

Nota Vastgoedbeleid 2025

Duurzaam bijdragen aan de doelen van de gemeente Borne

Versie 3.0
18 februari 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Visie op het bezit van vastgoed	4
1.3	Doel nota Vastgoedbeleid 2025.....	4
1.4	Samenhang met het IHP	4
1.5	Ambities vastgoedbeleid.....	4
2	Het karakter van de vastgoedportefeuille.....	6
2.1	Kernbezit	6
2.2	Niet kernbezit.....	6
2.3	Verkoop en strategisch vastgoed.....	7
2.4	Nieuwbouw of verwerven.....	7
3	Duurzaam bijdragen aan de doelen van de gemeente	9
3.1	Aanleiding	9
3.2	Maatschappelijke waarde van vastgoed.....	9
4	Verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed	11
4.1	Verduurzamen tot een klimaat neutrale gemeenschap.....	11
4.2	Circulair bouwen	11
4.3	Energielabel	13
5	Optimale benutting & bezetting en optimaal beheer.....	14
5.1	De uitgifte van vastgoed: benuttig en bezetting	14
5.2	Sober en doelmatig onderhoud.....	16
5.3	Investerings in het vastgoed.....	17
6	Transparant over financiën en afwegingen.....	18
6.1	Financieel in balans.....	18
6.2	Contractpartners.....	18
6.3	Methodiek voor het bepalen van de huurprijs	18
6.4	Parameters vastgoedexploitatie	19
6.5	Vastgoed in de P&C-cyclus.....	25

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Borne is eigenaar, verhuurder, huurder en gebruiker van een portefeuille vastgoed en gronden. Daarnaast heeft de gemeente ook gronden in eigendom of in erfpacht met een opstalrecht (zoals sportvelden). Het is een gevarieerde vastgoedportefeuille die verschillende functies zoals sport, welzijn, cultuur en onderwijs faciliteert. Het vastgoed ligt verspreid in de drie dorpskernen binnen de gemeente.

Het vastgoedbeleid heeft een directe relatie met bovengenoemde beleidsterreinen binnen de gemeente. Het beleidsterrein bepaalt de vastgoedbehoefte. Deze vastgoedbehoefte leidt vervolgens tot huisvestingsvraagstukken binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het vastgoedbeleid geeft richting in het bieden van een oplossing van deze huisvestingsvraagstukken. Vanuit het vastgoedbeleid kijken we hoe we daar met ons vastgoed in kunnen faciliteren. De kwaliteit en leefbaarheid van de drie dorpskernen en de wijken staan hierbij centraal.

Op agrarische gronden, gronden voor herontwikkeling -al dan niet inclusief vastgoed- en volkstuinten is het vastgoedbeleid niet van toepassing, deze gronden vallen onder het gemeentelijke grondbeleid.

1.2 Visie op het bezit van vastgoed

Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich maar een middel om:

- gemeentelijke doelstellingen te realiseren;
- inwoners te voorzien van goede maatschappelijke voorzieningen en;
- maatschappelijke meerwaarde te creëren.

De gemeente heeft en behoudt vastgoed in eigendom mits het verantwoord bijdraagt aan de ambities van de gemeente. Zo draagt het gemeentelijk vastgoed bij op het gebied van economie, onderwijs, sport, cultuur, volksgezondheid en gemeentelijke dienstverlening.

1.3 Doel nota Vastgoedbeleid 2025

Deze geactualiseerde nota Vastgoedbeleid stelt ons in staat om nog beter en duurzamer te zorgen voor de panden, gebouwen, complexen en objecten die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor de inwoners van onze gemeente.

We gaan bewust aan de slag om onze ecologische voetafdruk te verkleinen. Het verduurzamen van ons vastgoed (in de breedste zin van het woord) en het op een juiste manier onderhouden van het gemeentelijk vastgoed draagt daar aan bij.

Deze nota geeft de beleidskaders op strategisch niveau weer zodat de gemeente maatschappelijke, bedrijfseconomische en strategische afwegingen rondom vastgoed kan maken. Parallel aan deze strategische beleidskaders werken we continu aan het verkrijgen van meer inzicht in en grip op de kosten van gemeentelijk vastgoed, huuropbrengsten en de omvang van de subsidies.

1.4 Samenhang met het IHP

Het integraal huisvestingsplan (IHP) voor onderwijs actualiseren we op dit moment ook. Daarin beschrijven we samen met de scholen onze visie op onderwijshuisvesting. Daarnaast verkrijgen we met het IHP meer inzicht in de staat van de onderwijsgebouwen. Deze combineren we met het inzicht van de gemeentelijke gebouwen voor een totaal overzicht van het gemeentelijk vastgoed.

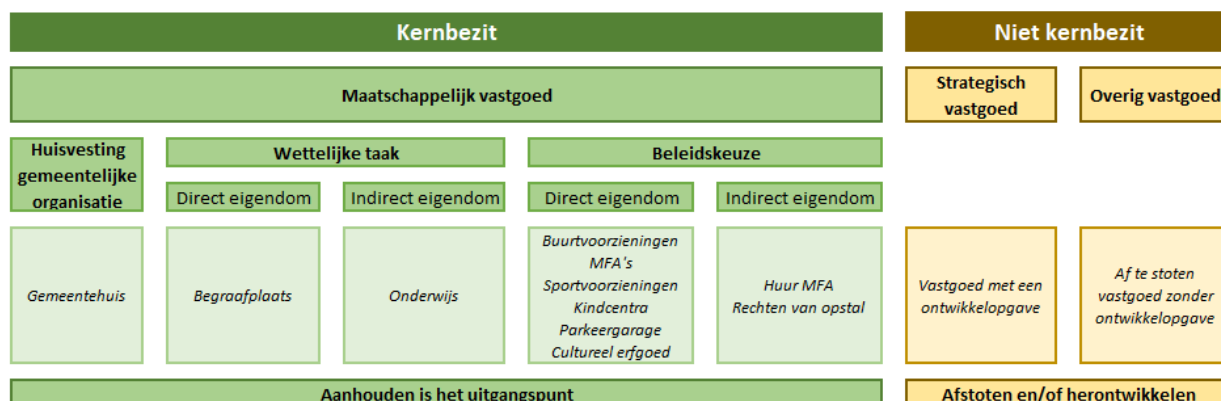
1.5 Ambities vastgoedbeleid

Deze beleidsnotitie richt zich op de volgende beleidsambities:

- Vastgoed in gemeentelijk eigendom levert een duurzame bijdrage aan de doelen van de gemeente (hoofdstuk 3).
- Op dit moment hebben de meeste gebouwen in eigendom van de gemeente waarin mensen langere tijd verblijven om te werken, sporten of voor onderwijs energielabel A of hoger. In 2050 zijn (bijna) alle gemeentelijke gebouwen voorzien van het energielabel A (hoofdstuk 4).
- Alle gebouwen en accommodaties benutten, bezetten en beheren we zo optimaal mogelijk. De gebouwen zijn functioneel, veilig en schoon (hoofdstuk 5).
- De gemeente is transparant over financiën en afwegingen (hoofdstuk 6).

2 Het karakter van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille heeft een divers karakter. Om te monitoren of het vastgoed noodzakelijk is om in stand te houden maken we onderscheid in kernbezit en niet-kernbezit.



Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed faciliteert een behoefte die zich kenmerkt door de volgende kenmerken:

- De behoefte is maatschappelijk van aard en de behoefte draagt bij aan het vervullen van een gemeentelijk beleidsdoel.
- Of de behoefte is niet maatschappelijk maar commercieel van aard en versterkt de maatschappelijke functies die al aanwezig zijn (zoals bijvoorbeeld een kinderopvang binnen een integraal kindcentrum). Daarbij is het wel van belang dat de commerciële functie ondergeschikt blijft aan de maatschappelijke functie en dat de vestiging niet in strijd is met de wet Markt en Overheid.

Activiteiten die niet aan deze criteria voldoen, komen in principe niet voor vestiging in gemeentelijke maatschappelijk vastgoed in aanmerking. Tenzij de gemeente besluit dit voor marktconforme tarieven te faciliteren. Daarnaast maken we altijd een afweging met betrekking tot de beschikbare ruimte. Andersom betekent deze definitie niet dat we alle activiteiten, die aan bovenstaande criteria voldoen, in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed huisvesten.

2.1 Kernbezit

Bij het gemeentelijk vastgoed zijn twee typen eigendom belangrijk. In veel gevallen heeft de gemeente zowel het juridisch als het economisch eigendom van het vastgoed. Het vastgoed staat dan in overeenkomsten en/of (openbare) registers (zoals het kadaster) op naam van de gemeente (juridisch eigendom) en de gemeente heeft het genot, het risico op waardeverandering en bijvoorbeeld de kosten van onderhoud, verzekeringen etc. (economisch eigendom). Vastgoed waarvan de gemeente zowel juridisch als economisch eigenaar is, staan op de balans van de gemeente.

Het is ook mogelijk dat de gemeente wel economisch eigenaar is van vastgoed, maar geen juridisch eigenaar (bijvoorbeeld voor onderwijsgebouwen op basis van de Wet Primair Onderwijs en de Wet op het Voortgezet onderwijs). Dit vastgoed staat als materieel vast actief op de balans van de gemeente. In de toelichting geven we de eigendomssituatie weer.

2.2 Niet kernbezit

Dit bezit omvat gebouwen die de gemeente in het kader van (her)ontwikkeling tijdelijk in eigendom en beheer heeft. Er zijn ook gebouwen waarvoor vanuit gemeentelijke doelstelling geen

herontwikkelingsopgave geldt, maar die nog wel in gemeentelijk bezit zijn. Deze gebouwen verkopen we (op termijn). Soms is verkoop lastig vanwege verplichtingen uit het verleden, huurbescherming, de onderhoudsstaat of de huidige bestemming.

In afwachting van een definitief toekomstperspectief zetten wij het niet-kernbezit in de tijdelijke beheerfase in als flexibel vastgoedbestand om maatschappelijke doelstellingen te faciliteren en om de eigenaarskosten te dekken. Een gezonde kostendekkende exploitatie heeft daarbij de voorkeur.

2.3 Verkoop en strategisch vastgoed

Vastgoed dat niet (meer) bijdraagt aan de doelen van de gemeente stoten we af. Vastgoed, waarvan de kosten en baten niet meer in balans zijn, stellen we ter discussie voor behoud dan wel afstoten.

Als we een gebouw niet tot het kernbezit rekenen en we geen plannen voor herontwikkeling hebben, adviseren we het college over te gaan tot verkoop. Verkoop van vastgoed verloopt via de kaders vanuit het vastgoedbeleid of het grondbeleid. Dat betekent dat we vooraf moeten bepalen of het object een ontwikkelingsopgave heeft of dat we het in huidige staat verkopen. In de praktijk is maatschappelijk vastgoed vaak gebouwd voor een specifieke functie of taak. Bij beëindiging van deze specifieke functie of taak wordt het vastgoed in de meeste gevallen incurant. Hierdoor is de waarde ervan moeilijk te waarderen.

Bij verkoop van vastgoed in de huidige staat bepalen we de marktwaaarde van het object. Dat is het vertrekpunt voor het bepalen van het financiële kader bij verkoop. Naast opbrengstmaximalisatie kan het soms wenselijk zijn ook de maatschappelijke impact mee te wegen in een verkoopbesluit. Het college heeft de mogelijkheid deze overwegingen mee te nemen, ook als die leiden tot een lagere verkoopopbrengst.

Als de gemeente Borne objecten verkoopt, doet zij dat op basis van wet en regelgeving (zoals de jurisprudentie op basis van de Didam-arresten). We verkopen objecten op een transparante wijze en op basis van selectiecriteria. De selectiecriteria zijn objectief, redelijk en toetsbaar en deze leggen we vast via een collegebesluit over het verkooptraject. Het college kan besluiten om af te wijken van een openbare selectieprocedure.

Wij kunnen afzien van een openbare selectieprocedure als bij voorbaat vaststaat of wanneer we redelijkerwijs mogen aannemen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Daarnaast is bij de verkoop van vastgoed de Wet Bibob van toepassing om het ongewild steunen van criminele activiteiten te voorkomen.

De boekwinst, of boekverlies, bij verkoop van vastgoed komt ten gunste van de algemene middelen.

2.4 Nieuwbouw of verwerven

De gemeente bouwt nieuw of verwerft een pand als een vraag naar vastgoed aan alle volgende voorwaarden voldoet:

- er een brede maatschappelijke behoefte bestaat, die de gemeente ook beleidsmatig wil invullen en die we niet kunnen faciliteren binnen de bestaande vastgoedportefeuille;
- er geen alternatieven zijn in bestaand (commercieel) vastgoed in de gemeente;
- wij niet aan de ruimtevraag kunnen voldoen met een tijdelijke voorziening.

Hierbij is het volgende uitgangspunt altijd het vertrekpunt:

De gemeente koopt voor wettelijke en maatschappelijke doelen gebouwen aan. Voor andere functies is de markt aan zet.

Soms kan een commerciële invulling de maatschappelijke invulling flink versterken. In overleg met de commerciële partij kijken we dan naar

- de haalbaarheid – de commerciële huurprijs moet hoger liggen dan de kostprijs dekkende huur en de huurder moet bereid zijn deze huur te betalen.
- of de looptijd van het vastgoed overeenkomt met de periode waarin de commerciële behoefte aanwezig is – we willen niet bouwen voor leegstand.
- de wenselijkheid om dit op de gemeentelijke locatie te realiseren of mogelijkheden op nabijgelegen percelen - soms wil de gemeente vanuit strategisch oogpunt grip houden op de hele locatie en in andere gevallen kan het wenselijk zijn het gedeelte van het perceel over te dragen zodat de commerciële partij voor eigen rekening en risico bouwt. Daarbij is het van belang dat de gemeente de marktwerking niet verstoort en handelt conform de wet Markt en Overheid:

3 Duurzaam bijdragen aan de doelen van de gemeente

3.1 Aanleiding

Borne is een fijne woongemeente met goede voorzieningen. Borne is de afgelopen jaren flink gegroeid en wil doorgroeien. Mensen voelen zich verbonden met hun eigen kern of wijk en willen daar graag blijven wonen wanneer er goede voorzieningen zijn.

Dat het gemeentelijk vastgoed duurzaam moet bijdragen aan de gemeentelijke doelen betekent niet alleen dat we onze gebouwen willen verduurzamen (hoofdstuk 4), maar leggen we breder uit: de keuzes die wij maken moeten bijdragen leefbare en toekomstbestendige dorpen en voorzieningen.

We houden tijdens het ontwerp al rekening met dit duurzame en toekomstbestendige gebruik. De keuzes die wij tijdens de realisatie maken, mogen geen afbreuk doen aan dit duurzame en toekomstbestendige gebruik of moeten een bewuste keuze van partijen zijn.

Denk bijvoorbeeld aan de realisatie van een kruipruimte onder een gebouw waardoor kabels en leidingen in de toekomst flexibeler zijn aan te passen, demontabele bouw van een uitbreiding op een pand enz. Met een integraal ontwerp en rekening houdend met toekomstige aanpassingen kunnen we faalkosten in de toekomst voorkomen.

3.2 Maatschappelijke waarde van vastgoed

We ontwikkelen het vastgoedbeleid door om zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te creëren. Dit realiseren we door het optimaal benutten van vastgoed, te investeren in goede huisvesting. Daarnaast zetten wij bij verbouw en nieuwbouw projecten in op flexibiliteit, multifunctionaliteit en toekomstbestendigheid.

Wij willen dat onze gebouwen lange tijd meegaan. Tijdens het gebruik van deze gebouwen verandert vaak het aantal mensen dat gebruik maakt van een gebouw of stellen gebruikers in de loop van de jaren andere eisen aan een gebouw. Bepaalde gebouwenkenmerken bepalen of een gebouw makkelijk kan anticiperen op deze veranderingen (denk aan de bouwconstructie, de manier waarop waterleidingen en electra door een gebouw lopen enz.). We vinden dat we maatschappelijke panden zo moeten bouwen dat zij voldoen aan het huidige gebruik maar ook toekomstbestendig zijn.

Daarnaast bieden de gebouwen onderdak aan activiteiten en zijn ze in een bepaalde mate openbaar. Daarom vinden we dat ze voor iedereen toegankelijk, goed bereikbaar en veilig moeten zijn, in de meest brede zin van het woord.

3.2.1 Dit willen we:

- *We bouwen nieuw vastgoed waar mogelijk flexibel*

Met flexibel vastgoed spelen we in op veranderingen in ambities en visies van de verschillende beleidsterreinen en onze maatschappelijke partners. Dit doen we door bij het ontwerp al te kijken naar toekomstige uitbreidings- dan wel krimp mogelijkheden of naar toekomstig medegebruik.

- *Onze gebouwen zijn veilig en hebben een goed binnenklimaat*

- *Ons maatschappelijk vastgoed is voor iedereen bereikbaar en toegankelijk*

We richten ons hierbij op zowel bestaande als toekomstige gebouwen, maar alleen daar waar wij als gemeente zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Het doel is niet dat alle gebouwen een certificaat behalen, maar wel dat we kijken naar een passende toegankelijkheid.

3.2.2 Zo gaan we het doen:

- *We voeren bouwkundige en bouwtechnische conditiemetingen (Nen 2767 inspecties) uit*
Om te bepalen hoeveel onderhoud een pand nodig heeft voert de gemeente elke vier jaar conditiemetingen uit op haar gebouwen.
- *We sturen op waarde gestuurd vastgoedmanagement met Nen 8026 inspecties*
We beoordelen de maatschappelijke en toekomstbestendige waarde van het gemeentelijk vastgoed in relatie tot de omgeving. Van alle gebouwen wordt daardoor duidelijk:
 - Wat de kwaliteit van het gebouw is (bouwkundig en bouwtechnisch, maar ook qua toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid).
 - Hoe de bruikbaarheid en functionaliteit van een gebouw is in relatie tot de visie en ambitie voor het gebouw. Hoe toekomstbestendig, flexibel en bouwkundig duurzaam is een gebouw.
 - Hoe gezond een gebouw is qua luchtkwaliteit en luchtventilatie, binnentemperatuur, ventilatiecapaciteit, licht en akoestiek.
- *De haalbare tekortkomingen passen we aan*
Bij oude of monumentale gebouwen is het niet altijd mogelijk of toegestaan om aanpassingen te doen. Daarnaast is het niet altijd financieel rendabel om de gewenste aanpassingen uit te voeren.
- *Voor nieuwe gebouwen zetten we maximaal in op de bovengenoemde aspecten*
Daar waar we afwijkende keuzes maken, benoemen we deze expliciet.
- *Voor gebouwen die niet tot het kernbezit behoren hanteren wij de geldende minimale vereisten op het gebied van veiligheid, bruikbaarheid en waarde behoud*
Dit betreft de gebouwen die de gemeente op termijn verkoopt, sloopt of herontwikkelt. De onderhoudsstrategie bepalen we in deze gevallen samen met de projectleider op basis van de projectdoelstellingen met het gebouw.

4 Verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed

4.1 Verduurzamen tot een klimaat neutrale gemeenschap

De verandering naar een duurzame en klimaatbestendige samenleving heeft prioriteit. Het is één van de speerpunten van beleid die we terug laten komen in 'alles wat we doen'. We willen op ons niveau een bijdrage leveren aan het verbeteren van het klimaat en de leefomgeving op aarde om deze goed en bruikbaar achter te laten voor toekomstige generaties.

Al onze gebouwen gebruiken energie in de vorm van stroom en/of gas. Door de opwekking en het gebruik van deze energie stoten de gebouwen CO² uit waardoor de aarde opwarmt. We sluiten aan bij de mondiale en Nederlandse doelstellingen om in 2030 50% minder CO² uitstoot te hebben en 95% in 2050. Het realiseren van deze ambitie kan alleen als we dat samen doen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen, landelijke en (boven)regionale partners.

Onze vastgoedportefeuille bestaat primair uit gebouwen waarin mensen langere tijd verblijven om te werken, sporten of onderwijs te volgen. Het merendeel van deze gebouwen beschikt nu al over energielabel A of hoger. In 2050 zijn (bijna) alle gemeentelijke gebouwen voorzien van het energielabel A.

4.2 Circulair bouwen

De roep om circulair bouwen wordt steeds groter. Nederland wil in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruiken en in 2050 een 100% circulaire economie hebben. De bouwsector en bouwmaterialen hebben een grote impact op het milieu. Veel partijen deden al ervaring op hoe materiaalkringlopen kunnen worden gesloten.

Maar in de bouwsector zijn twee grote belemmeringen voor het grootschalig hoogwaardig hergebruiken van materialen:

- Er is te weinig informatie beschikbaar over bestaande materialen en constructies. Daardoor zijn de risico's voor hergebruik ten opzichte van nieuwe materialen te groot.
- Het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod van beschikbare materialen – in tijd, locatie en kwaliteit – tussen verschillende partijen in de keten is onvoldoende mogelijk.

Een materialenpaspoort biedt op beide punten potentieel de uitkomst. Door een materialenpaspoort krijgt materiaal een identiteit. Deze identiteit verkleint veronderstelde risico's en maakt hoogwaardig hergebruik mogelijk.

4.2.1 Dit willen we?

- *Een energiezuinige vastgoedportefeuille*
- *Meer circulair gebruik van materialen*

4.2.2 Zo gaan we het doen

- *Nieuw te bouwen vastgoed realiseren we zo duurzaam en circulair mogelijk*
We werken nu al met certificaten van materialen en installaties. Zodra het mogelijk is, willen we dit uitbreiden met materiaal paspoorten.
- *Bij renovaties maken we gebruik van het moment om gelijk te kunnen verduurzamen*
Bestaande gebouwen verduurzamen we door het inzetten van hedendaagse techniek zoals led verlichting, warmtepompen, aanbrengen zonnepanelen, na-isolatie, aardgas loos maken e.d. Maar ook het gebruik van nieuwe circulaire materialen bij vervangen van bouwkundige

onderdelen is een vorm van verduurzamen. Daarbij maken we waar mogelijk ook gebruik van de voortschrijdende kennis van de techniek.

- *We stellen in 2026 een routekaart op voor de vastgoedportefeuille*
Met de routekaart brengen we in beeld hoe we de verduurzamingsdoelen halen. Daarnaast geven we daarmee inzicht in de omvang van de verduurzamingsopgave.
We zijn goed op weg in de landelijke verduurzamingsdoelstelling. De afgelopen jaren verduurzaamden we enkele panden en bouwden we veel nieuw. Een routekaart geeft inzicht in het maatwerk dat we moeten toepassen om onze gebouwen verder te verduurzamen. Per gebouw of accommodatie bekijken we wat mogelijk en haalbaar is.
- *Wij prioriteren onze verduurzamingsopgave op basis van terugverdientijd en impact op het milieu*
 - terugverdientijd:
 - korter dan 5 jaar;
 - tussen 5 jaar en 10 jaar;
 - langer dan 10 jaar;
 - langer dan de verwachte technische levensduur;
 - impact op het milieu: een maatregel met een hoge of lage impact op het milieu.

De volgorde van verduurzamen bepalen we als volgt:

- Prioriteit 1: maatregelen met een hoge impact op het milieu en een korte terugverdientijd;
- Prioriteit 2: maatregelen met een hoge impact op het milieu en een middellange terugverdientijd;
- Prioriteit 3: maatregelen met een lage impact op het milieu en een korte terugverdientijd;
- Prioriteit 4: maatregelen met een hoge impact op het milieu en een lange terugverdientijd;
- Prioriteit 5: maatregelen met een lage impact op het milieu en een middellange terugverdientijd;
- Prioriteit 6: maatregelen met een lage impact op het milieu en een lange terugverdientijd;
- *Maatregelen met een terugverdientijd langer dan de technische levensduur voeren we in principe niet uit*

De objecten uit de kernportefeuille verduurzamen we waar mogelijk. Bij niet-kernbezit verduurzamen we alleen voor zover het wettelijk verplichte maatregelen betreft.

4.2.3 Wat kost verduurzamen?

Bij verduurzamen maken we verschil tussen al aanwezige installaties en materialen of nieuw aan te brengen installaties of materialen. Aanwezige installaties en materialen vervangen we duurzaam uit de bestaande onderhoudsbudgetten.

Budgetten voor onderzoek, verduurzaming en nieuw aan te brengen installaties (zoals zonnepanelen, warmtepompen enz.) werkt de gemeente uit in een kredietaanvraag. Maatregelen met prioriteit 1 en 2 voeren we zo snel mogelijk uit.

Voor nieuw aan te brengen installaties of bouwkundige ingrepen stellen we altijd een businesscase op. Daarin houden we rekening met investeringskosten, terugverdientijden, eventuele subsidies en terugbetalingen vanuit gebruikers. Op deze manier volgt per gebouw een uitgewerkte kredietaanvraag als dat nodig is.

4.2.4 Uitgangspunten voor investeringen in duurzaamheid

- *Investerings in duurzaamheid vertalen we door in de kostprijs dekkende huur*
Gebruikers betalen over het algemeen de energielasten en hebben de financiële voordelen bij verduurzaming. Als de gemeente de investering doet, neemt de boekwaarde van het pand toe. Daarmee verandert de omvang voor de kostprijs dekkende huur. Dit verrekenen we door met een aanpassing op de huurovereenkomst (als we al rekenen met de WOZ-waarde en deze boven

de omvang van de nieuwe boekwaarde blijft op basis van paragraaf 6.4.1, vindt geen wijziging in de huurovereenkomst plaats). De exploitatie van de gebruiker mag hierbij niet onder druk komen te staan

- *Bij gedeeld eigendom dragen we Investerings in duurzaamheid samen*
Bij gedeeld eigendom spreken we vooraf met eigenaren af hoe we de investeringskosten verdelen. Beide partijen zijn daarbij zowel economisch als juridisch eigenaar.
- *De gemeente is economisch en juridisch eigenaar bij investeringen in duurzaamheid*
De gemeente investeert niet in de verduurzaming van panden waarvan het beheer en onderhoud volledig voor langere tijd uit handen is gegeven aan derden en waarvoor de gemeente of het Rijk al kosten vergoedt ten aanzien van groot onderhoud. Dit is bijvoorbeeld het geval bij schoolgebouwen.

4.3 Energielabel

Het energielabel zegt iets over de energieprestatie van een gebouw. Een energielabel is verplicht bij openbare gebouwen, verhuur of verkoop van een gebouw. Energielabel C is (in de meeste gevallen) minimaal verplicht bij kantoorgebouwen.

Een energielabel is niet verplicht voor rijksmonumenten, tijdelijke gebouwen, gebouwen die de gemeente op korte termijn sloopt en vrijstaande gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 50 m².

4.3.1 Dit willen we:

- *Bestaande gebouwen maken we op termijn aardgasvrij*
- *We vergroten de bewustwording van energieverbruik om het energiegebruik te verlagen*
Onnodig licht laten branden, onnodig verwarmen e.d. leidt tot onnodig energieverbruik. We besparen op dit verbruik door bewustwording, sturen op gedrag en gebruik te maken van technische hulpmiddelen zoals sensoren.
- *We realiseren energie neutrale gebouwen zodra dit financieel aantrekkelijk dan wel wettelijk verplicht wordt*
We willen voor alle gebouwen naar nul op de meter en het goede voorbeeld geven als gemeente. Het bouwen van energie neutrale gebouwen heeft nu nog flinke financiële consequenties. Er is nog geen zicht op de invoering van de wettelijke verplichting van energie neutrale gebouwen (ENG). Vooralsnog bouwen we bijna energie neutrale gebouwen (BENG), zoals wettelijk vereist. Daarnaast verduurzamen we bestaande gebouwen door (na-)isoleren, energieopwekking, ledverlichting, warmtepompen enz.

4.3.2 Zo gaan we het doen:

- *Bij bestaand vastgoed pakken we de grootste verbruikers het eerste aan (paragraaf 3.1.2)*
Bij bestaande bouw, in het bijzonder bij oude of historische gebouwen, is het niet altijd mogelijk om een energielabel A te behalen zonder deze cultuurhistorische elementen geweld aan te doen. In dat geval maken we een afweging wat we wel of niet uitvoeren.
- *We zetten in op de meest duurzame oplossing per euro en geven het goede voorbeeld*
Bij nieuwbouw van gemeentelijke voorzieningen volgt de gemeente de bestaande eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daar waar mogelijk stellen we aanvullende eisen (denk bijvoorbeeld aan circulair bouwen enz.). Het, al dan niet opnemen van de aanvullende eisen, hangt af van de kostprijsverhogende werking en betaalbaarheid van deze aanvullende ingrepen. En dus ook van het budget en de resterende looptijd van het pand.

5 Optimale benutting & bezetting en optimaal beheer

5.1 De uitgifte van vastgoed: benuttig en bezetting

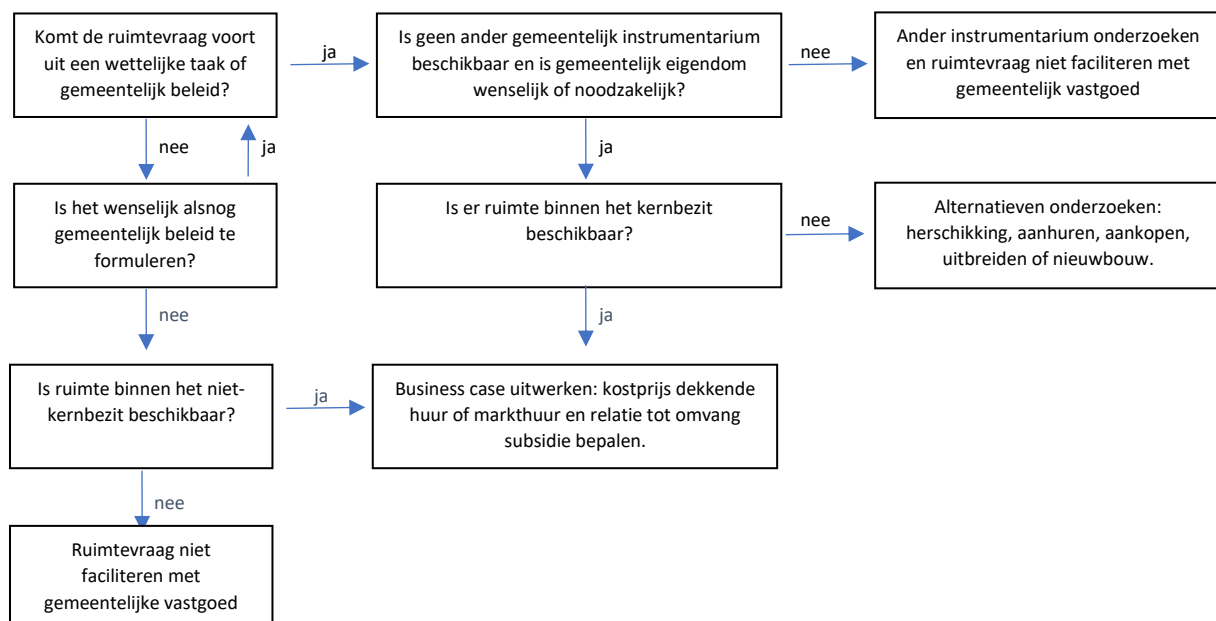
We zorgen voor voldoende accommodaties om in maatschappelijke behoeften te voorzien. Waar mogelijk clusteren we behoeften om zo beleidsdoelen te bereiken met de inzet van minimale middelen. Bestaand vastgoed benutten we optimaal. We zetten de ruimtevraag periodiek af tegen het aanbod. We streven naar het verhogen van bezettingsgraden door medegebruik.

We hanteren als uitgangspunt dat we vastgoed verhuren met een openbare selectieprocedure. Hierdoor is de uitgifte transparant en stellen wij (markt)partijen in de positie dat zij -onder de gestelde selectiecriteria- vrij kunnen mededingen op de vastgoedpositie.

Van een openbare selectieprocedure kan de gemeente afzien en de gemeente kan één op één gunnen als bij voorbaat vaststaat of als we redelijkerwijs mogen aannemen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval maakt het college haar voornemen van deze één op één uitgifte tijdig bekend, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Het college motiveert daarbij waarom zij aanneemt dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de vastgoeduitgifte. Daarvan kan sprake zijn bij bijvoorbeeld herhuisvesting van zittende huurders, verplichtingen (al dan niet als gevolg van een wettelijke taak), huisvesting van de ambtelijke organisatie of is de gunning noodzakelijk op grond van prestatie-eisen in beleid. Deze afwijking is een collegebevoegdheid, waarbij het college de afwijking dragend motiveert.

Verzoeken vanuit potentiële huurders of de beleidsteams om ruimte te huren landen bij het team vastgoed. Wanneer bekend is om hoeveel m² het gaat, wat voor type ruimte passend bij het beoogde gebruik is en voor welke periode de ruimte nodig is, kijkt het team vastgoed samen met de beleidsafdeling naar een passende oplossing. Bij een ruimtevraag wordt door de vastgoedorganisatie het beslismodel uit onderstaande figuur gehanteerd.

Uitgangspunt voor het sluiten van een huurovereenkomst is dat sprake is van een financieel verantwoorde vastgoedexploitatie en dat het maatschappelijk effect opweegt tegen de risico's.



5.1.1 Voorkeur voor reguliere verhuur en gebruik

In elke vastgoedportefeuille komt leegstand voor, ook in Borne. We proberen leegstand zoveel mogelijk te verminderen, onder anderen omdat dit kosten met zich meebrengt. Bij leegstand lopen de eigenaarskosten voor onderhoud, verzekering etc. door terwijl daar geen huurinkomsten tegenover staan.

Om de eigenaarskosten te dekken heeft reguliere verhuur de voorkeur. Reguliere verhuur gaat om het verhuren van een (deel van een) pand aan een vaste huurder. Belangrijk hierbij is dat de verhuurbare periode op voorhand helder is, zodat het toekomstperspectief van het gebouw niet in gevaar komt. Vaak gaat het om een langere verhuurbare periode (25 tot 30 jaar).

Huurders of gebruikers van sportvastgoed willen vaak bepaalde uren in een periode een (deel van een) pand huren of gebruiken (conform de Algemene voorwaarden binnensportaccommodaties). De huurperiode of het gebruik gaat om een korte periode (vaak gelijk aan een schooljaar maar soms nog korter of zelfs eenmalig(e) huur of gebruik gaan. Deze huurders of gebruikers ontvangen geen huurovereenkomst (zoals in paragraaf 5.1.3 staat omschreven), maar een reserveringsbevestiging.

5.1.2 Bij een korte verhuurbare periode overwegen we bruikleen

Bij een korte verhuurbare periode kan het een overweging zijn om over te gaan tot bruikleen. Hierbij heeft bruikleen voor (semi-) maatschappelijke functies de voorkeur. Het voordeel van bruikleen is dat deze contracten op korte termijn opzegbaar zijn. Nadeel is dat er geen huurvergoeding tegenover staat. Bij bruikleen vragen we een vergoeding ter dekking van de werkelijke kosten. Als de ruimtebehoefte van de bruiklener een structureel karakter heeft, is bruikleen over het algemeen geen optie, omdat dan na afloop van de bruikleenovereenkomst de bruiklener op zoek moet naar een andere ruimte.

5.1.3 Huurovereenkomsten volgens ROZ-model

De vele verschillende vormen van exploitatie vinden hun oorsprong in het verleden. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in verschillende huurovereenkomsten. Hierin staat beschreven wie waarvoor verantwoordelijk is, wat in huur is uitgegeven en welke afspraken gelden over het onderhoud.

De huurcontracten die wij hanteren, baseren we op de meest recente huurmodellen met bijbehorende algemene bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). De modellen passen we zo nodig aan naar de "Bornse Maat". Door het gebruik van deze modelovereenkomsten bevordert de gemeente transparantie, kwaliteit en uniformiteit.

In principe sluiten we contracten voor een onbepaalde tijd met een zekere opzegtermijn. Bij contracten van bepaalde tijd is tussentijdse ontbinding niet mogelijk anders dan met wederzijds goedvinden. De beleidsprogramma's hebben soms een (structurele) subsidierelatie met partijen. Voor deze partijen maken we tussentijdse opzegging door de huurder mogelijk als de subsidieverstreking aan de huurder afneemt of eindigt en huurder niet meer kan voldoen aan zijn betaalverplichting. Andersom kan de gemeente als verhuurder de overeenkomst opzeggen als de huurder niet (meer) voldoet aan de door het beleidsprogramma geformuleerde maatschappelijke doelstelling.

De gemeente verhuurt vastgoed binnen wettelijke kaders en regelgeving (de Wet Markt en Overheid, de Didam arresten, Wet Bibob enz.).

Het is in uitzonderingsgevallen denkbaar dat de huurder niet zelf de eindgebruiker is en dat de huurder het vastgoed onderverhuurt. Dit kan alleen na schriftelijke goedkeuring door de gemeente en op

voorwaarde dat de gemeente deze mogelijkheid tot onderhuur al in de huurovereenkomst had opgenomen.

5.2 Sober en doelmatig onderhoud

Een gebouw, accommodatie of bouwwerk moet blijven voldoen aan de functie die het heeft en waar het voor nodig is. Dat betekent dat het gebouw functioneel is, dat we het onderhouden, dat we het gebouw indien nodig aanpassen, dat huurders het gehuurde veilig kunnen gebruiken en dat onze gebouwen schoon zijn.

Om het vastgoed in stand te houden voeren we onderhoud uit. Onderhoud is te onderscheiden in drie typen:

- Preventief (contract onderhoud);
- Correctief (dagelijks onderhoud);
- vervanging (planmatig onderhoud).

5.2.1 Preventief onderhoud (jaarlijks onderhoud -JOP)

Het preventief onderhoud is het proactief uitvoeren van onderhoud aan het gebouw en installaties ter voorkoming van storing, schade en gebreken in de toekomst. Het gaat dan bijvoorbeeld om onderhoudsbeurten, controles en keuringen van installaties en reinigingswerkzaamheden.

5.2.2 Correctief onderhoud (storingsonderhoud)

Bij correctief onderhoud gaat het om het oplossen en verhelpen van storingen, uitvoeren van met name herstelwerkzaamheden van gebreken ter voorkoming van vroegtijdige vervanging van onderhoudselementen. Dit type onderhoud voeren we uit naar aanleiding van klachten, storingen (reactief) en inspecties (proactief).

Het gaat hierbij om niet planmatig onderhoud naar aanleiding van klachten van gebruikers (om het object op het contractueel vastgelegde kwaliteitsniveau terug te brengen), mutatieonderhoud (om een gebouw op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen voor een nieuwe verhuring en correctief onderhoud (gericht op het herstel van onvoorziene opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het gebouw).

5.2.3 Planmatig en vervanging onderhoud (MJOP)

Een aanzienlijk deel van de exploitatiekosten van een gebouw bestaat uit de kosten voor vervangingsonderhoud. Dit is onderhoud dat plaats vindt na het verstrijken van de technische levensduur van een element. We kunnen dan een goede en/of veilige werking niet meer garanderen.

De panden inclusief installaties hebben een langere afschrijftermijn dan sec de installaties (15 jaar). De kosten van vervanging van installaties maken daarom deel uit van de MJOP's van de verschillende gemeentelijke panden (planmatig) en betreffen geen aparte investeringskredieten.

5.2.3.1 Meerjarenonderhoudsplan en jaarlijks onderhoudsplan (MJOP en JOP)

Het JOP evenals een eerste MJOP stellen we op, op basis van bestek en bestekstekeningen. Vervolgens houden we deze raming van het benodigde onderhoud actueel door per object periodiek onderhoudsinspecties en conditiemetingen uit te voeren (conform NEN 2767).

5.2.3.2 Dit willen we:

- *Goed planmatig en contract onderhoud beperkt correctief onderhoud*

Door goed planmatig en contract onderhoud beperken we correctief onderhoud tot een minimum. Door het uitvoeren van wettelijke en of verplichte keuringen van installaties zijn de gebouwen, bouwwerken of accommodaties veilig te gebruiken.

- *Onderhoud verrichten we ‘sober en doelmatig’*

5.2.3.3 Zo gaan we het doen:

- *We plannen vervanging nauwkeurig en voeren dit kostenefficiënt uit*
Jaarlijks kijken we in de planning wat nodig is aan onderhoud. Bij planmatig onderhoud kijken we of uitstel mogelijk en verantwoord is of dat we onderhoud juist naar voren moeten halen. Dit is afhankelijk van de staat van onderhoud, financiële afspraken en of de prestaties die de installaties leveren voldoende zijn. Met onze huidige onderhoudscontracten voor technische installaties verhogen we de bedrijfszekerheid, waarborgen we het veilig gebruik en is er inzicht in de technische staat.
- *We hanteren voor ons kernbezit een conditiescore van minimaal 3*
De onderhoudsplannen gaan uit van een conditiescore van 1 tot 6, waarbij 1 uitstekend is en 6 zeer slecht. Uitgangspunt voor het kernbezit is een minimale geaggregeerde conditiescore van 3. Dat betekent een redelijk onderhoudsniveau dat vastgoedeigenaren over het algemeen als voldoende aanmerken.
- *We kiezen voor de meest duurzame en energiezuinige oplossing*
Bij vervanging van gebouwonderdelen kiezen we voor de meest duurzame en energiezuinige oplossing mits er sprake is van een reële terugverdientijd.

5.3 Investerings in het vastgoed

Naast het onderhoud is het soms nodig of wenselijk om investeringen te doen om het gebouw technisch en/of functioneel te verbeteren. Deze werkzaamheden vallen niet onder het instandhoudingsonderhoud, maar zijn investeringen als gevolg van nieuw beleid. De oorzaken van dergelijke investeringen zijn divers:

- Het kan soms wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn om levensduur verlengende investeringen te doen in een pand. Aanleiding hiervoor kan liggen in de staat van het pand of dat de functionaliteit niet meer aansluit bij het gewenste gebruik. Deze herinvesteringen zijn maatwerk in samenspraak met het programma en de huurder. Voor deze investeringen zijn geen voorzieningen of reserves beschikbaar. De kosten dekken we door een verhoging van de kostprijs dekkende huur.
- Er komen regelmatig verzoeken van huurders om aanpassingen te doen aan het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld het plaatsen van een nieuwe klimaatinstallatie, een nieuwe entree of een uitbouw zijn. Het is lastig te voorspellen of en wanneer deze verzoeken binnen komen. Echter, als deze verzoeken binnenkomen is vaak de wens of noodzaak deze aanpassingen binnen afzienbare termijn te realiseren. Wanneer wij de aanpassing ook wenselijk en noodzakelijk vinden en de gemeenteraad budget voor de investering beschikbaar stelt, dekken we de investeringen door een huurverhoging.
- (Veranderende) wet- en regelgeving kan aanleiding zijn voor het doen van investeringen. De gemeente heeft hierin geen keus. Binnen de bestaande begroting zijn hiervoor dan geen middelen beschikbaar. Wij leggen deze autonome ontwikkelingen voor aan de gemeenteraad en vragen de benodigde middelen beschikbaar te stellen. Per situatie bekijken we of deze investeringen door een huurverhoging kunnen en mogen verhalen.

6 Transparant over financiën en afwegingen

6.1 Financieel in balans

Als gemeente willen wij financieel en organisatorisch in control zijn. Dit betekent dat wij een realistisch en toekomstbestendig financieel beleid voeren. De financiële lasten en baten moeten meerjarig in evenwicht zijn, waarbij er grip en sturing is op zowel de structurele als incidentele lasten en baten. De gemeente zorgt voor een optimale balans tussen het financieel en maatschappelijk rendement.

Op basis van onze financiële verordening schrijven we materiële vaste activa lineair af op basis van de verwachte economische levensduur van het actief.

6.2 Contractpartners

Vastgoed geven we pas in gebruik na een door beide partijen ondertekende overeenkomst. Bij het aangaan van contracten maken we zoveel mogelijk gebruik van modelovereenkomsten voor bepaalde tijd.

6.3 Methodiek voor het bepalen van de huurprijs

Het team Vastgoed verhuurt het gemeentelijk vastgoed of stelt vastgoed ter beschikking. Het bezitten en beheren van vastgoed brengt kosten met zich mee (eigenaarslasten). Die kosten bestaan voornamelijk uit beheer- en onderhoudskosten, rente en afschrijvingen van het gebouw en de terreininrichting, verzekeringen en belastingen enz. Daarnaast doen we de komende jaren investeringen om onze accommodaties te verduurzamen. We streven ernaar alle eigenaarslasten over de looptijd van een gebouw te verhalen in de huur.

6.3.1 Niet commercieel maatschappelijke functies

Huurders met een niet commerciële maatschappelijke functie brengen wij een kostprijs dekkende huur in rekening. Voorbeelden van dergelijke huurders zijn verenigingen, culturele instellingen, stichtingen en welzijnsorganisaties.

Door te werken met een kostprijs dekkende huur voldoet de gemeente aan de Wet Markt en Overheid en ontstaat transparantie in de begroting. De kostprijs dekkende huur zorgt voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed.

De centrale gedachte achter de kostprijs dekkende huur is de scheiding tussen subsidiestromen en huurstromen. Huurders die deze huur niet kunnen opbrengen, kunnen subsidie aanvragen. De gemeente toetst deze aanvragen aan wet en regelgeving (o.a. de gemeentelijke subsidieverordening).

6.3.2 Markthuur voor commerciële of commercieel maatschappelijke organisaties

Als we de activiteiten van de huurder commercieel of commercieel maatschappelijk aanmerken, brengen wij een marktconforme huur in rekening. Voorbeelden van dergelijke huurders zijn: particulieren en bedrijven.

De markthuur bepaalt de gemeente met een onafhankelijke taxatie. In principe gaat het hierbij altijd om courant vastgoed en zijn in de markt genoeg vergelijkingen te vinden om de hoogte van de huur marktconform te bepalen.

De marktconforme huur toetst de gemeente aan de integrale kostprijs. Wanneer de marktconforme huur lager is dan de kostprijs dekkende huur, dan:

- kijkt de gemeente naar een optimalisatie van de kosten,

- vindt een afwaardering plaats,
- of stoot de gemeente het object af.

6.3.3 Vastgoed voor eigen gebruik

Voor vastgoed dat de gemeente niet aan een externe partij verhuurt maar zelf inzet voor maatschappelijke functies kan zij geen huur in rekening brengen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gemeentehuis, de begraafplaats, cultureel erfgoed (zoals de kerktoren) en onderwijshuisvesting.

6.4 Parameters vastgoedexploitatie

De belangrijkste parameters van een kostprijsberekening zijn de aanvangswaarde, de looptijd, de rente (en/of de disconteringsvoet), de kosten voor beheer en onderhoud, vaste lasten, eventuele niet verrekenbare Btw en de restwaarde. Daarnaast zijn de indexatie van kosten en opbrengsten en de omgang met risico's, waaronder leegstand, van belang.

In overeenstemming met de financiële verordening, de begrotingsregels en de Wet Markt en Overheid stelt de gemeente de (financiële) parameters vast, zodat deze als basis kunnen dienen bij de vastgoedexploitatie.

6.4.1 De aanvangswaarde

De aanvangswaarde bestaat voor de gemeente bij nieuw vastgoed uit de stichtingskosten of de aankoopprijs. Dit is de afgelopen jaren op basis van het vastgoedbeleid 2012 het uitgangspunt geweest.

6.4.1.1 Dit willen we:

- *Gelijke behandeling van gelijkwaardige huurders*
Een deel van onze huurders huurt al kostprijs dekkend of commercieel. Zij ervaren ongelijkheid omdat andere huurders nog op oude afspraken huren. Deze ongelijkheid moet verdwijnen.

6.4.1.2 Zo gaan we dat doen:

- *We breken bestaande huurcontracten open wanneer nog geen sprake is van kostprijs dekkende of marktconforme huur*
Te beginnen bij de contracten met de grootste omvang. De gemeente brengt de huur afzonderlijk van (eventuele) subsidies in beeld. Het doel is daarbij om de geldstromen te scheiden. Voor de huurders is deze wijziging budgetneutraal.
- *De aanvangswaarde bestaat uit de boekwaarde of in een enkel geval uit de WOZ-waarde*
De aanvangswaarde bestaat voor de gemeente uit de stichtingskosten of de aankoopprijs (de boekwaarde). Bij bestaand vastgoed is de boekwaarde soms nihil. Als we dan een kostprijs dekkende huur berekenen, sluiten we aan bij de WOZ-waarde van het object (minus de waarde van de grond). Deze waarde representeert de kwaliteit van het object, stelt een onafhankelijk bureau vast en is transparant. Ook een financieel afgeschreven object kent zo een redelijke basis voor huur.

6.4.2 De looptijd van vastgoed

Onder de looptijd verstaan we de (resterende) exploitatieperiode waarop we de huurprijsberekening baseren. In de financiële verordening van de gemeente Borne (2023) liggen de afschrijvingstermijnen vast:

- Gebouwen: maximaal 40 jaar
- Levensduur verlengende verbouwing en uitbreiding: maximaal 25 jaar
- Installaties zoals lift en centrale verwarming: maximaal 15 jaar

Afwijkende afschrijvingstermijnen ten opzichte van de afschrijvingstabel kan de gemeente alleen toepassen met een afwijkingsbesluit door de gemeenteraad.

6.4.2.1 Dit willen we:

- *Bij aanschaf en voorstellen voor een investeringskrediet zijn afschrijvingstermijnen in de financiële verordening het uitgangspunt*
- *Onafhankelijke rapportages van derden kunnen aanleiding geven deze looptijden aan te passen*
Tijdens de looptijd van gebouwen willen we meer sturen op duurzaamheid. Waarom zou de gemeente een pand in 40 jaar afschrijven (met soms daaraan gekoppelde verzoeken om nieuwbouw door gebruikers) wanneer de bouwtechnische of economische levensduur langer is. Alleen onafhankelijke rapportages van derden kunnen aanleiding zijn, deze looptijden aan te passen. Aanpassingen in de looptijd vinden alleen plaats in staffels van 5 jaar na een afwijkingsbesluit door de gemeenteraad (minimale aanpassingen van de afschrijvingstermijnen voeren we niet door).
- *De levensduur van installaties geeft geen aanleiding deze omhoog of omlaag bij te stellen*

6.4.2.2 Zo gaan we dat doen:

- *We willen met Nen 8026 inspecties meer inzicht verkrijgen in de levensduur van panden*
Met de Nen-inspecties krijgen we meer inzicht in de technische en economische levensduur van een pand. Daarmee bepalen we gefundeerd de looptijd van het vastgoed. Ook kunnen we onze MJOP's hierop afstemmen. De langere looptijd voeren we niet door wanneer een langere looptijd, lagere afschrijvingslasten maar veel hogere onderhoudslasten per saldo tot meer financiële lasten leidt. Wanneer we inzicht in de looptijd verkrijgen, leidt dit mogelijk tot:
 - een wijziging van de afschrijvingstabel in de financiële verordening.
 - Een verlaging in de huurprijs voor de huurders.
- *Bij uitbreiding: circulair bouwen of looptijd van de uitbreiding afstemmen op looptijd pand*
Wanneer een uitbreiding aan een pand plaatsvindt, stemmen we de looptijd van de uitbreiding af op de looptijd van het hele pand. Als de resterende looptijd van het pand kort is en de uitbreiding noodzakelijk, kiest de gemeente voor demontabel of circulair bouwen (zie paragraaf 6.4.7 Restwaarde).

6.4.3 De rente die we gebruiken voor de kostprijs dekkende huur

De kapitaallasten maken een groot deel uit van de kosten van gemeentelijk vastgoed. Een wijziging in de rente heeft daarmee grote invloed op de kostprijs dekkende huur. Het verdient aanbeveling om rekening te houden met toekomstige rentewijzigingen.

6.4.3.1 Dit willen we

- *Geen grote schommelingen in huurprijs voor huurders en geen grote risico's voor gemeente*
We willen huurders niet voor grote schommelingen in de huurprijs stellen door schommelingen in de daadwerkelijke rentestanden, tegelijkertijd willen we als gemeente geen grote risico's lopen.

6.4.3.2 Zo gaan we het doen

- *We passen een vast rentepercentage toe*
We hanteren een rente van 3 % over de aanvangswaarde en vervolgens jaarlijks over de waarde na afschrijving. Deze rente is een (afgerond) gemiddelde van de interne rekenrente van de gemeente over de afgelopen 15 jaren. Op basis van de aanvangswaarde, de afschrijvingen en de jaarlijkse rentelasten bepalen we de basis voor de huurprijs. De afschrijving is jaarlijks gelijk, de rentelasten zijn bij aanvang hoog (hoge aanvangswaarde) en nemen gedurende de looptijd af. De gemiddelde rentelast berekenen we door in de huurprijs.

6.4.4 De kosten voor beheer en onderhoud

De hoogte van de onderhoudskosten variëren per gebouw. Ze zijn afhankelijk van het afwerkings- en voorzieningenniveau, de bestaande en gewenste staat van onderhoud en de leeftijd van het gebouw.

De kostprijs dekkende huur baseren we op afspraken over het beheer. Hierin nemen we ook het instandhoudingsonderhoud voor de looptijd van het huurcontract mee. De omvang van het instandhoudingsonderhoud bepalen we via jaarlijkse en meerjaren onderhoudsplannen (JOP's en MJOP's, paragraaf 5.2.3.1).

Beheer en onderhoudskosten hebben overwegend een cyclisch patroon. Wanneer de gemeente de looptijd verlengt (op basis van paragraaf 6.4.2), houden we daar ook in het beheer en onderhoud rekening mee (het kan zijn dat daarmee de kapitaalslasten dalen, maar de beheer en onderhoudskosten toenemen).

6.4.4.1 Preventief en correctief onderhoud

Het preventieve onderhoud (paragraaf 5.2.1) en het correctieve onderhoud (paragraaf 5.2.2) liggen conform de ROZ deels bij de huurder en deels bij de gemeente. De gemeente controleert de kwaliteit van het gebouw periodiek op basis van conditiemetingen.

Als de huurder gemaakte afspraken niet na komt, gaan wij met de huurder in gesprek. We kijken daarbij altijd naar de situatie en gaan na of (tijdelijke) aanpassingen in de overeenkomst noodzakelijk zijn. Als de huurder gemaakte afspraken herhaaldelijk niet na komt, ontbindt de gemeente de overeenkomst. Wanneer de gemeente tegen extra kosten aanloopt als gevolg van nalatigheid van de huurder, verhaalt de gemeente deze kosten op de huurder.

Door het (veelal wettelijk verplichte) onderhoud zelf uit te voeren, borgen wij dat ons vastgoed voldoet aan de geldende regelgeving. De kosten van het preventieve onderhoud brengt de gemeente via eventuele huurovereenkomsten in rekening bij haar huurders.

6.4.4.2 Planmatig en vervanging onderhoud

Het planmatig en vervangingsonderhoud (paragraaf 5.2.3) liggen bij de gemeente om de veiligheid en het waarde behoud van het gebouw te waarborgen.

6.4.4.3 Dit willen we:

- *We willen de huur verschonen van grote schommelingen in de onderhoudskosten*
Gespreid over de jaren betalen huurders voor onderhoudsuitgaven. Vaak beslaat een huurcontract 25 tot 30 jaar. De kosten die in het JOP en MJOP staan voor die huurperiode rekenen we door in de huur. Bij aanvang liggen de onderhoudskosten laag, maar in de loop van de jaren gaat het om grote uitgaven. Omdat we de huur willen verschonen van grote schommelingen, betaalt de huurder jaarlijks het gemiddelde van de onderhoudskosten. Daarmee betaalt de huurder aanvankelijk meer voor toekomstige onderhoudsuitgaven. Op deze wijze vormen we een spaarpot voor toekomstig beheer en onderhoud. De onderhoudskosten indexeren we jaarlijks conform paragraaf 6.4.8.

6.4.4.4 Zo gaan we dat doen:

- *De beheerskosten verrekenen we zonder grote schommelingen in de huurcontracten*
De huurder betaalt voor de beheerskosten op basis van het meerjaren onderhoudsplan voor de looptijd van het huurcontract. Bij het aangaan van het huurcontract spreiden we de onderhoudskosten gelijkmatig over de jaren. De huurders ontvangen alleen een aanpassing door indexatie van de jaarlijkse kosten.
- *We zetten de onderhoudsreserve om naar een onderhoudsvoorziening*

De gemeente heeft een onderhoudsreserve voor 10 jaar. De omvang van de reserve baseren we op de actuele beheersplannen voor eenzelfde periode. Een reserve is toegestaan als de beheersplannen niet op orde zijn. Omdat de beheersplannen actueel zijn, stellen we voor de reserve over te zetten naar een onderhoudsvoorziening (conform de regels van de commissie BBV).

- *We stellen voor de periode van 10 jaar te handhaven*

De onderhoudsvoorziening moet minimaal het planmatig onderhoud voor de komende 4 jaar omvatten (BBV). Hiermee verdeelt een gemeente de lasten gelijkmatiger over een langere periode. Hoe langer de gehanteerde periode waarover een gemeente de jaarlijkse storting berekent, hoe meer er sprake is van het egaliserende karakter. De onderhoudsreserve omvat de kosten voor onderhoud voor 10 jaar. We stellen voor ook de voorziening voor 10 jaar in te richten. Bijkomend voordeel is dat we daarmee garanderen naar de huurders dat het benodigde onderhoudsbudget op termijn ook beschikbaar is.

6.4.4.5 Levensduur verlengende investeringen

Functionele verbeteringen (herinvesteringen) zoals renovaties en verbouwingen neemt de gemeente niet op voorhand op in huurovereenkomsten. De omvang van deze investering kan de gemeente pas bepalen wanneer de verbetering gepland staat. Deze verbeteringen brengen het vastgoed op een hoger kwaliteitsniveau.

Investeringen leiden zo tot een nieuwe situatie met daarbij behorende gewijzigde aanvangswaarde en daarmee een andere kostprijs dekkende huur. Voordat de gemeente dit soort investeringen aangaat, komt zij met huurders een nieuwe kostprijs dekkende huur overeen.

6.4.4.6 Teruglevering van panden en overdracht van beheer

In enkele gevallen is een gebouw niet volledig in eigendom van de gemeente (bijvoorbeeld bij de splitsing in juridisch en economisch eigendom van onderwijshuisvesting) of belegt de gemeente het onderhoud van een pand bij derden.

Wanneer (delen van) het pand of het onderhoud van het pand terugkomen bij de gemeente, bereidt de gemeente zich daarop voor.

Bij overdracht in juridisch eigendom neemt de gemeente in de aanvankelijke eigendomsoverdracht afspraken op. Zo leggen we vast hoe de juridisch eigenaar het pand moet onderhouden en welk onderhoudsniveau het pand moet hebben bij oplevering aan het einde van de looptijd. Hetzelfde gebeurt in huurcontracten wanneer de gemeente (een deel van) het beheer op de huurder overdraagt. Periodiek controleert de gemeente of de juridisch eigenaar of de huurder voldoende onderhoud pleegt.

Soms kunnen we een teruglevering verwachten (omdat dit in contracten is vastgelegd zoals bijvoorbeeld De Veste). We nemen de onderhoudsvoorziening in de begroting op zodra de teruglevering in de begrotingsperiode valt. Aanvankelijk op basis van kengetallen, op het moment van de teruglevering zorgen wij ervoor dat er een actueel MJOP is, zodat bij overdracht van het beheer of terug levering van het pand de voorziening op niveau is. Over de verwachte teruglevering en opbouw van de voorziening rapporteren we in de reguliere P&C-cyclus.

Soms komt een teruglevering onverwacht door onvoorziene omstandigheden. Hierop kunnen we niet anticiperen. In dat geval bouwen we de onderhoudsvoorziening voor tien jaar in kortere tijd op. Hierover leggen we op dat moment een voorstel voor aan de gemeenteraad.

Als het pand terugkomt om vervolgens het pand te slopen, houdt de gemeente daar in de opbouw van de voorziening uiteraard rekening mee.

6.4.5 Beheerskosten en vaste beheerslasten

Beheerskosten zijn de kosten ter dekking van de (eigen) vastgoedorganisatie en soms benodigde externe advieskosten. Gemeenten kunnen deze kosten op verschillende manieren in de kostprijs verwerken:

- Een bedrag per m² bruto vloeroppervlak per jaar
- Een percentage van de jaarlijkse huur
- Een vast bedrag per jaar per object

Vaste beheerslasten zijn lasten uitsluitend voor rekening van de eigenaar die alleen betrekking hebben op het object en die jaarlijks terugkeren: premies voor de opstalverzekering, Onroerende Zaak Belasting, waterschapslasten en rioolheffing. Maar ook een VVE-bijdrage en erfpachtcanon kunnen hier onder vallen.

6.4.5.1 Zo gaan we dat doen:

- *We berekenen de beheerskosten door met € 2,40 per m² bruto vloeroppervlak per jaar (prijsspeil 2025)*
De afgelopen jaren berekenden we onze beheerskosten door met een bedrag per m² bruto vloeroppervlak per jaar. We stellen voor om hierop aan te sluiten met alle nieuwe huurovereenkomsten. Op dit bedrag passen we jaarlijks de CPI prijsindex toe.
- *Vaste beheerslasten belasten we door aan de gebruikers*

6.4.6 Eventuele niet verrekenbare Btw

In principe is huur vrijgesteld van BTW waardoor deze niet verrekenbaar is en daarmee een kostenpost.

De huurder bepaalt met de bestemming van het pand en de activiteiten die er plaatsvinden of een huurovereenkomst inclusief of exclusief BTW wordt. Bij met BTW belaste huur is het mogelijk om de BTW te verrekenen. Bij nieuwbouw van vastgoed kunnen we de BTW, die de aannemer doorbelast, bij verhuur aan een commerciële (BTW belaste) partij in de BTW-aangifte verrekenen. In dat geval zal de huurder in de meeste gevallen opteren voor BTW belaste huur.

Wanneer de huurder BTW vrijgesteld is, kunnen we de BTW niet verrekenen. Wanneer binnen een gebouw op unit-niveau huurders of gebruikers BTW-belaste en in een andere unit BTW-onbelaste prestaties verrichten, werken we met een mengpercentage. We houden bij nieuwbouw rekening met de herzieningstermijn voor BTW van tien jaar.

6.4.7 De restwaarde

De restwaarde is de schatting, tegen het prijspeil van het moment van ingebruikname, van de opbrengst die een eigenaar na de gebruiksduur nog kan realiseren, verminderd met de te maken kosten voor verwijdering of vernietiging van (delen van) het vastgoed. De restwaarde schatten gebeurt reëel en per gebouw. Bij de bepaling van de restwaarde houdt een gemeente geen rekening met mogelijke waardeveranderingen vanwege inflatie of deflatie, veranderende marktomstandigheden en dergelijke.

Het hanteren van een vast percentage restwaarde voor bijvoorbeeld het totale vastgoed doet onvoldoende recht aan de individuele kenmerken van een gebouw. Het schatten van de restwaarde mag niet zo hoog zijn, dat feitelijk geen of te weinig afschrijving plaatsvindt.

Op grond mag de gemeente niet afschrijven. Gronden administreren we tegen de waarde van aanschaf. Als een pand en de grond (vanuit het verleden) als één actief zijn geactiveerd, kan een gemeente alleen een restwaarde op het pand hanteren (BBV, nota materiële vaste activa 2020). Aan de grond mogen we niet alsnog een (rest)waarde toekennen.

6.4.7.1 Dit willen we:

- *We hanteren geen restwaarde voor de opstallen maar stemmen de gebruiksduur af op de economische levensduur*

Wanneer de verwachte gebruiksduur van een pand korter is dan de verwachte economische levensduur van een pand, is er sprake van een restwaarde. Omdat we de gebruiksduur afstemmen op de economische levensduur (paragraaf 6.3.2) zal in de meeste gevallen geen restwaarde overblijven, enkel een sloopwaarde.

6.4.7.2 Zo gaan we het doen:

- *Bij nieuwe locaties maken we in de financiële administratie onderscheid in de waarde van de ondergrond en de waarde van het opstal*
- *We hanteren alleen een restwaarde bij materialen waarvan een materiaalpaspoort aanwezig is zodat we deze kunnen hergebruiken*

We hanteren geen restwaarde omdat we de gebruikswaarde willen afstemmen op de economische levensduur van een pand. Maar wanneer materiaalpaspoorten aanwezig zijn en we deze materialen na de gebruiksduur van het pand nog kunnen aanbieden voor hergebruik, kennen we aan deze materialen een restwaarde toe.

6.4.8 Indexatie van kosten en opbrengsten

Bij het bepalen van de kostprijsdekkende huur indexeren we de kosten jaarlijks. Hiervoor bestaan verschillende indexen.

- De stichting Bureau Documentatie Bouwwezen publiceert de BDB-index. Per bouwsector stellen zij aparte indexen samen. Deze index is geschikt om de ontwikkeling van de onderhoudskosten te ramen. Omdat we steeds meer gebruik maken van kwalitatief betere en duurdere materialen (zoals dubbelglas versus enkelglas) beveelt de stichting aan om 0,5% bovenop de index te plaatsen.
- Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceert de CPI-prijsindex. Het CPI-prijsindex (consumentenprijsindex) geeft feitelijk de inflatie weer.
- Het gemeentelijk accres is het percentage waarmee we de gemeentelijke begroting jaarlijks aanpassen. Voor de prijsindexatie gebruiken we de Index voor netto materiele overheidsconsumptie (IMOC). Deze is te vinden in het Centraal Economisch Plan (CEP) van het Centraal Planbureau. Deze index is minder actueel dan de beide andere indexen.

6.4.8.1 Dit willen we en zo gaan we het doen:

- *Voor het prijsindexcijfer hanteren we de CPI-prijsindex in de reeks 'alle huishoudens'*
De CPI-prijsindex is alom bekend en volgt de markt nauwgezet. Huurders moeten zich er wel van bewust zijn dat de index de markt volgt en daaraan gekoppelde stijgingen en dalingen kent.
- *Bij verhuur van woonruimte sluiten we aan op de wettige maximale indexcijfers in de middenhuur- en vrije sector*
Deze percentages legt de overheid vast om wonen betaalbaar te houden.

6.4.9 De omgang met risico's

Bij het berekenen van de kostprijs dekkende huur mag een verhuurder rekening houden met risico's. Risico's voor de verhuurder zijn onvoorziene leegstand, kostenoverschrijdingen, betalingsproblemen

met debiteuren enz. Een risico percentage in de huurovereenkomst creëert een buffer voor onvoorziene kosten. Gebruikelijk is een percentage van 2% van de huursom.

Het calculeren van een leegstandsrisico binnen het team vastgoed is niet nodig als een andere partij het risico draagt (bijvoorbeeld een beleidsafdeling). Het uitgangspunt is dan dat het risico komt te liggen bij degene die het risico het beste kan beheersen. Dat drukt de huurprijs voor de huurders.

Voor de scholen geven leerling prognoses en het IHP meerjarig inzicht in de behoefte. Hier is dan ook nauwelijks een leegstandsrisico.

6.4.9.1 Dit willen we en zo gaan we het doen:

- *We stellen voor geen risicopercentage op te nemen in huurovereenkomsten*

Het leegstandsrisico in Borne is heel beperkt. In de meeste gevallen kan de gemeente vroegtijdig anticiperen op vertrek van huurders.

6.5 Vastgoed in de P&C-cyclus

De vastgoedportefeuille valt onder de materiële vaste activa in de P&C-cyclus. Materiële vaste activa hebben grote meerjarige financiële consequenties. Het is van belang dat de gemeenteraad vooraf het te voeren beleid goedkeurt en via begroting en jaarrekening vaststelt dat dit beleid ook uitgevoerd wordt. Het college van burgemeester en wethouders zorgt voor de jaarlijkse uitwerking.

De gemeenteraad vult zijn kader stellende en controlerende taak bij het onderhoud van vastgoed op verschillende manieren in:

- Hij stelt algemene kaders welk vastgoed de gemeente moet hebben en hoe de gemeente met haar vastgoed omgaat.
- Hij oefent Invloed uit op afzonderlijke investeringsbeslissingen (hiervoor geeft dit vastgoedbeleid enkele handvaten, bijvoorbeeld wanneer wel of geen nieuwbouw enz.).
- Hij bewaakt de kwaliteit van het aanwezige vastgoed en sturen zo nodig bij. Het vastgoed is het 'gezicht' van de gemeente. De gemeenteraad moet zich uitspreken over de gewenste kwaliteit en het onderhoudsniveau. Voorliggend vastgoedbeleid geeft hiervoor de kaders: met NEN-inspecties, MJOP's, JOP's en minimale conditiescores op niveau 3. Daarnaast biedt het beleid handvaten voor de verduurzaming.
- Het voorliggend vastgoedbeleid biedt handvatten om te kunnen sturen op de te bereiken doelstellingen en evenwichtig om te gaan met de (schaarse) ruimte en middelen.

Naast het beleid voor bovenstaande doelstellingen, geven wij de gemeenteraad de komende jaren in de planning en control cyclus inzicht in de voortgang op een aantal veranderingen die met deze nota Vastgoedbeleid ingezet worden.

Het college van burgemeester en wethouders voert het dagelijks bestuur van de gemeente en is belast met de voorbereiding en uitvoering van de beslissingen van de raad. Zij heeft inzicht in de inspectierapporten en besluit over de (meer)jaarlijkse onderhoudsplannen. Daarnaast besluit het college tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het college besluit daarmee over aan- en verkoop van gebouwen en percelen grond, over verhuur en ook over erfpacht, pacht en bruikleen (binnen de kaders die de raad vaststelde en het budgetrecht van de raad).

De ambtelijke organisatie bereidt besluitvorming door het college voor en voert deze uit. De uitoefening van specifieke bevoegdheden van het college is gemandateerd aan de teamleider van team Ontwikkeling en Vastgoed. Het gaat daarbij om vastgoedtransacties die veelvuldig voorkomen en/of van beperkte omvang zijn. De bevoegdheid om te besluiten over vastgoedtransacties die bestuurlijk gevoelig zijn, is niet gemandateerd.

6.5.1.1 *Dit willen we*

- *Uitgangspunt is dat we alle kosten van het vastgoed dekken uit huuropbrengsten (kostprijs dekkende dan wel commerciële verhuur).*

Hier is momenteel in veel gevallen nog geen sprake van. De komende jaren brengen we deze situatie op orde en breken we bestaande contracten open.

- *We zetten de onderhoudsreserve over naar een onderhoudsvoorziening.*

6.5.1.2 *Zo gaan we het doen:*

- *Op perceel niveau en per vastgoedrelatie geven we inzicht:*
- waarom het vastgoed deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille van de gemeente;
- hoe het beheer en onderhoud geregeld is;
- wat het doel is van het vastgoedobject;
- welke aandachtspunten het object heeft;
- welke verduurzamingsmogelijkheden het vastgoed heeft;
- in kosten en opbrengsten.
- *We sluiten nieuwe overeenkomsten op basis van kostprijs dekkende of marktconforme huren.*
Voor de huurders is deze wijziging budgetneutraal. Ons doel is om de geldstromen te scheiden, zodat er inzicht komt in kosten, opbrengsten en subsidies.
- *We informeren in de P&C-cyclus over de voortgang van het sluiten van kostprijs dekkende en marktconforme huurovereenkomsten.*

