

Spelregels voor uitvoering vastgoedbeleid

Door Erwin van Proosdij



Spelregels voor uitvoering vastgoedbeleid

Artikel 1. Kerntaak en doelstelling

- 1.1 De kerntaak van het Vastgoed Bedrijf Enschede (VBE) is: “Het duurzaam afstoten, verhuren, in stand houden, realiseren en zo nodig verwerven van gemeentelijk vastgoed voor doelgroepen van beleid, gemeentelijke diensten, alsmede het uitvoeren van projectmanagement van vastgoedprojecten en vastgoedadvisering”.
- 1.2 Uitvoering geven aan de wettelijke taak onderwijshuisvesting.
- 1.3 Het VBE heeft als doelstelling: “Het efficiënt en effectief uitvoeren van onze kerntaak met als resultaat een optimale beleidsondersteuning op basis van een gezonde financiële bedrijfsvoering”.

Artikel 2. Eigendom

- 2.1 De vastgoedportefeuille van VBE bevat al het gemeentelijk vastgoed met uitzondering van:
 - openbare ruimte;
 - gronden begraafplaatsen;
 - parkeergarages;
 - pompgemalen en rioolgebouwen;
 - vastgoed in (toekomstige) grondexploitaties;
 - agrarische gronden;
 - erfpachtgronden;
- 2.2 Daarnaast voert VBE het beheer uit van alle vastgoedobjecten van het Grondbedrijf in (toekomstige) grondexploitaties, zie ook artikel 16.

Artikel 3. Portefeuillemanagement

- 3.1 Door toepassing van het beleidskader worden de gemeentelijke doelen vanuit de programma's vertaald naar maatschappelijke functies en activiteiten. Daarbij wordt gewerkt vanuit de stadsdelen m.b.v. de gebiedsagenda's. Op deze wijze wordt vraag en aanbod bij elkaar gebracht en wordt bepaald of en zo ja op welke wijze dit middels gemeentelijk vastgoed ondersteunt wordt. VBE ondersteunt dit proces vanuit portefeuillemanagement.

Portefeuillemanagement stuurt op de prestatie van het vastgoed in brede zin ten behoeve van uitvoering van onze kerntaak. In de portefeuille wordt een verdeling gemaakt in te verkopen vastgoed, vastgoed dat voor eigen huisvesting gebruikt wordt en maatschappelijk vastgoed. Per categorie gelden de volgende doelstellingen:

- Te verkopen vastgoed: financieel rendement staat voorop bij vastgoed waar geen beleidsdoel (meer) aanwezig is;
- Eigen huisvesting: adequate ondersteuning ambtelijk apparaat middels vastgoed;
- Maatschappelijk vastgoed: vastgoed is een hulpbron wordt ingezet als sturingsinstrument om gemeentelijke doelen te bereiken;

- 3.2 Portefeuillemanagement voert de volgende taken uit:
- Vertalen van ontwikkelingen in de (lokale) vastgoedmarkt, binnen de gemeente en bij huurders naar het beleid ten aanzien van het vastgoedbeheer;
 - Verkrijgen van inzicht in de wensen van en ontwikkelingen bij de stadsdelen, bij de programma's en bij de klant;
 - Analyseren van de vraagzijde op basis van de gebiedsagenda en wijkprogramma's aangeleverd door de stadsdelen en de programma's;
 - Opstellen van de criteria waarop de portefeuille wordt beoordeeld: portefeuillebeleid;
 - Matchen van vraag en aanbod, signaleren van knelpunten en het benoemen van oplossingsrichtingen; optimaliseren van de portefeuille;
 - Inhoudelijke sturing geven aan verhuur en verkooptrajecten;
 - Opstellen van adviezen voor het Bestuur over eventuele aanpassingen in het beleid ten aanzien van het vastgoedbeheer en over de strategische visie ten aanzien van vastgoed;
- 3.3 Vastgoedportefeuilleplan
- Het portefeuilleplan geeft inzicht in de mate waarin de vastgoedportefeuille voldoet aan de doelstelling. Hiervoor worden de in artikel 5.1 genoemde categorieën gehanteerd. In het plan worden acties benoemd ter verbetering van de prestaties van de portefeuille of ter optimalisering van de afstemming van vraag en aanbod.

Artikel 4. Risicomanagement

- 4.1 Bij de besluitvorming over vastgoedtransacties zijn de voorstellen voorzien van een risicoscan en financiële dekking.
- 4.2 Voor de bestaande vastgoedportefeuille wordt twee keer per jaar een risico-inventarisatie uitgevoerd en betrokken in de p&c-cyclus.
- 4.3 De risico-inventarisatie biedt de afdeling handvatten voor sturing. Het proces van risicobeoordeling, -waardering en de beheersmaatregelen is zodanig uitgevoerd dat het de bedrijfsvoering van de afdeling direct ondersteunt. De reservepositie 2020 bijvoorbeeld is voor de gemeente een belangrijke indicator maar voor VBE geen stuurvariabele.
- 4.4 De risico-inventarisatie is vooral financieel georiënteerd. Deze exercitie resulteert in een betrouwbaar risicobedrag voor de gehele portefeuille. Daarbij is het van belang dat de methode van het vastgoedbedrijf aansluit op de bepaling van het gemeentelijke weerstandvermogen.
- 4.5 De risico-inventarisatie bestaat uit twee delen; een voor verhuurde objecten (maatschappelijk en ambtelijk gebruik) en een voor te verkopen objecten. Omdat het strategisch belang en de financiële waarderingsregels van deze categorieën nogal verschillen, zijn de risicoprofielen ook anders.

- 4.6 Voor de bepaling van het risicoprofiel worden vier soorten risico's geïnventariseerd:
1. Contractrisico's (looptijd huurcontracten, kwaliteit van de huurder). De mogelijkheden die VBE heeft hierin regie te nemen zijn bepalend voor de financiële bezetting dan wel leegstand van de gebouwen.
 2. Pandrisico's (staat van onderhoud, energetische waarde, courantheid). De staat van de panden bepaalt in grote mate de courantheid voor eigen gebruik en voor de verkoop. De financiële onderhoudsvoorziening en de bijbehorende contractsturing zijn daarbij van grote invloed.
 3. Risico's wetgeving en beleid (bezuinigingen, het nieuwe werken, regionalisering, Wet Markt en Overheid/ invoering vpb-plicht voor gemeenten, de 3D- ontwikkelingen). Voor een deel zijn dit risico's samenhangend met eigen beleid. Andere vloeien voort uit de kaders van de rijksoverheid. Beide ontwikkelingen zijn van grote invloed op de continuïteit van de vastgoedportefeuille en vragen om beheersmaatregelen.
 4. Financiële risico's (exploitatiewaarde, marktwaarde versus boekwaarde, kosten leegstand, rente- en inflatie-wijzigingen).
 5. Naast risico's zijn er ook kansen. Deze verdienen ook een beoordeling. De restwaarde van panden (deels al betrokken in de waardering van de stille reserves) is daar een voorbeeld van. Het risicobeheer is door VBE uitgewerkt in een risicokader voor de bedrijfsvoering.

Artikel 5. Financieel Kader

- 5.1 Huurprijbepaling
VBE gaat uit van een kostendeekkende huur voor maatschappelijke huurders en van marktconforme huur voor overige huurders. Daarbij wordt gewerkt binnen de kaders van BBV, de financiële verordening en de Wet Markt en Overheid.
- 5.2 De methodiek van de kostendeekkende huur houdt in dat over een langere periode de huren juist voldoende zijn voor de kosten van het vastgoedobject. De aanvangshuur is zodanig bepaald, dat rekening houdend met een jaarlijkse huurstijging van 1,7 % over de contractperiode precies genoeg huur wordt ontvangen om de kosten over diezelfde contractperiode te dekken.
- 5.3 De volgende uitgangspunten gelden voor de bepaling van de kostendeekkende aanvangshuur:
- De kostendeekkende exploitatieduur leidt tot een huuropbrengst die een realistische afspiegeling vormt van de gemeentelijke kosten en de verhuurmogelijkheden;
 - Jaarlijks wordt een huurstijging toegepast. Voor berekeningen van de aanvangshuur en het meerjarenperspectief wordt gecalculeerd met een jaarlijkse huurstijging van 1,7%. Gestreefd wordt naar een stijging van maximaal het prijsindexcijfer consumenten;
 - Het gehanteerde percentage voor alle renteberekeningen is gedurende de gehele looptijd 4,5%, zijnde het vastgestelde gemeentelijke rente-omslagpercentage voor 2015 en volgende jaren;
 - Gebouwen worden in 40 jaar lineair afgeschreven en de wettelijke & duurzame investeringen worden in 25 jaar lineair afgeschreven;

- De hoogte van de storting van de onderhoudskosten bedraagt het gemiddelde van de werkelijk verwachte uitgaven over een periode van telkens tien jaar;
 - De kosten van VBE zijn deels toegerekend naar de objecten. Daarnaast wordt een beperkt deel van de formatie bekostigd door “nog te realiseren omzet”;
 - VBE hanteert een opslag van 2% van de vastgoedinvestering voor risico tot leegstand.
- 5.4 De grondslagen voor de kengetallen voor de verschillende componenten in de huurprijs worden jaarlijks door VBE getoetst aan de werkelijke kosten. Op basis hiervan kan in de begroting worden voorgesteld om deze kengetallen te wijzigen.
- 5.5 In geval van een incurant pand geldt in eerste aanleg dat de contractduur overeenkomt met de termijn zoals gehanteerd in de huurprijsberekening.
- 5.6 De huurprijsberekening voor de niet-maatschappelijke huurders is volgens de wettelijke kaders minimaal marktconform. Daarbij mag de gemeente niet onder kostprijs een huurprijs aanbieden. VBE zal de contracten voor deze tijdelijke huurders onderbouwen met een business case op grond waarvan de kostendekkendheid over de contractperiode kan worden vastgesteld. Omdat deze huur tijdelijk is, zijn veel opslagen van het bestaande kostprijs-systeem - bijvoorbeeld voor leegstand en onderhoud niet van toepassing. De kostenelementen voor deze huur zijn:
- Eigenaarslasten (belastingen en verzekering);
 - Onderhoudskosten;
 - Vergoeding kapitaallasten;
 - Apparaatskosten;
 - Prijsindex.

In de situatie van tijdelijke contracten heeft een directe koppeling huurprijs en afschrijvingslasten de voorkeur. De lineaire afschrijvingsmethode, die goed uitwerkt voor de aanvangshuur van langdurige contracten, is daarvoor niet geschikt omdat kosten en opbrengsten niet synchroon lopen. In vele gemeenten wordt dan gewerkt met de annuïtaire afschrijvingsmethode. De voordelen voor deze methode zijn de volgende.

- Omdat de markt met de annuïtaire systematiek werkt is er sprake van een gelijk speelveld voor contractpartijen;
- De kostprijsberekening is daarmee meer marktconform;
- Egaliseren van kosten en huuropbrengsten via de vastgoedreserve is niet aan de orde omdat de kapitaallasten per jaar gelijk zijn;
- De vastgoedreserve blijft daarmee primair geoormerkt voor de kernvoorraad;
- De methode komt tegemoet aan de opdracht van de raad om voor het aan VBE over te dragen vastgoed voorstellen te doen voor een marktconforme en realistische systematiek;

In z'n algemeenheid leidt de annuïtaire methode tot een hoger niveau van kapitaallasten dan de lineaire methode omdat de afschrijvingscomponent in de eerste jaren laag is.

Voor de korte contracttermijnen van de vastgoedvoorraad voor niet-maatschappelijk gebruik is dit effect echter verwaarloosbaar. Daarbij zijn de voordelen administratief en markttechnisch praktisch waarmee de route naar verkoop/afstoten goed wordt gefaciliteerd.

De annuïteitenmethode is als alternatief genoemd in de Nota activeren en afschrijven 2009, in de situatie dat derden betrokken zijn; met instemming van de raad.

Artikel 6. Reserves

- 6.1 De reserve vastgoed bestaat uit:
- Egalisatiereserve;
 - Reserve bijdrage kostendekkende huur en Reserve wettelijke en duurzame investeringen.
- 6.2 De egalisatiereserve is bedoeld als buffer om de vermogensrisico's en (tijdelijke) exploitatietekorten van het gemeentelijk vastgoed op te vangen. Tot die risico's zijn te rekenen:
- tegenvallers bij aanbestedingen;
 - achterstallig onderhoud/onvoorzien onderhoud (uitval van installaties e.d.);
 - verliezen bij het afstoten van gemeentelijk vastgoed;
 - risico's ten aanzien van de waarde van het gemeentelijk vastgoed en/of
 - leegstandsrisico's.
- 6.3 De egalisatiereserve wordt gevoed met de netto-opbrengsten uit het afstoten van gemeentelijk vastgoed, de opslag voor leegstandrisico's en met het totaal van de jaarlijkse exploitatieoverschotten per vastgoedobject.
- 6.4 De egalisatiereserve veroorzaakt rentelasten, omdat gedurende de gehele looptijd het saldo negatief zal zijn. Dekking van deze rentelasten wordt gevonden door middel van een opslag op de huur. De rentelasten stijgen gedurende de eerste jaren en dalen na verloop van een aantal jaren weer. Om te voorkomen dat hierdoor de huren gaan schommelen, is vastgesteld dat een vaste opslag op de huur wordt gezet.
- 6.5 In de reserve bijdrage kostendekkende huur worden interne en externe bijdragen a fonds perdu gestort. De interne bijdragen mogen niet gebruikt worden om de boekwaarde te verminderen. Gedurende de exploitatieduur van het pand worden bijdragen uit dit fonds onttrokken.

- 6.6 De reserve wettelijke & duurzame investeringen wordt opgebouwd uit de reservering hiervoor in de huurprijs. De kapitaalslasten van de noodzakelijke investeringen aan vastgoedobjecten gedurende de exploitatieperiode worden hieruit bekostigd. Tevens kan de onrendabele top van gewenste duurzame investeringen hieruit worden afgedekt. Uitgangspunt hierbij is wel, dat eerst middelen worden gezocht uit (energie)besparingen, subsidies of huurverhogingen. Indien er daarna alsnog een onrendabele top ontstaat, kan de reserve wettelijke & duurzame investeringen hiervoor worden aangewend. Deze worden tijdig gemeld in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) of met separate raadsvoorstellen.

Artikel 7. Mandaat en kredietverlening

- 7.1 Vaststelling van een begroting door de Raad betekent mandatering voor uitvoering van de plannen zoals opgenomen in deze begroting. Tussentijds en na afloop dient aan de Raad de voortgang gerapporteerd te worden.
- 7.2 Budgetten voor het plegen van investeringen zijn pas beschikbaar zodra de Gemeenteraad daarvoor krediet verleend heeft. Een kredietaanvraag bestaat uit een exploitatiebegroting waaruit blijkt dat de investering gedekt kan worden door (verhoging van) de huurprijs. Voordat begonnen kan worden met een kredietaanvraag, dient onderzoek en planontwikkeling plaats te vinden. Voor het dekken van de kosten die hieruit voortkomen zal een voorbereidingskrediet moeten worden verleend.

Na de kredietverlening worden de (deel-) budgetten door VBE bepaald voor het doen van de investeringen.

De aan de kredietaanvraag ten grondslag liggende exploitatiebegroting wordt bij gebleken noodzaak geactualiseerd. Dit leidt tot een aanvullende kredietaanvraag, indien de kostenontwikkeling daartoe aanleiding geeft.

- 7.3 Voor onvoorziene wijzigingen van de exploitatiebegrotingen heeft VBE mandaat om onder strikte voorwaarden uitgaven te doen. Dit mandaat is voornamelijk van toepassing voor het snel kunnen uitvoeren van huurderwensen (kleine verbouwingen) of noodzakelijke vroegtijdige vervangingen of renovaties. Hierover wordt in de reguliere MARAP- cyclus verantwoording afgelegd aan de raad. VBE kan onder de volgende voorwaarden gebruik maken van dit mandaat:
- het gaat om een investering die wordt terugverdiend binnen de resterende contractperiode door een met huurder afgesproken huurverhoging;
 - het gaat om een investering kleiner dan € 250.000,- en
 - het jaarlijkse plafond bedraagt € 1.000.000,-, dit bedrag wordt als raamkrediet opgenomen in de programmabegroting.

Artikel 8. Onderhoud

- 8.1 Het onderhoudsniveau moet minimaal voldoen aan wettelijke eisen. Voor de doelmatige inzet van middelen wordt per pand een onderhoudsniveau gedefinieerd. NEN 2767 biedt mogelijkheden om per gebruiker het onderhoudsniveau te differentiëren. De NEN-norm is erop gericht om conditieafhankelijk het onderhoudsniveau te bepalen. In deze NEN-norm zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd:

Niveau 1	Uitstekende conditie	Geen of zeer beperkte veroudering
Niveau 2	Goede conditie	Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind
Niveau 3	Redelijke conditie	Verouderingsproces is op gang gekomen
Niveau 4	Matige conditie	Het verouderingsproces heeft bouw- of installatiedelen duidelijk in zijn greep
Niveau 5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden
Niveau 6	Zeer slechte conditie	Maximaal gebrekenbeeld

Tabel: Onderhoudsniveaus NEN 2767
Onderhoud wordt uitgevoerd m.b.v. een meerjarenonderhoudsplan. Dit is een raming van de kosten van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden over een periode van 30 jaar en vormt de leidraad voor het jaarlijks uit te voeren onderhoud.

- 8.2 De onderhoudskosten worden gefinancierd uit de onderhoudsvoorziening die gevoed wordt uit de totale vastgoedexploitatie. Onderhoud is gericht op instandhouding van de technische kwaliteit van een pand en afgestemd op de portefeuillestrategie per pand.
- 8.3 Het meerjarenonderhoudsplan wordt opgesteld aan de hand van de uitkomsten van de periodiek uit te voeren inspectie van de vastgoedobjecten.
- 8.4 Het meerjarenonderhoudsplan is gebaseerd op:
- het totaalbedrag van de jaarlijkse stortingen in de Onderhoudsvoorziening Vastgoedbedrijf;
 - de uitkomsten van inspectie en actualisatie, alsmede de daaruit voortvloeiende urgentie van het uit te voeren onderhoud;
 - het gehanteerde onderhoudskostenniveau.

Artikel 9. Meerjareninvesteringsplan (MIP)

- 9.1 Het meerjareninvesteringsplan geeft inzicht in de investeringen op gebied van wettelijk verplichte aanpassingen en duurzaamheid die gepland zijn voor de komende vijf jaar. Het meerjareninvesteringsplan geeft tevens een onderbouwing van de noodzaak van de benodigde investeringen en van de haalbaarheid aan de hand van de reserve wettelijke & duurzame investeringen.
- 9.2 Het meerjareninvesteringsplan bevat in ieder geval:
- planning van de werkzaamheden;
 - onderbouwing van de te maken kosten;
 - verantwoording vanuit de reservering in de huurprijs.
- 9.3 Investeringen worden niet uit de bestaande exploitatie gedekt, maar

geactiveerd en afgeschreven.

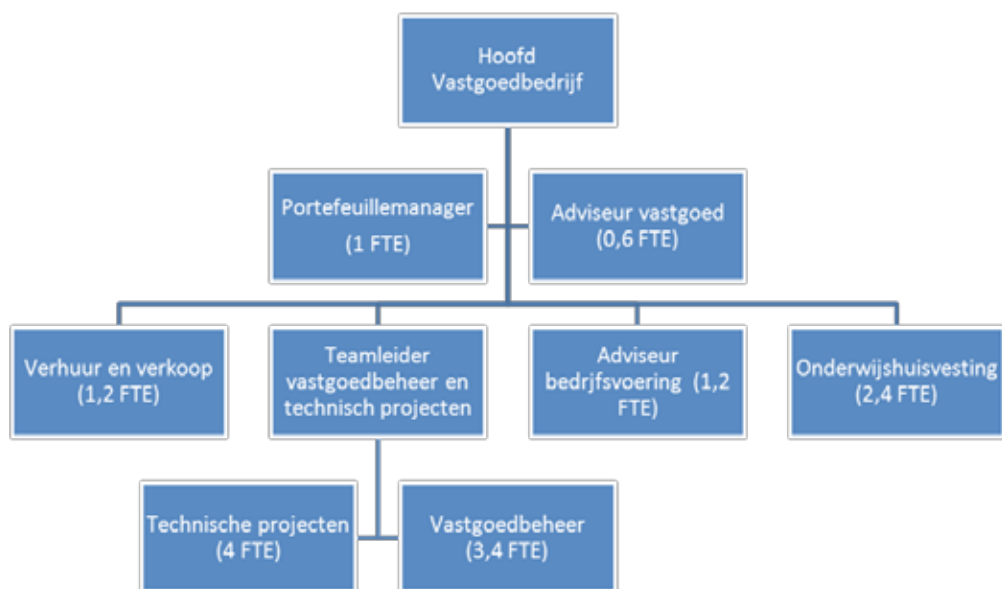
Investerings dienen in de program-mabegroting bekrachtigd te worden. Dekking vind plaats door de reserve Wettelijke & duurzame investeringen.

Artikel 10. Taken en verantwoordelijkheden

- 10.1 Het VBE is namens de gemeente Enschede eigenaar van het gemeentelijke vastgoed en is tevens een maatschappelijke dienstverlener. VBE handelt op basis van de volgende uitgangspunten:
- VBE stelt zich neutraal op tegenover beleidsdoelstellingen;
 - VBE is het bedrijfseconomische geweten van de gemeente op gebied van vastgoed;
 - Afwegingen worden gemaakt op basis van risico, rendement en kwaliteit;
 - VBE speculeert niet middels vastgoed;
 - VBE verstrekt geen subsidies;
- 10.2 VBE voert de volgende taken uit:
- aan- en verkoop van gemeentelijk vastgoed;
 - verhuur van vastgoed aan maatschappelijke organisaties, programma's en andere gebruikers;
 - contractvorming (aan- en verhuur van vastgoed, bouwprojecten en onderhoudsprojecten);
 - formuleren van beleid voor vastgoedsturing;
 - inzichtelijk maken en bewaken van de financiële status van het VBE;
 - het in stand houden van de portefeuille door het laten uitvoeren van technisch beheer;
 - bemiddelen bij vastgoedtransacties waarbij de gemeente niet zelf de eigenaar is;
 - adviseren van het bestuur en de diensten t.a.v. vastgoed;
 - rapporteren met betrekking tot effectiviteit en efficiëntie;

Artikel 11. Organisatie

11.1 VBE voert haar taken uit volgens de principes van lean werken. Onze activiteiten moeten waarde toevoegen. Daarbij leggen we taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zo laag mogelijk in de organisatie neer. Zoveel mogelijk werkzaamheden worden uitbesteed, waarbij kennis en kunde in de markt optimaal benut wordt. Eindverantwoordelijk voor de aansturing is het Hoofd Vastgoedbedrijf en de operationele taken (technische projecten en vastgoedbeheer) wordt aangestuurd door de teamleider. Het organogram ziet er als volgt uit:



Figuur Organigram

Artikel 12. Informatie per pand

12.1 Per pand is de volgende informatie actueel aanwezig bij VBE:

- Kenmerken pand:
- objectnummer;
- objectnaam;
- datum oplevering (maand en jaar van aankoop);
- wijkindeling;
- adres (straatnaam, huisnummer, postcode, plaatsnaam);
- eigendomssituatie (volledig eigenaar, erfpacht, afgekochte erfpacht);
- courantheid;
- oppervlakte (bruto vloeroppervlak en verhuurbaar vloeroppervlak);
- staat van onderhoud;
- actuele status (in exploitatie, in herontwikkeling, tijdelijke beheerobject, verkocht).

Kenmerken huurder:

- doelgroep van beleid;
- naam huurder;
- type huurder;
- contractperiode.

Exploitatiebegroting per object:

- koopsom;
- aankoop kosten;
- boekwaarde;
- verzekerde waarde;
- marktwaarde (zie artikel 10.3) en bruto markthuur;
- onderhoudskosten;
- zakelijke lasten (o.a. verzekeringspremie, waterschaplasten, eigenaardeel OZB);
- overige exploitatiekosten;
- kapitaallasten (afschrijving en rente);
- bruto huuropbrengst;
- huurtermijn;
- percentage leegstand.

12.2 Jaarlijks wordt 1/3 deel van de vastgoedportefeuille geïnspecteerd ter actualisatie van de volgende gegevens:

- de functionele kwaliteit;
- de onderhoudsstatus van het object en de te verwachten onderhoudskosten.

12.3 Jaarlijks wordt de marktwaarde van het goed courante en redelijk goed courante vastgoed bepaald door een externe taxateur op basis van de financieel meest optimale functie. Op deze wijze verkrijgt VBE inzicht in eventuele stille reserve van dit deel van de portefeuille.

12.4 Jaarlijks wordt de marktwaarde van het matig en slecht courante vastgoed bepaald door een externe taxateur op basis van een geveltaxatie.

12.5 Elke 3 jaar wordt de herbouwwaarde (of verzekeringswaarde) van de vastgoedportefeuille geactualiseerd om onder- of oververzekering te voorkomen.

12.5 Overige gegevens worden bij wijzigingen geactualiseerd.

Artikel 13. Contractpartij huurovereenkomst

13.1 VBE streeft naar een directe huurrelatie met de daadwerkelijke eindgebruiker. In vele gevallen is dit ook zo, maar er zijn situaties waarin er een huurrelatie is met een exploitant (b.v. een overkoepelende stichting), de gemeentelijke facilitaire organisatie/ de afdeling sportaccommodaties of een externe, commerciële exploitant. De exploitant heeft als toegevoegde waarde, het leveren van aanvullende (facilitaire) diensten aangaande de huisvesting aan de eindgebruiker. Er zijn nog enkele situaties waarbij interne huurovereenkomsten worden afgesloten tussen de programma's en VBE.

Artikel 14. Huurcontracten

14.1 Huurcontracten

- In huurcontracten wordt met huurders afspraken gemaakt over:
- gebruik van het gebouw;
- huurprijs en termijn;
- taakverdeling beheer en onderhoud.

14.2 ROZ contracten

Het model van de ROZ huurcontracten dient als basis voor de huurcontracten die het VBE sluit. Juridisch advies wordt ingewonnen voor afwijkende bepalingen.

14.3 Afspraken over onderhoud

De taakverdeling met betrekking tot de onderhoudstaken wordt vastgelegd aan de hand van de Regeling Beheer en Onderhoud. Hierin staat aangegeven voor welke onderhoudstaken de huurder verantwoordelijk is en voor welke taken VBE verantwoordelijk is. De lijst is standaard en voor elke huurder dus overeenkomstig. In uitzonderlijke gevallen kan hier vanaf geweken worden. Te denken valt aan een organisatie die onderhoud in eigen beheer wil uitvoeren.

Artikel 15. Onderwijshuisvesting

15.1 Onderwijshuisvesting voert de wettelijke taak voor huisvesting van primair en voorgezet onderwijs uit. Dit houdt in dat de gemeente verantwoordelijk is voor nieuwbouw, uitbreiding, ingebruikname van een bestaand gebouw, beschikbaar stellen onderwijsleerpakket/meubilair, herstel van constructiefouten, schadeherstel en huur van sportvelden voor scholen voor voortgezet onderwijs die geen eigen sportveld hebben of er één van een andere school kunnen gebruiken. In verband met de uitvoering van de wettelijke taak blijft er een financiële scheiding tussen onderwijshuisvesting

en de VBE-portefeuille. Positionering van onderwijshuisvesting in VBE gaat versnippering tegen en verhoogt inzicht en sturing door College en Raad.

- 15.2 Het juridisch eigendom van de huisvesting van een school ligt bij het schoolbestuur zolang de school in het betreffende pand gehuisvest is. Het economisch eigendom ligt bij de gemeente, i.c. VBE. Als het pand geen onderwijsfunctie meer hoeft te vervullen, vervalt dit eigendom weer naar de gemeente en worden het gebouw en de locatie vanuit onderwijshuisvesting overgedragen aan VBE voor boekwaarde.
- 15.3 De schoolbesturen vragen jaarlijks de in de wet en gemeentelijke verordening vastgelegde voorzieningen aan. Dit leidt tot een zogenaamd Programma en Overzicht (gehonoreerde respectievelijk afgewezen voorzieningen). De gemeente Enschede werkt met een jaarlijks bekostigingsplafond van 5 miljoen. Het programma en overzicht wordt met de afzonderlijke schoolbesturen besproken, alvorens het in het zogenaamde Op Overeenstemming gericht Overleg (OOGO) door hen wordt vastgesteld. Na vaststelling in het OOGO wordt het programma en overzicht vastgesteld in het College. De Raad hoeft het programma niet goed te keuren, zij heeft met vaststelling van de programmabegroting al budget verleend.
- 15.4 Er zijn een aantal algemene werkzaamheden die al dan niet direct voortvloeien uit de onderwijswetgeving en onderwijsverordening. Zo is de gemeente is verantwoordelijk voor het herstel van schades als gevolg van bijvoorbeeld vandalisme, inbraak

of brand. Hierom is een verzekering afgesloten voor alle onderwijspanden en zijn er contracten met een alarmcentrale, beveiligingsinstallateur en een bewakingsbedrijf.

Daar waar sprake is van een leegstaande onderwijsruimte kan het College toestemming verlenen deze ruimte te verhuren aan een kinderopvangorganisatie. De leidt tot huurinkomsten voor Onderwijshuisvesting.

Jaarlijks worden de telgegevens van alle scholen verzameld, prognoses opgesteld, OZB per school vastgesteld en betaald, rioolrechten en waterschapslasten vastgesteld, betaald en doorgerekend aan het schoolbestuur, vastgesteld op hoeveel uren bewegingsonderwijs een school recht heeft en input geleverd voor de inroosting ervan. Verder is er sprake van contractbeheer van scholen die in niet-gemeentelijke panden (bijv. van een woningcorporatie) gehuisvest zijn, opstellen van een verordening en bijbehorende beleidsregels en bijvoorbeeld het juridisch en kadastraal juist regelen van de eigendomssituaties.

Artikel 16. Relatie met het grondbedrijf

16.1 De volgende onroerende zaken zijn eigendom van het Grondbedrijf:

- alle gemeentelijke erfpachtgronden;
- alle agrarische gronden;
- alle onroerende zaken in (toekomstige) gebiedsontwikkelingsprojecten.

Administratief en technisch beheer van vastgoedobjecten in bezit van het Grondbedrijf worden tegen kostendekkende vergoeding uitbesteed aan VBE.

16.2 Indien onroerende zaken waarvan het eigendom bij VBE is neergelegd, benodigd zijn voor gebiedsontwikkeling, gaan deze zaken over naar het Grondbedrijf tegen bedrijfswaarde (= boekwaarde + exploitatieverliezen). In het geval de bedrijfswaarde hoger is dan de geldende marktwaarde, wordt de marktwaarde gehanteerd. In het geval van behoud van de maatschappelijke functie worden de kosten voor verplaatsing meegenomen in de gebiedsontwikkeling.

In het geval er sprake is van een lopend huurcontract worden de resterende verplichtingen meegenomen in de gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is dat risico's bij verkoop bij het Grondbedrijf liggen en niet bij het VBE. Derhalve komen boekwinsten ten gunste en boekverliezen ten laste van de reserves van het Grondbedrijf.

16.3 Onroerende zaken waarvan het eigendom bij het Grondbedrijf is neergelegd, die niet meer benodigd zijn voor gebiedsontwikkeling, gaan over naar VBE tegen boekwaarde minus eventuele (geactualiseerde) verliesvoorziening.

16.4 Het Grondbedrijf verstrekt tegen kostendekkende vergoeding juridisch advies, ondersteuning op het gebied van Makelaardij en Planeconomie.

Artikel 17. (Aan- en) Verkoop van vastgoed

- 17.1 Afstoten van vastgoed aan derden geschiedt tegen marktwaarde. Daarom wordt in dit geval te allen tijde een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.
- 17.2 Bij aankoop van vastgoed wordt te allen tijde een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.
- 17.3 Aan- en verkopen geschieden onder verantwoordelijkheid van VBE, waarbij de kennis en kunde van het Grondbedrijf wordt ingezet t.b.v. het formele juridische en bestuurlijke traject.
- 17.4 Het Hoofd Vastgoedbedrijf is geman-
dateerd om – na besluitvorming door College en Raad – aan- en verkoopovereenkomsten te ondertekenen.