risico's van klimaatverandering beperken, zoals hittestress, wateroverlast en droogte (schaduwplekken creëren en/of zonwering toepassen, buffering regenwater).
- Zoveel mogelijk ruimte geven aan flora en fauna in en om de gebouwen (nestelgelegenheid voor vleermuizen en gierwaluw, diversiteit in beplanting, enz.).
- Zoveel mogelijk materialen toepassen van hernieuwbare grondstoffen.
- Hoe flexibel is het gebouw; maak een gebouw geschikt voor verschillende doeleinden.
- Zorg ervoor dat de materialen op termijn geogst kunnen worden (losmaakbaarheid) en maak een materialenpaspoort
- Uitgangspunt is dat het opwekken van duurzame energie en groene daken zoveel mogelijk wordt gecombineerd

Voorbeeldrol gemeente

De gemeente Katwijk heeft de ambitie de voorbeeldrol te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door in gebouwen waar de gemeente energie opwekt (middels zonnepanelen of anderszins energieopwekkende maatregelen) zichtbaar te maken hoeveel energie er actueel en historisch wordt geproduceerd. De gemeente heeft het dak van de accommodatie van de schietvereniging ter beschikking gesteld aan een initiatief om 500 à 600 zonnepanelen te plaatsen voor het eerste buurtstroomproject in Katwijk. Inwoners die geen of onvoldoende mogelijkheid hebt om zonnepanelen op je woning te plaatsen kunnen op deze manier zelf energie opwekken. Wanneer daken van de vastgoedportefeuille restcapaciteit hebben, kunnen dit soort initiatieven onder voorwaarden worden gefaciliteerd.

7.7 Status verduurzaming vastgoedportefeuille

Vanaf 2017 is een start gemaakt met het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed door het opstellen van een routekaart/uitvoeringsplan. De focus spits zich hierbij toe op de kernportefeuille. In de aanpak is allereerst begonnen met een energiescan die leidt tot een pakket aan mogelijke duurzaamheidsmaatregelen die kosteneffectief gerealiseerd kunnen worden (investering verdient zich minstens 1 keer terug). In de eigen huisvestingsgebouwen zoals het gemeentehuis, de gemeentewerf, het Kwadrant, de parkeergarages Princehaven en Rooie Buurt en de milieustraat zijn inmiddels duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd (fase 1). Het gaat hierbij om de maatregelen: het plaatsen van zonnepanelen, het aanbrengen van LED-verlichting en het aanbrengen van diverse isolerende voorzieningen. Het doel bij fase 1 was om 14% energiebesparing te halen. Na uitvoering van voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen is voor dit deel van de vastgoedportefeuille een besparing van 27% gerealiseerd ten opzichte van 2015.

Ook bij de gebouwen waarbij de gemeente de exploitatie heeft uitbesteed is de uitvoering gestart (fase 2). Deze investeringen leveren per saldo lagere exploitatielasten voor de gemeente op en kunnen daardoor ook grotendeels budgettair neutraal uitgevoerd worden. Dit betreffen bijvoorbeeld de volgende panden: Huize Callao, de Burgt, Katwijks museum en de panden die verhuurd worden aan het Sportbedrijf. Bij deze maatregelen worden de betreffende exploiterende partijen betrokken. Het beoogd resultaat van de maatregelen die genomen worden in fase 2 is een lager verbruik van gas (38 %) en elektriciteit (63 %). Van de 11 panden stijgen er 9 naar label A en twee naar label B. En een CO₂ afname van 47%.

Het doel minimaal label C voor kantoorgebouwen in 2023 wordt hiermee behaald. De geplande investeringen in de overige gemeentelijke gebouwen binnen de kernportefeuille zullen in fase 3 meegenomen worden.

Routekaart verduurzaming vastgoed tot 2030 en verder

In 2023 wordt een routekaart opgesteld voor de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Als voorwaarde wordt gesteld dat panden die nog minimaal 5 jaar in eigendom blijven bij de gemeente worden verduurzaamd. Er zullen scenario's worden uitgewerkt waarbij in het kader van de ambitie de voorbeeldrol te versterken tevens verduurzamingsmaatregelen worden opgenomen die ambitieuzer zijn dan de kaders uit het Klimaatakkoord en de Strategische duurzaamheidsagenda. Per pand zal een afweging gemaakt worden tussen de kosten en de CO₂-reductie die de maatregelen opleveren. De financiële consequenties zullen worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

7.8 Resumé

- Bij de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt als basis aangesloten bij het Klimaatakkoord en de Strategische duurzaamheidsagenda van de gemeente. Daarnaast worden scenario's uitgewerkt die ambitieuzer zijn dan de kaders uit het Klimaatakkoord en de Strategische duurzaamheidsagenda. Per pand zal een afweging gemaakt worden tussen de kosten en de CO₂-reductie die de maatregelen opleveren. ;
- De verduurzaming vertaalt zich in vier sporen:
 - Verduurzamen in onderhoud (bij uitvoering en materiaaltoepassing);
 - Investeren in gebouwgebonden duurzaamheidsmaatregelen (bestaande gebouwen en nieuwbouw);
 - Inkopen van duurzame energie;
 - Klimaatadaptatieve aanpassingen
- Er wordt een routekaart opgesteld op basis waarvan de portefeuille verder zal worden verduurzaamd.

8 Noodzakelijke vastgoedinformatie

8.1 Vastgoedmanagementsysteem

De gemeente beheert en monitort haar vastgoed en gronden met behulp van een vastgoedmanagementsysteem (Planon). In deze vastgoeddatabase zijn alle gegevens omtrent het object, contract, onderhoud, (ver)huurder en dergelijke opgenomen. Tevens zijn er dashboards ingericht welke een beeld geven van de prestaties van de vastgoedportefeuille. De financiële gegevens/handelingen zoals de facturatie, begrotingen, budgetten en dergelijke worden in het financiële systeem bijgehouden en gemonitord. Er is nog geen koppeling mogelijk tussen de vastgoeddatabase en de financiële administratie. Door deze koppeling zouden er rapporten gegenereerd kunnen worden op basis van de gegevens uit beide systemen met als resultaat meer inzicht in de portefeuille (zoals exploitatieresultaat, leegstand, meetresultaat, aflopende huurtermijnen, beheer- en onderhoudskosten, energieverbruik, etc.) waardoor er beter gestuurd kan worden op de portefeuille.

8.2 Informatierapporten derden

Meetstaten NEN 2580

Voor de vastgoedportefeuille wordt gebruik gemaakt van meetrapporten conform de NEN 2580. Deze meetrapportages geven een accuraat inzicht in het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) en verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) en gebruiksoppervlak (GO) (bij woningen) en zijn van nut bij onderhoud, bij verhuur en voor taxaties (beiden). Van alle panden is het aantal m² beschikbaar maar als er een waardebeoordeling noodzakelijk is zal bij de taxatieopdracht een meetrapport conform de NEN 2580 worden gevraagd bij de taxatie. Uitzondering hierop is als de taxatie plaatsvindt i.v.m. een voorgenomen verkoop.

Taxatie

Voor de gehele kernportefeuille wordt een taxatierapport opgesteld. Bij aankoop of verkoop van vastgoed wordt een nieuwe taxatie opgesteld. Daarnaast wordt door een taxateur een huurwaardebeoordeling opgesteld bij het verhuren van vastgoed. Tevens is een waardebeoordeling nodig om de boekwaarde in de staat van materiële activa te verantwoorden. Ingeval van de verantwoording van de boekwaarde van materiële activa voor de portefeuille kan worden volstaan met een interne waardebeoordeling. Voorwaarde daarbij is wel dat er een reële onderbouwing kan worden gegeven van de actuele marktomstandigheden.

Energie label

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben (NTA 8800). Voor de gebouwen die hieraan moeten voldoen is een label opgesteld. Deze verplichting geldt niet als:

- De gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) kleiner is dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte;
- De gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw kleiner dan 100 m² is;

- Het gaat om een kantoorgebouw dan ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt;
- Het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningwet;
- Het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen;
- De maatregelen die nodig zijn om label C te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

Energieaudit

Het gemeentelijk vastgoed, zowel bestaand als nieuw vastgoed, is een belangrijk speerpunt voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen die moeten leiden tot energiebesparing en CO₂-reductie.

De energie-audit is een systematische aanpak met als doel informatie te verzamelen over het actuele energieverbruik van een onderneming. De aanpak is bedoeld om mogelijkheden voor kosteneffectieve energiebesparing te signaleren en te meten. Voor gebouwen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is voor de kosten(verrekening) van energie wordt een energieaudit uitgevoerd. Voor de rest van de portefeuille kan op verzoek van de gebruiker gekeken een beoordeling gemaakt worden (door de propertymanager) of een audit nuttig is.

Bodemonderzoek

Bij verkoop van vastgoed is het noodzakelijk om aan de hand van een bodemonderzoek aan te tonen dat geen sprake is van bodemverontreiniging. Hiervoor kan worden volstaan met het laten uitvoeren een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Mocht blijken dat een bodemverontreiniging wordt aangetroffen dan kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. Indien van een locatie reeds een onderzoeksrapport beschikbaar is, dan wordt daarvoor een geldigheidstermijn van circa 5 jaar gehanteerd (een en ander afhankelijk van het gebruik van de locatie in de tussenliggende periode).

Asbest

Asbest is een vaak toegepast materiaal in vastgoed in de periode van voor 1994 (toen werd asbest wettelijk verboden om toe te passen). Vanaf 2024 zijn asbest daken verboden in Nederland¹. Dit houdt concreet in dat asbesthoudende dakbedekking dat in contact staat met de buitenlucht moet worden verwijderd. Asbest aan de binnenzijde van gebouwen is vooralsnog niet noodzakelijk om te verwijderen. De aanwezigheid van asbest hoeft niet direct te leiden tot het saneren ervan en met een afdoende beheersplan zijn de risico's van asbestbesmetting in te perken. Ook bij een eventuele brand is het goed om te weten of in het betreffende pand asbest aanwezig is om de gezondheidsrisico's voor de hulpdiensten en omwonenden adequaat aan te pakken.

Bij aan- en verkoop van vastgoed wordt er standaard een asbestrapport type A conform SC 540 opgesteld indien het vastgoed voor 1994 is vervaardigd. Voor de vastgoedportefeuille wordt een inventarisatie uitgevoerd op basis van leeftijd, aanwezige asbestrapportages en de gebruikersdoelgroep. Objecten met een verhoogd risico op aanwezigheid van asbest en die intensief in gebruik zijn bij kwetsbare groepen (kinderen en ouderen) zijn gesaneerd.

8.3 Taxeren van vastgoed

Het taxeren van gemeentelijk vastgoed kan meerdere doelen dienen. Bij aankoop of verkoop van vastgoed wordt een taxatie opgesteld. Daarnaast wordt door een taxateur een huurwaardebepaling opgesteld bij het verhuren van vastgoed. En tot slot is een waardebepaling nodig om de boekwaarde in de staat van materiele vaste activa te verantwoorden. Ingeval van de verantwoording van de boekwaarde van materiële activa voor de portefeuille kan worden volstaan met een interne waardebepaling. Voorwaarde daarbij is wel dat er een reële onderbouwing kan worden gegeven van de actuele marktomstandigheden. Voor de overige situaties is een taxatiedracht aan een onafhankelijke taxateur noodzakelijk.

Taxatiebureaus en taxateurs die voor gemeentelijke opdrachten tot taxatie en/of dienstverlening ten behoeve van aan- of verkoop in aanmerking willen komen, dienen aantoonbare vakbekwaamheid te hebben, onafhankelijk te zijn. Het is een vereiste dat de taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT), in de kamer Bedrijfsmatig vastgoed en/of groot zakelijk vastgoed en/of de kamer Landelijk en agrarisch vastgoed. De opdracht voor de taxaties wordt gegeven door de verantwoordelijke assetmanager met in achtneming van het gemeentelijk inkoopbeleid.

Aantoonbare vakbekwaamheid

In de vakbekwaamheid komt zowel kennis als ervaring tot uitdrukking. Vakbekwaamheid is aantoonbaar door:

1) Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland naar verwachting verboden. Het is de bedoeling dat het besluit waarin dit verbod is neergelegd op 1 juli 2017 in werking treedt. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor 2024 moeten verwijderen.

- lidmaatschap van de NRVT.

Onafhankelijkheid

De gemeente Katwijk verstaat hieronder:

- De onafhankelijke taxateur heeft geen zakelijke relatie (ook niet indirect, bijvoorbeeld via kantoor-genoten, familie etc.) met de opdrachtgever of het te taxeren object mag hebben, anders dan tussen een opdrachtgever en een opdrachtnemer.
- De onafhankelijke taxateur mag geen (financieel) belang (ook niet indirect) hebben bij de uitkomst van zijn taxatie.
- De onafhankelijke taxateur mag van een opdrachtgever geen orders aannemen met betrekking tot het resultaat van de taxatie en/of zich ongepast laten beïnvloeden bij de vaststelling van het taxatieresultaat.

Opdrachtverstrekking

De verstrekking van een opdracht tot taxatie geschiedt schriftelijk waarin in ieder geval wordt aangegeven:

- Het doel van de taxatie. (Waarvoor dient de waardering en welke waarde wordt gevraagd).
- De uitgangspunten;
- De kadastrale aanduiding van de te taxeren percelen
- (bijzondere) omstandigheden waar rekening mee moet worden gehouden
- Dat de gehanteerde wijze(n) van waardering uit het op te stellen rapport moet blijken
- Dat het rapport voldoet aan de eisen van de NRVT.

8.4 Resumé

- De basis voor de sturing op vastgoed is een vastgoeddatabase actuele, betrouwbare en volledige gegevens bevat.
- De vastgoeddatabase en de financiële administratie worden gekoppeld zodat management- en sturingsinformatie zichtbaar wordt.
- Per object moeten de volgende rapporten ten minste aanwezig zijn:
 - Meetrapport NEN 2580 (oppervlakten)
 - Vastgoedtaxatie
 - Energielabel
 - Asbestrapportage (indien gebouwd voor 1994)
 - Bodemrapportage (bij aan- en verkoop)
 - Energieaudit (indien energiekosten voor rekening gemeente)
 - Meerjarenonderhoudsplan
- Een taxatie of waardebepaling is nodig bij alle vastgoedtransacties (aan- en verhuur en aan- en verkoop) en ter verantwoording van de jaarrekening, Staat C (duurzame waardevermindering) (taxatie of waardebepaling)
- De taxatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur, aangesloten bij de NRVT en voldoet aan vooraf vastgestelde opdrachtspecificaties.

9 Financiële dekking en verantwoording

9.1 Dekking onderhoudskosten

De gemeente Katwijk onderscheidt vier soorten onderhoud die verschillend gedekt zijn.

- Het reparatie- en contractonderhoud wordt gedekt uit de exploitatiebegroting. De kosten worden per pand geboekt op de betreffende kostenplaatsen. De onderbouwing van de budgetten van dagelijks onderhoud (reparatieonderhoud en contractonderhoud) is geregistreerd in Planon.
- Het planmatig onderhoud wordt indirect ook uit de exploitatiebegroting gedekt door middel van een dotatie aan de onderhoudsvoorziening. De directe kosten voor planmatig onderhoud worden binnen deze voorziening verantwoord.
- Het mutatieonderhoud wordt gezien als een duurzame verbetering van het vastgoed en wordt als investering aangemerkt. Deze wordt opgenomen in de Investeringsagenda en wordt uiteindelijk via activering van de investering als kapitaallast meegenomen in de exploitatie van het object.

Onderhoudsvoorziening

De kosten voor planmatig onderhoud worden betaald uit de onderhoudsvoorziening. Jaarlijks wordt op basis van actuele objectplannen het benodigd saldo van de onderhoudsvoorziening en de jaarlijkse dotatie aan de voorziening bepaald. De uitgangspunten voor de onderhoudsvoorziening zijn opgenomen in de nota 'Reserves en voorzieningen'.

Vanaf 2017 wordt er elk jaar voor 1/3 van de vastgoedportefeuille een conditiemeting uitgevoerd. Deze her-inspecties zijn nodig om de MJOPD actueel te houden. Door de nieuwe manier van inspecteren zit de gemeente Katwijk dichter op de daadwerkelijke onderhoudsbehoefte van zijn objecten en kan beter op zowel onderhoudskosten als technische kwaliteit worden gestuurd.

Investeringsagenda

De dekking van de investeringen in de bestaande gebouwen wordt jaarlijks opgenomen in de Kadernota op basis van een Investeringsagenda met een horizon van vijf jaar. De afspraken met betrekking tot investeringen staan beschreven in de nota 'Activabeleid'.

Onvoorzien zaken

Onderhoud dat niet is opgenomen in het objectplan, meerjarenonderhoudsplanung en niet valt onder dagelijks onderhoud (reparatieonderhoud en contractonderhoud) kan niet ten laste van de voorziening worden geboekt. Deze kosten worden als last in de exploitatie verantwoord. Dekking wordt conform de nota afwijkingenbeleid aangevraagd bij College van B&W en Raad.

Subsidies

Indien werkzaamheden aan monumentale objecten in aanmerking kunnen komen voor subsidie vanuit bijvoorbeeld de BRIM (rijksmonumenten) of via subsidies bij de provincie zal de propertymanager hiervoor de aanvraagprocedure in gang zetten. Ook voor duurzaamheidsinvesteringen is het mogelijk om gebruik te maken van subsidieregelingen vanuit de Rijksoverheid. Waar subsidie kansrijk wordt geacht zal vanuit propertymanagement de aanvraag in gang gezet worden.

9.2 Beleidswijzigingen

Als een object verandert van functie/kwaliteitsniveau (beleidswijziging) heeft dit gevolgen voor de DMJOP van het object. Een voorbeeld hiervan is: een object dat van kwaliteitsniveau minimum (sloop) naar functioneel gaat of andersom. Deze beleidswijziging zorgt er voor dat de DMJOP voor het betreffende object moet worden aangepast. Deze aanpassing kan er voor zorgen dat het planmatig onderhoud (in het jaar van uitvoering) naar voren wordt gehaald of juist wordt uitgesteld.

Als het door een beleidswijziging nodig is om onderhoudsactiviteiten eerder uit te voeren, wordt het onderhoud (voor zover het saldo van de voorziening onderhoud gebouwen het toe laat) naar 'voren' gehaald en vooraf aan de portefeuillehouder gemeld. Daarnaast wordt dit toegelicht in de analyse op de voorziening onderhoud gebouwen (in het kader van Interne controle en accountantscontrole). Aan het einde van het jaar wordt het objectplan geactualiseerd.

9.3 Dekking kosten rapportages

In hoofdstuk 5 is al aangegeven dat er behoefte is aan betrouwbare en actuele informatie die niet door de eigen organisatie kan worden aangeleverd. Het betreft dan onder andere:

- Taxaties
- Meetrapportages (NEN 2580)
- Asbestinventarisaties
- Energieprestatie Adviezen (energiescans)
- Condiitiemetingen (NEN 2767)
- Overige onderzoeks- en adviesrapporten

De rapportages die nodig zijn bij de verkoop van vastgoed (taxaties, milieukundige onderzoeken) worden direct bekostigd vanuit de verkoopopbrengsten van het te verkopen object. In alle andere gevallen worden de kosten voor rapportages van derden gedekt vanuit een reserve die gedekt wordt vanuit de algemene verkoopopbrengsten van vastgoed. Omdat verkoop van vastgoed een incidentele dekking is die op termijn zal ophouden is het goed om alvast te kijken naar structurele dekking binnen de portefeuille. Er wordt voorgesteld om deze kosten naar rato van het aantal m2 te verdelen over de vastgoedexploitaties.

9.4 Opbrengsten verhuur

Mocht er sprake zijn van een batig saldo op de volledige vastgoedportefeuille dan valt deze in de regel vrij binnen de Algemene Middelen. Met het doorvoeren van een marktconforme huur is een batig saldo voor de hand liggend. In dat geval is het gewenst om dit bedrag te oormerken aan vastgoed gerelateerde zaken zoals het verstrekken van subsidies aan maatschappelijke organisaties of te verwachten investeringen in vastgoed (nieuwbouw, upgrading, herontwikkeling). Het beoogde doel is om het rendement op het gemeentelijk vastgoed voornamelijk in te zetten om huisvesting van maatschappelijke organisaties mogelijk te maken of te optimaliseren.

Fiscale zaken

Verhuur van vastgoed is in principe vrijgesteld van BTW. Hiervan op kan worden afgeweken indien de huurder voldoet aan de 90% norm (huurder heeft 90% of meer BTW belaste omzet). In dat geval kan gechooteerd worden voor verhuur met BTW. Daar waar dit kan zal de gemeente, na overeenstemming te hebben bereikt met de huurder, de huur inclusief BTW in rekening brengen. De gemeente kan hierdoor op zijn inkoopfacturen betreffende het object de BTW terugvragen bij de belastingdienst. Het merendeel van de huurders betreft BTW-vrijgestelde organisaties.

Servicekosten

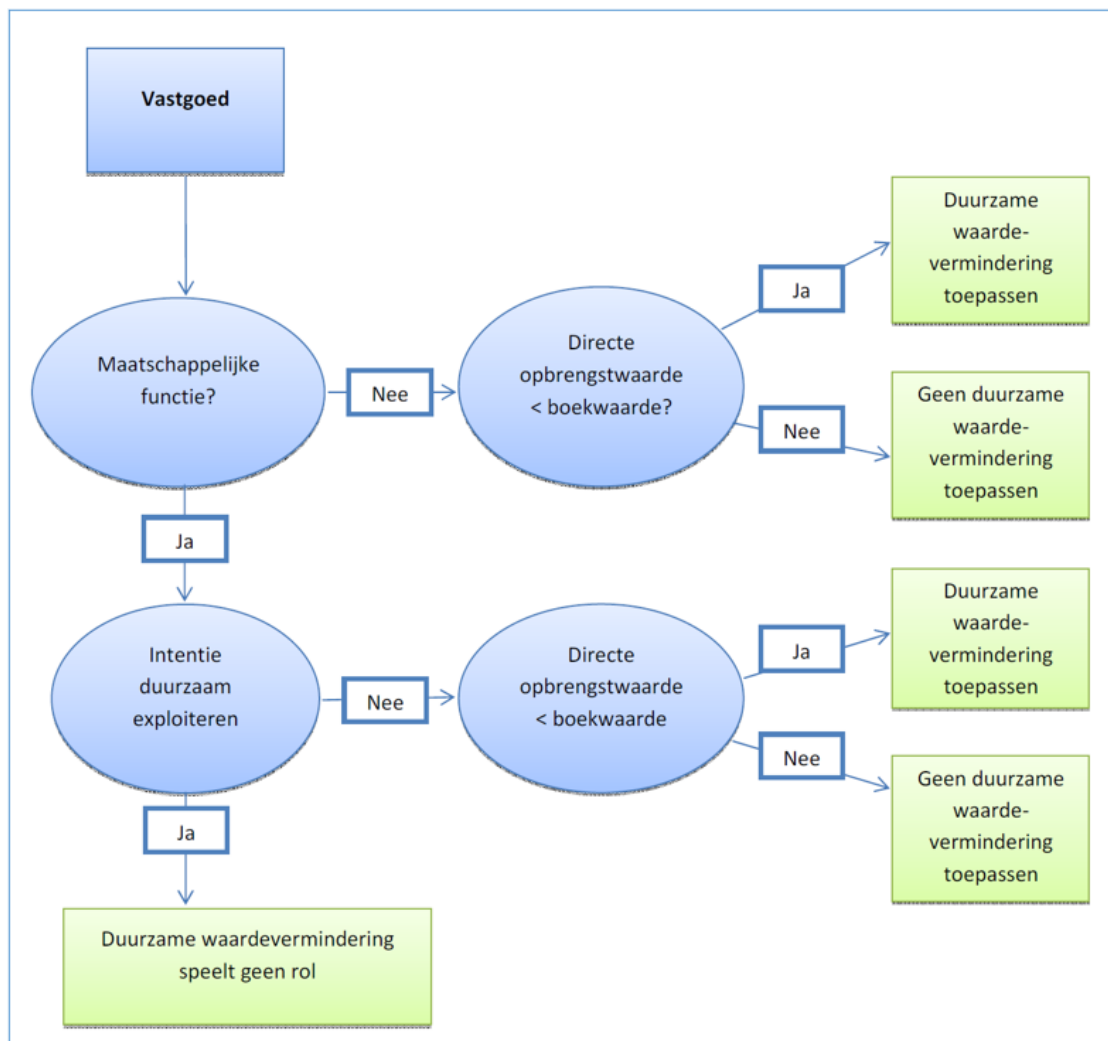
In de meeste gevallen is er ook sprake van BTW bij servicekosten (energiekosten, schoonmaakkosten, o.i.d.). Daar waar de gemeente servicekosten met BTW vermelding in rekening. Indien de huurder een woning inclusief servicekosten huurt dan zijn de servicekosten een bijzaak van het huurcontract en volgen de servicekosten het btw regime van de huur.

Indien de huurder van een niet-woning geen vrije keuze heeft in de leverancier (bijvoorbeeld huurders van een MFA) dan zijn de servicekosten een bijzaak van het huurcontract, en volgen de servicekosten het btw regime van de huur.

Echter indien bij de huurders van een niet-woning meters zijn geplaatst, dan brengt de gemeente deze servicekosten met BTW vermelding in rekening. Afhankelijk van de doorberekening naar de huurder kan de BTW op de inkoopfacturen worden teruggevraagd bij de belastingdienst.

9.5 Waardering vastgoed en duurzame waardevermindering

Er is bij vastgoed onderscheid te maken in vastgoed dat niet op korte termijn wordt omgezet in liquide middelen (intentie om duurzaam te exploiteren) en vastgoed dat wel op korte termijn wordt omgezet in liquide middelen. Tot welke categorie het vastgoed behoort, is afhankelijk van de (vastgelegde) bestuurlijke intentie. Het vastgoed van de gemeente kan worden ingedeeld in de categorieën 'met een maatschappelijke functie' en 'met een bedrijfseconomische functie'. Kenmerk van vastgoed met een 'maatschappelijke functie' is dat bij negatieve exploitatiesaldi er feitelijk sprake is van het duurzaam verstrekken van subsidie. Bij vastgoed 'met een bedrijfseconomische functie' gaat het om vastgoed dat door de overheid wordt gehouden om bewust winst te realiseren en/of om bewust waardeverminderingen te realiseren.



Duurzame waardevermindering

In welke situatie er op het vastgoed moet worden afgewaardeerd, is afhankelijk van drie factoren:

1. **De huidige functie:** indien de intentie bestaat dat het vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam wordt geëxploiteerd kan er geen sprake zijn van duurzame waardevermindering. Bij een duurzaam negatieve exploitatie kan een maatschappelijke functie worden verondersteld. Alleen bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie en vastgoed met maatschappelijk functie zonder de intentie duurzaam te gaan exploiteren moet een duurzame waardevermindering worden verantwoord.
2. **De bestuurlijke intentie:** bij de afweging of een duurzame waardevermindering moet worden toegepast, speelt de bestuurlijke intentie een belangrijke rol. Indien de bestuurlijke intentie is om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren dan hoeft er in geen enkele situatie een duurzame waardevermindering te worden verantwoord. Indien bestuurlijk de intentie bestaat om het 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.
3. **De directe opbrengstwaarde:** om vast te stellen of een duurzame waardevermindering moet worden toegepast, moet de directe opbrengstwaarde bekend zijn. Een middel om de directe opbrengstwaarde te bepalen, is een onafhankelijke taxatie of waardebepaling door de assetmanager. Bij het doorvoeren van een duurzame waardevermindering wordt op het vastgoed extra afgeschreven tot de directe opbrengstwaarde. Op deze waarde wordt gedurende de resterende gebruiksduur afgeschreven. Mocht een duurzame waardevermindering zich voordoen, dan ligt het treffen van een voorziening het meest voor de hand zodat positief waardeherstel in de toekomst via de voorziening kan worden verwerkt.

Aan de hand van de beslisboom op de vorige pagina kan bepaald worden of duurzame waardevermindering moet worden toegepast. Jaarlijks wordt al het vastgoed volgens de beslisboom getoetst. Alleen bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie en vastgoed met een maatschappelijke functie zonder

intentie tot duurzaam exploiteren, bestaat de mogelijkheid dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord en is een taxatie/waardebepaling vereist.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de in de jaarrekening opgenomen waardering voldoende actueel moet zijn onderbouwd. De onderbouwing dient te bestaan uit een taxatie of waardebepaling door de assetmanager. Desgevraagd heeft de accountant aangegeven dat zij bij taxaties onder voldoende actueel verstaan: een taxatie die niet ouder is dan het verslagjaar waarin de betreffende waardering is opgenomen. Dit leidt er toe dat jaarlijks moet worden getaxeerd. Nu hoeft niet ieder jaar een uitgebreid taxatierapport te worden overlegd. Als er een uitgebreid rapport is, kan een volgend jaar / kunnen volgende jaren een actualisatie op grond van de marktontwikkelingen worden gevraagd. Dit kan een verklaring van de betreffende taxateur zijn waarin hij de marktontwikkelingen schetst en de gevolgen hiervan op de waarde van de getaxeerde objecten, dit kan ook een verklaring of analyse zijn van een interne assetmanager.

Stappen na taxatie en tolerantiedrempel

De taxaties of waardebepalingen worden uitgevoerd om een onderbouwing te kunnen leveren voor de waardering van vastgoed c.a. zoals opgenomen op de balans. Als een uitgevoerde taxatie een marktwaarde geeft die hoger ligt dan de laatste boekwaarde hoeven er geen nadere stappen te worden ondernomen. Als de boekwaarde echter hoger is dan de getaxeerde marktwaarde dient op grond van het BBV te worden afgewaardeerd.

Een taxatie is een inschatting van de te verwachten opbrengst die op een bepaald moment wordt gedaan. Uit de beoordeling van de taxatie moet blijken of de actuele boekwaarde verantwoord is of neerwaartse bijstelling behoeft. Veelal zal de feitelijke transactiewaarde niet geheel gelijk zijn aan de getaxeerde waarde. Voorkomen moet worden dat de administratie belast wordt met steeds kleine afboekingen, die mogelijk in de toekomst ook weer goedge maakt kunnen worden. Het gaat immers om de toets of de boekwaarde aannemelijk / redelijk is. Het is hierbij geen vereiste dat deze waarde exact tot een getaxeerde waarde wordt gecorrigeerd. Als echter wel tot een afboeking moet worden overgegaan, wordt afgewaardeerd tot de getaxeerde marktwaarde.

Het ligt dan ook in de rede om een bepaalde tolerantiedrempel vast te leggen waarbinnen niet tot afboeking zal worden overgegaan. Dit hoort thuis in de nota activabeleid. Als beleidskader wordt gehanteerd waarbinnen niet tot afboeking wordt overgegaan wanneer de getaxeerde marktwaarde lager is dan de boekwaarde van een object:

- 5% voor boekwaarden tot € 500.000;
- 3% voor boekwaarden hoger dan € 500.000 met een minimum van € 25.000.

Gedurende een periode van tenminste drie jaar na de verwerving van een grondstuk of gebouw mag de vastgestelde marktwaarde in beginsel niet lager liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs, tenzij de onafhankelijke taxateur specifiek een algemene daling van de marktprijs voor gronden en gebouwen op de relevante markt heeft vastgesteld.

9.6 Bepaling bruto/netto resultaat verkoop vastgoedobject

Ten laste van de kale bruto verkoopopbrengst (zo deze is vastgelegd in de koopovereenkomst) komen de volgende eenmalige verkoopkosten en/of verrekeningen:

- Boekwaarde (verrekening);
- Taxatie kosten;
- Kosten tijdelijke beheer, onder meer: kosten gas, water, elektra en beveiliging;
- Kosten gemeentelijke organisatie ten behoeve van verkoopinspanning (interne uren);
- Eventuele onderzoeken (asbest, bodem, etc.);
- Tekort onderhoudsvoorziening bouwgroep;
- Etc.

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 eerder gemaakt van het verkopende jaar in het betreffende jaarresultaat zijn verwerkt.

De netto verkoopopbrengst wordt eenmalig ingezet voor de taakstelling en/of valt in het jaarrekeningresultaat.

Indien omstandigheden van het geval bepalen dat afgeweken dient te worden van dit beleid, zal het college van Burgemeester en Wethouders gemotiveerd hierover besluiten.

Verklaring van de belangrijkste begrippen

Vastgoedsturing is een integraal proces, met als doel te sturen op de gewenste meerjarige ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille, zowel in omvang als in samenstelling. Integraal wil in dit geval zeggen: het verbinden van de verschillende keuzes waar de gemeente voor staat ten aanzien van maatschappelijke taken, vastgoedactiviteiten en financiële continuïteit.

Portefeuillemanagement is vastgoedsturing in de 'strategische' laag van de organisatie. Periodiek wordt bekeken hoe de vastgoedportefeuille ervoor staat (o.a. kwaliteit, rendement en risico's) en of deze nog aansluit op de vraag en op welke wijze de portefeuille hierop kan worden aangepast. Portefeuillemanagement moet leiden tot verhoging van de productiviteit van medewerkers, verlaging van de leegstand, reductie van de kosten en moet bijdragen aan het vastgoedrendement. Daarnaast moet het bijdragen aan de identiteit van de organisatie.

Assetmanagement is vastgoedsturing in de 'tactische' laag van de organisatie. Het geeft antwoord op de vraag hoe (strategische) portefeuilledoelstellingen het beste kunnen worden vertaald naar doelen op objectniveau.

Propertymanagement is vastgoedsturing in de 'operationele' laag van de organisatie. Propertymanagement omvat de taken met betrekking tot het technisch beheer (het uitvoeren van het planmatig-, reparatie- en mutatie onderhoud) van de gemeentelijke objecten. Het wordt ook wel technisch propertymanagement genoemd.

Portefeuilleplan: plan op portefeuilleniveau waarin de kaders zijn vastgelegd ten aanzien van de vastgoedportefeuille die richting geven aan de gewenste meerjarige ontwikkeling van de portefeuille.

Objectplan: plan op objectniveau met daarin opgenomen de te realiseren doelen, het meerjarenonderhoudsplan, de Investeringsagenda, het verkoopplan, de aansluiting op de voorziening, etc. Het objectplan is dus de 'vertaling' van de ambitie en doelen uit het wijkplan naar concrete plannen en maatregelen voor een gebouw.

Vastgoedcategorie: benaming voor het type vastgoed. We onderscheiden binnen de vastgoedportefeuille de volgende vastgoedcategorieën:

Eigen huisvesting is vastgoed ten behoeve van de huisvesting van gemeentelijke diensten.

Maatschappelijk vastgoed is vastgoed waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd.

Strategisch vastgoed is vastgoed dat is verworven ten behoeve van een beoogde ontwikkeling.

Overig vastgoed is al het vastgoed dat niet valt onder één van de andere vastgoedcategorieën.

Vastgoedstrategie: benaming voor de wijze waarop het vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van de gemeentedoelstellingen. Voorbeelden zijn verkoop, sloop, verbeteren of behouden van het object.

Vastgoedactie: actie of ingreep die ingezet wordt om de vastgoedstrategie te realiseren. Voorbeelden zijn het verbeteren van de technische kwaliteit van een object, het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen of het minimaliseren van de onderhoudskosten.

Onderhoudsbeleid: onderdeel van het vastgoedbeleid waarin de beleidsregels, inspectiemethodiek en de werkwijze met betrekking tot het sturen op technische risico's, kwaliteit en onderhoudskosten van de vastgoedobjecten.

Conditiemeting: een objectieve inspectiemethodiek conform NEN 2767 voor de bepaling van de technische toestand of staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert (conditie).

Conditie score: objectieve waarde van de conditie op basis van een zespuntsschaal conform NEN 2767

Kwaliteitsniveau: een beschrijving van het niveau waarop objecten planmatig worden onderhouden. Het kwaliteitsniveau komt tot uiting in het wel of niet uitvoeren van onderhoudsactiviteiten binnen de eerste drie jaar van de meerjarenonderhoudsplanung op basis van de aanwezigheid van gebreken en de bijbehorende risico's.

Minimum kwaliteitsniveau: kwaliteitsniveau dat wordt gehanteerd voor de objecten die gelabeld zijn als 'slopen' of 'verkopen'. Objecten moeten te allen tijde tenminste voldoen aan de eisen behorende bij het minimumniveau. De technische staat van de objecten is zodanig dat er geen gevaar voor gebruikers, huurders, medewerkers of passanten kan ontstaan. Het resultaat van het toepassen van het minimumniveau is dat de meeste gebreken niet meer planmatig worden verholpen. Onderhoud wordt vooral uitgevoerd op basis van reparatieverzoeken of klachten.

Functioneel kwaliteitsniveau: kwaliteitsniveau dat een goede bruikbaarheid van de objecten en ruimten voor de gebruikers/huurders garandeert. De objecten verkeren in een goede technische staat, zijn veilig en voldoen aan de geldende regelgeving. De bedrijfszekerheid van de technische installatie is gewaarborgd. De uitstraling van de objecten is 'normaal' (geen nieuwbouwkwaliteit) en de objecten maken een verzorgde indruk.

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

Reparatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd na een storingsmelding of herstelverzoek van een huurder, medewerker van de gemeente Katwijk of van derden waarbij de gemelde storing een inbreuk betekent op het gebruiksgenot en/of hinder en/of gevaar oplevert. Storingsmeldingen en herstelverzoeken die als activiteiten onderdeel uitmaken van afgesloten contracten, vallen niet onder reparatieonderhoud maar onder contractonderhoud.

Mutatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd voor het herstellen van gebreken en het accepteren dan wel verwijderen van door huurder aangebrachte voorzieningen bij een huurderwissel.

Planmatig onderhoud is onderhoud dat objectmatig wordt uitgevoerd op basis van de meerjarenonderhoudsplanning en -begroting en de jaarlijks op te stellen jaarbegroting. Onderhoud dat via contracten verloopt valt niet onder planmatig onderhoud maar onder contractonderhoud.

Contractonderhoud is het planmatig bouwkundig en installatietechnisch onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met derden/(externe) specialistische bedrijven.

Demarcatielijst: Overzicht met afspraken met betrekking tot de onderlinge verdeling van de onderhoudskosten. Eigenaar en huurder nemen in de huurovereenkomst op wie welke kosten voor zijn rekening neemt.

Kostprijsdekkende huur: de huurprijs die bepaald wordt door alle kosten die er gemiddeld in een jaar op een object drukken, zoals: rente, afschrijving, onderhoud, belastingen, beheer en vaste lasten. Dit is de huurprijs die minimaal nodig is om een pand als verhuurder rendabel/kostprijsdekkend te exploiteren.

Marktconforme huur: de huurprijs zoals die in vergelijkbare marktomstandigheden wordt betaald voor een bepaald object. Een marktconforme huur wordt berekend op basis van een analyse van de locatie, de markt of taxaties.

Bijlage A Uitwerking kwaliteitsniveaus onderhoud

Uitwerking in hoofdlijnen

De inspecteur geeft als onderdeel van de conditiemeting een inschatting van de risico's en consequenties binnen een tijdsbestek van 3 jaar van de aangetroffen gebreken. De inspecteur geeft per bouwdeel voor de aangetroffen gebreken voor de volgende aspecten aan of de aangetroffen gebreken geen of een gering, matig of ernstig effect hebben op het aspect (laag, gemiddeld of hoog risico):

- Veiligheid en gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Bedrijfsproces
- Vervolgschade
- Klachtenonderhoud
- Esthetica

Minimum kwaliteitsniveau

Het **minimumniveau** (laagste kwaliteitsniveau) wordt gehanteerd voor de objecten die gelabeld zijn voor 'verkoop' of 'sloop'. Objecten moeten te allen tijde tenminste aan de eisen behorende bij het minimumniveau voldoen. De technische staat van de objecten is zodanig dat er geen gevaar voor gebruikers, huurders, medewerkers of passanten kan ontstaan. Het resultaat van het toepassen van het minimumniveau is dat de meeste gebreken niet meer planmatig worden verholpen. Onderhoud wordt vooral uitgevoerd op basis van reparatieverzoeken of klachten.

Als het minimum niveau van toepassing is, worden alle gebreken die een ernstig of matig effect (hoog of gemiddeld risico) hebben op Veiligheid en Gezondheid en Cultuurhistorische waarde opgenomen in de onderhoudsplanning voor het eerste planjaar. Deze risico's (prioriteit 1 en 2) worden niet geaccepteerd. Uiteraard worden de echt urgente gebreken direct verholpen. De gebreken met prioriteit 3 worden doorgeschoven naar het 2^e planjaar en volgend jaar opnieuw beoordeeld. De overige gebreken (prioriteit 4 t/m 6) worden geaccepteerd en hiervoor worden geen herstelactiviteiten opgenomen in de onderhoudsplanning. Uiteraard worden er wel gebreken verholpen op basis van reparatieverzoeken van huurders/gebruikers.

In tabelvorm

Legenda tabellen prioriteit/aspect:

	Uitvoeren in eerst volgend planjaar (of direct)
	Doorschuiven naar het 3 ^e planjaar
	Activiteiten laten vervallen (gebreken wel geregistreerd laten)

Conditie score		6	5	4	3	2	1			
Toegestane conditiescore				X	X	X	X			
Prioriteit	Laag	8	7	6	5	4	3	2	1	hoog
Aspect	9	8	7	6	5	4	3	2	1	hoog
Veiligheid en gezondheid							(1)	(2)	(3)	
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)		
Bedrijfsproces						(1)	(2)	(3)		
Vervolgschade					(1)	(2)	(3)			
Klachtenonderhoud					(1)	(2)	(3)			
Esthetische kwaliteit				(1)	(2)	(3)				

Functioneel kwaliteitsniveau

Het kwaliteitsniveau **Functioneel** garandeert een goede bruikbaarheid van de objecten en ruimten voor de gebruikers/huurders. Het streven is de overlast als gevolg van bijvoorbeeld lekkages, storingen en uitval van installaties zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud. De objecten verkeren in een goede technische staat, zijn veilig en voldoen aan de geldende regelgeving. De bedrijfszekerheid van de technische installatie is gewaarborgd. De uitstraling van de objecten is 'normaal' (geen nieuwbouwkwaliteit) en de objecten maken een verzorgde indruk.

Uitwerking in hoofdlijnen

Als dit kwaliteitsniveau van toepassing is, worden alle gebreken die een ernstig of matig effect (hoog of gemiddeld risico) hebben op Veiligheid en gezondheid en Cultuurhistorische waarde normen opgenomen in de onderhoudsplanning voor het eerste planjaar. Deze risico's (prioriteit 1 en 2) worden niet

geaccepteerd. Uiteraard worden de echt urgente gebreken direct verholpen. De gebreken met prioriteit 3 en 4 worden doorgeschoven naar het 3^e planjaar en prioriteit 5 en 6 naar het 4^e planjaar.

In tabelvorm

Legenda tabellen prioriteit/aspect:

	Uitvoeren in eerst volgend planjaar (of direct)
	Doorschuiven naar het 3 ^e planjaar
	Doorschuiven naar het 4 ^e planjaar

Conditie score		6	5	4	3	2	1			
Toegestane conditiescore					X	X	X			
Prioriteit	Laag	8	7	6	5	4	3	2	1	hoog
Aspect	9									
Veiligheid en gezondheid							(1)	(2)	(3)	
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)		
Bedrijfsproces						(1)	(2)	(3)		
Vervolgschade					(1)	(2)	(3)			
Klachtenonderhoud					(1)	(2)	(3)			
Esthetische kwaliteit				(1)	(2)	(3)				

Representatief kwaliteitsniveau

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

Uitwerking in hoofdlijnen

Als dit kwaliteitsniveau van toepassing is, worden alle gebreken met prioriteit 1 t/m 3 opgenomen in de onderhoudsplanning voor het eerste planjaar. Deze risico's worden niet geaccepteerd. Uiteraard worden de echt urgente gebreken direct verholpen. De gebreken met prioriteit 4 en 5 worden doorgeschoven naar het 3^e planjaar, prioriteit 6 wordt doorgeschoven naar het 4^e planjaar volgend jaar opnieuw beoordeeld.

In tabelvorm

Legenda tabellen prioriteit/aspect:

	Uitvoeren in eerst volgend planjaar (of direct)
	Doorschuiven naar het 3 ^e planjaar
	Doorschuiven naar het 4 ^e planjaar

Conditie score		6	5	4	3	2	1			
Toegestane conditiescore					X	X	X			
Prioriteit	Laag	8	7	6	5	4	3	2	1	hoog
Aspect	9									
Veiligheid en gezondheid							(1)	(2)	(3)	
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)		
Bedrijfsproces						(1)	(2)	(3)		
Vervolgschade					(1)	(2)	(3)			
Klachtenonderhoud					(1)	(2)	(3)			
Esthetische kwaliteit				(1)	(2)	(3)				

Nadere uitleg aspecten:

Veiligheid en gezondheid

Deze opgave richt zich op onderhoud dat noodzakelijk is om te voorkomen dat risico's ontstaan op lichamelijk letsel of gevaar voor de gezondheid. Het gaat dus niet om direct gevaar opleverende omstandigheden. In die gevallen dient de inspecteur dit uiteraard direct te melden bij de verantwoordelijke. Die kan dan onmiddellijk ingrijpen om het gebrek te verhelpen of noodmaatregelen te nemen. In dat

geval mogen er ook geen "directe kosten" worden opgenomen om het defect te herstellen. Het feit moet echter wel op het inspectieformulier (toelichting) worden vermeld.

Cultuurhistorische waarde

Deze opgave betreft situaties waarbij bouw- of installatiedelen, afwerkingen, e.d. met kunsthistorische en/of architectonische waarde verloren dreigen te gaan bij uitstel van onderhoudsmaatregelen.

Bedrijfsproces

Deze opgave richt zich op het eventueel niet meer kunnen gebruiken van ruimten, installaties e.d. Onder bedrijfsproces wordt verstaan het niet meer werkzaam kunnen zijn van de werknemers van de gebouwfabricator (o.a. door het niet voldoen aan ARBO-eisen) of het niet meer kunnen aan- of afvoeren van grondstoffen, producten en personen als onderdeel van het bedrijfsproces. Oorzaken kunnen zich bijvoorbeeld richten op zaken als lekkages, het uitvallen van technische installaties waardoor men in de kou of duisternis komt te zitten en het niet meer kunnen openen of sluiten van entreevoorzieningen.

Vervolgschade

Vervolgschade richt zich op de meerkosten van herstelwerkzaamheden bij uitstel van de voorgestelde activiteiten. De vervolgschade beperkt zich tot het herstel van het bouwdeel zelf of onderliggende bouwpartijen. Bijvoorbeeld: Als slecht schilderwerk op houten kozijnen wordt uitgesteld kan het gevolg zijn dat er schade door houtrot bij komt. De kosten kunnen daardoor flink toenemen. Schade aan en herstel van inventaris, e.d. blijven buiten beschouwing. Buiten beschouwing blijven ook doktersrekeningen in geval van schade met betrekking tot de gezondheid van personen, e.d.

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud richt zich op de meerkosten van herstelwerkzaamheden bij uitstel van voorgestelde activiteit. Het betreft hierbij meerkosten die gemaakt moeten worden om het specifiek gebrek binnen een andere onderhoudsvorm te verhelpen. Deze meerkosten kunnen ontstaan door bijvoorbeeld melding via de klachtenintake naar de onderhoudsdienst.

Esthetica

Deze opgave betreft situaties waarbij knelpunten bestaan ten aanzien de esthetica, het aanzien, het beleven, en dergelijke ten gevolge van zaken als verkleuring, vergeling, vervuiling, bekladding van bouwpartijen, corrosie of vervuiling van installatiedelen, zaken die ergernis oproepen of afbreuk doen aan het imago van de organisatie die in het gebouw gevestigd is.

Bijlage B Uitwerking begrippen onderhoudssoorten

Reparatieonderhoud

De gemeente Katwijk definieert 'reparatieonderhoud' als volgt:

'Reparatieonderhoud wordt uitgevoerd na een storingsmelding of herstelverzoek van een huurder, medewerker van de gemeente Katwijk of van derden waarbij de gemelde storing een inbreuk betekent op het gebruiksgenot en/of hinder en/of gevaar oplevert. Storingsmeldingen en herstelverzoeken die als activiteiten onderdeel uitmaken van afgesloten contracten, vallen niet onder reparatieonderhoud maar onder contractonderhoud.'

Veelal wordt reparatieonderhoud als storing/herstelverzoek gemeld door huurders. Dit geldt zeker voor meldingen en herstelverzoeken in gebouwen (lekkages, vocht, tocht) en algemene ruimten (klemmende deuren, niet werkende sloten). Reparatieonderhoud kan overigens ook plaatsvinden op verzoek van een medewerker van de gemeente Katwijk. Een aantal 'reparatieachtige' activiteiten valt, omdat hiervoor contracten zijn afgesloten, niet onder reparatie-onderhoud maar onder Contractonderhoud.

Een deel van het onderhoud dat via storingen/meldingen binnenkomt, hoeft niet als reparatieonderhoud te worden afgehandeld, maar kan als planmatig onderhoud in het navolgende jaar worden opgepakt. Het gaat dan om uitstelbaar reparatieonderhoud. Overlast, ongemak, veiligheid en vervolg en gevolgschade (bij niet direct verhelpen) vormen hier afwegingscriteria. Uitstelbaar onderhoud wordt gemeld aan de propertymanager van het betreffende object en vervolgens opgenomen in het planmatig onderhoud.

Mutatieonderhoud

De gemeente Katwijk definieert 'mutatieonderhoud' als volgt:

'Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd voor het herstellen van gebreken en het accepteren dan wel verwijderen van door huurder aangebrachte voorzieningen bij een huurderwissel.'

Bij een mutatie worden geconstateerde onderhoudsgebreken hersteld. Meestal is dit het gevolg van slijtage, oud sanitair, scheurvorming en loszittend pleisterwerk, versleten hang- en sluitwerk e.d. Kosten teneinde het gebouw aantrekkelijker te maken voor verhuur worden niet meegenomen in het mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud is voor rekening van de gemeente Katwijk. Uitzondering zijn de kosten van het verwijderen van door de huurder aangebrachte voorzieningen, deze kosten zijn voor rekening van de vertrekkende huurder. De mutatiekosten worden gedekt uit de exploitatie van het betreffende object.

Planmatig onderhoud

De gemeente Katwijk definieert 'planmatig onderhoud' als volgt:

'Planmatig onderhoud wordt objectmatig uitgevoerd op basis van de meerjarenonderhoudsplan-ning en -begroting en de jaarlijks op te stellen jaarbegroting. De jaarbegroting en meerjarenon-derhoudsplan-ning en -begroting zijn gebaseerd op het handhaven van het afgesproken kwaliteits-niveau. Onderhoud dat via contracten verloopt valt niet onder planmatig onderhoud maar onder contractonderhoud.'

Het planmatig onderhoud betreft bouw- en installatiedelen van het eigenaarsdeel van een gebouw. Een deel van de onderhoudsactiviteiten is verzorgend van karakter (schoonmaken, schilderen e.d.). Andere activiteiten zijn te vatten onder de noemers repareren, partieel vervangen of geheel vervangen. Al het onderhoud aan elementen van het casco, de installaties, algemene ruimten en terreininrichting zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsplan-ning en -begroting (DMJOP). Planmatig onderhoud is in het algemeen voor rekening van de gemeente Katwijk.

Bouw- en installatiedelen met een levensduur korter dan 40 jaar

Als praktische tijdgrens van wat wel en niet wordt meegenomen in de DMJOP is grofweg de termijn van 40 jaar aangehouden. Alle relevante onderhoud behoevende bouw- en installatiedelen die 40 jaar of korter meegaan, zijn cyclisch opgenomen in een DMJOP.

Bouwdeel met levensduur langer dan 40 jaar

Indien uit conditiemeting of signalen van medewerkers van de gemeente Katwijk blijkt dat er vervan-gende activiteiten nodig zijn aan bouw- en installatiedelen die langer meegaan dan 40 jaar, worden ze eenmalig in een DMJOP ingepland.

Contractonderhoud

De gemeente Katwijk definieert 'contractonderhoud' als volgt:

'Contractonderhoud is het planmatig bouwkundig en installatietechnisch onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met derden/(externe) specialistische bedrijven.'

Bij contractonderhoud kan het gaan om contracten voor storingen, onderhoud, keuringen, etc. Het gaat voornamelijk om contracten voor individuele en collectieve CV's, individuele en collectieve mechanische ventilatiesystemen, dakventilatoren, liften en liftkeuringen, lampen vervangingen, noodverlichting, noodstroomaggregaten, schotel-antennes, alarm/intercom/video, blusmiddelen/ droge buisleidingen, brandmelders, bliksem-beveiligingen, automatische deuren, aarding elektrische installaties, schoonmaken daken/goten, rioolontstoppingen, warmteverbruikmeters, zon-weringinstallaties, hydroforen, e.d. Het contractonderhoud is voor rekening van de gemeente Katwijk.

De gemeente Katwijk heeft naast contractonderhoud ook contracten afgesloten voor bepaalde leveringen en diensten. Deze worden separaat via de servicekosten (denk hierbij aan tuinonderhoud, schoonmaken van algemene ruimten, e.d.) in rekening gebracht bij huurders.

Bijlage C Due Diligence

Due diligence protocol i.h.k.v. aankoop onroerend goed

Waarom due diligence, reden en doel:

Doel van Due diligence bij aankoop van onroerend goed door de gemeente Katwijk is het beheersen van risico's die gepaard kunnen gaan met aankoop van grond en/of opstallen. Het gaat daarbij om zowel het beheersen van de kans dat een risico zich voordoet alsmede van de gevolgen op het moment dat een risico zich openbaart.

Dit protocol is ontwikkeld:

- om due diligence gestructureerd en uniform te laten plaatsvinden;
- om verantwoording af te kunnen leggen betreffende aankoop en naar aanleiding van eventueel zich toch openbarende risico's;
- om bewust verbeteringen en aanpassingen door te kunnen voeren in de wijze waarop due diligence plaatsheeft.

Wanneer is sprake van due diligence bij aankoop van onroerend goed:

Er is sprake van due diligence bij aankoop van onroerend goed met een aanschafwaarde > € 250.000,- exclusief k.k. Due diligence wordt afgerond voor tekenen koopcontract.

Wie verricht de due diligence werkzaamheden?

- Bij aankopen < € 500.000,- exclusief k.k. verricht de verantwoordelijk assetmanager de due diligence. Hij laat zich daarbij aantoonbaar bijstaan door terzake deskundige specialisten uit de gemeentelijke organisatie;
- Bij aankopen > € 500.000,- exclusief k.k. verricht een externe deskundige de due diligence. Deze partij wordt actief aangestuurd door de verantwoordelijke assetmanager.

Wat is onderdeel van due diligence bij aankoop onroerend goed?

Due diligence bij aankoop van onroerend goed wordt verricht op basis van risicofamilies, te weten: financieel, juridisch, fiscaal en technisch. E.e.a. is hieronder nader toegelicht:

Risicofamilie	Potentieel risico ja/nee			Om- vang potenti- eel risi- co in €	Kans op voor- doen risico	Impact van zich openba- rend ri- sico	Eindoor- deel risi- cocom- ponent
	Poli- tiek	Finan- cieel	Fy- siek				
Financieel							
Courantheid	nee	ja	nee		-	+	+/-
Rendement (BAR/IRR/ROI)							
Prognose TCO							
Bruikbaarheid na einde eerste voorgenomen gebruik							
Gevoeligheid voor waardeschommelingen							
Financierbaarheid							
Taxatiewaarde							
Executiewaarde							
Herbouwwaarde							
Ontwikkelingen in omgeving							
Juridisch							
Zakelijke rechten, bedingen, beslagen							
Bestemming							
Huur, pacht, erfpacht							
Gebouw- en perceelgebonden vergunningen							
Omgeving (omwonenden, hindercirkels)							
Fiscaal							
Gemeente ondernemer?							

Levering BTW – kan verkoper leveren en koper afnemen in de BTW							
Levering BTW – herzieningstermijn							
Levering BTW – verrekening BTW voordeel							
Levering BTW – mogelijk afwijkend oordeel fis- cus							
Levering OVB							
...							
Technisch							
Conditie score gebouw							
Conditie score constructieve elementen							
Conditie score onderhoudsgevoelige elementen							
Bodemgesteldheid, milieukundig, archeologie, NGE							
Asbest							
Ecologie							
Installaties (legionella, CO)							
Geschiktheid voor voorgenoemd gebruik							
Bereikbaarheid en parkeren							

Gegevens t.b.v. Due Diligence

1 Pandinformatie

Complexnaam :
 Straatnaam :
 Postcode :
 Plaats :
 Kadastraal nr. :
 Kadastrale groot :
 Bestemming :
 Bouwjaar :
 Juridische eigenaar :
 Economische eigenaar :

1. Objectgegevens

Volgnr.	Onderwerp	Beschikbaar gesteld dd.	Nog te verstrekken uiterlijk per	Opmerkingen c.q. niet van toepassing (NVT vermelden)
2.1.1	Eigendomsbewijs			
2.1.2	Erfpachtakte plus gegevens canon			
2.1.3	Uittreksel kadastraal register en plan			
2.1.4	Bestemmingsplan met voorschriften			
2.1.5	Zakelijk recht afspraken zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of opstalrechten			
2.1.6	Wijzigingsplannen (bestemming etc.)			
2.2	Opgave vaste lasten/aanslagen etc.			
2.3.1	Oppervlakte-opgave, -berekening; dmv. NEN 2580 meetcertificaat			
2.3.2	Parkeerterrein/-garage-toedeling NEN 2443			

2.4	Huishoudelijk reglement/ Huurders-manual			
2.5.1	Lopende verhuuropdracht(en)			
2.5.2	Verhuurbrochures, foto's			
2.6	Ontruimingsplan			
2.7.1	Gebruiksvergunning			
2.7.2	Brandweervoorschriften			
2.8	Reclame-aanduidingsmogelijkheden op het pand			
2.9	Specificatie toegezegde verbouwingen			
2.10	Kopie opstalpolis			
2.11	Informatie over claims en/of rechtsgedingen en/of andere geschillen met betrekking tot het registergoed indien die aanhangig of te verwachten zijn met huurder(s), overheid- instanties en/of andere derden.			
2.13	Is subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend en zo ja zijn er nog voorwaarden welke moeten worden nagekomen.			
2.14	Andere informatie die redelijkerwijs voor koper van belang zouden kunnen zijn.			

3. Huurdersgegevens

Volgnr.	Overdracht Huurovereenkomsten e.d. Naam huurder	3.1.1 Huurovereenkomst kopie / orig. (k/o)	3.1.2 Bankgaranties en/of waarborgsom (k/o)	3.1.3 BTW-optiebesch. + 90% verklaring	3.1.4 Proces verbaal van oplevering	3.1.5 Toestemmings brieven voor huurders aanpassingen
1	-					
2	-					
3	-					
4	-					
5	-					
6	-					
7	-					
8	-					
9	-					
10	-					
Volgnr.	Onderwerp	Beschikbaar gesteld dd.	Nog te verstrekken uiterlijk per	Opmerkingen c.q. niet van toepassing (NVT vermelden)		
3.0	De huurcontracten dienen volledig (in kopie) met <u>alle</u> bijlagen te worden verstrekt:					
3.1.1	Laatste huuraanpassingsbrieven					
3.1.2	Laatste 3 huur-/servicekostenfacturen					
3.1.3	Bankafschriften laatste 3 betalingen					
3.2.1	Debiteurenlijst					
3.2.2	Betalingsregelingen/Incassozaken					
3.3	Relevante huurderscorrespondentie					
3.4	Opgave doorberekeningsafspraken					
3.5	Leegstandsoverzicht					
3.6	Huuropzeggingen					

3.7	Opgave contactpersonen en adresgegevens huurders					
3.8	Overzicht huurachterstanden van huurder(s) over de laatste 12 maanden					

4. Servicekostengegevens

Volgnr.	Onderwerp	Beschikbaar gesteld dd.	Nog te verstrekken uiterlijk per	Opmerkingen c.q. niet van toepassing (NVT vermelden)
4.1.1	Overzicht servicekostenpakket			
4.1.2	Laatste servicekostenafrekening			
4.1.3	Overzicht verdeelsleutels			
4.2.1	Energieleveringscontracten			
4.2.2	Onderhoudscontracten met toebehoren :			
4.3.1	Bemeteringsschema/locatie van de meters (water, elektra, gas, warmte, koel)			
4.3.2	Meest recente meterstanden			
4.3.3	Opname afspraken energie/warmtemeters			
4.4	Huurdersoverleg verslagen			
4.5	Legionella beheersplan			

5. Technische gegevens

Volgnr.	Onderwerp	Beschikbaar gesteld dd.	Nog te verstrekken uiterlijk per	Opmerkingen c.q. niet van toepassing (NVT vermelden)
5.1	Bouwvergunning			
5.2	Hinderwetvergunning			
5.3	Bestek/tekeningen			
5.4	Revisietekeningen			
5.5	Garantiebewijzen			
5.6	Inventarisatielijst met meetstaten			
5.7.1	Keuringscertificaat van liften			
5.7.2	Keuringscertificaat van olietanks			
5.7.3	Keuringscertificaat van glazenwasinstallatie			
5.7.4	Keuringscertificaat van sprinklerinstallatie			
5.8	Lijst projectontwikkelaar/aannemers/ installateurs/adviseurs/onderhouds-bedrijven			
5.9.1	Onderhoudsvoorschriften			
5.9.2	Bedienings/gebruiksvoorschriften			
5.10	Klachten-/storingsregistraties afgelopen jaar			
5.11	Meerjarenraming onderhoud			
5.12.1	Overzicht lopende onderhoudsopdrachten met aanvullende relevante gegevens			
5.12.2	Opgave van technische onderhoudszaken, waarvoor nog geen opdrachten zijn verstrekt.			
5.13	Schone-grondverklaring			

5.14	Bewijs van olietankopruiming			
5.15.1	Asbestrapport			
5.15.2	Bewijs van asbestsanering			
5.16	Milieu rapporten			
5.17	Zijn er vanuit overheidswege aanschrijvingen voor het uitvoeren van herstellingen of verbeteringen en zo ja, welke			
5.18	Energielabel-/ certificaat			

6. VVE Beheer (facultatief)

Volgnr.	Onderwerp	Beschikbaar gesteld dd.	Nog te verstrekken uiterlijk per	Opmerkingen c.q. niet van toepassing (NVT vermelden)
6.1	Dossier VVE			
6.2	Opgave serviceverlenende en onderhouds-bedrijven			
6.3	Saldo VVE			
6.4	Lopende zaken			
6.5	Notulen laatste vve vergadering			
6.6	Laatste jaarstukken van de vve			
6.7	Besluitenlijst vve welke van belang zijn voor opvolgend eigenaar (en eventueel financiële gevolgen kan hebben)			

Bijlage D Leegstandsbeheer

Uitgangspunten in chronologische volgorde:

Bij een vastgoedobject (BOG) dat in de portefeuille blijft waar een geschikte kandidaat met laag risico profiel voor handen is, wordt er tijdelijke verhuur toegepast.

Bij een vastgoedobject (BOG) dat afgestoten gaat worden waar een geschikte kandidaat met een laag risico voor handen is, wordt er tijdelijke verhuur toegepast.

Bij een vastgoedobject (BOG) met een hoog risico op vandalisme of kraak wordt anti-kraak toegepast.

Bij een vastgoedobject (Wonen) wordt een leegstandsbeheerder ingeschakeld.

Bij voortgezet gebruik na gebruik heeft bruikleen om niet de voorkeur.

Bij een vastgoedobject dat niet voldoet aan wet- en regelgeving met een vervolgstategie sloop, met een laag risico op vandalisme of kraak en geen kandidaat voor handen, wordt leegstand toegepast (wordt leeg gelaten).

Variant	Toe te passen bij	Voordelen	Nadelen	Financieel
1 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 huur- bescherming of ontruimingsbescherming	* Kostprijsdekkende huurprijs (afhankelijk van objectgroep) * Gebruikerslasten voor huurder
2 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	* Gecorrigeerde huurprijzen * Gebruikerslasten voor huurder
3 Anti-kraak	* 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	* Geen huur ('om niet') * Gebruikerslasten vaak voor eigenaar
4 Bruikleen	* Hoog risico vandalisme of kraak * Bij verwerving voortgezet gebruik heeft bruikleen de voorkeur	* Gebruikerslasten voor huurder * Toezicht en storingen snel bekend	Eigenaarslasten voor Vastgoedbeheer/gemeente	* Geen huur ('om niet') * Gebruikerslasten voor gebruiker
5 Leegstand	* Vervolgstrategie sloop * Laag risico vandalisme of kraak * Geen kandidaat voor handen		Eigenaarslasten en gebruikskosten niet gedekt dus risico Vastgoedbeheer/gemeente	* Geen gebruiksvergoeding * Gebruikerslasten voor eigenaar