

## Belangrijkste wijzigingen Nota Vastgoedbeleid 2020 ten opzichte van Nota Vastgoedbeleid 2016

### Algemeen deel:

- Gewijzigde beleidsopbouw (piramide): onder de strategische *Nota Vastgoedbeleid* en de tactische *Spelregels Vastgoedbeleid* komt op operationeel niveau een jaarlijks *Vastgoedbericht*. Jaarlijks ontvangt de raad ter vaststelling een MPV (*Meerjaren Prognose Vastgoed*).
- Het nieuwe MPV gaat specifiek in op actualisatie van de *onderhoudsplanningen*. Tevens aandacht voor concept-verkooplijst, eventuele slooplijst, begrotingsaspecten en belangrijkste ontwikkelingen binnen vastgoed.
- Nieuw *vastgoedmotto* "Vastgoed als middel voor maatschappelijke impact" vervangt het motto "Geen vastgoed, tenzij...". Het betreft een doorontwikkeling, met als gevolg meer focus op de maatschappelijke vastgoedtafel, de rol van de pandprogrammeur, het doorontwikkelen van het begrip maatschappelijke waarde (impact) en het duiden daarvan vanuit inhoudelijke beleidsdomeinen.
- Meer inspanning ter voorkoming van (het faciliteren van) *ondermijnende activiteiten* via gemeentelijk vastgoed.
- Vastgoedorganisatie *professionaliseert* verder: meer focus vanuit 'basis op orde' (level 1) op 'portefeuille op orde' (level 2) en 'matchmaker' (level 3).
- De bepaling van het '*toekomstig doel*' van iedere object, in afstemming met de beleidsdomeinen en programma's, is van essentieel belang voor portefeuillesturing en goed vastgoedbeheer.
- Meer aandacht voor randvoorwaarden die horen bij de *verantwoordelijkheden* als vastgoedeigenaar op gebied van beheer en de hierbij behorende wet- en regelgeving rond asbest, brandveiligheid, valbeveiliging en legionella, de financiën met inachtneming van de landelijke BBV-regels en de rol die de gemeente inneemt in het economisch verkeer conform de regels van de Wet Markt en Overheid.
- Vastgoedbeleid in relatie tot de *Omgevingsvisie* en tot de *Global Goals* van de Verenigde Naties.
- Gewijzigde *trends en ontwikkelingen* hebben (in)direct invloed op de vastgoedportefeuille, het beheer hiervan en de eisen die hieraan gesteld worden, zoals de verduurzamingsopgaven, kwaliteit van het voorzieningenniveau binnen Brainport en de toenemende aandacht voor het onbewust faciliteren van ongewenste, criminele, en/of antidemocratische activiteiten.

### Beleidsthema Verhuur

- Rolverbreding van de *maatschappelijke vastgoedtafel* naar "het verbeteren van de dienstverlening teneinde het gemeentelijk vastgoed optimaal bij te laten dragen aan de beleidsdoelstellingen".
- De *pandprogrammeur* (vaste deelnemer aan de maatschappelijke vastgoedtafel) monitort welke activiteiten waar plaatsvinden en hoe - in afstemming met de beleidsdomeinen en andere betrokkenen - de maatschappelijke impact van gemeentelijke panden kan worden verhoogd.
- Standaard werken met de *modelhuurovereenkomsten* van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), inclusief demarcatielijst voor beheer en onderhoud door huurder resp. verhuurder.
- Voor huurders met een structurele subsidierelatie met de gemeente Eindhoven is *tussentijdse ontbinding* mogelijk, indien aantoonbaar is dat huurbetalingen niet meer mogelijk zijn door verlaging van de subsidie.

### Beleidsthema Huurprijsbepaling

- Nieuw toegevoegd thema.

### Beleidsthema Onderhoud

- Inspecties en meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) gaan volgens de *NEN 2767 methodiek*; naast de conditiescore van de bouwelementen worden ook de risicoaspecten van een gebrek in beeld gebracht.
- Vierjaarlijks worden de panden door een onafhankelijk bureau *geïnspecteerd*, waarna de MJOP's worden aangepast.
- Vier onderhoudsniveaus kunnen van toepassing zijn; plusniveau, basisniveau, minimum niveau verkoop en minimum niveau sloop. Alle panden worden in beginsel onderhouden op basisniveau, tenzij...
- Borging van wet- en regelgeving (*compliance*) vormt een integraal onderdeel van de MJOP's.
- MJOP's ontwikkelen zich steeds meer naar een *duurzame MJOP's*, die tevens verbetermaatregelen ten aanzien van energieprestatie en materiaalgebruik bevatten.

### Beleidsthema Verduurzaming

- Nieuw toegevoegd thema.

### Beleidsthema Leegstand

- Bij tijdelijke invulling van leegstaande gebouwen wordt de voorkeur gegeven aan het huisvesten van *inhoudelijk relevante gebruikers* die bijdragen aan het TDK-concept van de gemeente.
- Leegstand (ingevuld met leegstandsbeheer) nog *maximaal 18 maanden*; langer is niet wenselijk vanwege hoge (beheer)kosten. Mits er goede argumenten bestaan, wordt de tijdelijke invulling van het leegstaande gebouw verlengd. Anders wordt het gebouw voorgedragen voor verkoop of sloop.

### Beleidsthema Ateliergebouwen

- Nieuw toegevoegd thema.

### Beleidsthema Verkoop

- *Vastgoedbeleid naast grondbeleid*; in hoofdlijn wordt er een splitsing gemaakt tussen:
  - o verkoop 'as is', al dan niet met een functiewijziging. Het gebouw blijft bestaan, eventueel met toevoeging ondergeschikt nieuwbouwvolume. Hiervoor zijn de Spelregels en de Nota Vastgoedbeleid van toepassing;
  - o sloop/ herontwikkelingsopgave; veelal wordt voor deze verkoopopgaven een grondexploitatie geopend. Verkoop volgens Nota Grondbeleid.
- In beide gevallen vindt *juridische levering* (eigendomsoverdracht) in beginsel plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Bij wijziging van bestemming (te doorlopen RO-procedure) is veelal een 'bijdrage *kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen*' verplicht. Degene die profiteert van de waardestijging van de grond betaalt deze bijdrage (kan dus ook de gemeente zelf zijn).
- Bij verkoop 'as is' aan een zittende huurder wordt gewerkt met *twee onafhankelijke taxaties*, waarbij de marktwaarde het gemiddelde is van deze twee taxaties.