

*De Vastgoednota 2019 geeft het  
handelingskader aan van het  
Vastgoedbedrijf.*

# Vastgoednota 2019

Vastgoedbedrijf gemeente Groningen

---

## INHOUD

1	Inleiding.....	3
2	Perspectief .....	4
3	Handelingskader .....	7
3.1	Portefeuillemanagement .....	7
3.2	Vastgoedonderhoud.....	7
3.3	Vastgoedbeheer .....	9
3.4	Vastgoedexploitatie.....	10
4	Organisatie .....	13
4.1	Portefeuillemanagement .....	13
4.2	Vastgoedbeheer en -onderhoud .....	13
4.3	Projectmanagement.....	13
4.4	GrESCo.....	13
5	Opgaven .....	15
5.1	Informatie- en datamanagement.....	15
5.2	Portefeuilleplannen.....	15
5.3	Meerjarenrapportage Vastgoedbedrijf .....	16
5.4	Klantrelaties.....	16

## 1 INLEIDING

Het college van B&W heeft in 2014 in haar collegeprogramma ervoor gekozen om de aansturing van het gemeentelijk vastgoed te centraliseren zodat effectiever en efficiënter omgegaan kan worden met gemeentelijk vastgoed. Het gemeentelijk vastgoed was van origine ondergebracht bij verschillende afdelingen waardoor overzicht en transparantie ontbrak. Met de oprichting van het Vastgoedbedrijf zijn taken, verantwoordelijkheden en vastgoedkennis gebundeld. Het Vastgoedbedrijf zet haar vastgoedportefeuille integraal in om gemeentelijke beleidsdoelstelling te realiseren zodat het maatschappelijk rendement wordt geoptimaliseerd. Vanuit een opdracht nemende rol verzorgt het Vastgoedbedrijf op zakelijke wijze het aanbod en wordt invulling gegeven aan de vraag vanuit beleid.

De vastgoedportefeuille van het Vastgoedbedrijf bestaat uit maatschappelijk vastgoed en ambtelijk vastgoed. Onder maatschappelijk vastgoed wordt het vastgoed verstaan voor partijen die met hun activiteiten een bijdrage leveren aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Ambtelijk vastgoed is het vastgoed dat wordt ingezet voor de huisvesting van de eigen gemeentelijke organisatie. Het eigendom van strategisch vastgoed (ontwikkelvastgoed) is niet ondergebracht bij het Vastgoedbedrijf, maar bij Stadsontwikkeling (Grondbedrijf) vanwege het verschil in aard en doel van dit vastgoed.

De Vastgoednota 2019 moet geplaatst worden in de context van de doorontwikkeling en professionalisering van het Vastgoedbedrijf. Met deze vastgoednota wordt het handelingskader van het Vastgoedbedrijf vastgelegd.

In de vastgoednota worden de relaties en rollen van het Vastgoedbedrijf beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het handelingskader van het Vastgoedbedrijf beschreven aan de hand van een aantal spelregels. Hiermee wordt aangegeven hoe het Vastgoedbedrijf optreedt richting haar opdrachtgevers, gebruikers en (keten)partners. In hoofdstuk 4 wordt de organisatie binnen het Vastgoedbedrijf weergegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met de toekomstige opgaven van het Vastgoedbedrijf.

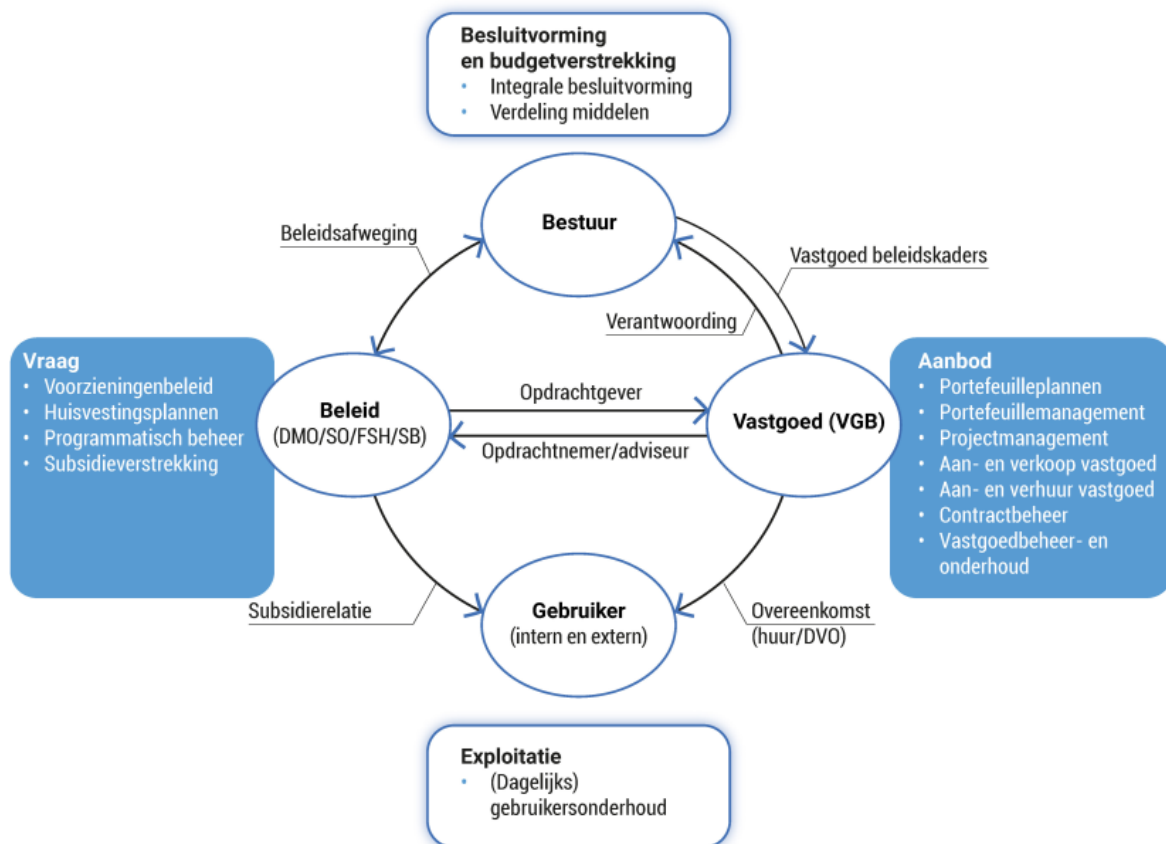
## 2 PERSPECTIEF

Vastgoed is een middel dat ingezet kan worden om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Het opstellen van gemeentelijke beleidsdoelstellingen als zodanig is geen taak van het Vastgoedbedrijf. Het Vastgoedbedrijf heeft in hoofdzaak te maken met vier beleidsvormende opdrachtgevers die hier verantwoordelijk voor zijn. Dit zijn Directie Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO), Stadsontwikkeling (SO), Facilitaire Services en Huisvesting (FSH) en Stadsbeheer (SB). De opdrachtgevers bepalen vanuit de beleidsdoelstellingen de huisvestingsvraag. Het Vastgoedbedrijf heeft hierbij een adviserende functie en kan de opdrachtgevers gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Het Vastgoedbedrijf is middels vastgoed verantwoordelijk voor het accomoderen van de beleidsdoelstellingen.

Het Vastgoedbedrijf heeft daarnaast in het kader van vastgoedbeheer en -onderhoud te maken met een grote diversiteit aan opdrachtgevers dan wel gebruikers. Enerzijds voert het Vastgoedbedrijf onderhoudstaken uit voor drie andere directies (interne opdrachtgevers). Anderzijds beheert en onderhoudt het Vastgoedbedrijf de objecten waarvan zij eigenaar is en heeft vanuit die rol te maken met interne en externe gebruikers.

- Interne opdrachtgevers: SO, SB en Sport050
- Interne gebruikers: FSH en Oosterpoort & Stadsschouwburg (SPOT voorheen OPSB)
- Externe gebruikers: schoolbesturen en externe huurders (bijv. Noordelijk Belastingkantoor)

Het vastgoedproces en de positionering van het Vastgoedbedrijf is schematisch weergegeven in figuur 1.



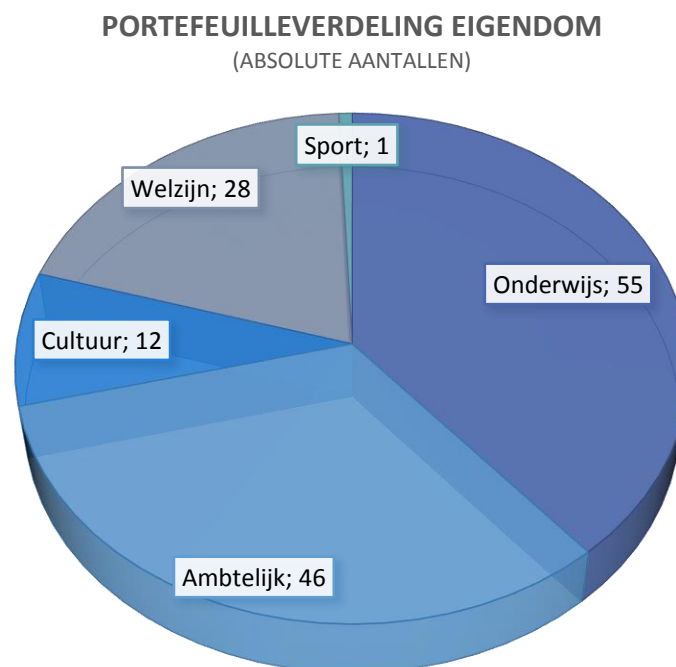
Figuur 1: Positionering Vastgoedbedrijf

Het Vastgoedbedrijf geeft vanuit vier verschillende rollen invulling aan de maatschappelijke en ambtelijke vastgoedportefeuille, namelijk:

1. Eigenaar
2. Huurder
3. Economisch claimrecht
4. Onderhoud en beheer

#### *Eigenaar*

Het Vastgoedbedrijf treedt op als eigenaar van een maatschappelijke en ambtelijke vastgoedportefeuille bestaande uit 142 objecten (peildatum 1 januari 2019). Het maatschappelijk vastgoed huisvest de functies onderwijs, cultuur, welzijn en sport. De objecten verschillen in omvang en gebruik variërend van buurthuis tot cultuurcentrum en van vensterschool tot museum. De opbouw van de vastgoedportefeuille is weergegeven in grafiek 1. Vanuit de eigenaarsrol is het Vastgoedbedrijf verantwoordelijk voor de financiële exploitatie, het beheer en het onderhoud van de objecten.



*Grafiek 1: Portefeuilleverdeling Vastgoedbedrijf (in eigendom)*

#### *Huurder*

Naast een eigenaarsrol, vervult het Vastgoedbedrijf in enkele gevallen een huurdersrol. Het Vastgoedbedrijf huurt 20 objecten aan voor respectievelijk de huisvesting van de eigen organisatie (4), culturele instellingen (5) en de WIJ-teams (11). Het Vastgoedbedrijf treedt hierbij op als tussenpartij en is verantwoordelijk voor het contractbeheer.

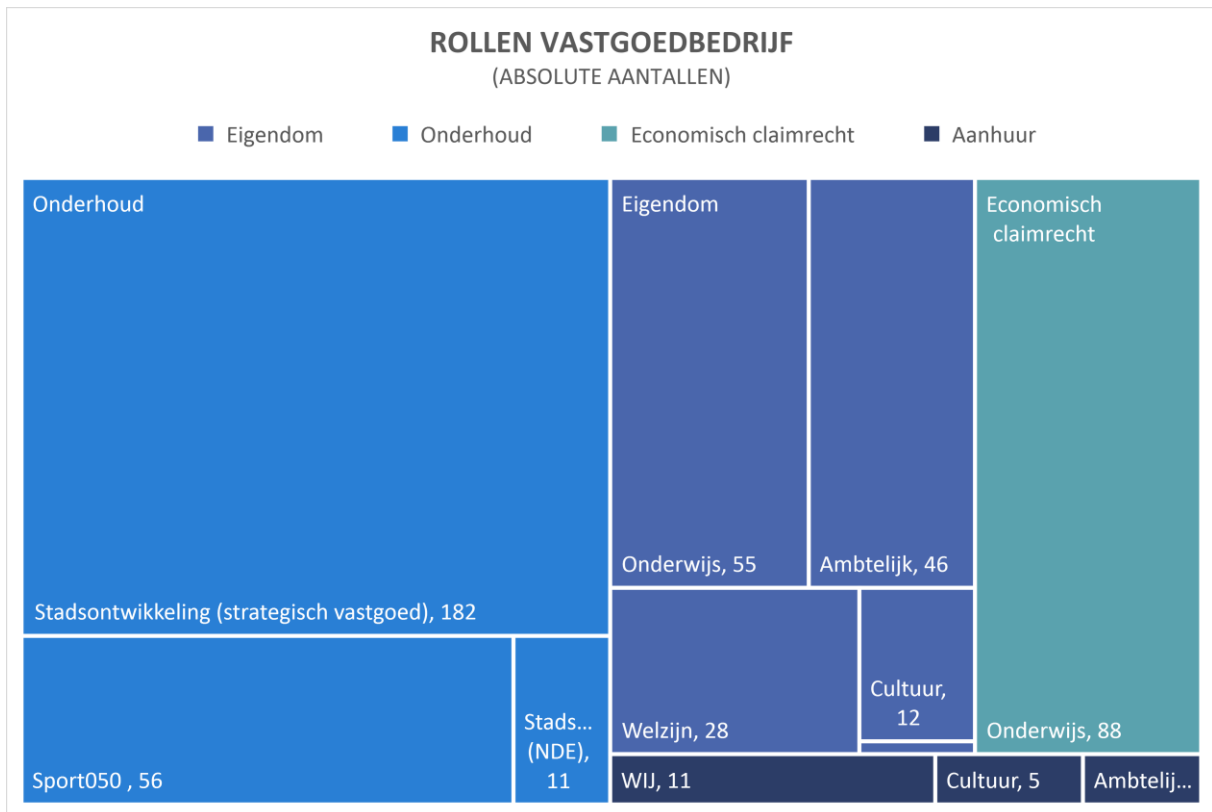
#### *Economisch claimrecht*

Daarnaast heeft het Vastgoedbedrijf bij 88 objecten een economisch claimrecht. Dit betreffen onderwijsgebouwen die in eigendom zijn overgedragen aan een schoolbestuur. Dit vastgoed valt terug naar het Vastgoedbedrijf zodra de onderwijsfunctie vervalt. De juridische relatie met de schoolbesturen wordt beheerst door verordening en wetgeving. De kapitaal- en zakelijke lasten van het onderwijsvastgoed, worden gedragen door de gemeente (balans Vastgoedbedrijf)

### Beheer en Onderhoud

Tot slot voert het Vastgoedbedrijf het beheer en/of onderhoud uit voor 248 objecten van drie andere directies (SO, Sport050 en SB). Het grootste gedeelte van deze objecten is strategisch vastgoed (182) waarvoor het Vastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor zowel het (contract)beheer als onderhoud. Voor Sport050 en Stadsbeheer voert het Vastgoedbedrijf voor een deel van hun vastgoedportefeuille het onderhoud uit.

In totaal is het Vastgoedbedrijf vanuit de verschillende rollen verantwoordelijk voor 499 objecten. In grafiek 2 is de rolverdeling afgezet tegen de portefeuilles schematisch weergegeven.



Grafiek 2: Rolverdeling Vastgoedbedrijf

Voor vastgoedobjecten van Sport050 en Stadsbeheer die zich hiervoor lenen, wordt beoogd in 2019 het eigendom intern over te dragen aan het Vastgoedbedrijf, op basis van nader te maken demarcatie en budgetteringsafspraken. Het betreft 39 objecten, zwembaden, sporthallen en gymzalen, van Sport050 en 11 objecten, kinderboerderijen en -werktuinen, van Stadsbeheer.

### 3 HANDELINGSKADER

*SPELREGEL 1: Vastgoed is een instrument om gemeentelijke beleidsdoelstellingen mee te realiseren. De vraag is leidend, niet het aanbod.*

*SPELREGEL 2: De vraag naar vastgoed wordt bepaald door de beleidsvormende opdrachtgevers. De opdrachtgever bepaalt welke voorzieningen nodig zijn en wat de gewenste spreiding over de gemeente is.*

Het bezit van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. Het Vastgoedbedrijf is eigenaar van een maatschappelijke en ambtelijke vastgoedportefeuille om een bijdrage te leveren aan het behalen van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De gemeentelijke doelstellingen worden vertaald in beleidsprogramma's en bijbehorende integrale huisvestings- of accommodatieplanningen, dan wel een specifieke solitaire huisvestingsbehoefte. De huisvestingsvraag vormt de opdracht van de beleidsafdeling (opdrachtgever) aan het Vastgoedbedrijf (opdrachtnemer).

De inzet van het Vastgoedbedrijf bij het bepalen van de huisvestingsbehoefte is tweeledig:

- Enerzijds heeft het Vastgoedbedrijf een adviserende rol. Het Vastgoedbedrijf beschikt over vastgoedkennis en -data en kan bijvoorbeeld ontwikkelingen en toekomstige knelpunten signaleren en deze gevraagd en ongevraagd delen.
- Anderzijds geeft het Vastgoedbedrijf invulling aan de uitvoering van de huisvestingsvraag.

#### 3.1 Portefeuillemanagement

*SPELREGEL 3: Het Vastgoedbedrijf gaat over tot aankoop en (aan)huur van bestaand vastgoed of ontwikkeling van nieuw vastgoed in opdracht van bestuur of beleidsafdeling.*

*SPELREGEL 4: De beleidsvormende opdrachtgever is verantwoordelijk voor de budgetverwerving.*

*SPELREGEL 5: Het Vastgoedbedrijf gaat bij leegstand van vastgoed waarvan zij eigenaar is over tot herbestemming. Als het gebouw geen beleidsdoel dient en een andere directie neemt het pand niet over, dan zal het gebouw marktconform worden verkocht. Er zal altijd een taxatie worden verricht.*

Een wijziging in de huisvestingsbehoefte kan leiden tot noodzakelijke aanpassingen in de vastgoedportefeuille van het Vastgoedbedrijf. De aanpassingen die binnen de mogelijkheden van het Vastgoedbedrijf vallen zijn aankoop, (aan)huur of het ontwikkelen van nieuw vastgoed. Het Vastgoedbedrijf huurt, koopt of ontwikkelt in opdracht van de opdrachtgever. De opdrachtgever zorgt voor het budget en de kaders.

Bij (aanstaande) leegstand wordt gekeken of het vastgoed alsnog ingezet kan worden voor het realiseren van een (ander) beleidsdoel. Zodra dit niet mogelijk blijkt te zijn, wordt dit vastgoed door het Vastgoedbedrijf afgestoten c.q. verkocht. In de Nota Grondbeleid zijn kaders voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Deze kaders (o.a. marktconformiteit en taxatie) zijn ook van toepassing op de verkoop van maatschappelijk en ambtelijk vastgoed van het Vastgoedbedrijf.

#### 3.2 Vastgoedonderhoud

*SPELREGEL 6: Onderhoud wordt meerjarig gepland en uitgevoerd op basis van NEN 2767.*

**SPELREGEL 7: Het gewenste onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille van het Vastgoedbedrijf waarmee binnen de begroting gerekend wordt, is vastgesteld op niveau 3 volgens de NEN 2767.**

Het Vastgoedbedrijf hanteert bij de uitvoering van onderhoud de NEN 2767-methodiek. De NEN 2767 is een onderhoudsnorm die wordt gebruikt om de staat van onderhoud van een gebouw te objectiveren, met als doel te komen tot een persoonsonafhankelijke en eenduidige registratie van de conditie van gebouwen. Een deskundige inspecteert gebouwonderdelen, beoordeelt deze aan de hand van vaste criteria en geeft deze vervolgens een conditiescore. De NEN 2767 kent zes conditieniveau, waarbij conditieniveau 1 een nieuwbouwstaat representeert en 6 technisch rijp voor sloop.

Het Vastgoedbedrijf stuurt voor haar maatschappelijk en ambtelijke vastgoedportefeuille in principe op instandhouding conform conditieniveau 3. Conditieniveau 3 houdt in dat er sprake is van zichtbare veroudering, maar dat de functievervulling niet in gevaar is. Dit is een algemeen aanvaarde economisch verantwoorde normstelling voor onderhoud en beheer. Er zijn hierop drie uitzonderingen. Nieuwbouw bevindt zich aanvankelijk logischerwijs op een hoger niveau (en zal op een zeker moment op niveau 3 landen). Het Stadhuis en Groninger Museum worden op een hoger niveau onderhouden. Strategisch vastgoed wordt onderhouden op een lager niveau, namelijk op conditieniveau 4 of 5, hetgeen past bij de beoogde (her)ontwikkeling of tijdelijke instandhouding in afwachting van sloop. In de portefeuille van de voormalige gemeente Ten Boer is ook sprake van panden met conditieniveau 4, dit is onderwerp van de beleidsharmonisatie.

In de begroting wordt door middel van onderhoudsvoorzieningen dekking gereserveerd voor het op het gewenste onderhoudsniveau in stand houden van het vastgoed. De Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP's) vormen de basis voor de onderhoudsvoorzieningen. De MJOP's gaan uit van de consolidatie van het vastgoed (instandhouding). Het consolideren van het vastgoed betekent dat de oorspronkelijke dan wel huidige situatie voor langere tijd behouden blijft door tijdig maatregelen uit te (laten) voeren en daarmee voldaan kan worden aan een vooraf bepaald conditieniveau vanuit een vooraf verondersteld gebruik van het object.

**SPELREGEL 8: De kosten die voortvloeien uit aanpassingen als gevolg van autonome ontwikkelingen zoals wijziging van regelgeving worden ingebracht in het meerjarenbeeld.**

Het uitgangspunt van de MJOP's is consolidatie van het vastgoed vanuit technisch oogpunt. Voor aanpassingen anders dan het geplande onderhoud dat noodzakelijk is voor de instandhouding is vanuit de onderhoudsvoorzieningen geen dekking aanwezig.

Aanpassingen die benodigd zijn als gevolg van wijziging van regelgeving is een autonome ontwikkeling en door het Vastgoedbedrijf niet beïnvloedbaar. Aanpassingen en of wijzigingen die nodig zijn als gevolg van gewijzigde regelgeving kunnen niet door opgevangen worden in de begroting van het Vastgoedbedrijf. Hiervoor zal, conform de hiervoor geldende spelregels, een beroep worden gedaan op het meerjarenbeeld. De kosten die samenhangen met benodigde aanpassingen en wijzigingen als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigd beleid, gewijzigde gebruikerseisen, verduurzaming of upgradering vallen buiten de onderhoudsvoorzieningen en hiervoor is geen dekking aanwezig. Voor de dekking van de deze kosten wordt een beroep gedaan op eventuele (externe) financieringsbronnen en de begroting.

**SPELREGEL 9: De kosten van kwaliteit verbeterende investeringen die uitstijgen boven instandhouding maken geen onderdeel uit van de reguliere begroting van het Vastgoedbedrijf. Deze kosten worden**



gedekt door de opdrachtgever middels dekking vanuit beleidsbegrotingen of door de gebruiker middels een aanpassing van de huur.

Voor wensen van gebruikers of opdrachtgevers bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming of upgradering is vanuit de onderhoudsvoorzieningen geen dekking aanwezig omdat er alleen een onderhoudsvoorziening is voor technische instandhouding. Dat heeft gevolgen. Naarmate een gebouw ouder wordt, voldoet het steeds minder aan de “eisen van de tijd”. Voor het up-to-date krijgen of vernieuwen van een gebouw is geen dekking aanwezig in de onderhoudsvoorziening. De kosten hiervoor moeten worden betaald door de gebruiker of opdrachtgever. De aanpassing wordt door het Vastgoedbedrijf uitgevoerd.

### **3.3 Vastgoedbeheer**

SPELREGEL 10: Het Vastgoedbedrijf hanteert standaard huur- of dienstverleningsovereenkomsten.

Bij ambtelijk vastgoed voor de eigen organisatie wordt geen huurovereenkomst afgesloten, maar een dienstverleningsovereenkomst (DVO). Middels afspraken is vastgelegd wie verantwoordelijk is voor welke onderhoudstaken en wat de gebruiker mag verwachten van de dienstverlening van het Vastgoedbedrijf. Bij externe huurders van ambtelijk vastgoed is meestal sprake van huurovereenkomsten.

De gemeente stelt onderwijsgebouwen ter beschikking (of draagt in eigendom over) aan primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Hierbij worden ook de eigenaarsverplichtingen aan de onderwijsorganisatie overgedragen. Een uitzondering zijn de Vensterscholen, waar de gemeente eigenaar van is en waar meerdere gebruikers zijn gehuisvest. Het Vastgoedbedrijf sluit in deze gevallen in principe huurovereenkomsten af.

De gebouwen in de portefeuilles welzijn en cultuur zijn in eigendom van het Vastgoedbedrijf en worden grotendeels gebruikt door maatschappelijke instellingen. De afspraken met deze instellingen hebben een divers karakter en zijn op diverse wijze vastgelegd. Deze afspraken en overeenkomsten zijn voor een belangrijk deel ontstaan in de periode voor het ontstaan van het Vastgoedbedrijf.

Lopende contracten en afspraken dienen te worden gerespecteerd door beide partijen. Als een overeenkomst wordt gewijzigd of er nieuwe verhuur plaatsvindt wordt een standaard huurovereenkomst afgesloten. In deze huurovereenkomst worden naast de huurprijs ook afspraken gemaakt over de dienstverlening die de gebruiker van het Vastgoedbedrijf mag verwachten. De gemeente is verantwoordelijk voor de eigenaarslasten en het eigenaarsonderhoud. De gebruiker is verantwoordelijk voor de gebruikerslasten zoals energie en het gebruikersonderhoud.

Sport050 en Stadsontwikkeling sluiten voor resp. de portefeuille sport en strategisch vastgoed rechtstreeks (huur)overeenkomsten met externe gebruikers zonder tussenkomst van het Vastgoedbedrijf. Voor Stichting WIJ worden panden meestal van derden gehuurd. Het Vastgoedbedrijf treedt in opdracht van en namens de Stichting WIJ op als de hurende partij.

SPELREGEL 11: Verhuur door het Vastgoedbedrijf aan marktpartijen gebeurt tegen een marktconforme huur. Aan andere partijen vindt verhuur door het Vastgoedbedrijf minimaal kostprijs dekkend plaats.

Bij de portefeuille welzijn, cultuur, Vensterscholen en een klein deel van het ambtelijk vastgoed is het uitgangspunt dat huur minimaal kostprijs dekkend dient te zijn. Een uniforme methodiek voor bepaling van de kostprijs dekkende huur wordt nog nader uitgewerkt. Dit wordt samen met DMO ter

hand genomen. De bestaande overeenkomsten zullen vervolgens worden gescand op conformiteit met deze parameters en waar relevant gefaseerd worden aangepast. Uitgangspunt is dat verhuur aan marktpartijen tegen een marktconforme huur plaatsvindt. In afstemming met de portefeuillehouder kan besloten worden om af te wijken van voornoemde beginselen indien aard, functie, staat van het verhuurde of de huurtermijn dit rechtvaardigt. Dit is in ieder geval van toepassing bij strategisch vastgoed. De wet markt & overheid wordt hierbij in acht genomen.

**SPELREGEL 12: Het gebouw wordt pas in gebruik genomen, nadat de huur- of ingebruikgevingsovereenkomst is ondertekend.**

Bij nieuw verworven vastgoed of bij wisseling van de gebruiker van het huidige vastgoed wordt eerst de huurovereenkomst getekend, voordat de ingebruikname plaats vindt.

### 3.4 Vastgoedexploitatie

**SPELREGEL 13: De eigenaarslasten van het Vastgoedbedrijf worden gedekt door huurinkomsten en bijdragen vanuit de beleidsprogramma's.**

De begroting van het Vastgoedbedrijf heeft jaarlijks een gesaldeerde omvang van circa 31 miljoen; 35 miljoen lasten en 4 miljoen opbrengsten (prijspeil 2019). Deze begroting is ondergebracht onder acht gemeentelijke programma's:

03 – Onderwijs

02 – Economie en werkgelegenheid

04 – Welzijn, gezondheid en zorg

05 – Sport en bewegen

06 – Cultuur

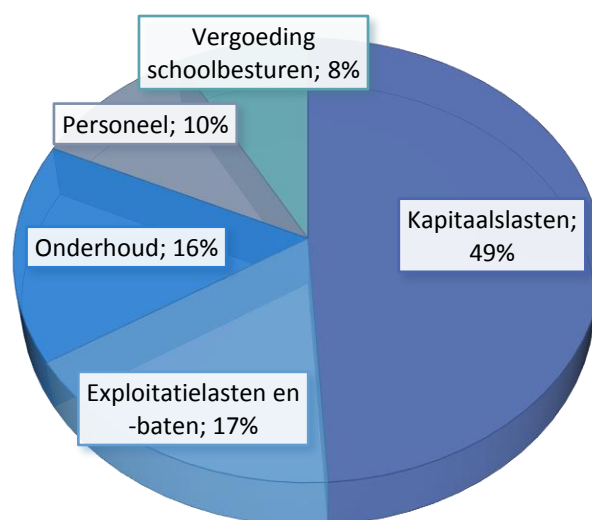
08 – Wonen (GrESCo)

09 – Kwaliteit van de leefomgeving

14 – Overhead en ondersteuning organisatie (bedrijfsvoering en Ambtelijk vastgoed)

De begroting van het Vastgoedbedrijf bestaat voor 90 tot 95% uit kostencomponenten die op korte termijn weinig beïnvloedbaar zijn. Grafiek 3 toont hoe de begroting van het Vastgoedbedrijf is opgebouwd.

**OPBOUW BEGROTING VASTGOEDBEDRIJF**



Grafiek 3: Begroting Vastgoedbedrijf

Een substantieel deel van de begroting leent zich niet om op korte en middellange termijn te beïnvloeden. Zo zijn de kapitaalslasten een vast gegeven o.b.v. het huidige bezit, moeten vergoedingen aan schoolbesturen doorgang vinden op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Groningen en is het onderhoud slechts in beperkte mate beïnvloedbaar.

### Begroting

In de begroting worden de kosten en baten van het vastgoed op totaalniveau opgenomen. Het Vastgoedbedrijf heeft voor elke kostensoort in beeld wat de te verwachten kosten zijn. Hierbij worden de volgende kostensoorten gehanteerd:

Kostensoort	Toelichting
Rente	Toegerekende lasten voor financiering van de activa
Afschrijving	Kosten van afschrijving
Belastingen, heffingen en leges	Kosten van onroerendezaakbelasting, waterschapslasten
Verzekeringen	Lasten van de opstalverzekering
Externe deskundigheid	Gebouw gebonden advieskosten
Onderhoudswerkzaamheden planmatig	Dotatie aan onderhoudsvoorziening (kosten van voorspelbare terugkerende werkzaamheden bijv. groot onderhoud)
Onderhoudswerkzaamheden niet planmatig	Kosten van dagelijks/correctief onderhoud
Huuropbrengsten	Baten uit verhuur van het object
Pachten en rechten	Baten uit erfpacht c.q. opstalrecht uitgegeven gronden en objecten

***SPELREGEL 14: Eventuele subsidie aan de huurder vindt alleen plaats door directe subsidie en niet door deze te verdisconteren in de huurprijs.***

Subsidies aan gebruikers van maatschappelijk vastgoed maken geen onderdeel uit van het product Vastgoed, oftewel er vindt geen verkapte subsidiering plaats door middel van lagere huurprijzen. De subsidies worden verantwoord in de verschillende beleidsproducten in de begroting. Het Vastgoedbedrijf maakt de kosten van maatschappelijk vastgoed transparant door deze door te berekenen in de huurprijs. Het vaststellen van de parameters voor de kostencomponent van de kostprijsdekkende huur is een nader uit te werken opgave.

***SPELREGEL 15: Planmatig onderhoud wordt bekostigd ten laste van de voorziening. Dagelijks onderhoud wordt vanuit de exploitatie bekostigd.***

### Voorziening groot onderhoud

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat voorzieningen die worden gevormd om de onderhoudskosten van een kapitaalgoed over een aantal jaar te egaliseren alleen kunnen worden ingesteld en gevoed op basis van een actueel beheerplan dat met regelmaat wordt geactualiseerd. De werkelijke kosten voor onderhoud aan een pand verschillen per jaar. Dit zal leiden tot jaarlijkse fluctuaties in de totaal benodigde onderhoudsuitgaven. Om deze fluctuaties op te vangen wordt voor de gehele portefeuille per programma een onderhoudsvoorziening aangehouden.

De MJOP's vormen de basis voor de onderhoudsvoorziening. Op basis van actuele inspecties en objectieve (landelijk gehanteerde) kengetallen/gemiddelde verwachte kosten zijn MJOP's voor 40

jaar per object opgesteld waarin zoveel mogelijk het meerjarig onderhoud in beeld is gebracht. Op basis van het twintigjarig gemiddelde van de verwachte kosten is de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening vastgesteld. Vanuit deze onderhoudsvoorzieningen worden de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud betaald. Voor het dagelijks onderhoud (kort cyclisch en verhelpen van storingen/defecten) is er geen onderhoudsvoorziening getroffen. Dit onderhoud wordt direct uit de exploitatie betaald.

### **Reserve**

Het jaarresultaat van het Vastgoedbedrijf wordt verrekend met de Algemene Egalisatie Reserve (AER). Hierop zijn de volgende uitzonderingen:

1. Het resultaat onderwijshuisvesting is een bijzonder resultaat en wordt verrekend met de reserve onderwijshuisvesting zoals vastgesteld in de Nota 'Eén integraal afwegingsmoment, kader op te nemen bestemmingsvoorstellen jaarrekening'.
2. Voor het Groninger Museum, Sporthal Europapark, Groninger Forum en Euvelgunnerweg (poppodium Viaduct) wordt gewerkt met een specifieke voorziening c.q. bestemmingsreserve. Voor de exploitatie en het onderhoud zijn specifieke afspraken gemaakt c.q. verplichtingen aangegaan die afzonderlijk geadministreerd moeten worden.

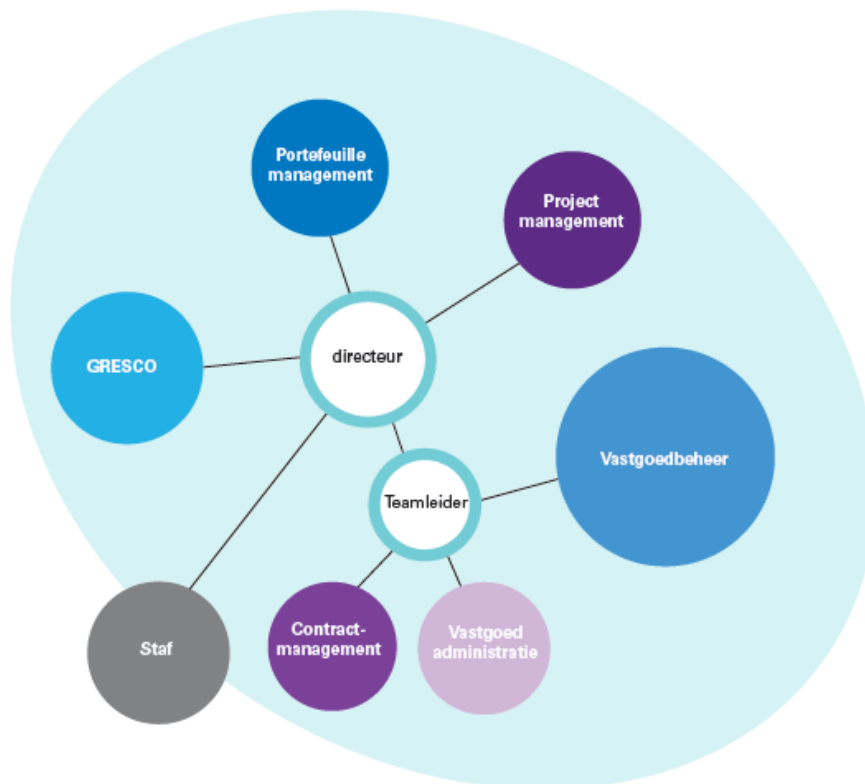
### **Waardering**

Voor de waardering van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgegaan van de voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de BBV. De objecten worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of de vervaardigingsprijs minus de gebouw gebonden afschrijvingen, conform paragraaf 4.1 uit de notitie materiële vaste activa van de commissie BBV. Op grond wordt niet afgeschreven en er wordt een restwaarde toegekend aan ruwbouw en fundering (minus sloopkosten).

De objecten waarvoor de intentie is om deze te verkopen, worden gewaardeerd tegen ten hoogste de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald door een taxateur. Wanneer in deze gevallen de boekwaarde van een object hoger is dan de marktwaarde, dan wordt voor het verschil tussen boekwaarde en marktwaarde een voorziening getroffen. Van objecten die gewaardeerd worden tegen de marktwaarde wordt eens per drie jaar een hertaxatie uitgevoerd om te beoordelen of de waardering nog correct is. Wanneer een hertaxatie tot een lagere waarde leidt, wordt de voorziening aangepast.

## 4 ORGANISATIE

Het Vastgoedbedrijf is conform onderstaand organogram georganiseerd:



### 4.1 Portefeuillemanagement

De eigenaarsrol van de maatschappelijke en ambtelijke vastgoedportefeuille wordt vervuld binnen het portefeuillemanagement. Het portefeuillemanagement is de strategisch-tactische kern van het Vastgoedbedrijf. Het Vastgoedbedrijf deelt haar vastgoedkennis met de beleidsafdelingen.

### 4.2 Vastgoedbeheer en -onderhoud

Het uitvoeren van onderhoud van diverse portefeuilles wordt aangestuurd door vastgoedbeheer. Vastgoedbeheer stelt MJOP's op en bepaalt welke onderhoudsactiviteiten uitgevoerd moeten worden. Met onderhoudsleveranciers zijn contracten afgesloten (contractmanagement) voor het uitvoeren van het onderhoud. Vastgoedbeheer bewaakt de uitvoering van deze werkzaamheden. Over beheer en onderhoud vindt periodieke afstemming plaats met (hoofd)gebruiker, met aandacht voor input van en de relatie met de hoofdgebruiker.

### 4.3 Projectmanagement

Ondersteunend aan portefeuillemanagement voert het Vastgoedbedrijf projectmanagement uit. De kernactiviteit is het verzorgen van de projectleiding of projectmanagement bij het ontwikkelen, bouwen, verbouwen, slopen en renoveren van vastgoed. De inzet van een projectmanager is situatie afhankelijk. Per casus wordt beoordeeld welke specifieke kennis, kunde en/of capaciteit gewenst is.

### 4.4 GrESCo

De Groningse Energie Service Compagnie (GrESCo) is in de breedte gericht op het realiseren van energiebesparing: enerzijds door het investeren in en realiseren van energiebesparende maatregelen, anderzijds op het daarmee verlagen van het energieverbruik. Om het energiemanagement uit te kunnen voeren, beheert de GrESCo de energiebudgetten van de

ambtelijke vastgoedportefeuille. Op verzoek van huurders kunnen zij ook de energiebudgetten van niet-ambtelijk vastgoed beheren. De GrESCO is verantwoordelijk voor de energiecontracten en het betalen van de energiefacturen. Ook zorgt zij voor monitoring van het verbruik. Hiermee is de GrESCO in staat om afwijkend energieverbruik te signaleren en voorstellen te doen voor een efficiënter verbruik.

## 5 OPGAVEN

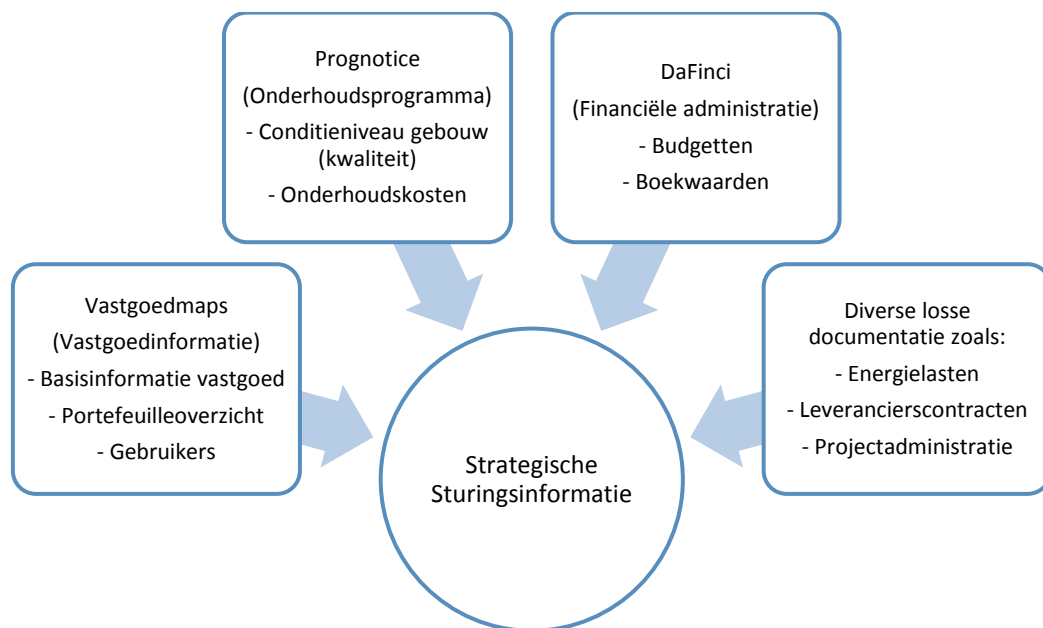
De opgave van het Vastgoedbedrijf richt zich op vier speerpunten. Hieronder wordt kort weergegeven waar het Vastgoedbedrijf zich de komende periode in wil door ontwikkelen.

### 5.1 Informatie- en datamanagement

*Doelstelling: Het Vastgoedbedrijf heeft voor elk object up-to-date vastgoedinformatie beschikbaar, zodat te allen tijde op basis hiervan strategische, tactische of operationele beslissingen kunnen worden genomen.*

Onder vastgoedinformatie vallen gegevens die gaan over doelmatige inzet van het vastgoed, gegevens van de huurders/gebruikers en of ze tevreden zijn, de technische staat en andere kenmerken van gebouw en locatie en uiteraard de financiële gegevens. Enerzijds is deze informatie nodig om besluiten te kunnen nemen over de toekomst van de vastgoedportefeuille. Anderzijds is een goede informatievoorziening de basis van het dagelijks vastgoedmanagement. Weten wat je hebt, wat het waard is en hoe de vlag er (financieel en op andere aspecten) bij hangt. Alleen dan is het mogelijk om als afdeling Vastgoed in control te zijn. Het Vastgoedbedrijf werkt momenteel hard aan de verbetering van de datakwaliteit. In de komende periode zal hier verder aan gewerkt worden.

Op dit moment is deze informatie verspreid over verschillende systemen die elk met een eigen indeling van de vastgoedportefeuille en eigen definities werken:



Het doel is om de informatiesystemen op elkaar af te stemmen, zodat het Vastgoedbedrijf de beschikking heeft over alle noodzakelijke strategische sturingsinformatie.

### 5.2 Portefeuilleplannen

*Doelstelling: Het Vastgoedbedrijf stelt per portefeuille een jaarlijks te actualiseren portefeuilleplan op.*

Op basis van op te stellen portefeuilleplannen wil het Vastgoedbedrijf in de toekomst het portefeuillemanagement nader vormgeven. Om het portefeuillemanagement uit te kunnen voeren wordt de huisvestingsbehoefte van de opdrachtgever vertaald naar een strategie per object. Deze objectstrategie wordt gezamenlijk opgesteld door de opdrachtgever en het Vastgoedbedrijf. Hierto

maakt de portefeuillemanager van het Vastgoedbedrijf een analyse van elk object. In de objectanalyse worden de volgende vragen beantwoord:

- Is de gebruiker van het object tevreden (functionaliteit en technische staat)?
- Wat is het financiële verloop op objectniveau (boekwaarde, WOZ-waarde, afschrijvingstermijn, onderhoud en beheer)?
- Zijn er bijzondere ontwikkelingen te verwachten vanuit gebruik, wet- en regelgeving of bestuurlijke/beleidsambities?

Op basis van de objectanalyse bepaalt de portefeuillemanager in overleg met de opdrachtgever voor elk object:

- De objectstrategie: op korte, middellange- en lange termijn
- Het onderhoudsniveau: conditieniveau 3 dan wel een afwijking hiervan
- Het exploitatiemodel: verhuur of dienstverlening

### 5.3 Meerjarenrapportage Vastgoedbedrijf

*Doelstelling: Het Vastgoedbedrijf stelt een jaarlijks te actualiseren investerings- en exploitatierapportage op voor haar vastgoedportefeuille.*

Het Vastgoedbedrijf werkt het komende jaar toe naar een meerjarenvastgoedexploitatie. De wijze waarop de kostprijsdekkende huur wordt vormgegeven, vormt hier onderdeel van. Hierbij bekijkt het Vastgoedbedrijf de mogelijkheid om te werken met een bestemmingsreserve waarbij ook de exploitatieresultaten worden betrokken.

Onderdeel van de Meerjarenrapportage is een risicoparagraaf. Aan de exploitatie van gebouwen zijn diverse risico's verbonden. Het Vastgoedbedrijf richt zich op het zo goed mogelijk inschatten van de risico's om daarop passende maatregelen te kunnen treffen.

Risico's die daarbij worden onderscheiden zijn:

- Contractrisico's
- Objectrisico's zoals schade of gebreken
- Risico's door wijzigende wet- en regelgeving
- Financiële risico's, zoals afwaardering, onvoorziene leegstand, ontoereikende onderhoudsvoorziening, ontwikkelrisico's, gewijzigde Btw-regimes en risico op staatsteun.

Op basis van de risico inschatting worden maatregelen getroffen. In de huurprijs kan dit bijvoorbeeld uitmonden in een risico-opslag en in de meerjarenexploitatie kan dit leiden tot een voorziening of afspraak over aanspraak op een (algemene) reserve.

### 5.4 Klantrelaties

*Doelstelling: Het Vastgoedbedrijf is extern gericht en dienstverlener voor haar opdrachtgevers en gebruikers.*

Het Vastgoedbedrijf wil de accountrol richting opdrachtgevers en gebruikers in 2019 verder vormgeven. Uitgangspunten zijn bijvoorbeeld de verbetering van de communicatie met opdrachtgevers over de portefeuillesturing en met gebruikers over klachten, onderhoud en gebruikerswensen. Het vastleggen van hernieuwde samenwerkingsafspraken (DVO) met bijvoorbeeld Stadsontwikkeling hoort hier eveneens bij.