Spelregels **Vastgoedbeheer 2.0**

Gemeente Breda
Directie Beheer, afdeling Vastgoedbeheer (VGB)
20 mei 2014

Inhoudsopgave

> **Voorwoord/noodzaak spelregels** **5**

> **Inleiding** **7**

A **Algemeen strategisch beleidskader** **13**

A1 **Strategisch beleidskader vastgoedobjecten 'Beleid gestuurd', 'Brede scholen' en 'Verzelfstandigde instellingen'** **13**

A2 **Strategisch beleidskader vastgoedobjecten Gemeentelijke Bedrijfsvoering** **13**

A3 **Strategisch beleidskader Marktconforme vastgoedobjecten** **14**

A4 **Strategisch beleidskader vastgoedobjecten Stadsmakelaar** **14**

B **Eigendombeheer** **15**

B1 **Eigendom onderdeel: Portefeuillemanagement** **15**

Spelregel 1 Score-card methodiek
Spelregel 2 Vier vormen leegstand
Spelregel 3 Stadsmakelaar: centraal punt voor matching aan- en verkoop en verhuur
Spelregel 4 Proces verkoop van vastgoedobjecten
Spelregel 5 Bij verkoop streven naar zo ruim mogelijke bestemming
Spelregel 6 Verkoop: marktbenadering en prijsbepaling
Spelregel 7 Verkoop aan huidige gebruiker met behoud maatschappelijke functie
Spelregel 8 Staatssteun
Spelregel 9 Stille en actieve verkoop aan initiatiefnemers die maatschappelijke functie willen behouden.
Spelregel 10 Concurrentie met eigen vastgoed objecten
Spelregel 11 Bodem en asbest
Spelregel 12 Verwerven van gronden en panden
Spelregel 13 Doordecentralisatie

B2 **Eigendom onderdeel: Financieel management** **21**

Spelregel 14 Integraal kostendekkende huurprijs
Spelregel 15 Rekenmethode
Spelregel 16 Berekening huurprijs
Spelregel 17 BTW regimes en fiscale gevolgen
Spelregel 18 Verwerking risico's
Spelregel 19 Post onvoorzien
Spelregel 20 Activeren
Spelregel 21 Afschrijven
Spelregel 22 Kapitaallasten vrijval
Spelregel 23 Afwaarderen boekwaarde
Spelregel 24 Toereikendheid Onderhoudsvoorziening
Spelregel 25 (vrijval) onderhoudsvoorziening bij vastgoedobjecten in de verkoop of na verkoop

Spelregel 26: Bepaling bruto/netto resultaat verkoop vastgoedobject.
Spelregel 27: Structurele bezuiniging
Spelregel 28 Business model (in bewerking)
Spelregel 29 Risicomanagement (in bewerking)

B3 Eigendom onderdeel: Accountmanagement 29
Spelregel 30 Accountmanagement
Spelregel 31 Zendmasten
Spelregel 32 Opstalrecht
Spelregel 33 Bankgarantie en waarborgsom
Spelregel 34 Proces en financiële dekking aanpassingen en uitbreidingen
Spelregel 35 Van toepassing zijnde wet- en regelgeving
Spelregel 36 Legionellapreventie
Spelregel 37 Wet Wion (kabels en leidingen)

C Exploitatie (gebruikersbeheer) 35
Spelregel 38 Vier managementonderdelen van exploitatie
Spelregel 39 Facilitaire management binnensport
Spelregel 40 Facilitair management Brede Scholen
Spelregel 41 Facilitair management wijkcentra
Spelregel 42 Facilitair Management Buitensport
Spelregel 43 Flexibele schil
Spelregel 44 Verhuurtarieven binnen – en buitensport en wijkcentra
Spelregel 45 Prioritering verhuur
Spelregel 46 Exploiteren horeca geen taak
Spelregel 47 Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

D Onderhoud (technisch beheer) 37
Spelregel 48 5 vormen van onderhoud (voor zowel vastgoedobjecten als voor sportvelden)
Spelregel 49 Twee soorten Onderhoud
Spelregel 50 Onderhoudsmethodiek
Spelregel 51 Onderhoudsniveau
Spelregel 52 Onderhoudafspraken
Spelregel 53 Aanpak Projecten
Spelregel 54 Voldoen aan wet- en regelgeving
Spelregel 55 Legionella (bouwkundigonderhoud)
Spelregel 56 Duurzaamheid (in bewerking)

E Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden 41
Spelregel 57 Rolverdeling en inrichting gemeentelijke vastgoedorganisatie
Spelregel 58 Eigendomverdeling binnen de gemeente
Spelregel 59 Mandaat- en inkoopregeling (in bewerking)
Spelregel 60 Afdelingsbesluit
Spelregel 61 Dossiervorming (in bewerking)

B1 Portefeuilleoverzicht van het Maatschappelijk Vastgoed Breda 43

B2 Definities bij portefeuilleoverzicht 53

B3 CheckList Wet en Regelgeving 59

Brede school Noorderlicht Corn. Florisstraat 25

Voorwoord / noodzaak spelregels

In de week dat er een nieuw college wordt geïnstalleerd, wordt tevens de laatste de laatste hand gelegd aan versie 2.0 van de Spelregels Vastgoedbeheer. Dit lijkt vreemd maar is het niet. Enerzijds omdat we vele verbeteringen t.o.v. versie 1.0 nu hebben doorgevoerd en anderzijds geeft het "versie nummer"al aan dat er over pakweg een half jaar er weer een versie 2.1 of zelfs 3.0 zal volgen. Maar ook dat spelregels niet in eerste instantie een politiek instrument vormen maar richting geven aan professioneel en transparant vastgoedbeheer. Het bespaart in ieder geval veel zoek- en discussietijd wanneer er eigenlijk snel en adequaat gehandeld moet worden

De belangrijkste verbeteringen ten opzichte van versie 1.0 zijn:

- Vele tientallen kleine tekstuele verbeteringen.
- Hoofdstukken met belangrijke toevoegingen zoals bij Financieel Management en Accountmanagement.
- In de bijlagen is een overzicht van alle vastgoedobjecten opgenomen
- Ook is toegevoegd een eerste proeve van een checklist 'zelfcontrole wet en regelgeving voor vastgoedobjecten'.
- Etc…

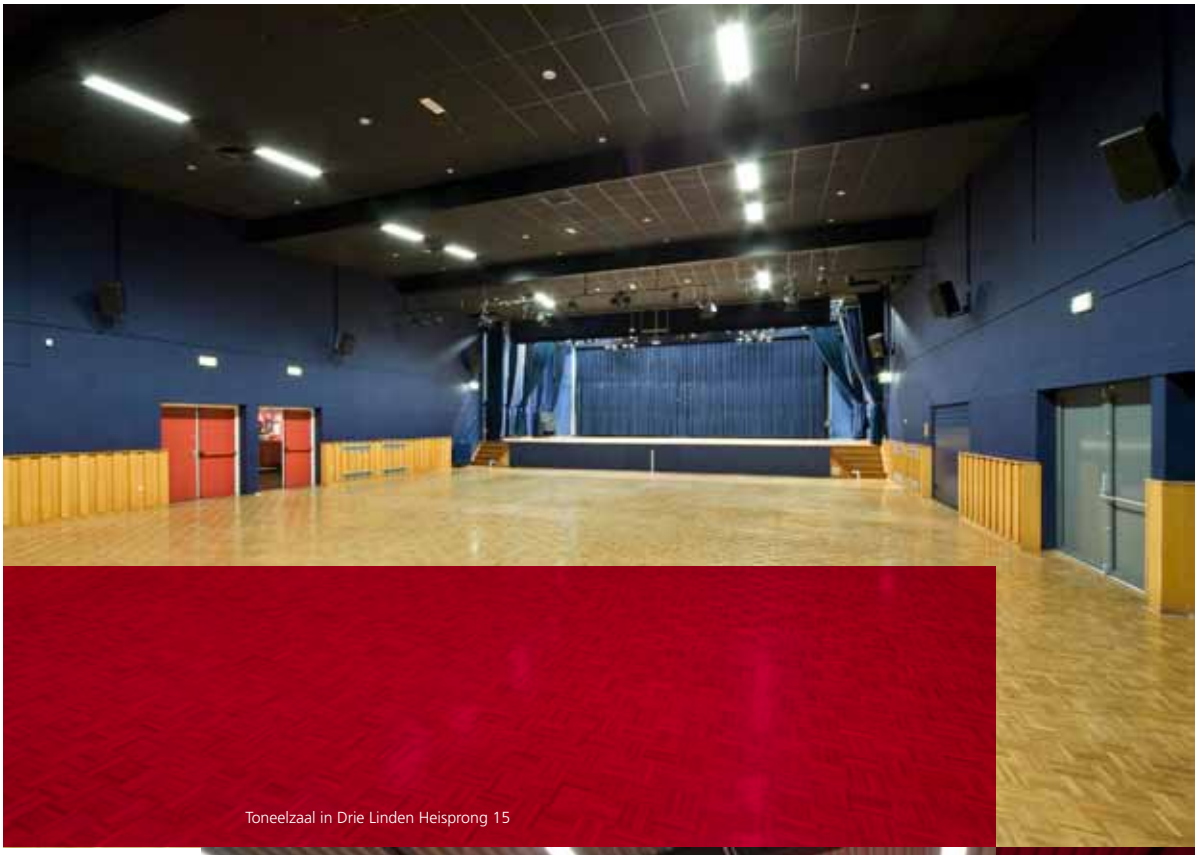
Nog niet verwerkt maar wel al in voorbereiding:

- Definities van de meest gebruikte Vastgoedbeheerbegrippen;
- Risicomanagement
- Spelregels m.b.t. de doorgedecentraliseerde Onderwijshuisvestingsobjecten
- Kengetallen m.b.t. Investeringen (o.m. voor renovatie)
- Spelregels Duurzaamheid (Energie-akkoord)
- Leesbaarheid van de spelregels (redactie)

Een belangrijke impuls wordt ook verwacht van het samen met andere gemeenten op zoek gaan naar een gemeenschappelijke taal, definities en methoden. Vanuit 'Bouwstenen voor sociaal' verband wordt hier het komende najaar een bijeenkomst voor georganiseerd. Spelregels 2.0 zullen hierin ook een rol krijgen.

Alle op- en aanmerkingen zijn van harte welkom!

Hoofd Vastgoedbeheer,
Willem Raaijmakers



Toneelzaal in Drie Linden Heisprong 15

Turnhal in Drie Linden Heisprong 15

Inleiding

Vastgoedbeheer; eigenaar bestaand gemeentelijk vastgoed
Vanaf 1 maart 2012 is de nieuwe afdeling Vastgoedbeheer gestart binnen de directie Beheer. Een afdeling met een heldere rol: vastgoedbeheerder! Dit wil zeggen: invulling geven aan haar rol van eigenaar van al het gecentraliseerde gemeentelijk vastgoed (team eigendom beheer), uitvoering geven aan het hierbij benodigde bouwtechnisch onderhoud (team technisch beheer) en in een aantal gevallen de exploitatie (team gebruikerbeheer, met name bij Sport).

Doelstelling: financieel en maatschappelijk rendement.
Vastgoedbeheer stuurt op een optimale balans van het financieel en maatschappelijk rendement. Het financieel rendement is primair de verantwoordelijkheid van Vastgoedbeheer en het maatschappelijk rendement wordt bepaald door de beleidsafdelingen.

Waarden transparantie en professionaliteit staan centraal
Met transparantie wordt onder meer bedoeld dat er geen dubbele financieringsstromen meer lopen via de reguliere subsidieregelingen én via vastgoed. Verder houdt transparantie in dat steeds alle benodigde informatie in beeld wordt gebracht die relevant is bij het nemen van vastgoed- beslissingen.
Met professionaliteit wordt bedoeld dat we werken aan een professionele organisatie waarin het streven naar financieel rendement optimaal kan gedijen en bewust wordt omgegaan met risico's.

Ambitie afdeling
Streven is te komen tot een afdeling die geen (rechtstreeks) beslag legt op de algemene middelen maar werkt op basis van integraal kostendekkendheid, die vele mee- en tegenvallers zelf opvangt, risico's optimaal beheert, en door het invullen van haar bezuinigingstaakstelling een bijdrage kan leveren aan de algemene middelen en tegelijkertijd maximaal bijdraagt aan het gewenste maatschappelijk rendement.
(Een en ander is mede afhankelijk van het beschikbare instrumentarium om te werken met reserves of posten onvoorzien).

Strategisch beleid vastgoed
Er is een expliciete organisatorische rollenscheiding tussen degenen die verantwoordelijk zijn voor het beleid m.b.t. tot de vastgoedbehoefte en subsidies (directie Ontwikkeling) en degene die als eigenaar van het gemeentelijk vastgoed verantwoordelijk is voor het beheer. Hierdoor ontstaat op natuurlijke wijze een belangrijke basis voor een goede balans tussen het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed.

Vastgoedbeheer bestaat uit drie vormen van beheer
Vastgoedbeheer wordt opgedeeld in drie vormen van beheer: Eigendom, Exploitatie en Onderhoud.

1. **Eigendom**
   Alle activiteiten met betrekking tot portefeuille, financieel en accountmanagement die het zo goed mogelijk beheren van vastgoedobjecten tot doel hebben, onderdelen zijn:
   - Portefeuillemanagement:
     Alle strategische activiteiten die gericht zijn op (lange termijn) sturing en optimalisatie van vraag en aanbod, inclusief de bewaking van relevante wet- en regelgeving.

- Financieel management:
  Alle activiteiten die gerelateerd zijn aan de kosten en opbrengsten als gevolg van het in eigendom hebben van vastgoed.
- Accountmanagement:
  Dit omvat alle activiteiten die gericht zijn op het voldoen aan de klantvraag, het optimaal benutten van de objecten in de portefeuille, verwerven van nieuwe huurders, het verlengen van de economische levensduur van objecten, het afsluiten van overeenkomsten, de administratie hiervan en het onderhouden van de contacten met de huurders.
- Informatiemanagement:
  Dit omvat alle activiteiten die gericht zijn op de administratie, de informatievoorziening en het gebruik van alle daarbij ingezette informatiesystemen (Planon en K2F)

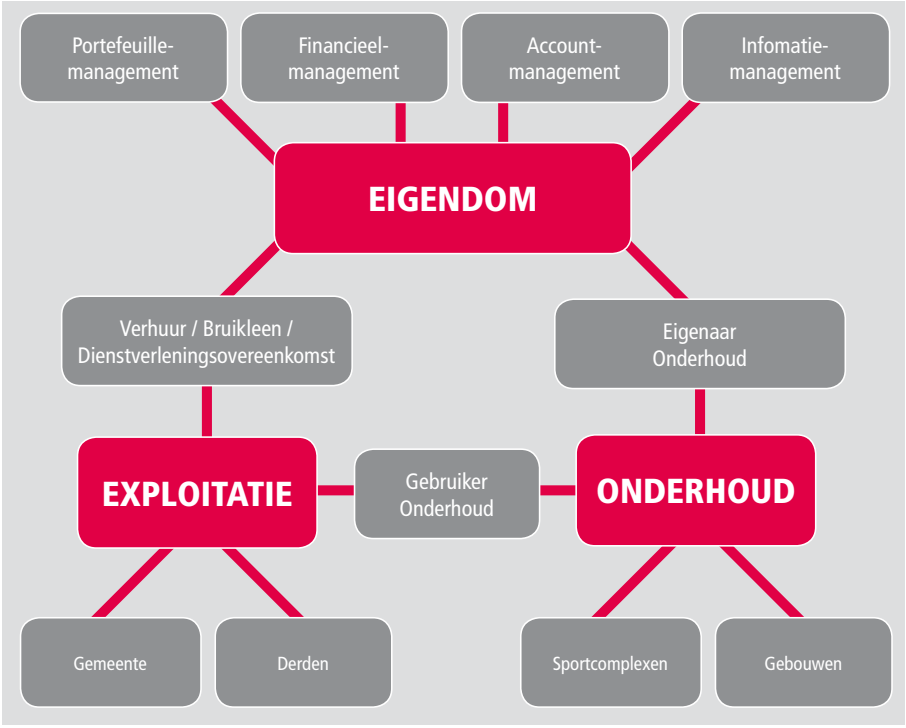
2. Exploitatie

Alle activiteiten die door de huurder/gebruiker worden uitgevoerd ten behoeve van de exploitatie van de vastgoedobjecten, zoals zaalverhuur, beveiliging, schoonmaak en gebruikersonderhoud, op basis van (financiële) afspraken met de eigenaar, inclusief het voldoen aan van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3. Onderhoud

Alle activiteiten ten behoeve van de technische instandhouding, waardebehoud en verlenging van de technische levensduur van vastgoedobjecten (inclusief de sportvelden). Hieronder valt ook het inspecteren op basis van relevante wet- en regelgeving en het adviseren van het team Eigendombeheer over te nemen maatregelen en lacunes.

Samenvattend in een schema:



Voor verdere uitwerking zie ‘E: organisatie, rollen en verantwoordelijkheden’.

Definitie: Maatschappelijk vastgoed

Vanuit historie/gewoonte dan wel spreektaal worden verschillende aanduidingen gebruikt voor vastgoed. Om duidelijkheid te creëren, wordt in deze spelregels uitgegaan van de term ‘maatschappelijke vastgoed’. Hieronder vallen gebouwen, bouwwerken, sportterreinen en (on)bebouwde terreinen. Hieronder valt dus niet het vastgoed in de zin van gronden en panden t.b.v. gebiedsontwikkeling of gronden in de openbare ruimte.
Maatschappelijk vastgoed moet voldoen aan de volgende kenmerken (definitie Wikipedia):

1. waar maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd;
2. waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk worden gemaakt;
3. waar vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen; en
4. waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Het marktconforme vastgoed maakt dus in principe geen onderdeel uit van maatschappelijk vastgoed, maar valt zolang ze (nog) in bezit zijn van de gemeente nog wel onder de spelregels voor maatschappelijk vastgoed (tenzij nadrukkelijk is aangegeven van niet).

Toegift

Andere gerelateerde vormen van gebruik van de term 'maatschappelijk':

1. Maatschappelijk en bedrijfseconomisch vastgoed in het kader van de Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV): "vastgoed met een maatschappelijke functie heeft het kenmerk van duurzaam verstrekken van subsidie. Bij een bedrijfseconomische functie gaat het om vastgoed dat aangehouden wordt om bewust winst te realiseren en/of waardestijgingen te realiseren".
2. Maatschappelijk en bedrijfseconomisch nut in de afschrijvingsverordening. Panden hebben altijd een economisch nut omdat deze te verhandelen zijn. Maatschappelijk nut betreffen wegen en plantsoenen.
3. Bestemmingsplan: Maatschappelijke bestemming . Hier vallen voorzieningen onder inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolseopvang en peuterpseelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen.

Omvang Gemeentelijk Maatschappelijk vastgoed (excl. onderwijs en Atea panden)

Om inzicht te krijgen in de totale omvang van het maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is bij Vastgoedbeheer zijn de vastgoedobjecten in 6 zogenaamde objectgroepen verdeeld. De indeling is met name gebaseerd op het criterium 'afstand tot beleid' en de hiermee samenhangende wijze van financieel management (o.m. marktconforme huur, inzet subsidies etc). Inclusief de belangrijkste kengetallen levert dit een volgende beeld op:

	Beleidgestuurd	Brede scholen (mix van diverse objectgroepen)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Beleids-gestuurd/ Verzelfstan-digd	Leegstaand/ Tijdelijke verhuur	Marktconform	Totaal
Type	Binnensport Buitensport (incl. sportvelden) Wijkcentra Cultuur gebouwen (o.a. ateliers) Cultureel erfgoed	mix	Afvalservice Buitenruimte Bezoekerscen-trum Wolfslaar (voorheen NME) Stadskantoren	Bibliotheken Nieuwe Veste Brandweer Bredaas Museum MOTI MEZZ Sport exploitatie derden (zwembaden, ijsbanen, racket-centrum)	Dynamisch	Kantoor- en bedrijfsgebouwen Kinderopvang Wolfslaar (restaurant en villa) NAC	
Aantal vastgoed objecten	318	8	17	24	21	39	427
Aantal gebouwen	155	8	16	20	21	38	258
Aantal (sport)terreinen	154		1	1		1	157
Aantal bouwwerken	9			3			12
Aantal Complexen	79	6	7	12	15	27	146
Boekwaarde*	23.958.892	43.205.539	25.664.147	30.428.589	2.902.766	34.318.699	160.478.632
OZB waarde*	43.188.333	34.250.000	39.564.000	61.332.000	10.519.000	47.363.000	236.216.333
Verzekerde waarde*	108.889.093	43.534.879	53.579.196	111.323.967	21.961.264	72.816.296	412.104.695

* Peildatum 1-5-2014

NB: als bijlage is een totaal overzicht van de bredaase vastgoedobjecten opgenomen (excl. Onderwijshuisvesting, ATEA vastgoedobjecten en objecten in het kader van de gebiedsontwikkeling)
Korte toelichting op de objecten en objectgroepen:

We onderscheiden de volgende typen objecten:
- Gebouw: pand inclusief bijbehorend erf
- Terrein: zoals onbebouwd terrein en sportterrein inclusief hekwerken
- Bouwwerk zijnde geen gebouw zoals lichtmasten en zendmasten

We spreken van aparte objecten als er sprake is van:
- fysiek gescheiden objecten
- verschil van adres (twee onder een kap situatie)
- een andere eigendomssituatie
- verschil van bouwaard (permanente/tijdelijke bouw, kunstgras/natuurgras)
- twee of drie (sportvelden) banen, die in één keer zijn aangelegd (ref: boules, tennis)
- Een object kan ook bestaan uit meerdere verhuurbare eenheden.

De objectenstructuur is hiërarchisch opgebouwd. Dat betekent dat objecten die bij elkaar horen (onder andere op basis van geografische nabijheid) worden verbonden door middel van een bovenliggend niveau, een zogenaamd complex.
Een complex is dus een verzameling van één of meerdere bij elkaar horende objecten. Feitelijk spreek je dan van alle plekken binnen de gemeente waar we eigendom(men) hebben

De objecten zijn vervolgens ingedeeld in verschillende objectgroepen, te weten:
- *Beleidgestuurd*
  De aanwezigheid van deze vastgoedobjecten of de ontwikkelingen in deze vastgoedobjecten zijn beleidsafhankelijk. Ze worden verhuurd of in bruikleen gegeven aan externe gebruikers voor de door hen uit te voeren maatschappelijk gewenste activiteiten waarvoor zij direct of indirect subsidie ontvangen
- *Beleidsgestuurd/Verzelfstandigd*
  Deze objectgroep bevat vastgoedobjecten die bijdragen aan een gemeentelijke (beleid) doelstelling maar deze zijn op afstand gezet met een langdurig contract. 'Op afstand zetten' in de betekenis van op afstand van de directe politieke bemoeienis en de 'waan van alle dag'. Het betekent tevens dat de huurcontracten in voldoende mate de eventuele risico's en tegenvallers dienen op te vangen.
- *Brede scholen*
  Deze objectgroep bevat vastgoedobjecten die een combinatie zijn van meerdere objecttypen; onderwijsobjecten, beleidgestuurde objecten, objecten voor verzelfstandigde instelling en marktconforme objecten.
- *Gemeentelijke bedrijfsvoering*
  Deze objectgroep bevat vastgoed waar de gemeentelijke organisatieonderdelen in gehuisvest zijn. Dit zijn de interne huurders van Vastgoedbeheer. De huurlast van de afnemende afdeling is een huuropbrengst voor Vastgoedbeheer.
- *Marktconform*
  Deze objectgroep bevat vastgoedobjecten die niet bijdragen aan een inhoudelijke gemeentelijke (beleid) doelstelling. Dit is vastgoed dat dus afgestoten kan worden. De marktconforme huren leiden - als uitgangspunt - tot een positieve exploitatie hetgeen betekent dat deze vastgoedobjecten vaak ook (tijdelijke) tekorten bij andere vastgoedobjecten compenseren.
- *Leegstaand/Tijdelijke verhuur*
  Vastgoedobjecten die (tijdelijk) leegstaan en/of verhuurd en/of afgestoten gaan worden.

De parkeergarages en fietsenstallingen (Parkeerbedrijf) zijn lopende de strategische discussie over hun toekomst nog niet gecentraliseerd bij Vastgoedbeheer. Ook de ATEA (voorheen BSW) zijn nu nog uitgesloten; gesprekken hierover moeten nog opgestart gaan worden.

Waarom spelregels?

Om de ambities te realiseren is naast tijd en veel inzet ook een aantal Spelregels noodzakelijk. Spelregels waarbinnen het benodigde financieel en maatschappelijk rendement, transparantie en zakelijkheid, integraal kostendekkende huren/bruikleenovereenkomsten en invullen van de bezuinigingstaakstelling vormgegeven kunnen worden.
De spelregels zijn primair opgesteld voor alle gemeentelijke afdelingen die betrokken zijn bij het maatschappelijke vastgoed en voor het gemeentebestuur (besluitvormers).
Nogmaals: de spelregels zijn niet statisch. Jaarlijks voorafgaand aan het opstellen van de begroting zullen ze getoetst worden aan gewijzigde inzichten en aan gewijzigde wet- en regelgeving.

Eind 2014 zal afhankelijk van de hoeveelheid en ingrijpendheid van de aanpassingen een proces opgestart worden om te komen tot 2.1 en afhankelijk van de ingrijpendheid zelfs 3.0.

Wijkcentrum Kraaiennest Tweeschaar 12

Gymzaal Generaal Maczekstraat 80

Zwembad De Wisselaar Terheijdenseweg

A

Algemeen Strategisch Beleidskader

A1 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten 'Beleid gestuurd', 'Brede scholen' en 'Verzelfstandigde instellingen'.

1. Uitgangspunt is dat burgers en organisaties zelf een verantwoordelijkheid hebben voor het vinden van een geschikt vastgoedobject voor de activiteit die ze willen uitoefenen.
2. De rol van de gemeente:
   - schept voorwaarden door in bepaalde gevallen eigen vastgoed aan te bieden, volgens subsidieregels te subsidiëren voor tegemoetkoming in huisvestingslasten (huursubsidie) en indien nodig te bemiddelen tussen gebruikers en aanbieders (makelaarsrol).
   - zorgt voor het op elkaar afstemmen van (subsidie)regelingen die te maken hebben-met huisvesting.
   - investeert in en/of exploiteert maatschappelijk vastgoed voor bepaalde maatschappelijke activiteiten daar waar andere partijen het niet oppakken tegen vergelijkbare kwaliteit of kosten
   - regisseert daar waar het gaat om een wijkcentrumfunctie: het zorg dragen voor de aanwezigheid van een wijkcentrumfunctie in de wijken van Breda. Dat is nodig om de realisatie van beleidsdoelen te ondersteunen.
3. De gemeente ziet zichzelf nadrukkelijk als één van de eigenaren van maatschappelijk vastgoed en gaat daarom met andere eigenaren in gesprek over inhoudelijke meerwaarde van samenwerking, het verhogen van de bezetting en het verbeteren van de exploitatie.
4. De gemeente geeft voorkeur aan initiatieven van externe partijen op het gebied van eigendom, onderhoud en exploitatie van maatschappelijke vastgoedobjecten. Zeker als dit financieel een beter resultaat oplevert, risico's vermindert en binnen de gewenste beleidskaders wordt gerealiseerd.
5. In geval van vraag om nieuwbouw en/of uitbreiding wordt er altijd afgewogen of bestaande publieke en private voorzieningen op adequate en verantwoorde wijze kunnen voorzien in de maatschappelijke vraag. Uitbreiding en nieuwbouw vormen een uiterste maatregel.
6. De gemeente gaat uit van het clusteren van functies, in ieder geval inhoudelijk en organisatorisch. En wanneer echt noodzakelijk en financieel haalbaar ook fysiek. Hierin wordt gedacht aan sociaal maatschappelijke functies, de bibliotheek en andere culturele functies en ook functies gerelateerd aan de dienstverlening van de gemeente.
7. Aard, omvang en invulling van maatschappelijk vastgoedobjecten kunnen verschillen per wijk doordat behoeften per gebied kunnen verschillen. Daarnaast kan een maatschappelijk vastgoedobject een gebiedsoverschrijdende functie hebben. Behoeften zijn bovendien niet statisch en daarom is een periodieke herijking noodzakelijk.
8. Vastgoedvraagstukken.
   Breda heeft als gemeente veel vastgoed in haar bezit. Dit geldt niet alleen voor de gemeente maar ook voor de diverse partijen / marktpartijen in de stad (onderwijs, zorg, corporaties etc.). Met dit beschikbare arsenaal zijn veel - zo niet alle - vastgoedvraagstukken op te lossen. Een belangrijke uitdaging ligt erin om samen met al deze partijen te komen tot een optimale huisvesting. Het zoveel als mogelijk multi-functioneel inzetten van ruimten is hier een noodzakelijk onderdeel van.

A2 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten Gemeentelijke Bedrijfsvoering

1. Ook hier geldt dat het in eigendom hebben van vastgoed geen doel op zichzelf is. Gezien de verwevenheid met de bedrijfsvoering en de dynamiek m.b.t. taken en omvang van de gemeentelijke overheid is het logisch dat deze objecten voorlopig in handen van de gemeentelijke overheid blijven.

2. Het beheer m.b.t. het eigendom en onderhoud worden uitgevoerd door Vastgoedbeheer conform de spelregels zoals vastgelegd in dit document.
3. De exploitatie blijft de verantwoordelijkheid van de gehuisveste organisatieonderdelen zelf. Het gehuisveste organisatieonderdeel kan met het team Technisch Beheer of team Gebruikersbeheer van de afdeling Vastgoedbeheer voor respectievelijk het technisch onderhoud of de exploitatie een dienstverleningsovereenkomst sluiten.

(Onderzocht wordt of voor de bedrijfsvoeringspanden ook het gebruikersonderhoud kan worden gecentraliseerd; afronding medio 2014)

A3 Strategisch beleidskader Marktconforme vastgoedobjecten

1. Kan - indien mogelijk, en bijvoorbeeld geen onderdeel is van een Brede School - afgestoten worden.
2. Voorwaarde is volledige financiële compensatie (inclusief - indien van toepassing – de voordelige exploitatie).

A4 Strategisch beleidskader vastgoedobjecten Stadsmakelaar

1. Het afstoten en verhuren van vastgoedobjecten is een politiek-bestuurlijk besluit – bijvoorbeeld voor het bereiken van een bezuinigingstaakstelling - dat zal verlopen via de spelregels (o.m. scorecard) zoals vastgelegd in dit document.

B

Eigendombeheer

B1 Eigendom onderdeel: Portefeuillemanagement

Spelregel 1: Score-card methodiek

Bij concrete besluiten over afstoten (verkoop of sloop) aankoop, periodiek heroverwegen en verhuur leegstaande vastgoedobjecten wordt gebruik gemaakt van de scorecard methodiek. Die geeft een overzicht van en maakt afwegingen mogelijk tussen de 6 'prestatievelden' zoals hieronder in de tabel weergegeven.

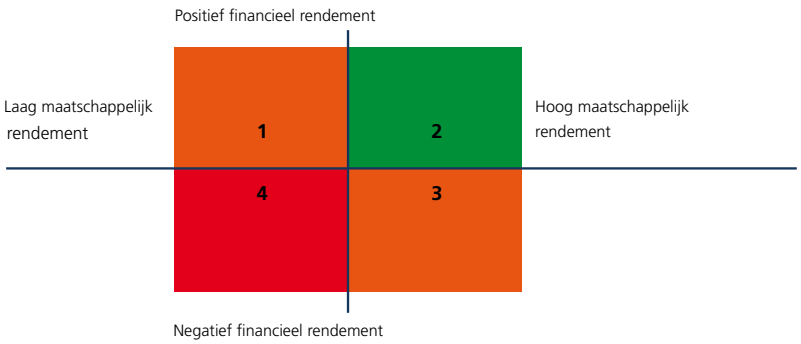
De methodiek bestaat uit vier stappen:

1. Invullen score-card

Prestatieveld	Definitie/vraagstelling	Afdeling
Publiek doel	Wordt er een expliciet beleidsdoel -in een raadsnota vastgelegd - nagestreefd?	Economie, cultuur & onderwijs Wonen & Samenleven
Maatschappelijk rendement	o.b.v. rendement geformuleerd voor leefbaarheid/ wijkgericht werken o.b.v. verhouding output/subsidie en o.b.v. concrete cijfers bezetting, gebruik.	Wijkzaken en Wonen & Samenleven en Economie, Cultuur & Onderwijs en Vastgoedbeheer
Tevredenheid gebruiker	Is de gebruiker van het object tevreden over het vastgoedobject (locatie, functionaliteit, technische staat)?	Huurder/bruiklener, Vastgoedbeheer en Wijkzaken
Ontwikkeling Kansen	Heeft de locatie ontwikkelingskansen? Toekomstperspectief? Kan het vastgoedobject worden herontwikkeld, uitgebreid en/of van functie veranderen?	Ruimte en Vastgoed Ontwikkeling
Financieel rendement / Vastgoedexploitatie	Maken we winst of verlies bij de exploitatie van het vastgoedobject? Wordt er subsidie verleend?	Vastgoedbeheer Economie, cultuur & onderwijs en Wonen & Samenleven
Technische staat/ Duurzaamheid	Voldoet het object aan de onderhoudsnormen die we er als gemeente aan stellen? Voldoet het vastgoedobject aan de duurzaamheidambitie?	Vastgoedbeheer en Uitvoering

2. Analyse prestatievelden

Aan de hand van de scores (++, +, 0, -, - -) op maatschappelijk en financieel rendement kan het onderstaande schema worden opgesteld.
Op de horizontale as staat de bijdrage van het vastgoed aan de beleidsdoelstellingen (maatschappelijk rendement) weergegeven en op de verticale as de verlies- dan wel winstgevendheid van het vastgoed (financieel rendement).



Vervolgens wordt de analyse verder verdiept door de andere prestatievelden hierbij te betrekken.

3. Vervolgstrategie

Keuze maken uit:

- Consolideren:
  Voortzetten van de exploitatie en het beheer op dezelfde wijze als voorgaande jaren.
- Renderen:
  Financieel laten renderen van het vastgoedobject dat dit nu niet doet: uitgaven verminderen en/of inkomsten verhogen.
- Herpositioneren:
  Extra aandacht schenken aan het object door:
  - herbestemming: nieuwe functie of combinatie van functies (=transformatie);
  - herontwikkeling: sloop en nieuwbouw;
  - extra investeren: bijvoorbeeld door planmatig onderhoud naar voren te schuiven of door renovatie, restauratie of verbouwing of verduurzaming.
- Afstoten:
  Verkopen of slopen.

4. Uitwerking van vervolgstrategie naar de drie vormen van beheer.

- Eigenaar; o.m. uitwerken naar overeenkomst voor verhuurder en financiële consequenties verwerken.
- Onderhoud; bepalen van onderhoudsniveau.
- Exploitatie; bepalen exploitatiemodel.

Spelregel 2: Vier vormen leegstand

Er zijn vier vormen voor 'hoe om te gaan met leegstand': 1) tijdelijk verhuur, 2) bruikleen, 3) anti-kraak en 4) bewuste leegstand.

De keuze voor een van de vier vormen zal bepaald worden op basis van:

- Vervolgstrategie van het pand (bijv sloop, herverhuren of verkopen) en de belemmering die gebruik of huur op kan leveren voor deze strategie.
- Risico op vandalisme of kraak, dit wordt beoordeeld op basis van:
  - Klachtmeldingen en schades (wordt bijgehouden in Planon door Technisch Beheer)
  - Ligging van het pand
  - Wijk waarin het pand zich bevindt (hiervoor advies van de stadsmariniers of wijk-manager)
- Risicoprofiel van de kandidaat tijdelijke huurder/gebruiker o.b.v. ontruiming- en huurbescherming.
  In algemene zin geldt hier dat 'wonen' en 'commerciële bedrijfsruimten' een hoog risico in zich dragen voor de verhuurder en 'overig' (o.m. maatschappelijke activiteiten) een laag risico.
- Wel of geen geschikte kandidaat voorhanden voor tijdelijke verhuur/bruikleen.
- Bepalingen van het bestemmingsplan en brandveiligheidsvoorschriften (deze kunnen belemmerend werken).

De keuze voor 1) tijdelijk verhuur, 2) bruikleen, 3) anti-kraak en 4) bewuste leegstand is steeds voor maximaal 1 jaar. Hierna zal een heroverweging plaatsvinden.

Voordat er een keuze voor een van vier vormen wordt gemaakt zal er altijd overleg plaatsvinden met de afdeling wijkzaken en zo nodig met de stadsmariniers. Voordat mensen of organisaties een pand, tot aan verkoop, in bruikleen of verhuur willen krijgen, zal dit tevens voorgelegd worden aan de verantwoordelijk wethouder.

In tabel, inclusief het financiële gedeelte:

Variant	Toe te passen bij	Voordelen	Nadelen	Financieel
Tijdelijke verhuur: vastgoedobject blijft in portefeuille	Geschikte kandidaat voorhanden met laag risico profiel	* Huurvergoeding * Gebruikerslasten voor huurder * Toezicht en storingen snel bekend	Risico dat huurder beroept op huur-bescherming of ontruimingsbescherming	* Kostprijsdekkende huurprijs (afhankelijk van objectgroep) * Gebruikerslasten voor huurder
Tijdelijke verhuur: vastgoedobject dat afgestoten gaat worden (verkoop of sloop)	Geschikte kandidaat voorhanden met laag risico profiel (veelal 'kleine zelfstandige' niet zijnde bv, nv etc).	* Huurvergoeding * Gebruikerslasten voor huurder * Toezicht en storingen snel bekend	Risico dat huurder beroept op huur-bescherming of ontruimingsbescherming	* Situationeel bepaalde huurprijzen * Gebruikerslasten voor huurder
Bruikleen	* Hoog risico vandalisme of kraak * Kandidaat met een hoog risico profiel * Bestaande of nieuwe gebruiker (zonder eigen gewin) die bereid is periode tot verkoop/afstoten te overbruggen.	* Gebruikerslasten voor gebruiker * Toezicht en storingen snel bekend	Eigenaarlasten voor Vastgoedbeheer/ gemeente.	* Geen huur ('om niet') * Gebruikerslasten voor gebruiker
Anti-kraak bewoning	* Hoog risico vandalisme of kraak * Geen kandidaat voor bruikleen voorhanden.	* Werk uit handen door anti-kraak organisatie * Toezicht en storingen snel bekend	Eigenaarlasten en gebruikkosten niet gedekt dus risico Vastgoedbeheer/ gemeente Past over het algemeen niet in het bestem-mingsplan	*Geen huur ('om niet') * Gebruikerslasten vaak voor eigenaar
Leegstand	*Vervolgstrategie sloop *Laag risico vandalisme of kraak *Geen kandidaat voorhanden		Eigenaarlasten en gebruikkosten niet gedekt dus risico Vastgoedbeheer/ gemeente	* Geen gebruiks-vergoeding * Gebruikslasten voor eigenaar

Afwijken van bovenstaande spelregel kan alleen via een afzonderlijk (afdelings)besluit (incl. afstemming met politiek/bestuur).

Spelregel 3: Stadsmakelaar: centraal punt voor matching aan- en verkoop en verhuur

Er is één integraal Verkoop & Verhuur loket binnen de gemeente: De stadsmakelaar - waarin BrIM, Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer zijn vertegenwoordigd. Vraag & aanbod van huisvestigingsmogelijkheden in Breda is hierin ondergebracht en wordt hier op elkaar afgestemd. Het gaat primair om het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Waar mogelijk worden partijen ook op andere panden in de stad doorverwezen welke geen eigendom zijn van de gemeente. Door vraag en aanbod op één plaats te matchen kan effectief op zowel verkoop- en huurvraag als op bestaande inefficiënte huisvestingssituaties worden ingespeeld. Op reguliere basis is de afdeling Ruimte betrokken in verband met de bestemmingsplannen. Voor het breed weg zetten in de markt kan de stadsmakelaar gebruik maken van Funda business en twitter. Brochures van objecten zijn beschikbaar op de Breda.nl/stadsmakelaar of opvraagbaar bij het de stadsmakelaar.
(reguliere verhuur van m.n. sport vindt plaats bij team Gebruikerbeheer.)

Spelregel 4: Proces verkoop van vastgoedobjecten

1. Spelregel 1; stappen 1 t/m 4.
2. De stadsmakelaar geeft een advies m.b.t. verkoopbaarheid van het object en aanpak verkoop.
3. Uitkomst van punt 1 en 2 naar de MT's Beheer en Ontwikkeling voor advies.
4. Besluit B&W.
5. In verkoopname object (verkooptekening met KLIK-melding en afstemming wijkzaken, eventueel bodem- en asbestonderzoek, aanmelden website, funda, opstellen brochure, leaflet publiekshal, schermen publiekshal, plaatsen bord en/of posters, promotie op

twitter, bezichtigingen, onderhandelingen en opstellen overeenkomst)

6. Na overeenstemming met de koper over de verkoop zal hiervoor door de opdrachtgever besluitvorming worden gevraagd aan de verantwoordelijke wethouder(s).
7. Voor ondertekening tot aan € 250.000 is het afdelingshoofd Vastgoedbeheer gemandateerd, daarboven zal de burgemeester tekenen.
8. Afronding verkoop (transport, opzeggen nutsvoorzieningen en verzekering, informeren wijkzaken en technisch beheer, financieel afronden; begroting en activastaat, verkocht-stickers).

Spelregel 5: Bij verkoop streven naar zo ruim mogelijke bestemming

Bestemmingswijzigingen of een principeakkoord hiertoe kunnen de verkoop aanmerkelijk versnellen en de opbrengst verhogen. Voor diverse locaties zal het verzoek van potentiële kopers en/of initiatiefnemers komen om woningbouw en/of kantoorbouw toe te staan in plaats van bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden, omdat deze functies verhoudingsgewijs waardevoller zijn. Vanuit de door het college en de raad gestelde beleidskaders van de stedelijke programmering bestaat voor een dergelijke omzetting naar wonen en of kantoren in de komende periode géén ruimte. Hiervan kan alleen afgeweken worden op basis van een separaat besluit door het college (afwijkingsbesluit) of de raad (postzegelbestemmingsplan), indien er sprake is van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
De advisering hieromtrent loopt via de gebruikelijke procedure van de intake.

Spelregel 6: Verkoop: marktbenadering en prijsbepaling

De gemeente verkoopt op basis van reguliere verkoop; één op één aan een geïnteresseerde verkoper.
De vraagprijs en koopsom voor deze vastgoedobjecten wordt gebaseerd op een taxatie (waarde in het economisch verkeer) door een beëdigde makelaar/taxateur.
Bij veel interesse voor een bepaald object kan er voor gekozen worden om over te gaan tot een verkoop bij inschrijving. In dat geval is een taxatie niet verplicht maar zal deze toch noodzakelijk zijn om de inschrijvingen op waarde te kunnen schatten. Mocht de hoogste inschrijving lager zijn dan de taxatiewaarde dan kan de gemeente in dergelijke situaties toch verkopen omdat het openbaar is ‘geveild’.
Daar waar getaxeerde waarden niet realiseerbaar blijken, kan - na intern overleg en aanmerkelijk tijdsverloop - hertaxatie worden overwogen.

Spelregel 7: Verkoop aan huidige gebruiker met behoud maatschappelijke functie

In het af te stoten maatschappelijk vastgoed kunnen huurders zitten die de locatie willen kopen van de gemeente en vervolgens de (maatschappelijke) functie voortzetten. Er is ruimte voor dergelijke initiatieven na expliciete besluitvorming door de desbetreffende wethouder/college. Daarbij geldt dat de waarden transparantie, zakelijkheid en (in tijd) beperkt verkenningstraject dienen te worden gewaarborgd, teneinde:

- Snel de realiteitszin van de voorstellen te kunnen toetsen aan de prestatiecriteria van de scorecard.
- Ongewenste precedentwerking naar andere vastgoedobjecten te voorkomen; en
- Voorkomen dat de onderhandelingen over de overname leiden tot indirecte subsidiëring en daarmee mogelijk tot onrechtmatige staatssteun.

Rekening dient gehouden te worden met het feit dat de fiscus de overdrachtsbelasting over de reële verkoopwaarde zal rekenen.

Spelregel 8: Staatssteun

Het cruciale staatssteuncriterium is of de maatregel een voordeel verstrekt aan een onderneming. Als een vastgoedobject voor een lagere prijs wordt verkocht of verhuurd dan de koper/huurder onder normale omstandigheden voor dit type onroerend goed op de markt zou moeten betalen behelst het prijsverschil een voordeel voor de kopende/hurende onderneming. Er zijn twee door de Europese commissie erkende methoden om staatssteun uit te sluiten, namelijk:

a. verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt.
b. taxatie door een onafhankelijke deskundige en verkoop tegen de getaxeerde waarde.

Er zijn wettelijke richtlijnen én praktische regels (ten minste compensatie voor boekwaarde en verkoopkosten) die de exacte wettelijke en potentiele financiële ruimte geven voor verkoop van vastgoed met behoud van maatschappelijke functie (geoorloofde staatssteun). Voor initiatiefgroepen die de maatschappelijke functie in stand willen houden is dit de 'De Minimus verordening' (steun tot maximaal €200.000 in 3 jaar als korting op de getaxeerde waarde) en voor corporaties de zgn. 'Tijdelijke regeling'. In bijzondere gevallen kan de DAEB-De Minimus regeling toegepast worden, hiervoor dient aan de koper een Dienst in het Algemeen Economisch Belang opgelegd te worden door het college. Op grond van deze regeling kan maximaal € 500.000 in 3 jaar aan steun worden gegeven.

Spelregel 9: Stille en actieve verkoop aan initiatiefnemers die maatschappelijke functie willen behouden.

Zodra college of raad besluit tot het honoreren van een verzoek van een groep van initiatiefnemers om een vastgoedobject over te willen nemen nadat het besluit tot afstoten reeds is genomen, dan geldt dat:

- De groep initiatiefnemers in een vooraf bepaalde periode de tijd krijgt om aan te tonen dat het initiatief realistisch is.
- Tijdens deze periode het vastgoedobject in stille verkoop staat: alleen op de site van de stadsmakelaar. Dit in tegenstelling tot actieve verkoop waar ook actief en breed de markt wordt benaderd en zichtbaar wordt gemaakt dat een pand te koop staat.
- De eigenaarlasten tijdens de stille verkoop niet voor vastgoedbeheer zijn, maar voor de interne opdrachtgever van de initiatiefnemers. Bij actieve verkoop zijn de eigenaarlasten voor vastgoedbeheer.

Spelregel 10: Concurrentie met eigen vastgoed objecten

Bij het afstoten moet rekening worden gehouden met concurrentie van objecten onderling (wijkcentra en overig vastgoed). Bij het voorleggen van besluiten tot verkoop zal deze onderlinge concurrentie meegenomen worden in de afwegingen.

Spelregel 11: Bodem en asbest

Niet voor iedere locatie is een bodem- en asbestonderzoek beschikbaar.
In de koopovereenkomsten zal een bepaling opgenomen worden waarin koper voor eigendomsoverdracht de gelegenheid tot onderzoek wordt geboden. Afhankelijk van de ernst en situatie zal per locatie overwogen moeten worden of dit door de gemeente opgelost wordt. Maakt koper geen gebruik van deze mogelijkheid dan ligt het risico bij de koper.

Spelregel 12: Verwerven van gronden en panden

Er zijn drie soorten

1. Verwerven van panden en gronden van andere afdelingen binnen de gemeente (bijvoorbeeld Eco of wijkzaken): via overdrachtsformulier, overzetten van het activum en een begrotingswijziging.
2. Verwerven van panden en gronden van Vastgoedontwikkeling; vastgoedontwikkeling kent een eigen financiële vastgoedadministratie, verwerven betekent geen verschuiving maar een aankoop.
   *Waarde onder de € 100.000 (bepaald op basis van grondprijzenbrief): via overdrachtsformulier, overzetten van het activum en een begrotingswijziging
   *Waarde boven de € 100.000 (bepaald op basis van grondprijzenbrief): via een collegeomslag,waarde op basis van grondprijzenbrief met een begrotingswijziging
3. Verwerven van panden buiten de gemeente: betreft een aankoop, afdelingshoofd is gemandateerd tot een aankoop van € 250.000. Echter ook besluitvorming via een omslag. Begrotingswijziging voor het pand.

Spelregel 13: Doordecentralisatie

(In bewerking)

Stadserf 2 Veiligheidshuis

Kunstgrasveld SportparksDe Blauwe Kei Breda

MOTI Boschstraat 22

B2 Eigendom onderdeel: Financieel management

Spelregel 14: Integraal kostendekkende huurprijs

Het uitgangspunt is een integraal kostendekkende huurprijs, vanwege:

- transparante besluitvorming op het gebied van vastgoed (geen indirecte subsidiering via het vastgoed);
- verhogen van het kostprijsbewustzijn bij gebruikers en besluitvormers;
- eenduidigheid en de onderlinge vergelijkbaarheid van het vastgoed;
- voorkomen van ongewenste bevoordeling van gemeentelijke vastgoedobjecten t.o.v. door de markt geëxploiteerde vastgoedobjecten;
- volgen wetgeving 'Markt en overheid' en voorkomen onrechtmatige Staatssteun.

Uitgangspunt is om per objectgroep kostendekkend te zijn waarbij ook rekening gehouden wordt met algemene kosten op een algemene post. Het streven moet zijn ook per object kostendekkend te zijn zodat het wegvallen of toevoegen van panden aan de objectgroepen minimale effecten heeft.
Uitzondering is de gebouwgroep Marktconform die – zoals de naam al aangeeft – een marktconforme huurprijs verrekend.

Toegift:

Wet Markt en Overheid: Deze wet bevat gedragsregels voor de overheid die zijn bedoeld om concurrentievervalsing tegen te gaan. Dit betekent dat de gemeente verplicht is de integrale kosten van de dienst of product in het tarief door te berekenen aan de afnemers. Deze verplichting tot doorberekening is nader uitgewerkt in het Besluit Markt en Overheid. De consequentie hiervan is dat de gemeente aan een ondernemer geen lagere huur in rekening mag brengen dan de kosten die zij maakt voor de betrokken objecten.
Zie voor toelichting op Staatsteun zie spelregel 8.
De gemeente kan hiervan met een algemeen besluit van de raad afwijken.

Spelregel 15: Rekenmethode

Iedere objectgroep heeft een eigen 'rekenmethode' om de te verrekenen kosten te berekenen.

- Marktconform: op basis van taxatie of openbare aanbesteding inclusief jaarlijkse loon/prijscompensatie (via de consumentenprijsindex: cpi).
- Verzelfstandigde instellingen: kostprijsdekkende rekenmethode inclusief jaarlijkse loon/prijscompensatie (via de consumentenprijsindex: cpi).
- Gemeentelijke bedrijfsvoering en Beleid gestuurd: werkelijke kosten methode.Voor Sport geldt bovendien de Tarievennota.
- Tijdelijk beheer:
  a. Voor vastgoedobject dat in portefeuille blijft: kostendekkende huurprijs.
  b. Voor vastgoedobject dat wordt afgestoten of gesloopt: gecorrigeerde kostendekkende huurprijs (m.n. correctie op onderhoud, zie spelregel 25).

Toegift:

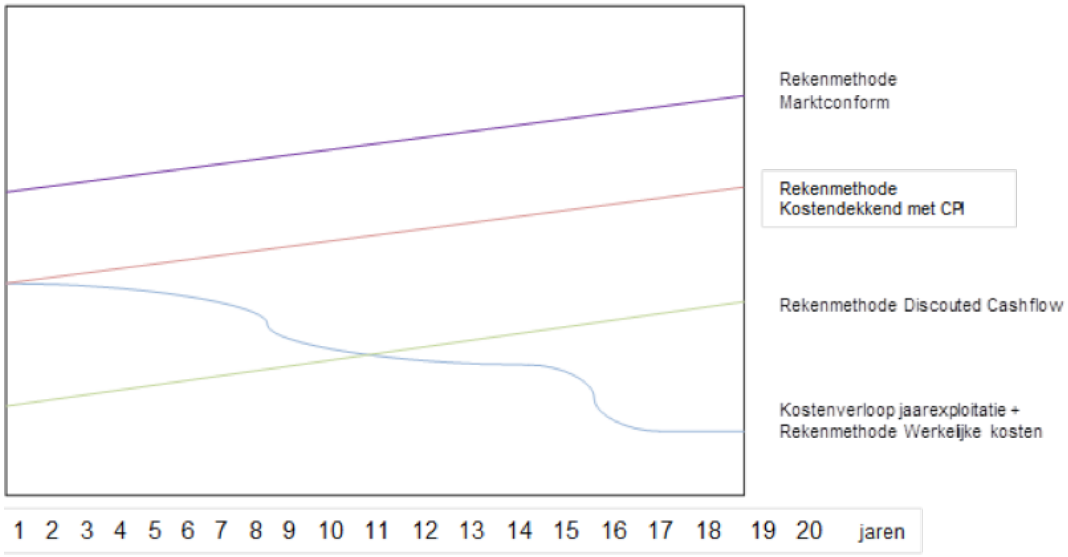
Er zijn verschillende rekenmethoden om de huur voor een bepaalde periode te berekenen:

- ***Marktconforme huur*** wordt berekend op basis van een analyse van de locatie en de markt, taxaties of openbare aanbesteding. Gerekend wordt met een huurniveau per m^2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), conform NEN 2580. Of de marktconforme huurprijs minimaal kostendekkend is wordt gecontroleerd met de Discounted Cashflow methode (zie hieronder).
- Er zijn drie methoden om de kostendekkende huur te berekenen
  - Kostendekkend met CPI
    De huur start op kostendekkend niveau en wordt jaarlijks verhoogd met CPI, gerekend wordt met een huurniveau per m^2 bruto vloeroppervlak (BVO). De exploitatiekosten stijgen jaarlijks met 2%, de kapitaallasten dalen jaarlijks (bij annuitaire en lineaire afschrijving (bij einde afschrijvingstermijn). Bij elkaar opgeteld dalen de kosten en daarmee de kostendekkende huur jaarlijks. De huur wordt bij deze methode jaarlijks verhoogd waardoor er op termijn een verschil ontstaat tussen de kosten en de huurprijs. Daarnaast prijs je jezelf uit de markt met een hoog starttarief t.o.v. de

DCF methode.
Deze methode zal worden toegepast op de objectgroep Verzelfstandigde instellingen.

- ***Werkelijke kosten:***
  Jaarlijks worden de werkelijke kosten in rekening gebracht bij de huurder. Er wordt alleen naar de jaarexploitatie gekeken en niet naar de langere termijn. Het eindresultaat is gelijk aan de DCF methode echter daalt de huur in plaats van dat deze stijgt. Gerekend wordt met een huurniveau per m² bruto vloeroppervlak (BVO).
- ***Discounted Cashflow-methode*** (DCF): ook wel de netto contante waardemethode genoemd. Dit is een algemeen gebruikte rekentechniek om kostendekkende huur te berekenen. Bij de berekening hou je rekening met de verwachte exploitieperiode van het pand en niet met de looptijd van het contract. Ongeveer op de helft van de exploitatieperiode is er een "break-even point" waarna de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Aan het einde van de exploitatieperiode is het eindresultaat nul, oftewel, kostendekkend. Het resultaat is daarmee gelijk aan de werkelijke kosten methode maar je prijst jezelf niet uit de markt omdat je start met een lager starttarief. Om de DCF methode toe te passen is een bestemmingsreserve benodigd omdat de eerste jaren de kosten hoger zijn dan de inkomsten wat later weer afgedekt kan worden met hogere inkomsten tov de kosten. Dit zou bij het ontbreken van een reserve telkens verrekend moeten worden met de algemene middelen. De DCF methode wordt daarom niet toegepast maar dit is wel de ambitie van de afdeling Vastgoedbeheer.

De verschillende rekenmethodes zijn in onderstaande grafiek uitgezet



Spelregel 16: Berekening huurprijs

Uitgangspunt is dat minimaal de volgende acht huurcomponenten opgenomen worden in de huurprijs: Afschrijving, Rente, OZB eigenaar, Verzekeringspremies, Waterschapslasten, Beheerkosten, Dotatie onderhoudsvoorziening en - indien van toepassing - door de gemeente te betalen vergoeding voor zakelijke rechten/huur van derden. De huurprijs wordt berekend over de eerste 15 jaar bij nieuwbouw en de eerste 10 jaar bij bestaande bouw (afschrijving vindt plaats over 40 jaar).

- Voor de interne gebruikers waarmee een DVO is afgesloten wordt de overeengekomen vergoeding jaarlijks op 1 januari aangepast. Hierbij wordt zoveel als mogelijk uitgegaan van werkelijke bedragen. Indien er voor een huurcomponent nog geen nieuw bedrag bekend is wordt een indexeringspercentage van 2% ten opzichte van het voorgaande jaar aangehouden..
- Voor de doorbelasting van de beheerkosten (inzet uren eigendombeheer) zal een berekeningssystematiek ontwikkeld worden. Tot die tijd wordt gerekend met € 3,- p/m².

Dit is bepaald op basis van de kosten voor eigendombeheer gedeeld door het totaal aan m^2 BVO.

- De dotatie voor de onderhoudsvoorziening (incl. kosten Technisch beheer) wordt bepaald door de gemiddelde benodigde jaarlijkse storting om het vooraf bepaalde kwaliteitsniveau (standaard niveau 3; zie verder spelregel 51) en het hierbij behorende maatregelenpakket voor een periode van 10 jaar te financieren. Van deze 10 jaar kan worden afgeweken als dit een uitzonderlijk dure of goedkope periode is of als nu al kan worden voorzien dat deze periode niet wordt gehaald (bijv. a.g.v. afstoten en de economische levensduur).
- Afhankelijk van het BTW regime van de gebruiker zal de huurprijs wel of niet belast worden zie spelregel 17.
- Voor de objectgroepen marktconform en verzelfstandigde instellingen vindt op de huurprijs jaarlijks loon/prijscompensatie plaats op basis van de consumentenprijsindex (cpi). Daarnaast kennen deze objectgroepen een risico-opslag (zie spelregel 18).
- Als negende component kan in geval van een duurzaamheidmaatregel een deel van de financiering lopen via een opslag op de huurprijs (zie ook spelregel 56; is in bewerking).

Spelregel 17 BTW regimes en fiscale gevolgen

Afhankelijk van het BTW regime van de gebruiker zal de huurprijs wel of niet belast worden

- Onbelaste verhuur: hoofdregel is dat de huurder de BTW niet kan verrekenen en de huurprijs niet belast wordt. De inkoop BTW valt niet te verrekenen. Over de huurprijs wordt geen BTW gerekend.
- Belaste verhuur: opteren voor belaste verhuur is mogelijk als de huurder meer dan 90% belaste prestatie levert. De Inkoop-BTW valt voor 100% te verrekenen. Over de huurpijs. wordt vervolgens 21% BTW gerekend.
- Gelegenheid geven tot sportbeoefening (GGTS): Geldt op het moment dat de gemeente een bepaald dienstbetoon aan de huurder verleent. Bij eigen beheer is dit het geval en alleen als de huurder meer dan 90% gelegenheid tot sportbeoefening geeft. Van de inkoop-BTW is 70% te verrekenen. Over de huur prijs dient 6% BTW gerekend te worden.
- BTW Compenstatie Fonds (BCF): Dit is van toepassing op de gemeentelijke bedrijfsvoering. Circa 93% van de inkoop-BTW is te verrekenen.

Hieronder een overzicht van de BTW regimes en objecten/objectgroepen. Brede Scholen kunnen dus meerdere BTW regimes kennen.

BTW regimes en objecten/objectgroepen

Produkt	verhuur-extern onbelast	verhuur-extern belast	verhuur-extern GGTS	verhuur-intern BCF
Afvalservice		X		
Bibliotheek		X		
Binnensport (eigen beheer)			X	
Brandweer (na 01012014)	X			
Brandweer (vóór 01012014)				X
Breda's Museum		X		
Buitenruimte				X
Buitenruimte stedelijke water				X
Buiten Schoolse Opvang	X			
Buitensport (eigen beheer)			X	
Buurthuizen	X			
Cultureel Erfgoed	X			
Gemeentehuis				X
Gemeenschapshuizen	X			
Horeca-gedeelte in De Stee		X		

Produkt	verhuur-extern onbelast	verhuur-extern belast	verhuur-extern GGTS	verhuur-intern BCF
Horeca-gedeelte in Sportcentra		X		
Huisarts, fysio	X			
IJsbaan		X		
IMW	X			
Kinderopvang	X			
MEZZ		X		
MO-Cultuur	X			
MOTI		X		
NAC-stadion		X		
NHTV	X			
Nieuwe Veste		X		
NME				X
Onderwijs Primair en WEC	X			
Onderwijs Voortgezet	X			
Parkeerbedrijf		X		
Peuterspeelzaalwerk	X			
Racketcentrum		X		
Sporthal (niet in eigen beheer)	X	X*		
Stadskantoren VGB				X
Stadskantoren VGB (verhuurd)	X			
Stadskantoren IDV				X
Thuiszorg	X			
UWV	X			
Wolfslaar (Landgoed)		X		
Wonenbreburg	X			
Zwembaden		X		

Verder gelden de volgende spelregels:

- De (nieuwe) huurder is zelf verantwoordelijk voor het bepalen van het specifieke BTW-regiem. Bij een nieuwe huurder dus altijd vragen of de huurder de BTW kan verrekenen. Bij wijziging van huurder tevens het BTW regime doorgeven aan financiën.
- 1x per jaar worden de dimensies gecontroleerd op hun BTW regime.

Spelregel 18: Verwerking risico's

De impact (gevolg) en de waarschijnlijkheid (kans) dat een risico zich voordoet, is afhankelijk van het type, de leeftijd, kwaliteit van onderhoud, locatie en de bestemming van een vastgoedobject en de algemene economische ontwikkelingen. De volgende financiële risico's zijn te onderscheiden:

- huurderving door leegstand, wanbetaling of faillissement van de huurder.
- niet verzekerde schades en gebreken aan vastgoedobjecten.
- te hoge boekwaarde (in vergelijking met potentiële verkoopopbrengst);
- nog onbekende wijzigingen in wet- en regelgeving;
- nog onbekende technische gebreken in het vastgoedobject.

Het opzetten van een bestemmingsreserve om deze risico's af te dekken is in de huidige tijd niet realiseerbaar. De grotere risico's (qua omvang) zullen worden opgenomen in het risicoregister en daarmee gekoppeld worden aan het weerstandsvermogen c.q. de algemene reserve. Hieronder staat hoe er per objectgroep omgegaan wordt met de kleinere risico's:

- Marktconform en verzelfstandigde instellingen: binnen de exploitatiebegroting wordt een post onvoorzien ingesteld (zie spelregel 19 'post onvoorzien'). Wanneer risico's zich werkelijk voordoen, zullen de financiële gevolgen eerst ten laste van deze post onvoorzien gebracht worden. De voorgevallen risico's worden benoemd en onderbouwd in de P&C cyclus.

- Gemeentelijke bedrijfsvoering en Beleid gestuurd: financiële knelpunten die ontstaan doordat risico's zich werkelijk voor doen, vallen in het jaarrekeningresultaat.

Spelregel 19: Post onvoorzien

De post onvoorzien zal jaarlijks per objectgroep in de begroting opgenomen worden en zal worden gevuld met de volgende middelen (bedragen allemaal op begrotingbasis):

- CPI op de kapitaalslasten.
- Vrijval kapitaallasten van de rendabele investeringen.
- Positief saldo mee- en tegenvallers.
- Risico opslag in huurbedragen.

  De post onvoorzien heeft een jaarlijks karakter, eventueel resterende middelen vallen bij de jaarrekening in het resultaat. Bij een volgende begroting zal de post opnieuw opgebouwd moeten worden (thans wordt gewerkt aan een berekening en onderbouwing van een gewenst percentage voor de post onvoorzien).

Spelregel 20: Activeren

- Activering vindt plaats op objectniveau, er wordt niet geactiveerd op algemene object-groep posten. Investeringen over meerdere objecten worden naar werkelijke kosten verdeeld over de objecten.

Bijdragen aan activa in eigendom van derden (zoals investeringen in wijkcentra) kunnen conform artikel 61 BBV worden geactiveerd indien:

- Er sprake is van een investering door een derde
- De investering bijdraagt aan de publieke taak
- De derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op de wijze zoals is overeengekomen en;
- De bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

Indien niet wordt voldaan naar bovenstaande wordt de investering niet geactiveerd.

Spelregel 21: Afschrijven

- In de afschrijvingsverordening is bepaald dat Breda in principe lineair afschrijft. Het synchroon laten lopen met de dekkingsmiddelen (zoals huurinkomsten) kan een reden zijn om activa (of gedeelten daarvan) op annuitaire basis weg te zetten. Het saldo aan afschrijvingen is aan het eind van het afschrijvingstermijn gelijk aan lineair afschrijven.

Daar waar sprake is van rendabele verhuur (d.w.z. niet gedekt uit de algemene middelen) worden activa (of gedeelten daarvan) op de volgende wijze weggezet:

- afschrijven op annuitaire basis
- rente tegen gemeentelijk omslagpercentage eventueel verhoogd met opslag.
- afschrijving in restant gebruikstermijn (termijn blijft gehandhaafd)
- grondcomponent los activeren (voor zover daar geen sprake van was)
- vrijval kapitaallasten naar vastgoedbeheer

Voorgestelde wijze van waarderen geeft voor rendabele verhuur een betere (maar nog steeds beperkte) aansluiting op de markt.

- Bij toekomstige combinatie-panden (Brede Scholen of MFA's) is er een mogelijkheid tot annuitair, deze keuze moet gemotiveerd in de besluitvorming worden meegenomen.
- In alle overige gevallen blijft de hoofdregel van de afschrijvingsverordening van kracht, namelijk afschrijven op lineaire basis.

Toegift:

In de markt wordt afgeschreven tot aan het niveau van de WOZ-waarde. Dit betekent minder afschrijven en dus een lagere huurberekening, maar ook een hogere boekwaarde bij verkoop.

Spelregel 22: Kapitaallasten vrijval

De kapitaallasten vrijval m.b.t. de rendabele onderdelen (niet gedekt door bijdragen uit de algemene middelen, maar uit de huren) blijven op het product behouden. De vrijval van onrendabele kapitaallasten worden weer aan de algemene middelen teruggeven.

Spelregel 23: Afwaarderen boekwaarde

De BBV bepaalt dat indien de bestuurlijke intentie is om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren dan hoeft er in geen enkele situatie een duurzame waardevermindering (afwaarderen van de boekwaarde) te worden verantwoord. Indien bestuurlijk de intentie bestaat om vastgoed met een maatschappelijke functie te verkopen of als de bestemming wijzigt naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan bestaat de mogelijkheid dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord. Dit wordt bepaald op basis van de directe opbrengstwaarde. Dit betekent dat als bij te koop staande vastgoedobjecten de boekwaarde hoger is dan de taxatiewaarde dan wordt deze afgeboekt tot aan de taxatiewaarde.

Spelregel 24: Toereikendheid Onderhoudsvoorziening

In het kader van de jaarrekening 2012 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de toereikendheid van de onderhoudsvoorziening (CO 40848). Dit onderzoek heeft geleid tot een groot aantal maatregelen en spelregels om de toereikendheid ook in de toekomst te handhaven.

De spelregels zijn:

- Na de huidige eenmalige reshuffeling van de voorziening zijn bij toekomstige tekorten:
  - De gebouwgroepen zelf als eerste aanspreekbaar op een opwaartse bijstelling van de dotatie.
  - Uitgezonderd zijn de gevallen waarbij de dotatie contractueel niet omhoog kan.
  - Vervolgens zal bezien worden of er overschotten zijn die de tekorten kunnen compenseren.
  - Tot slot is een tijdelijke verlaging van de dekkingsgraad naar 98% een laatste optie.
- Na de eenmalige reshuffeling van de voorziening zal bij toekomstige overschotten:
  - Eerst bezien worden of compensatie nodig is voor gebouwgroepen die dit (tijdelijk) niet zelf op kunnen lossen.
  - Dan bezien of de dekkingsgraad van de voorziening < 100% is.
  - Als voorgaande niet geldt dan dotatie eenmalig verlagen.
- Bij een aantal gebouwgroepen geldt dat de dotatie hoger is dan de ontrekking waardoor als gevolg van reshuffeling nu een negatieve stand van de voorziening voor desbetreffende gebouwgroep ontstaat omdat dit op termijn wordt gecompenseerd door de relatief hoge dotaties. Dit houdt evenwel een risico in, in geval van verkoop of andere aanpassingen. Dit risico zal o.m. worden afgedekt door:
  - Vrijval vanuit onderhoudsvoorziening – bijv. na verkoop - blijft binnen voorziening zodra er sprake is van een dekkingsgraad onder de 100%.
  - Bij Verkoop van panden zal na compensatie boekwaarde en verkoopkosten ook de compensatie voor een eventueel tekort op de onderhoudsvoorziening meegerekend worden bij de berekening van het netto resultaat verkoop.
  - Bij positief jaarresultaat op de begroting van Vastgoedbeheer zal eerst gekeken worden of de onderhoudsvoorziening op een dekkingsgraad ligt onder de 100%. Zo ja, dan zal hier een eenmalige storting plaatsvinden.

(Deze spelregel is in bewerking. Onderzocht wordt of de onderhoudsvoorziening kan volstaan met één (totaal)budget of dat we vasthouden aan voor alle gebouwgroepen een apart budget; gereed medio 2014)

Spelregel 25: (vrijval) onderhoudsvoorziening bij vastgoedobjecten in de verkoop of na verkoop

Onderhoud bij een vastgoedobject dat in de verkoop staat loopt via de exploitatiebegroting en zal gefinancierd worden uit de verkoopopbrengst. Vrijval vanuit onderhoudsvoorziening blijft binnen deze voorziening zolang er sprake is van een ontoereikende onderhoudsvoorziening.

Spelregel 26: Bepaling bruto/netto resultaat verkoop vastgoedobject.

Ten laste van de kale bruto verkoopopbrengst (zoals deze is vastgelegd in de koopovereenkomst) komen de volgende eenmalige verkoopkosten:

- Boekwaarde.
- Taxatie kosten.
- Kosten tijdelijke beheer, onder meer: uren Vastgoedbeheer, gas, water, elektra.
- Uren VGO en Vastgoedbeheer ten behoeve van verkoopinspanning.
- Eventueel Asbestonderzoek.
- Eventueel Bodemonderzoek
  onvoorziene noodzakelijke onderhoudskosen.
- Tekort onderhoudsvoorziening.
  Na aftrek van bovenstaande posten ontstaat de netto verkoopopbrengst zolang deze kosten in het verkopende jaar zijn gemaakt. Dit in verband met de jaarcyclus van de begroting waardoor alle kosten eerder gemaakt van het verkopende jaar in het betreffende jaarresultaat zijn verwekt.

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

Spelregel 27: Structurele bezuiniging

Voor het bepalen van de structurele bezuiniging ten behoeve van de taakstelling maatschappelijk vastgoed geldt het saldo van de begroting van het jaar waarin het besluit tot verkoop is genomen.

Spelregel 28 Business model

In bewerking

Spelregel 29 Risicomanagement

In bewerking

Overzicht spelregels financieel management

Objectgroepen/ Financieel management	Marktconform	Verzelfstandigde instellingen	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Beleidsgestuurd (Sport en Welzijn)
Huurprijscomponenten				
Kapitaalslasten:				
Afschrijving, rente.	X	X	X	X
Exploitatiekosten:	X	X	X	X
OZB eigenaars, verzekeringspremies, waterschapslasten	x	x	x	x
Bedrijfsvoeringskosten	x	x		x
Dotatie onderhoudsvoorziening,	x	x	x	x
Door de gemeente te betalen vergoeding voor zakelijke rechten/ huur van derden	x	x	x	x
Risico opslag	x	x		
BTW	belaste en onbelaste activiteiten	belaste en onbelaste activiteiten	BTW-compensatie	belaste en onbelaste activeiten
Consumentenprijsindex	x	x		
Kapitaalslasten				
Afschrijving; linieaire of annuitair	annuitair *	annuitair*	lineair	lineair
Rentevast of gedurende looptijd van contract	omslagrente+0,5%	omslagrente	omslagrente	omslagrente
Dekken van risico's				
Vrijval rendabele kapitaallasten	Post onvoorzien **	Post onvoorzien**	algemene middelen	algemene middelen
Vrijval onrendabele kapitaallasten	algemene middelen	algemene middelen	algemene middelen	algemene middelen
Overschotten en tekorten exploitatie	Post onvoorzien	Post onvoorzien	algemene middelen	algemene middelen
Gevolgen van risico's	Post onvoorzien	Post onvoorzien	algemene middelen	algemene middelen
Rekenmethode	Marktconform	Kostendekkend: Kostprijsdekkend met CPI	Kostendekkend: werkelijke kosten methode	Kostendekkend: werkelijke kosten methode

NB De objectgroep brede scholen is veelal een optelsom van objectgroepen.
Stadsmakelaar objectgroep: zie hiervoor schema op pagina 17.

*Is slechts beperkt mogelijk

**Wordt verder uitgezocht

B3 Eigendom onderdeel: Accountmanagement

Spelregel 30: Accountmanagement

Afspraken met de huurder / gebruiker worden in een standaard huurovereenkomst (gebaseerd op ROZ), dienstverleningsovereenkomst, dan wel bruikleenovereenkomst vastgelegd. Onderdeel van de (huur)overeenkomst is de verdeling van verantwoordelijkheden van onderhoud en bekostiging daarvan. Deze wordt vastgelegd in de standaardverdeellijst.

Uitgangspunt is uniformiteit. Indien het op grond van beleidsoverwegingen, politiek/bestuurlijke wensen of op basis van onderhandeling met de huurder wenselijk is om op onderdelen af te wijken van de standaard is dat alleen mogelijk met een concreet vastgelegd en gedocumenteerd besluit.

	Huurovereenkomst		Dienstverleningsovereenkomst		Bruikleenovereenkomst
	Bestaande bouw	**Nieuwbouw**	**Bestaande bouw**	**Nieuwbouw**	
Gebruik	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan
Termijn	5 jaar	15 jaar	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd
Verlening	5 jaar daarna telkens 1 jaar	5 jaar daarna telkens 1 jaar			
Prijs	Kostendekkend of marktconform*	Kostendekkend of marktconform	Kostendekkend; werkelijke kosten	Kostendekkend; werkelijke kosten	
Herzieningsdatum	5 jaar**	5 jaar**	1 jaar	1 jaar	
Indexering	1 x pj met cpi	1 x pj met cpi	Geen	Geen	
Opzegtermijn	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden
Onderhoud	Standaard onderhoud verdeellijst	Standaard onderhoud verdeellijst	Standaard onderhoud verdeellijst	Standaard onderhoud verdeellijst	standaard onderhoud verdeellijst
Bijzonderheden		Dekking investeringskosten opnemen		Dekking investeringskosten opnemen	Komt alleen voor als beleidsafdeling dat wil. Uitgangspunt is kostendekkend.

*Afhankelijk van gebouwgroep

**herzieningsdatum is bij een artikel 7.230 contact niet verplicht. Per situatie bepalen (verhouding marktconforme prijs en kostendekkende huurprijs) of dit in het contract opgenomen wordt. Bij een artikel 7.290 contact is een herzieningsdatum bij wet geregeld.
Uitzonderingen:

- Voor sportcomplexen wordt per seizoen verhuurd.
- Voor objecten waar gemeente eigendom heeft en exploitatie regelt loopt de verhuur via Winconsyst (vaak per uur). Het betreft hier m.n. binnensport en in een enkel geval een wijkcentrum (zie hoofdstuk Exploitatie).
- Zie ook spelregel 34 (tarieven sport)

Toegift:

Bij het sluiten van een huurcontract moet rekening gehouden worden om wat voor soort bedrijfsruimte het gaat. Het kan gaan om een bedrijfsruimte vallend onder artikel 7.290 BW of overige bedrijfsruimte vallend onder artikel 7.230 BW. De eerste is van toepassing indien het publiek toegankelijk is en waar een product of dienst direct geleverd wordt, ook wel winkelruimte of middenstandsbedrijfsruimte genoemd. Grofweg is een overige bedrijfsruimte alles wat geen 290-bedrijfsruimte of woonruimte is.
Een overige bedrijfsruimte heeft geen voor het publiek toegankelijk deel. Overige bedrijfsruimtes worden soms ook wel kantoorruimte genoemd. Een 209-bedrijfsruimte heeft extra wettelijke bescherming zoals een huurrecht van de eerste tien jaar en een opzegtermijn van minimaal een jaar. Bij overige bedrijfsruimte is de betalingstermijn standaard ook het opzegtermijn. In de huurovereenkomst kan ook een ander termijn afgesproken worden.

Spelregel 31: Zendmasten

Voor zendmasten voor telecommunicatie of tv gevestigd op de grond wordt een recht van opstal gevestigd en voor een zendmast op een dak wordt een huurovereenkomst gevestigd.

- Duur: 15 jaar
- Herzieningsdatum: 5 jaar
- Opzegtermijn: 6 maanden
- Vierkante meter:
  - op de grond: 100/120 m²
  - op een dak: 10/15 m²
- Optie op de grond: € 2000,-
- Retributie: € 6.000,- tot € 10.000,-
- Medegebruik: € 2.000,- per toegevoegde zend en/of ontvangstinstallatie
- Indexering: 1 x pj met cpi

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten.

Spelregel 32: Opstalrecht

- Er wordt gewerkt aan een herziening van de huidige (uiteenlopende) werkwijzen van zakelijke rechten binnen de gemeente. Het resultaat zal een standaardwerkwijze zijn en de voorwaarden wanneer dit toe te passen binnen de gehele gemeente. Tot die tijd geldt de volgende voorwaarden:
  Duur: Onbepaalde tijd
- Herzieningsdatum: 5 jaar
- Opzegtermijn: 6 maanden
- Retributie: Bebouwd oppervlak x grondprijs x rentepercentage betreffende jaar

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten.

Spelregel 33: Bankgarantie en waarborgsom

Een bankgarantie

- wordt gevraagd indien de huursom (of de totale huursom van diverse locaties tezamen die gehuurd worden door 1 partij) groter of gelijk is aan € 50.000,- per jaar.
- wordt alleen aan commerciële partijen gevraagd.
- heeft de hoogte van 3 maanden huur.

Administratief wordt dit en de mutaties bijgehouden in Planon.

Een waarborgsom:

- wordt altijd gevraagd bij externe partijen (dus niet gemeentelijke afdelingen), dus zowel bij commerciële als maatschappelijke partijen voor bruikleen- en voor huursituaties.
- heeft de hoogte van 1 betaalperiode in geval van huur en bij bruikleen is het bedrag (€ 100,- x het aantal m²) gedeeld door 12.
- wordt gevraagd bij aanvang van de huur of het gebruik en bij een grote wijziging in het contract.

Administratief wordt dit in Planon bijgehouden. Omdat deze in principe meestal langer dan een 1 jaar bij ons zal staan, worden ontvangen waarborgsommen door de administratie op de balans geboekt onder 'lang lopende schulden'.

Toegift:

Een bankgarantie is een een persoonlijke zekerheid, een eenzijdige rechtshandeling, mede steunend op een overeenkomst van lastgeving (en wellicht ook van borgstelling) tussen huurder en bank, waarbij een bank betaling toezegt aan de verhuurder indien de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. De huurder stort geld op een geblokkeerde rekening van de bank: de zogenaamde contragarantie. De formulering van de bankgarantie is belangrijk.

Waarborgsom is een bedrag dat de huurder (of een derde) een borg bij aanvang van de huurovereenkomst aan de verhuurder in depot stort. Het is juridisch te kwalificeren als een verplichting voor de huurder die rechtstreeks voortvloeit uit de huurovereenkomst. Het is voor de verhuurder van belang om de verplichtingen van de huurder waarvoor de waarborgsom worden bedongen zo ruim mogelijk te formuleren in de huurovereenkomst. Het is een rechtstreekse adequate zekerheid.

Spelregel 34: Proces en financiële dekking aanpassingen en uitbreidingen

- Bij verzoeken van de gebruiker tot aanpassing of uitbreiding van een vastgoedobject wordt door portefeuillemanager in eerste aanleg een quick scan uitgevoerd naar de technische haalbaarheid van de aanpassing/uitbreiding en de financiële consequenties daarvan voor de waarde van het vastgoedobject. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een daarvoor uitgewerkte checklist (waarbij o.a. wordt gekeken naar de courantheid van het pand, of de aanpassing een meerwaarde voor het pand heeft of alleen de gebruiker/huurder ten goede komt en waarbij de huur na aanpassing naast de marktwaarde wordt gezet).
- De uitkomst van de quick scan wordt door portefeuillemanager met de directie Ontwikkeling en de afdeling Wijkzaken en/of de uitvoerende afdeling van de directie Beheer besproken om vanuit enerzijds het gemeentelijk beleid en anderzijds vanuit de lokale situatie te komen tot een inhoudelijke beoordeling en principebesluit over het voorliggende verzoek tot uitbreiding of aanpassing van een gemeentelijk object.
- Indien op basis van de voornoemde quick scan wordt ingestemd met de aanpassing/ uitbreiding van het vastgoed object bestaan er 2 mogelijkheden:

1. De huurder/bruiklener krijgt van Vastgoedbeheer een schriftelijke toestemming met voorwaarden om de aanpassing/uitbreiding zelf te realiseren, waarbij de daarmee samenhangende kosten volledig door de gebruiker worden gedragen. Vastgoedbeheer kan hierbij de voorwaarde stellen dat bij beëindiging van de huurovereenkomst het object in de oude toestand dient te worden hersteld of dat de aangebrachte voorziening automatisch eigendom wordt van de eigenaar. Technisch Beheer zal toezicht houden. Indien de verbouwing het pand minder courant cq minder multifunctioneel inzetbaar maakt, zal ervoor gekozen kunnen worden om de huurder/gebruiker het pand bij einde gebruik weer in de oude staat terug te brengen.
2. Vastgoedbeheer besluit zelf opdracht te geven aan afdeling Uitvoering / Directie Beheer, SIB/ Directie Beheer of team Technisch Beheer/ afdeling Vastgoedbeheer voor de realisering van de aanpassing/uitbreiding en neemt tevens de daarmee samenhangende kosten voor haar rekening.
    - Vastgoedbeheer verrekent de kosten van aanpassing/uitbreiding minimaal kostprijsdekkend in de huur voor het object. Vooraf moet berekend worden of de kosten overeenkomen met de stijging in marktconforme huur (bepaald door een taxateur). Het bedrag moet afgeschreven worden in de termijn die voor dat type aanpassing cq type aan-/verbouw staat, ook al is de overeengekomen huurtermijn korter.
    - Voor wijkcentra kan Vastgoedbeheer uit het MIP Wijkcentra aanpassingen en uitbreidingen bekostigen. Het investeringsbudget dat voor aanpassingen en uitbreidingen van wijkcentra in het MIP wordt toegekend, wordt beheerd door de directie Ontwikkeling. Deze directie bereidt op basis van het vastgestelde accommodatiebeleid als mede op basis van onderzoeken en adviezen van Vastgoedbeheer besluitvorming over de inzet van voornoemd investeringsvolume voor en geeft vervolgens opdracht aan Vastgoedbeheer voor de realisering. De dekking voor de met deze investeringen samenhangende kapitaallasten wordt jaarlijks in de begroting toegekend aan Vastgoedbeheer en vormen daarmee een onderdeel van de kostprijsdekkende huur (tussen de beleidsafdeling en Vastgoedbeheer). De dekking van deze hogere huur verloopt via de algemene middelen en komt dus bij Ontwikkeling te staan. Een deel van de investering kan afhankelijk van de onderhoudsraming/ voorziening ook deels uit onderhoud worden gefinancierd.
    - Voor de binnen- en buiten sportobjecten (sportzalen, sportvelden en kleedlokalen) gelden de tarieven uit de sportnota. Die zijn niet kostendekkend. Resterende dekking gaat via algemene middelen. De directie Ontwikkeling zal de opdracht aan de afdeling Vastgoedbeheer geven om een sportcomplex aan te passen of uit te breiden.

Toegift:.

- Bij investeringen moet rekening gehouden worden met het effect op de boekwaarde. De boekwaarde mag door de investering niet hoger worden dan de marktwaarde (houdt hierbij rekening met het effect van de bestemming op de waarde).
- De hiervoor aangewezen portefeuillemanager en de bedrijfsadviseur bewaken het proces van het rendabel krediet.

Spelregel 35: Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

Alle vastgoedobjecten moeten voldoen aan de geldende, bestaande en nieuwe, wetgeving. Dat is op dit moment niet het geval. Voor de drie vormen van beheer (eigendom, exploitatie, onderhoud) worden daarom de volgende stappen ondernomen;

- Voor ieder (nieuw) pand in eigendom dient de in de bijlage opgenomen 'checklist wet & regelgeving' ingevuld te zijn;
- De actielijst die daaruit volgt dient gepland en uitgevoerd te worden;
- Daar waar nodig dienen afspraken te worden vastgelegd in de huuurovereenkomsten of dienstverleningsoverleningsovereenkomsten en/of onderdeel te worden van de onderhoudscyclus.

Toegift:

Verantwoordelijkheid van de eigenaar is dat het vastgoedobject voldoet aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Hieronder valt onder meer de volgende wet- en regelgeving: woningwet, wet milieubeheer, wet ruimtelijke ordening, bestemmingsplan, het bouwbesluit, bouwverordening, wet op het heimelijk cameratoezicht, het gebruiksbesluit, arbobesluit, asbestverwijderingsbesluit, de Drinkwaterbesluit (zie spelregel 36), etc.

Spelregel 36: Legionellapreventie

Naleven/Uitvoeren 'Thermisch Beheersconcept' volgens NEN 1006, prioritaire en zorgplicht-installaties:

1. Koudwatertemperatuur van maximaal 25 graden Celsius, zowel aan begin leiding als bij warmwateruitapleidingen na gebruik.
2. Een warmwatertemperatuur van minimaal 60 graden Celsius.
3. Geen dode of ongebruikte leidingen.
4. Wekelijks gebruik van tappunten, wanneer dit niet gebeurt controleerbare keerklep (EA) aanbrengen.

Acties Eigenaar (prioritaire- en zorgplichtinstallaties) t.a.v. het bovengenoemde Thermisch Beheersconcept:

1. Een- of tweemaal per jaar laten controleren via onderhoudsbestek installaties (actie TB).
2. Eenmaal per jaar laten controleren via onderhoudsbestek installaties(actie TB).
3. Dode of ongebruikte leidingen eenmalig weg laten nemen (actie TB).
4. Wekelijks gebruik tappunt bij huurder/gebruiker neerleggen (actie huurder/gebruiker). Aanbeveling: standaard aan het begin van leidingdeel controleerbare keerklep (EA) aanbrengen (actie TB)

Acties Eigenaar bij prioritaire installaties (scouting (overnachting), zwembaden, 't IJ): naast acties Thermisch beheerconcept ook voldoen aan de artikelen 35 t/m 44 Drinkwaterbesluit.

Toegift:

Op basis van het informatieblad Ministerie van Infrastructuur en Milieu:
Zorgplicht in het algemeen (geldt voor alle gebouweigenaren)

1. Nieuwbouw/nieuwe installatie
   Eigenaar mag er van uitgaan dat wanneer hij een nieuwe installatie door een vakbekwaam bedrijf laat ontwerpen dat voldaan wordt aan alle wettelijke voorwaarden. Hij vult de zorgplicht maximaal in wanneer hij in bestekken verwijst naar beschikbare beoordelingsrichtlijnen t.a.v. het ontwerp en de aanleg (BRL 6000 delen 08 A/B)en de staat van de collectieve leidingwaterinstallatie (deel BRL 6000 deel 08 C)

2. Bestaande bouw/installatie
   Noodzakelijke toetsing aan hiervoor relevante voorschriften en richtlijnen, bijv. via risicoanalyse. Op grond van deze toetsing kunnen herstel- of beheersmaatregelen nodig zijn. Zorgplicht in het bijzonder bij prioritaire installaties.
3. Bij prioritaire installaties moet, bovenop de zorgplicht, conform artikel 35 van het Drinkwaterbesluit een legionella-risicoanalyse en een legionellabeheersplan (met beheersmaatregelen zoals monsters nemen) worden opgesteld door een BRL 6010 gecertificeerd bedrijf(ook bij wijzigingen). Deze gebouwen en gebouwfuncties zijn limitatief in het besluit vernoemd.
   Voor Gemeente Breda betreft dit de volgende gebouwen: scouting (overnachting), zwembaden, 't IJ.

Verantwoordelijkheid:
Primair is de juridische eigenaar van het gebouw/locatie verantwoordelijk, maar hij kan een bepaalde verantwoordelijkheid, niet zijnde bouwkundige of klimaattechnische aanpassingen, ook aan de exploitant overdragen op basis van een overeenkomst. Bijvoorbeeld het uitvoeren van beheersmaatregelen,inclusief kleine wijzigingen/aanpassingen, aansluiten van toestellen, eenvoudige reparaties aan het leidingnet. Hier moet standaard in de huurovereenkomst/ bruikleenovereenkomst de verplichtingen van de huurder/gebruiker opgenomen worden . Bij bestaande overeenkomsten kan via een aparte overeenkomst de genoemde verantwoordelijkheid overdragen worden aan de huurder/gebruiker.

Spelregel 37: Wet Wion (kabels en leidingen)
Bij uitvoering van projecten dient het in kaart brengen van eventuele kabels en leidingen integraal te worden meegenomen en dat de daaruit verkregen meetinformatie verwerkt wordt in de digitale ondergronden.

Toegift:
Op 1 juli 2008 is de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) in werking getreden. Deze wet staat ook bekend als de 'Grondroerdersregeling'. Doel van de wet is om graafschade te voorkomen door het verstrekken van kabel- en leidinginformatie naar aanleiding van een Graafmelding. Kabel- en leidingbeheerders moeten al hun (ondergrondse) kabels en leidingen binnen vastgestelde nauwkeurigheid digitaal beschikbaar hebben en aanbieden.
In gronden behorende bij gemeentelijke objecten (panden en buitensportcomplexen) zijn in het verleden in opdracht van gemeente en derden kabels en leidingen gelegd. De exacte ligging daarvan is niet in alle gevallen bekend. De kabels en leidingen waarvan de ligging wel bekend is zijn reeds in digitale ondergronden verwerkt. Het detecteren van op tekeningen ontbrekende kabels en leidingen is een arbeidsintensieve en kostbare aangelegenheid. De gemeente zal in de regel voor de eigen objecten opdrachtgever zijn voor eventuele projecten. Om die reden wordt de lijn gehanteerd dat bij uitvoering van projecten het in kaart brengen van eventuele kabels en leidingen wordt meegenomen en dat de daaruit verkregen meetinformatie alsnog wordt verwerkt in de digitale ondergronden.

Centercourt tennispark de Mark Breda

Brede school De Mandt Kriekenstraat 43 Teteringen

C

Exploitatie (gebruikersbeheer)

Om invulling te geven aan beleidsdoeleinden kan gekozen worden voor gemeentelijk exploitatie.

Spelregel 38: Vier managementonderdelen van exploitatie

1. Facilitair management (beheer). Zie spelregels 39 t/m 42
2. Account management. Het team gebruikersbeheer is hoofdhuurder en draagt op zijn beurt zorg voor onderverhuur en verwerkt dit in een huurovereenkomst. De kaders hiervoor worden meegegeven door het vastgestelde gemeentelijke beleid. Twee maal per jaar vinden overleggen plaats met gebruikers en met andere van belang zijnde contactgroepen.
3. Financieel management. Het team gebruikersbeheer werkt met een eigen gebruikerstaak in de begroting waarin de te betalen doorrekening van de eigenaar, de gebruikerslasten en de huurinkomsten van de vastgoedobjecten staan.
4. Onderhoudmanagement (gebruikers/huurderdeel). Voor wat betreft het gebruikers- cq huurdersdeel van het bouwkundig onderhoud geeft team Gebruikersbeheer opdracht aan Technisch Beheer van de afdeling Vastgoedbeheer en voor het civiel- en cultuurtechnische onderhoud aan de afdeling Uitvoering.

Spelregel 39: Facilitaire management binnensport

1. Fysiek beheer(Gastheer/vrouwschap)
   Hiervan is sprake wanneer er tijdens de bezetting van de accommodatie permanent een beheerder aanwezig is. Deze vervult de functie als gastheer/gastvrouw, houdt toezicht en draagt zorg voor de veiligheid en het juiste gebruik van de inventaris en verricht de onderhoudswerkzaamheden (dagelijks onderhoud). Dit betreft de grotere sporthallen met meerdere sportruimten: Drie Linden en Gemeentelijk Sportcentrum.
2 Sleutelbeheer
   Bij alle gymzalen wordt gebruik gemaakt van sleutelbeheer. Dat wil zeggen dat hier geen fysiek beheerder aanwezig is en dat via een elektronisch toegangssysteem de openings- en sluitingshandelingen worden geregeld. Vanwege de afwezigheid van een fysiek beheerder in de gymzalen, vindt hier wekelijks een controle plaats.
3. Combinatie van sleutelbeheer en fysiek beheer
   Bij de kleinere sporthallen, Raaimoeren, De Doelen en Haagse Beemden, is het beheer van de vastgoedobjecten een combinatie van sleutelbeheer en fysiek beheer. Bij regulier doordeweeks gebruik is er niet continu fysiek beheer aanwezig, bij evenementen – meestal in het weekend – is dit wel het geval.

Spelregel 40: Facilitair management Brede Scholen

De gymzalen van de Brede Scholen worden beheert door middel van sleutelbeheer.
Team Gebruikersbeheer neemt tevens zitting in het managementteam van de Brede Scholen.

Spelregel 41: Facilitair management wijkcentra

Onderhoud en exploitatie worden in de regel uitgevoerd door vrijwillige stichtingsbesturen. Zodra een stichtingsbestuur stopt kan de directie Ontwikkeling opdracht geven aan team Gebruikersbeheer het vastgoedobject te exploiteren tot de directie Ontwikkeling een nieuwe bestuur heeft gevonden of besluit tot sluiting. Vanwege de tijdelijke aard wordt per geval gezocht naar een geschikt beheermodel.

Spelregel 42: Facilitair Management Buitensport

Het facilitaire management wordt uitgevoerd door de verenigingen zelf.

Spelregel 43: Flexibele schil

Voor het fysieke beheer wordt gebruik gemaakt van een beheerdersgroep in eigen dienst van Team Gebruikersbeheer en uitzendkrachten. Deze uitzendkrachten vormen de flexible schil. De bezettingsgraad is het uitgangspunt voor in de inroostering van het personeel

Toegift:

Team gebruikersbeheer is daarmee een uitzondering op het huidige gemeentelijke inhuurbeleid waar inhuur in principe (tijdelijk) niet is toegestaan. Vanwege het seizoenskarakter, vervanging bij ziekte/verlof van beheerders in eigen dienst en een sterk variërende bezetting is een flexibele schil noodzakelijk en is op het inhuurbeleid een uitzondering gemaakt.

Spelregel 44: Verhuurtarieven binnen – en buitensport en wijkcentra

De tarieven voor verhuur van de binnen- en buitensportaccommodaties zijn in 2005 door de gemeenteraad vastgesteld (Nota Tarieven voor de Sport). Jaarlijks worden de tarieven bepaald op basis van een door de raad vast te stellen verhogingspercentage. Een nieuwe nota Sportaccommodatiebeleid incl. tarievennota is in voorbereiding.

Voor wat betreft de tarieven van de wijkcentra worden deze vanwege de tijdelijk aard overgenomen van het voormalige bestuur van de accommodatie. Indien een activiteit voor gratis huisvesting in aamerking komt wordt er subsidie verleend door de afdeling Ontwikkeling aan de rechthebbende gebruiker of huurder.

Spelregel 45: Prioritering verhuur

Voor de verhuur van de accommodaties wordt uitgegaan van de volgende prioritering:

Binnensport:
- Onderwijs (primair en speciaal)
- Verenigingen (volledig seizoen)
- Particulieren (volledig seizoen)
- Verenigingen en particulieren (incidenteel)

Brede scholen:
- Onderwijs (primair en speciaal)
- Partners brede school
- Verenigingen (volledig seizoen)
- Particulieren (volledig seizoen)
- Verenigingen en particulier gebruik (incidenteel)

Buitensport:
- Vereniging(en) als hoofdhuurder(s)
- Huurders die volledig seizoen huren
- Incidentele huurders

Bij wijkcentra:
- Huurders die volledig seizoen huren
- Incidentele huurders

Spelregel 46: Exploiteren horeca geen taak

Het zelf exploiteren van horeca is geen gemeentelijke taak. Team gebruikersbeheer is wel verantwoordelijk voor het laten exploiteren van de kantines in binnensportobjecten en gaat daartoe exploitatieovereenkomsten aan met horeca-uitbaters dan wel brouwerijen.

Spelregel 47: Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

Voor gebruikersbeheer zijn o.m. van toepassing:
Gebruiksvergunning, drank-en horecavergunning, ontruimingsplan/jaarlijkse ontruimings-oefening, tabakswet, arbowet, warenwetregeling, wetproductaansprakelijkheid, koolzuurgas-besluit, het Activiteitenbesluit, milieubeheer, geluidsnormen, Buma.-Stemra, sena, videma, reprorecht, arbeidsomstandighedenbesluit, Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen, (zie ook bijlage B3: 'checklist Wet- en Regelgeving').

D

Onderhoud (technisch beheer)

Spelregel 48: 5 vormen van onderhoud (voor zowel vastgoedobjecten als voor sportvelden)

1. Algemeen onderhoud
   O.a. advies van derden, herinspecties begeleiding - en toezichtkosten etc.
2. Contract onderhoud
   Al het onderhoud dat jaarlijks in ongeveer dezelfde omvang terugkomt, ook wel regulier onderhoud genoemd
   Het preventief uitvoeren van service c.q. onderhoudsbeurten aan gebouwelementen incl. wettelijke verplichte keuringen.
3. Correctief onderhoud
   Al het onderhoud dat zich onverwacht voordoet.
   Niet gepland onderhoud dat er op gericht is de technische functionaliteit van de gebouwelementen in stand te houden met als doel het object gebruiksgereed te houden.
4. Planmatig onderhoud
   Cyclisch langer dan een jaar. Ook wel groot- of vervangingonderhoud genoemd. Is het onderhoud dat per element c.q. activiteit is uitgezet in de tijd en geld gericht op de functievervulling van een vastgoedobject met als doel het vastgoedobject weer in overeenstemming te brengen met het oorspronkelijke c.q. gewenste onderhoudsniveau. Hieronder valt ook het uitgestelde correctief onderhoud.
5. Dagelijks onderhoud
   Cyclisch onderhoud korter dan een jaar (<1 jr): zoals planmatig schoonhouden van ruimten, terreinen en gevels, het sleutelbeheer, beveiliging, facilitaire taken gebruiker, e.d. Kortom het toonbaar en bruikbaar houden van het gebouw, ruimten en terreinen.

Spelregel 49 Twee soorten Onderhoud

- Bouwkundig onderhoud; Onderhoud aan gebouwen en installaties(ook kleedlokalen buitensport). Wordt uitgevoerd door team Technisch Beheer.
- Civiel- en cultuurtechnisch onderhoud; onderhoud aan sportvelden met toebehoren en terreininrichting. Wordt uitgevoerd door afdeling Uitvoering.

Spelregel 50: Onderhoudsmethodiek

Bouwkundig onderhoud:

- Om een persoonsonafhankelijke registratie van de conditie van de vastgoedobjecten te verkrijgen word gewerkt met de NEN 2767 'Conditie meten voor gebouw- en installatie-delen' . Het zogenaamde: conditie afhankelijk onderhoud (CAO).
- Iedere vijf jaar vindt er een totale herinspectie plaats.
- Nulinspecties worden uitgevoerd door een extern bureau. Onder nulinspecties wordt verstaan het voor de eerste keer opstellen van een meerjaren onderhoudsplanning van een object dan wel uitbereiding van een object.
- Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt er jaarlijks een finale technische toets van alle geplande activiteiten plaats ter voorkoming van kapitaalsvernietiging (praktische toets).
- Voorafgaand aan uitvoeringsjaar vindt er afstemming plaats met duurzaamheidprogram-ma en andere mogelijke investeringen.

Civiel- en cultuurtechnisch onderhoud:

- Voor het civiel- en cultuurtechnisch onderhoud van de buitensportaccommodaties gelden de kwaliteitsnormen van NOC*NSF.
- Sinds 1 januari 2014 wordt het GBI-systeem van Oranjewoud/Antea Group door de afdeling Uitvoering toegepast voor het beheer van de openbare ruimte. Ook voor onderhoud aan de buitensportaccommodaties wordt dit systeemin 2014 ingevoerd.

Spelregel 51: Onderhoudsniveau

Bouwkundig onderhoud

Het gewenste onderhoudsniveau van de vastgoedobjecten is afhankelijk van factoren als:

- De (nieuwe) functie van het gebouw.
- Het doel van het gebouw.
- De intensiteit van gebruik.
- De eventuele cultuurhistorische waarde.
- De verwachte termijn waarover de functie of het gebouw gehandhaafd dient te worden (restlevensduur).
- Toereikendheid onderhoudsvoorziening.
- Contractuele afspraken met de huurder.

Het minimale conditieniveau is 3, tenzij contractueel anders is/wordt overeengekomen met de huurder. Om dit conditieniveau van objecten te benaderen mogen de afzonderlijke objectelementen in principe niet onder de conditie 3 zakken.
Incidenteel kan, op basis van een beleidskeuze, van een het minimale conditieniveau worden afgeweken. Bijvoorbeeld bij sloop, verkoop of een bijzondere waarde van het object.

In grote lijnen ontstaat een volgende beeld:

Vastgoedobjectgroep	Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
Verbouw en nieuwbouw	1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
--	2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
Beleidgestuurd, verzelfstandigde instellingen, gemeentelijke bedrijfsvoering en marktconform	3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
Daar waar kan bij vastgoedobjecten gemeentelijke bedrijfsvoering	4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar. Kans op vervolgschade.
Vastgoed in tijdelijk beheer voorafgaand aan slopen	5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
Vastgoed in tijdelijke beheer voorafgaand aan slopen	6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop
Stadsmakelaar objecten			Hoogstnoodzakelijke onderhoud en afhankelijk van verkoopstrategie

Civiel- en cultuurtechnisch onderhoud

In de lijn van bouwkundig onderhoud gaat gekeken worden naar kwaliteitsniveaus. Hierbij wordt aansluiting gevonden bij het GBI-systeem voor de het beheer van de elementen van de openbare ruimte.

Spelregel 52: Onderhoudafspraken

Jaarlijks worden afspraken gemaakt - met het team Technisch Beheer (bouwkundig) en met de afdeling Uitvoering van directie Beheer (civiel- en cultuurtechnisch) - voor het volgende jaar (t+1) en voor de gehele onderhoudsperiode in een meerjarenonderhoudsplan (t+1,.,., t+10). Onderhoudsafspraken worden vastgelegd in 'Dienstverleningsovereenkomsten' (DVO's) over de te verrichten onderhoudswerken, hier wordt opgenomen:

- De meerjaarplannen bestaande uit de 5 soorten onderhoud uit spelregel 48; (de afspraken gaan primaire over het jaarplan);
- Het praktisch voorbereiden en uitvoeren van activiteiten uit goedgekeurde jaarplannen;
- Signalering en adviseren;
- Inzicht in de benodigde uren advisering, voorbereiding, toezicht en uitvoering.

Toegift:

- Integrale vervangingen van enkele bepaalde elementen - zoals vervangen binnendeurkozijnen- zijn budgettair 'uit' de planning gehaald;
- Eenmalige herstel- c.q. tussenbeurten worden alleen in de eerste 5 jaar van de onderhoudsplanning ingevoerd. Integrale vervangingen worden op basis hiervan opnieuw in de horizon van de meerjaren onderhoudsplanning gepland ('naar achteren worden geschoven').

- Na een nieuwe herinspectie worden de herstel/tussenbeurten opnieuw voor een periode van 5 jaar ingepland.
- Uren tbv begeleiding- en toezichtskosten van Technisch Beheer worden niet in de meerjaren onderhoudsplanning en de onderhoudsvoorziening opgenomen per 2015.

Spelregel 53: Aanpak Projecten

- Nieuwbouwprojecten, verbouwprojecten, renovatieprojecten en aankoopadviezen vallen niet onder technisch beheer. Deze worden als specifieke projecten benaderd door de afdeling Uitvoering als het gaat om cultuur- en civieltechnische werken (sportvelden) en afdeling Stadsingenieurs Breda voor bouwkundige aanpassingen.
- Alle kosten die te maken hebben met het specifieke project (zoals begeleidingsuren, advieskosten, bouwkosten, e.d.) worden meegenomen (op basis van de integrale kostprijs- gedachte). Dit leidt tot transparantie.
- Verdeling van de voorbereiding en de uitvoering van bouwkundige werken tussen Vastgoedbeheer (team Technisch beheer) en afdeling Stadsingenieurs Breda is als volgt:

Criteria	VGB	SIB
Bestuurlijk gevoeligheid	Laag afbreukrisico	Hoog afbreukrisico
Communicatie	Standaard	Complex
Kenmerk werk	Cyclisch of klus	Project
Uitvoeringstermijn	<6 mnd	>6 mnd
Type werk	Onderhoud & kleine aanpassingen	Renovatie & nieuwbouw
Werk met werk	Onderhoudsaandeel > 50%	Onderhoudsaandeel < 50%
Opdrachtgrootte (kleine aanp.)	< € 50.000,-	> € 50.000,-
Aanpassingen	Meldingsplicht	Vergunningsplicht

Spelregel 54: Voldoen aan wet- en regelgeving

Alle vastgoedobjecten moeten voldoen aan de geldende, bestaande en nieuwe, wetgeving. Dat is op dit moment niet het geval. Voor de drie vormen van beheer (eigendom, exploitatie, onderhoud) worden daarom de volgende stappen ondernomen;

1. Invullen checklist (bijlage B3) van wet- en regelgeving (landelijke ervaringen worden meegenomen).
   Op basis van de checklist worden de vastgoedobjecten gescand. Op basis van de scan worden maatregelen opgesteld. Deze maatregelen worden bestuurlijk aangeboden. Gestart wordt met de gebouwen die begin 2013 zijn gecentraliseerd.
2. Onderzoek BOEI wel of niet toepassen
   Na stap 1 volgt de vraag of de afdeling BOEI gaat toepassen. BOEI staat voor een integrale inspectiemethode voor B(randveiligheid), O(nderhoud), E(nergieprestatie) I(nzicht wet&regelgeving). Deze methode is ontwikkeld door RgD. Het is een methode die een vastgoedobject integraal onder de loep neemt.

Spelregel 55: Legionella (bouwkundigonderhoud)

Conform spelregel 36 heeft Technisch beheer de volgende de verantwoordelijkheden t.b.v. het legionella beheer

1. Een- of tweemaal per jaar laten controleren via onderhoudsbestek installaties
2. Eenmaal per jaar laten controleren via onderhoudsbestek installaties
3. Dode of ongebruikte leidingen eenmalig weg laten nemen
4. Aanbeveling: standaard aan het begin van leidingdeel controleerbare keerklep (EA) aanbrengen. Wekelijks gebruik tappunt wordt door de eigenaar bij de huurder/gebruiker neergelegd.

Spelregel 56: Duurzaamheid

- EPA-U

Koppelen aan Onderhoud
Levensduur vs terugverdientijd

Toegift:
Trias Energetica
Energie-Akkoord

(is in bewerking)

Districtpost Poolseweg 100

Horeca in Drie Linden Heisprong 15 Prinsenbeek

E

Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden

Spelregel 57: Rolverdeling en inrichting gemeentelijke vastgoedorganisatie

Uitgewerkt naar de afdelingen binnen de nieuwe organisatie ontstaat op basis van de drie aangegeven 'scheidingen' een volgende gemeentelijke vastgoedorganisatie:

Produkten-taken / vastgoed	Gronden (onbebouwd)		Vastgoedobjecten	
Vastgoedbeleid	VGO		W&S / ECO	
Eigendom	Bestaande stad: Wijkzaken	Gebiedsontwik-keling: VGO	Bestaande stad: Vastgoedbeheer	Gebiedsontwikkeling: VGO
Exploitatie			Derden of gemeentelijk (Team Gebruikersbeheer)	
Onderhoud			**Vastgoedobjecten:** - Team Eigendombeheer geeft opdracht aan team Technische Beheer - Huurder/gebruiker geeft (deels) opdracht aan team technische Beheer - Huurder/gebruiker doet gebruikersonderhoud zelf **Buitensport objecten:** - Team Eigendombeheer buitensportobjecten (sportvelden) geeft opdracht aan afdeling Uitvoering voor planmatig onderhoud met een cyclus langer dan 1 jaar. - Team Gebruikersbeheer geeft opdracht aan afdeling Uitvoeringr voor correctief, contract-onderhoud en planmatig onderhoud met een cyclus korter dan 1 jaar.	Eigenaar derden opdracht aan team Technisch **Beheer** of huurder
Verbouw nieuwbouw			Team Eigendombeheer geeft opdracht aan afdeling SIB (bouw) en de afdeling uitvoering (cultuur/ technisch) afhankelijk van de grootte van het vastgoedproject.	

De hoofdlijn voor de rolverdeling tussen de beleidsafdelingen en Vastgoedbeheer bestaat in de kern uit de scheiding tussen beleid en eigendom. Vanuit deze expliciete rollenscheiding ontstaat op natuurlijke wijze een belangrijke basis voor een goede balans tussen het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed.

Opdrachtgever

De beleidsvoerende afdeling heeft de rol van opdrachtgever en bepaalt welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van het gemeentebeleid. De afdeling regelt tevens de financiering (nu verloopt nog een aanzienlijk deel van de financiering via de algemene middelen die rechtstreeks aan Vastgoedbeheer wordt toegewezen). De beleidsafdelingen krijgen het budget om vastgoedobjecten te kunnen inzetten. Zij hebben zelf geen vastgoed in eigendom.

Opdrachtnemer

Vastgoedbeheer is opdrachtnemer/aanbieder van vastgoed en stelt zich als toekomstig eigenaar op als het bedrijfseconomisch geweten voor het vastgoed van de gemeente. Vastgoedbeheer zal in principe geen vastgoed in eigendom en exploitatie willen nemen waarvoor geen afdoende dekking is in termen van huurinkomsten, gebruikersvergoedingen of subsidies. Vastgoedbeheer zal alle kosten voor onderhoud, afschrijvingen en financiering via huurtarieven of gebruikersvergoedingen doorberekenen aan de huurders of de beleidsafdelingen (subsidies).

Spelregel 58: Eigendomverdeling binnen de gemeente

Vastgoedcategorie	Onderdelen	VGB	Niet-VGB
Publiek domein / openbare ruimte	wegen/kanalen, fietspaden, openbare verlichting, parkeerterreinen, rioolstelsel, bermen/sloten, plantsoenen en bomen.		Wijkzaken
Gemeentelijke Huisvesting / publieke dienst	Stadskantoren	V	
	Brandweerkazernes	V	
	Gebouwen Buitenruimte	V	
	Wolfslaar	V	
	Afvalservice	V	
	Parkeergarages	V	
	Gebouwen ATEA/SW (Nader onderzocht zal worden of dit vastgoed in de toekomst bij Vastgoedbeheer kan worden ondergebracht)		ATEA
Maatschappelijk vastgoed	Zorg en welzijn	V	
	Sportobjecten (vastgoedobjecten en de sportvelden)	V	
	Recreatie (trapveldjes, cruijfcourts, fitness parcours, speeltuinen		Wijkzaken
	Kunst en cultuur (incl. bibliotheken)	V	
	Onderwijs (tot 1/9/'14)		ECO
	Onderwijs (multifunctionele) Brede scholen en medegebruik	V	
Ontwikkelingsvastgoed (tbv van gebiedsontwikkeling)	Vastgoed(panden en gronden) die vallen binnen een grondexploitatie.		VGO
	Panden die niet langer nodig zijn voor gebiedsontwikkeling	V	
Overig Vastgoed o.a.	woningen/garages/commercieel verhuurde kantoor- bedrijfspanden (incl. kinderdagverblijven/ buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen	V	
	Kunstobjecten bij vastgoed (1% regeling)	V	
	Overige beeldende kunst in openbare ruimte		Wijkzaken
	Erfpacht en opstalrecht		divers

Spelregel 59: mandaat- en inkoopregeling

(volgt)

Spelregel 60: Afdelingsbesluit

Er zijn drie functies voor het afdelingsbesluit:

1. Besluitvormend; besluit valt buiten mandaat portefeuillemanager, afdelingshoofd moet besluiten. Het is niet nodig om directeur of wethouder te laten beslissen.
2. Informerend/documenterend: in al die gevallen (veelal complex en/of politiek/bestuurlijk gevoelig) waarbij het goed is dat e.e.a. goed vastgelegd, verspreid en gedocumenteerd wordt.
3. Afwijking spelregels: wanneer er afweken wordt van de spelregels.

Spelregel 61: Dossiervorming

In bewerking bij Joost, Lianne en Helmuth.

B1

Portefeuilleoverzicht van het Maatschappelijk Vastgoed Breda

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Abdisstraat 037A, Pb (Prikkebeek)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.290	0
Abeelstraat 008A (Leegstaand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		1.454	385
Abeelstraat 008B (Beheerdersgebouw speeltuin)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	33
Allerheiligenweg 019 (Bibliotheek ZO)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Bibliotheek	Bijeenkomstfunctie		6.630	1.048
Ambachtenlaan 001 (de Koe)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		2.000	695
Archimedesstraat 004 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	505	373
Bastenakenstraat 041 (Berging Advendo)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Industriefunctie	BUI - Voetbal	224	112
Bastenakenstraat 041 (Kantine Advendo)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	281	0
Bastenakenstraat 041 (Kleedk Advendo)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	562	274
Bastenakenstraat 041 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.799	0
Bastenakenstraat 041 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.415	0
Bastenakenstraat 041 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.039	0
Bastenakenstraat 041 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.200	0
Bavelse Hei 005, Bv (Baan 01-03)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.850	0
Bavelse Hei 005, Bv (Baan 04-06)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.850	0
Bavelse Hei 005, Bv (Baan 07-08)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.295	0
Bavelse Hei 005, Bv (Baan 09-11)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.850	0
Bavelse Hei 005, Bv (Clubhuis TV Bavel)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	0	0
Bavelse Hei 005, Bv (Minibaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	162	0
Bavelse Hei 005, Bv (Oefenbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	74	0
Bavelse Hei 007, Bv (Kantine VV Bavel)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	301	295
Bavelse Hei 007, Bv (Kleedk VV Bavel)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	786	394
Bavelse Hei 007, Bv (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.880	0
Bavelse Hei 007, Bv (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.780	0
Bavelse Hei 007, Bv (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.900	0
Bavelse Hei 007, Bv (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.780	0
Bavelse Hei 007, Bv (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	3.604	0
Bernhardsingel 051 (Leegstaand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		200	109
Beukenlaan 021, Bv (Kantine Jeka)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	0	0
Beukenlaan 023, Bv (Kleedk Jeka)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	1.000	744
Beukenlaan 023, Bv (Veld 1)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.245	0
Beukenlaan 023, Bv (Veld 2)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.245	0
Beukenlaan 023, Bv (Veld 3)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	6.400	0
Beukenlaan 023, Bv (Veld 4)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	6.400	0
Beukenlaan 023, Bv (Veld 5)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	0	0
Beukenlaan 023, Bv (Veld 6)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	6.400	0
Beukenlaan 023, Bv (Veld 7)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	6.400	0
Blokmoeren 028A (Blokkentuin)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		950	383
Boschstraat 022 (MOTI Museum of the Image)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Museum	Bijeenkomstfunctie		2.155	4.174
Bredestraat 004 (Rolerisuit)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		4.846	460
Brielsedreef 037A (Ponyvereniging Ons Genoegen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Paardensport	0	0
Burg. de Manlaan 026 (Toegangsweg)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Overige gebruiksfunctie		0	0
Burg. de Manlaan 026 (Berging)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Industriefunctie	BUI - Hockey	0	0

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Burg. de Manlaan 026 (Clubhuis BHBC)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Hockey	0	0
Burg. de Manlaan 026 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	7.102	0
Burg. de Manlaan 026 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.900	0
Burg. de Manlaan 026 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.900	0
Burg. de Manlaan 026 (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.900	0
Burg. de Manlaan 026 (Veld F)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.900	0
Charles Petitweg 043 (Groen op- en overslag)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Industriefunctie		0	0
Charles Petitweg 043 (Kantoor en loods)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Districtspost	Combinatie van functies		0	1.535
Cimburgalaan 107 (Scouting Ch. de Foucault)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		550	0
Cimburgalaan 130 (Kantine TV Markant)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	0	124
Cimburgalaan 132 (Baan 01-02)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.188	0
Cimburgalaan 132 (Baan 03-04)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.188	0
Cimburgalaan 132 (Baan 05-07)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.837	0
Cimburgalaan 132 (Baan 08-10)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.837	0
Cimburgalaan 132 (Baan 11)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	648	0
Cimburgalaan 132 (Baan 12-13)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.300	0
Cimburgalaan 132 (Baan 14-16)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.837	0
Cimburgalaan 132 (Beheerdersgebouw)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie	BUI - Tennis	92	46
Cimburgalaan 132 (Kleedk TV Markant)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Tennis	248	189
Claudius Prinsenlaan 010 (SK A)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Stadskantoor	Kantoorfunctie		10.905	17.160
Claudius Prinsenlaan 010A (SK B)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Stadskantoor	Kantoorfunctie		3.000	8.265
Claudius Prinsenlaan 012-014 (SK C)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Combinatie van functies		5.670	7.733
Cornelis Florisstraat 025 (BSGN Noorderlicht)	Bredescholen	Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen	Combinatie van functies		0	4.756
Cornelis Florisstraat 025 (Verdeelnetstation)	Bredescholen	Geen beleid	Geen beleid	Industriefunctie		0	0
Deken Dr. Dirckxweg 004, Bv (Sporthal de Huif)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Sporthal	2.400	2.362
Deken Dr. Dirckxweg 004A, Bv (Leegstand)	Marktconform	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		820	380
Doelen 007 (Sporthal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Sporthal	2.690	2.207
Doelen 036 (Vereningshuis de Dobbelsteen) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Bijeenkomstfunctie		2.547	1.874
Doelenpad 002, Tt (Leegstand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		260	191
Donkerstraat 034, Tt (Clubhuis VV DIA)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	803	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.980	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.050	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.302	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.320	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	7.080	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld F)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.205	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld G)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.350	0
Donkerstraat 034, Tt (Veld H)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.776	0
Donkerstraat 034A, Tt (Clubhuis MHCT)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Hockey	469	0
Donkerstraat 036-042, Tt (Sporthal)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Sportfunctie	BIN - Sporthal	4.793	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 01-02)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.330	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 03-04)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.330	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 05-06)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.292	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 07-08)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.292	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 09-10)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.292	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 11-12)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.292	0
Donkerstraat 044, Tt (Baan 13-14)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.292	0
Donkerstraat 044, Tt (Berging)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Industriefunctie	BUI - Tennis	0	25
Donkerstraat 044, Tt (Clubhuis TV Teteringen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	714	0

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Donkerstraat 044, Tt (Minibaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	234	0
Donkerstraat 046, Tt (Kantine schuttersver.)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Schieten	1.478	215
Donkerstraat 046, Tt (Schietterrein)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Schieten	1.478	0
Donkerstraat ONG, Tt (Zendmast T-Mobile)	Beleidsgestuurd	Geen beleid	Geen beleid	Overige gebruiksfunctie		100	0
Dorpstraat 092, Uh (Boerderij Anti-kraak) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		1.000	670
Dorpstraat 094, Uh (Bakhuisje)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Overig beleid	Overige gebruiksfunctie		0	27
Dorpstraat 094, Uh (de Pekhoeve)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		1.000	1.029
Dorpstraat 094, Uh (Karhuis)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Overige gebruiksfunctie		0	140
Dr. Schaepmanlaan 004 (Atletiekbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Atletiek	8.000	0
Dr. Schaepmanlaan 004 (Binnenterrein)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Honkbal	610	0
Dr. Schaepmanlaan 004 (Kant. AV Sprint)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Atletiek	0	1.132,40
Dr. Schaepmanlaan 004 (Kwa AV Sprint)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Atletiek	0	272,6
Dr. Schaepmanlaan 004 (Trafohuisje)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie	BUI - Atletiek	0	0
Dr. Schaepmanlaan 004 (Tribune)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Atletiek	150	75
Dr. Schaepmanlaan 004 (Voormalige kwa AV Sprint)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Atletiek	570	232
Dr. Schaepmanlaan 004 (Werpterrein)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Atletiek	7.500	0
Dr. Struyckenstraat 161 (Verhuurd) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		875	525
Dr. Struyckenstraat 165 (Verhuurd) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		1.025	1.056
Van Hogendorpstraat 003 (Verhuurd) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		400	250
Drielindendreef 003 (Fritessalon 't Liesbos)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Winkelfunctie		0	0
Elandstraat 010 (Surplus)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		500	258
Elandstraat 012 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	800	358
Frankenthalerstraat 006 (Scouting A. Schweitzer)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		0	0
Gageldonksepad 003 (Kdv Kiekeboe)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		907	516
Gageldonksepad 003A (Galaxy)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		224	192
Gageldonksepad 005 (Gsh de Beemdentil)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		770	645
Galderseweg 051 (Clubhuis HC Zwart-Wit)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Hockey	0	212
Galderseweg 051 (Modelspoorbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Overig	5.822	0
Galderseweg 051 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	0	0
Galderseweg 051 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.000	0
Galderseweg 051 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.000	0
Galderseweg 051 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.000	0
Galderseweg 051 (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	6.000	0
Ganzerik 001 (Sporthal Haagse Beemden)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Sporthal	2.100	2.195
Ganzerik 080 (Kleedk HV United Breda)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Handbal	520	74
Ganzerik 080 (Kleedk WDS)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	0	223
Ganzerik 080 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.428	0
Ganzerik 080 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.606	0
Ganzerik 080 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	4.515	0
Ganzerik 080 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	1.214	0
Ganzerik 080 (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Handbal	2.893	0
Ganzerik 082 (Kantine HV United Breda)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Handbal	338	125
Ganzerik 084 (Kantine WDS)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	625	360
Generaal Maczekstraat 080 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	737	585
Generaal Maczekstraat 088 (Bso Villa)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.896	216

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Generaal Maczekstraat 090 (Kdv Hummeloord)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		0	900
Gertrudislaan 014, Pb (BWK Prinsenbeek)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Openbare orde en veiligheid	Brandweerkazerne	Industriefunctie		0	424
Grote Markt 036-038 (Stadhuis)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Gemeentehuis	Combinatie van functies		2.245	3.178
Haagsemarkt 002 (Kerktoren St. Martinuskerk)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Overig kunst- en cultuurbeleid	Bijeenkomstfunctie		0	153
Haagweg 021 (Stg. CLIB)	Beleidsgestuurd	Kunst en cultuur	Combinatie van kunst- en cultuurfuncties	Combinatie van functies		0	1.175
Hameldonk ONG, Tt (La Crique Boulesbanen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	686	0
Haven 022 (Vishal)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		164	0
Heerbaan 017 (Minikunstgrasveld)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	4.305	0
Heerbaan 017 (Miniveld)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	0	0
Heerbaan 017 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	5.700	0
Heerbaan 017 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	0	0
Heerbaan 017 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	0	0
Heerbaan 017 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	0	0
Heerbaan 017 (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	0	0
Heerbaan 017 (Veld F)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	4.305	0
Heerbaan 017 (Veld G)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	4.305	0
Nieuwe Inslag 097 (Clubhuis HV Push)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Hockey	0	555
Heikantsestr 037, Pb (Baan 01-03)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Heikantsestr 037, Pb (Baan 04-06)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Heikantsestr 037, Pb (Baan 07-09)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Heikantsestr 037, Pb (Baan 10-13)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Heikantsestr 037, Pb (Baan 14-17)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Heikantsestr 037, Pb (Clubhuis TV Prinsenbeek)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	580	0
Heikantsestr 037, Pb (Kantine Beek Vooruit)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	568	120
Heikantsestr 037, Pb (Kleedk Beek Vooruit)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	600	361
Heikantsestr 037, Pb (Lichtmasten)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Overige gebruiksfunctie	BUI - Voetbal	8	0
Heikantsestr 037, Pb (Lichtmasten)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Overige gebruiksfunctie	BUI - Tennis	12	0
Heikantsestr 037, Pb (Loods)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Industriefunctie	BUI - Overig	240	120
Heikantsestr 037, Pb (Tribune)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	358	179
Heikantsestr 037, Pb (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.027	0
Heikantsestr 037, Pb (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.277	0
Heikantsestr 037, Pb (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.656	0
Heikantsestr 037, Pb (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	6.308	0
Heikantsestr 037, Pb (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.955	0
Heikantsestr 037, Pb (Veld ijsbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Overig	1.434	0
Postbaan 038, Pb (Clubhuis HC Prinsenbeek)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Hockey	519	120
Postbaan 038, Pb (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	5.959	0
Postbaan 038, Pb (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	5.978	0
Postbaan 038, Pb (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hockey	5.978	0
Heisprong 015, Pb (Sporthal de Drie Linden)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Sporthal	9.435	4.100
Heksenakker 037 (Bibliotheek HB)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Bibliotheek	Bijeenkomstfunctie		0	793
Heksendans 002 (Clubhuis TV Heksenwiel)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	300	0
Heksendans 002 (Tennisbanen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	11.525	0
Heksendans 004 (Kantine BSV Boeimeer)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	360	341
Heksendans 004 (Kleedk BSV Boeimeer)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	600	421
Heksendans 004 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.307	0
Heksendans 004 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.928	0
Heksendans 004 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.608	0
Heksendans 004 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	0	0
Heksendans 004 (Zendmast Vodafone)	Beleidsgestuurd	Geen beleid	Geen beleid	Overige gebruiksfunctie		120	0

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Heuvelbrink 110 (Beheerdersgebouw speeltuin)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	27
Hoolstraat 013A1, Tt (Toren St. Willebrorduskerk)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Overig kunst- en cultuurbeleid	Bijeenkomstfunctie		0	670
J.F. Kennedylaan 036 (de Incom Leegstand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		775	1.849
J.F. Kennedylaan 038 (SNV Brabant Centraal)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kantoorfunctie		395	245
Jack van Gilsplein 001, Bv ('t Klooster)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		950	932
Jan Nieuwenhuyzenstraat 009 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	500	480
Jeugdland 001, Uh (Baan 01-02 X)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Jeugdland 001, Uh (Baan 01-03)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.836	0
Jeugdland 001, Uh (Baan 04-05)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.295	0
Jeugdland 001, Uh (Baan 06-07)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.295	0
Jeugdland 001, Uh (Clubhuis UTV)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	260	0
Jeugdland 001, Uh (JdB banen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	0	0
Jeugdland 001, Uh (Kleedk UVV)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	350	320
Jeugdland 001, Uh (Oefenbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	175	0
Jeugdland 001, Uh (Oefenkooi)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Jeugdland 001, Uh (Ontmoetingscentrum)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Combinatie van sport- en recreatiefuncties	Bijeenkomstfunctie		0	320
Jeugdland 001, Uh (Schietbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Overig	900	600
Jeugdland 001, Uh (Tennishal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Tennishal	Sportfunctie	BIN - Tennis	2.000	1.966
Jeugdland 001, Uh (Tribune)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	0	153
Jeugdland 001, Uh (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.700	0
Jeugdland 001, Uh (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.780	0
Jeugdland 001, Uh (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.780	0
Jeugdland 001, Uh (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	4.510	0
Jeugdland 001, Uh (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	6.000	0
Jeugdland 001, Uh (Veld ijsbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Overig	0	0
Julie Claeysstraat 027 (Stg. Kesteren op Maat) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Bijeenkomstfunctie		2.244	742
Julie Claeysstraat 027A (Leegstand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		404	520
Julie Claeysstraat 029 (Stg. Kesteren op Maat) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Bijeenkomstfunctie		404	198
Kadijkje 007 (TTV Belcrum)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Overige overdekte sportaccommodaties	Bijeenkomstfunctie	BIN - Overig	450	0
Kantenbeemd 001 (Baan 01)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	648	0
Kantenbeemd 001 (Baan 02-03)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.224	0
Kantenbeemd 001 (Baan 04-05)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.224	0
Kantenbeemd 001 (Baan 06-07)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	1.224	0
Kantenbeemd 001 (Kantine H Beemden)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	0	186,5
Kantenbeemd 001 (Kleedk H Beemden)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Tennis	108	66,5
Kantenbeemd 001 (Oefenkooi)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Kantenbeemd 001 (Zendmast KPN)	Beleidsgestuurd	Geen beleid	Geen beleid	Overige gebruiksfunctie		100	0
Keizerstraat 101 (Mezz)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Muziekcentrum, poppodium, concertgebouw	Bijeenkomstfunctie		1.230	1.266
Kerkplein 002 (Kerktoren Grote Kerk)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Overig kunst- en cultuurbeleid	Bijeenkomstfunctie		0	725
Kriekenstraat 043, Tt (De Mandt)	Bredescholen	Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen	Combinatie van functies		0	5.330
Kwakkelhutstr 102 (Boykes Speelhoeve)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Overig	3.325	0
Kwakkelhutstr 102 (Kleedk TVC Breda 1-4)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	350	171
Kwakkelhutstr 102 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.200	0
Kwakkelhutstr 102 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.880	0
Kwakkelhutstr 102 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	0	0
Kwakkelhutstr 104 (Kantine TVC Breda)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	0	360
Kwakkelhutstr 104 (Kleedk TVC Breda, A & B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	240	137
Lage Aard 000, Bv (Kantine)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Combinatie van sport- en recreatiefuncties	Combinatie van functies	BUI - Schieten		0

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Lage Aard 000, Bv (Schietterrein)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Combinatie van sport- en recreatiefuncties	Combinatie van functies	BUI - Schieten	56	0
Langveld 004 (Kleedk Jeka)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Honkbal	396	288
Langveld 004 (Slaghal Jeka)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Honkbal	0	0
Langveld 004 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Honkbal	4.060	0
Langveld 004 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Honkbal	4.970	0
Langveld 004 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Honkbal	9.950	0
Langveld 006 (Kantine Jeka)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Honkbal	0	103
Langveld 005 (Kantine PCP)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	216	167
Langveld 005 (Kleedk PCP)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	500	149
Langveld 005 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.970	0
Langveld 005 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.400	0
Langveld 005 (Zendmast)	Beleidsgestuurd	Geen beleid	Geen beleid	Overige gebruiksfunctie		136	0
Liesstraat 004 (Liesbos)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		830	282
Louwersdonk 054 (Leegstaand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		600	235
Markendaalseweg 075 (Atelierruimten)	Beleidsgestuurd	Kunst en cultuur	Combinatie van kunst- en cultuurfuncties	Combinatie van functies		0	2.195
Meidoornstraat 113 (Rupsentuin)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		730	275
Meidoornstraat 115 (de Meidoorn) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		1.700	1.253
Mgr. de Vetstraat 002 (de Poelewei)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		1.750	813
Mgr. de Vetstraat 002A (Harlekijn + Blokkendoos)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.750	618
Mgr. Nolensplein 001 (Huis van de Heuvel)	Bredescholen	Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen	Combinatie van functies		0	6.678
Michiel de Ruyterstraat 006 (de Boei)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		2.574	660
Moeraszegge 069 (Gymzaal de Kroeten)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	478	412
Moeraszegge 071 (DolFijn)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		850	920
Moleneind 001 (Scouting Prinsenbeek)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		1.880	0
Moleneind 001 (Zendmast KPN)	Beleidsgestuurd	Geen beleid	Geen beleid	Overige gebruiksfunctie		100	0
Molenstraat 006 (Bibliotheek/Nieuwe Veste)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Combinatie van kunst- en cultuurfuncties	Combinatie van functies		0	8.576
St. Janstraat 018 (Huis van Ocrum)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Combinatie van kunst- en cultuurfuncties	Combinatie van functies		0	2.350
Muizenberglaan 013 (Kantoor ATEA-Groep)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Overig beleid	Overig beleid	Kantoorfunctie		0	467
Muizenberglaan 013 (Loods ATEA-Groep)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Overig beleid	Overig beleid	Industriefunctie		0	322
Namenstraat 062 (Werk aan de Wijk) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Bijeenkomstfunctie		1.840	858
Nieuwe Ginnekenstraat 007bis (Kiosk)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Winkelfunctie		20	0
Nieuwe Ginnekenstraat 018 (Surplus Welzijn)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kantoorfunctie		817	848
Nieuwe Ginnekenstraat 024C (Kiosk)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Winkelfunctie		71	0
Nieuwe Inslag 085 (Boulesbaan B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	471	0
Nieuwe Inslag 085 (Boulesbaan C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	471	0
Nieuwe Inslag 085 (Boulesbaan D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	0	0
Nieuwe Inslag 085 (Boulesbaan E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	0	0
Nieuwe Inslag 085 (Kantine HV United Breda)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie		236	228
Nieuwe Inslag 085 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Handbal	2.170	0
Nieuwe Inslag 085 (Veld F)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Handbal	0	0
Nieuwe Inslag 085A (Kleedkamers)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Boules	480	252
Nieuwe Inslag 089 (Kantine Va-Tout)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie		0	314
Nieuwe Inslag 089 W1 (Bouleshal Va-Tout)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Overig	0	0
Nieuwe Inslag 099 (BRESS)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Combinatie van functies		4.885	4.136
Odilia van Salmstraat 025 (Tuin)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		168	0

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Oranjeboomstraat 163 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	1.330	362
Overakkerstraat 190 (Copacabana)	Beleidsgestuurd	Kunst en cultuur	Combinatie van kunst- en cultuurfuncties	Combinatie van functies		0	658
Overakkerstraat 192-194 (Stg. CLIB)	Beleidsgestuurd	Kunst en cultuur	Atelier, expositieruimte	Combinatie van functies		0	1.844
Parade 010-014 (De Parade)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Kunst en cultuur	Museum	Bijeenkomstfunctie		0	7.815
Pasbaan 017-019 (Breda Actief)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kantoorfunctie		2.821	520
Pastoor Doensstraat 005, Bv (Dribbel e.a.)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.600	649
Pastoor Pottersplein 012 (de Belcrum)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		980	630
Pastoor Pottersplein 012A (De Belhameltjes)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Kinderopvangfunctie		292	230
Pastoor Pottersplein 012B (de Belcrum-Kober)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Kinderopvangfunctie		980	0
Philips Lammekensstraat 030 (Geeren Noord)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		2.000	710
Pieter-Christiaanstr 002 (Zwembad Sonsbeeck)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Overdekt zwembad	Sportfunctie		4.990	5.130
Pieter-Christiaanstr 006 (Baan 01-03)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Pieter-Christiaanstr 006 (Baan 04)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Pieter-Christiaanstr 006 (Clubhuis TV 't EI)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	255	116
Ploegstraat 089 Bis (Scouting Blauwe Kei)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		860	0
Ploegstraat 089 Bis1(Beheerdersgebouw speeltuin)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	69
Ploegstraat 089 Bis1(Toiletgebouw speeltuin)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	13
Poolseweg 200 (Kantoor)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Districtspost	Kantoorfunctie		0	618
Poolseweg 200 (Loods)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Districtspost	Industriefunctie		0	495
Poolseweg 200 (Loods Buitensport)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Industriefunctie	BUI - Overig	0	695
Postillonstraat 045 (Kantine Groen-Wit)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	185	185
Postillonstraat 045 (Kleedk 2 Groen-Wit)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	161	161
Postillonstraat 045 (Kleedk Groen-Wit)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	370	185
Postillonstraat 045 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.510	0
Postillonstraat 045 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.400	0
Postillonstraat 045 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	2.880	0
Raaimoeren 019 (Sporthal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Combinatie van functies	BIN - Sporthal	2.200	1.426
Reigerstraat 016 (Centrum voor Beeldcultuur)	Beleidsgestuurd	Kunst en cultuur	Atelier, expositieruimte	Bijeenkomstfunctie		0	700
Rietdijk 010A (Toiletgebouw 1)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	9
Rietdijk 010A (Toiletgebouw 2)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	9
Rietdijk 010A (Beheerder)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	42
Rietdijk 010 (Scouting St. Joris) #	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		0	0
Rijsbergsebaan 020 (Toiletgebouw P4)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	28
Rijsbergsebaan 020 Nabij (Toiletgebouw NS)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	9
Rijsbergsebaan 020 Nabij (Toiletgebouw P2)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	25
Rijsbergsebaan 022 (EHBO-post)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	60
Ruitersboslaan 057 (Kantine VV SAB)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	242	214
Ruitersboslaan 059 (Kleedk VV SAB)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	428	219
Ruitersboslaan 059 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.780	0
Ruitersboslaan 059 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.800	0
Ruitersboslaan 059 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.500	0
Scheldestraat 001 (Westeinde)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		4.785	857

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Schorsmolenstraat 009 (Leegstand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		1.413	1.083
Slingerweg 009 (Kantoor)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Kantoorfunctie		0	910
Slingerweg 009 (Loods 1)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Industriefunctie		0	2.215
Slingerweg 009 (Loods 2)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Industriefunctie		0	995
Slingerweg 009 (Milieustation)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Industriefunctie		0	204
Slingerweg 009 (Wasstraat)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Industriefunctie		0	362
Slingerweg 090-090A (Opvang 't IJ)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Logiesfunctie		2.300	1.550
Somerweide 024 (Scouting Haagse Beemden)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		0	0
Somerweide 035 (Beheerdersgebouw speeltuin)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie		0	37
Spinveld 009 (Kantoor)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Kantoorfunctie		0	148
Spinveld 011 (Loods)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Afvalverwerking	Industriefunctie		0	1.070
Stadionstraat 003 (NAC Stadion)	Marktconform	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	18.225	21.938
Stadserf 002 (Kantoor)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Openbare orde en veiligheid	Combinatie van functies openbare veiligheid	Kantoorfunctie		1.240	1.152
Stoutenburgstraat 028 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	1.125	486
Strijpenseweg 003, Pb (SBS3)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Combinatie van sport- en recreatiefuncties	Combinatie van functies		2.770	159
Terheijdenseweg 494 (Zwembad Wisselaar)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Overdekt zwembad	Sportfunctie		5.000	2.789
Terheijdenseweg 498 (Klimhal)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Sportfunctie		0	0
Terheijdenseweg 500 (Racketcentrum)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Tennishal	Sportfunctie	BIN - Tennis	7.570	7.928
Terheijdenseweg 502 (Skihal)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Sportfunctie		0	0
Terheijdenseweg 504 (Arendse Health Club)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Sportfunctie		0	0
Terheijdenseweg 506 (Kunstijsbaan)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	IJsbaan, ijshal	Sportfunctie	BIN - Overig	18.000	15.111
Terheijdenseweg 508 (Kantine TVBN)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	0	0
Terheijdenseweg 510A (Tennisbanen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	0	0
Terheijdenseweg 512 (Kantine Barca)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	240	400
Terheijdenseweg 512 (Kleedk Barca)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	380	388
Terheijdenseweg 512 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.986	0
Terheijdenseweg 512 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	5.596	0
Terheijdenseweg 516 (Kantine BRC)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Rugby	250	125
Terheijdenseweg 516 (Kleedk BRC)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Rugby	250	124
Terheijdenseweg 516 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Rugby	9.770	0
Terheijdenseweg 518 (Kantine Terda)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Korfbal	200	125
Terheijdenseweg 518 (Kleedk Terda)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Korfbal	200	164
Terheijdenseweg 518 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Korfbal	7.570	0
Terheijdenseweg 520 (Kantine Wielerclub)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Wielrennen	0	164
Terheijdenseweg 520 (Wielerbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Wielrennen	33.775	0
Tilburgseweg 241 (Berging)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Industriefunctie		0	20
Tilburgseweg 241 (Schuur)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Industriefunctie		0	77
Tilburgseweg 241 (Stal / Scouting)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Bijeenkomstfunctie		1.500	454
Tilburgseweg 241 (Woonhuis)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Overige welzijnsfuncties	Woonfunctie		300	258
Topaasstraat 013 (Gemeentelijk Sportcentrum)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Sporthal	4.800	4.792
Tramsingel 071 (BWK Breda)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Openbare orde en veiligheid	Brandweerkazerne	Industriefunctie		0	8.054

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Trompenburgstraat 004 (Clubhuis TV IJpelaar)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Tennis	4.991	265
Trompenburgstraat 004 (Tennisbanen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Tennis	5.754	0
Tuinzigtlaan 005 (Kantoor)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Districtspost	Kantoorfunctie		0	576
Tuinzigtlaan 005 (Loods)	Gemeentelijke bedrijfsvoering	Vastgoed voor eigen gebruik	Districtspost	Industriefunctie		0	408
Twaalfbunder 004 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	750	428
Tweeschaar 012 (Kraaienest)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		1.750	1.680
Tweeschaar 012A (Merlijn)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.750	0
Twikkelstraat 061 (Anti-kraak) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		2.400	741
Urkstraat - Nieuwe Kadijk (Terrein)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Hondensport	5.000	0
Blauwe Kei 001A (Bestuursgebouw)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Kantoorfunctie	BUI - Voetbal	0	196
Blauwe Kei 001B (Omroepershuisje)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie	BUI - Voetbal	8	8
Blauwe Kei 001B(Tribune+kwa+kantine)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	0	0
Valkenierslaan 285 (Kleedk VV Baronie)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	626	321
Valkenierslaan 285 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.320	0
Valkenierslaan 285 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.420	0
Valkenierslaan 285 (Veld C)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.120	0
Valkenierslaan 285 (Veld D)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	8.030	0
Valkenierslaan 285 (Veld E)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.780	0
Valkenierslaan 285 (Veld F Miniveld)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	2.150	0
Valkenierslaan 285A (COVS)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	0	196
Van Coothplein 039 (Para)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		435	387
Van Coothplein 039A (Kantoor)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kantoorfunctie		435	528
Van Coothplein 041 (Leegstand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		500	584
Van Coothplein 041A (Leegstand) #	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Geen gebruiksfunctie		150	226
Vervierssstraat 006A (Betje Beer)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.600	810
Vervierssstraat 008 (Kellebeekcollege)	Marktconform	Onderwijs	Overig onderwijs	Onderwijsfunctie		6.740	3.706
Viandenlaan 002 (Bredeschool Vianden in aanbouw)	Bredescholen	Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen	Geen gebruiksfunctie		0	0
Viandenlaan 003-005 (de Vianden)	Beleidsgestuurd	Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		1.400	2.070
Viandenlaan 007 (Prins Hendrik)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Overige overdekte sportaccommodaties	Bijeenkomstfunctie	BUI - Schieten	0	0
Viandenlaan 010 (Dr. de Visser / Petteflet)	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Kinderopvangfunctie		2.900	756
Vlierenbroek 030 (Kindcentrum Olympia)	Bredescholen	Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen	Combinatie van functies		0	3.620
Wandelakker 064 (Gymzaal)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sporthal, gymzaal	Sportfunctie	BIN - Gymzaal	500	510
Waterloostraat 023 - (Grease)	Leegstaand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand / tijdelijke verhuur	Sportfunctie	BIN - Overig	0	0
Weimersedreef 016 A, Pb (Kleedk Kuil)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Zwemmen	300	147
Weimersedreef 016 A, Pb (Zwembad)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Zwemmen	0	0
Weimersedreef 015, Pb (Clubgebouw 1)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Overig	0	953
Weimersedreef 017, Pb (Clubgebouw 2)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Overig	202	0
Weimersedreef 019, Pb (Clubgebouw 3)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Overig	572	0
Weimersedreef 019, Pb (Golfbaan)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Overig	0	0
Weversdries 003, Uh (Klokhuis, Koterke, Ulventuin)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		1.535	293
Wikketuin 015 (Veld A)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	9.000	0
Wikketuin 015 (Veld B)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Voetbal	7.850	0
Wikketuin 015A Kantine Gunners)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Voetbal	0	157

Object	Objecttype (spelregels)	Hoofdbeleidsveld (gebruik)	Subbeleidsveld (gebruik)	Gebruiksfunctie	Soort sport	Opp. terrein	BVO
Wikketuin 015B (Kleedk Gunners)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Voetbal	290	333
Wolfslaardreef 095 (Kinderboerderij)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Gebouw wijkoverstijgende voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		0	569
Wolfslaardreef 095 (Lesgebouw)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Gebouw wijkoverstijgende voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		0	129
Wolfslaardreef 095 (NME)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Gebouw wijkoverstijgende voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		0	300
Wolfslaardreef 095 (Overige)	Beleidsgestuurd	Overig beleid	Gebouw wijkoverstijgende voorzieningen	Bijeenkomstfunctie		0	595
Wolfslaardreef 100 (Koetshuis-Restaurant	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		0	514
Wolfslaardreef 102 (Villa Wolfslaar)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Bijeenkomstfunctie		0	888
Charlotte Cuypersdreef 001 (Boulesbanen)	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Boules	318	0
Charlotte Cuypersdreef 001 (Kant. Bré-da-Boules	Beleidsgestuurd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Bijeenkomstfunctie	BUI - Boules	368	0
Wolfslaardreef 105 (Administratiegebouw)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Kantoorfunctie	BUI - Zwemmen	0	194
Wolfslaardreef 105 (Horeca / Opslagruimte)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Combinatie van functies	BUI - Zwemmen	0	685
Wolfslaardreef 105 (Machine / Kleedruimte)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Combinatie van functies	BUI - Zwemmen	0	1.505
Wolfslaardreef 105 (Toiletgebouw	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Overige gebruiksfunctie	BUI - Zwemmen	0	20
Wolfslaardreef 105 (Veld beachvolleybal)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Sportterrein	Sportfunctie	BUI - Volleybal	0	0
Wolfslaardreef 105 (Zwembad, diep bad)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Zwemmen	0	0
Wolfslaardreef 105 (Zwembad, kinderbad)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Zwemmen	0	0
Wolfslaardreef 105 (Zwembad, ondiep bad)	Beleidsgestuurd/ Verzelfstandigd	Sport en recreatie	Gebouw openlucht sport & recreatie (kwa, kantine)	Sportfunctie	BUI - Zwemmen	0	0
Zomergemstraat 004 (ISK Kellebeekcol-lege)	Marktconform	Onderwijs	Overig onderwijs	Onderwijsfunctie		2.190	867
St. Josephstraat 063, Tt (Heemschuur De Stee)	Bredescholen	Kunst en cultuur	Overig kunst- en cultuurbeleid	Bijeenkomstfunctie		0	350
Zuringveld 001, Tt (Bredeschool de Stee)	Bredescholen	Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen	Combinatie van functies		0	5.050
Zuster Boomaarsstr 006, Bv (de Plu)	Marktconform	Geen beleid	Geen beleid	Kinderopvangfunctie		300	150
						952.622	261.192

B2

Definities bij portefeuilleoverzicht

Definities hoofdbeleidsveldindeling op basis van de inkomsten/gebruik

Geen beleidsfunctie	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed die niet tot het beleid van de gemeente behoren, bijvoorbeeld het verhuren van winkel-, bedrijfs- en kantoorruimte.
Onderwijs	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor lokale onderwijsvoorzieningen
Welzijn	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed met betrekking tot preventie van een sociaal isolement en eenzaamheid
Zorg	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed met betrekking tot de bevordering van de gezondheid
Kunst en cultuur	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen en stimuleren van de actieve en passieve kunstbeoefening en cultuurbeleving door de burgers
Sport en recreatie	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen en stimuleren van de actieve en passieve sportbeoefening en recreatieve voorzieningen gericht op de vrijetijdsbesteding
Openbare orde en veiligheid	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen van de lokale veiligheid door brandweer en politie, maar ook dierenasiels
Vastgoed voor eigen gebruik	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie voor de uitvoer van haar taken
Ruimtelijk ordeningsbeleid	Strategische aankopen van vastgoed met het doel:het verwerven van een positie in een bepaald gebied ten behoeve van het ruimtelijk ordeningsbeleid
Economische zaken	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed voor onder andere de huisvesting van (door)startende bedrijven
Leegstand / Tijdelijke verhuur	Indien het object voor meer dan 50% leegstaat. Het gaat hierbij om financiële leegstand en/of fysieke leegstand
Overig beleid	Inkomsten gegenereerd uit vastgoed die tot de overige taken van de gemeente behoort. Zoals bijvoorbeeld voetbalstadiums, kinderboerderijen, aula bij begraafplaats, kerktorens en dergelijke.
Gemengde objecten	Indien geen van de bovenstaande segmenten meer dan 50% van de Inkomsten genereert wordt het aangemerkt als een gemengd object

Sub-beleidsveld op basis van de inkomsten/gebruik

Voor de diverse hoofdbeleidsvelden worden de volgende subverdelingen gebruikt:

Geen beleid	Geen beleid
Onderwijs	Primair onderwijs
	Voortgezet onderwijs
	Speciaal onderwijs
	Volwassen onderwijs
	Overig onderwijs
	Combinatie van onderwijsfuncties
Welzijn	Gebouw overige wijkgebonden voorzieningen
	Opvang sociaal zwakkeren zonder zorgverlening
	Gebouw wijkoverstijgende voorzieningen
	Voorschool
	Overige welzijnsfunctie
	Combinatie van welzijnsfuncties
Zorg	Niet van toepassing
Kunst en cultuur	Bibliotheek
	Museum
	Theater/schouwburg
	Muziekcentrum/poppodium/concertgebouw

	Atelier/expositieruimte
	Muziekschool
	Overige kunst- en cultuurfuncties
	Combinatie van kunst- en cultuur
Sport en recreatie	Sporthal/gymzaal
	Overdekt zwembad
	Tennishal
	IJsbaan/ijshal
	Gebouw bij openlucht recreatie en sport zoals kleedgebouwen en kantines
	Sportterrein
	Overige overdekte sportaccommodaties
	Combinatie van sport- en recreatiefuncties
Openbare orde en veiligheid	Brandweerkazerne
	Politiepost
	Ambulancepost
	Combinatie van functies openbare veiligheid
Vastgoed voor eigen gebruik	Stadskantoor
	Gemeentehuis
	Districtspost
	Afvalverwerking
	Overig eigen gebruik
Ruimtelijk ordeningsbeleid	Ruimtelijk ordeningsbeleid
Economische zaken	(Door)startende bedrijven
Leegstand/Tijdelijke verhuur	Leegstand/Tijdelijke verhuur
Overig beleid	Overig beleid
Gemengde objecten	Gebouw gecombineerde voorzieningen

Definities gebruiksfuncties

Geen gebruiksfunctie	Leegstand
Woonfunctie	Gebruiksfunctie voor het wonen
Bijeenkomstfunctie	Gebruiksfunctie voor het samenkomen van mensen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse en het aanschouwen van sport
Celfunctie	Gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen
Gezondheidszorgfunctie	Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling
Industriefunctie	Gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken en/of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden
Kantoorfunctie	Gebruiksfunctie voor administratie
Logiesfunctie	Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen
Onderwijsfunctie	Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs
Sportfunctie	Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport
Winkelfunctie	Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten
Parkeerfunctie	Gebruiksfunctie voor het stallen van voertuigen (maakt niet standaard deel uit van het Bouwbesluit)
Kinderopvangfunctie	Peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven, voorscholen
Overige gebruiksfunctie	Niet in 1 t/b 12 benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt
Combinatie van functies	Combinaties van bovenstaande functies

B3

(concept) Checklist Wet- en Regelgeving

(Alle op- en aanmerkingen zijn van harte welkom!)

Adres van de accommodatie/object: _____

NB: aangegeven moet worden of de opgesomde regelgeving van toepassing is op de accommodatie en in welke zin hieraan toepassing is gegeven of wordt gegeven.

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Europese regelgeving inzake Staatssteun. Art 87 en 88 EG verdrag			Het betreft niet aangemelde of met de interne markt onverenigbare staatsteun Belangrijk voor de prijsvorming van vast te stellen verkoop en/of huurbedragen. Overtreding kan leiden tot ontbinding van de afgesloten overeenkomsten met terugwerkende kracht.	Is de deminimisregeling toegepast? Is hiervoor een speciale verklaring getekend?			
Gemeentewet			Deze wet regelt de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende gemeentelijke bestuursorganen(raad, burgemeester en college). Daarnaast wordt in de Gemeentewet ook het kader gegeven voor de gemeentelijke financiën. De richtlijnen voor de jaarstukken worden vermeld in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit besluit verplicht gemeenten meerjarige beheerplannen op te stellen en actueel te houden m.b.t. kapitaalgoederen.	Is er voornemen tot uitvoeren van een rechtshandeling?Wie mag daarvoor het besluit nemen en tekenen? Zijn er meerjarige beheerplannen aanwezig?			
Wet FIDO(Financiering Decentrale Overheden)			Deze wet is van kracht sinds 2001 en verplicht de gemeente aan gemeentelijk vastgoed een beleidsdoel te koppelen. Als dit niet het geval is, is dit een vorm van vermogensbeslag voor een niet-publieke zaak. Hier kan een gemeente krachtens de wet op aangesproken worden	Is er een beleidsdoel is gekoppeld aan het vastgoedobject?			
Wet Markt en Overheid			Voorschrift om alle kosten integraal door te rekenen in het huurbedrag, behoudens raadsbesluit in het kader Algemeen Belang.	Kostendekkende huur berekend? Is er sprake van een raadsbesluit?			
Burgerlijk Wetboek Huurrecht Recht van Opstal Erfpacht Erfdienstbaarheid Recht van bruikleen Verzekeringsrecht			Toepassing art 7:230 of artikel 7:290 i.v.m. het verschil tussen ontruimingsbescherming of huurbescherming. Opstal: art. 101 e.v. BW. Erfpacht art.85 e.v. BW. Erfdienstbaarheden art 70 e.v. BW . Bruikleen art 7a , art 1777 BW. Boek 7 (dwingend en regelend recht).	Contract bedrijfsruimte 7.290 of overige bedrijfsruimte 7.230a. Is met dit onderscheid rekening gehouden? Zakelijk recht gevestigd? Recht van opstal gevestigd? Erfpacht gevestigd? Erfdienstbaarheid gevestigd? Bruikleenovereenkomst gesloten en schriftelijk vastgelegd? Is er een opstal,aansprakelijkheid verzekering voor het object/gebouw afgesloten? Is er een inboedelverzekering afgesloten			
Wet Bibob			Integriteitbeoordelingen bij vastgoedtransacties van kopers en/of huurders/ gebruikers.	Integriteitbeoordeling huurder gebruiker aangevraagd?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken			Voor huurkoop van vastgoed is de in 1973 ingevoerde Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken in het leven geroepen, met als doel huurders te beschermen door middel van dwingende rechtelijke regels. Voorts is de figuur van huurkoop neergelegd in de artikel 7A:1576h BW e.v. en houdt in dat de gerechtigde tot een goed dit verkoopt, maar de overdracht uitstelt tot het moment dat de in termijnen opgeknipte koopsom is voldaan	Zijn er plannen tot huurkoop ten aanzien van het vastgoed? Zijn de gevolgen daarvan bezien?			
Wet Ruimtelijke Ordening			Bestemmingsplannen: aanduiding van bouw/ verbouwmogelijkheden en het specifieke gebruik. Twee soorten vergunningen:sloopvergunning of een aanlegvergunning. Laatstbedoelde vergunning kan nodig zijn voor het graven van sloten , het ophogen van land, het verharden van wegen(deze vergunningen vallen nu onder de omgevingsvergunning)	-Voldoet het huidige gebruik aan het vigerende bestemmingsplan? Ontheffing voor veranderend gebruik noodzakelijk? Vrijstelling verkregen?			
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(WABO)			Clustering van vergunningsaanvragen in een omgevingsvergunning bijvoorbeeld sloop, bouw, kap van bomen, aanlegvergunning, reclamevergunning e.d.	Worden er aanpassingen van het vastgoedobject verwacht? Is de procedure daarvoor via omgevingsloket online gevolgd?			
Woningwet/Bouwbesluit 2012			Met ingang van 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Het Bouwbesluit van 2003 is hiermee komen te vervallen evenals het gebruiksbesluit uit 2008. De grootste verandering in het nieuwe Bouwbesluit is dat er nu 1 set technische voorschriften is voor slopen,verbouwen en gebruiken van gebouwen. Daarbij zijn er nieuwe en aangepaste eisen op het gebied van o.a. brandveiligheid opgenomen.	Voldoet het vastgoedobject nog aan de verleende bouwvergunning Is het gebruik gewijzigd? Zijn er door het veranderende gebruik zwaardere brandveiligheidseisen van toepassing? Is er een Gebruiksvergunning of gebruiksmelding? Worden de eventueel gestelde voorwaarden bij de vergunning nagevolgd door de huurder of gebruiker?			
Monumentenwet			Beperkende bepalingen in het gebruik- en verbouwmogelijkheden van een monument .Bij overtredingen kan cultureel erfgoed verloren gaan. Overtredingen worden beboet en kosten voor het terugbrengen in authentieke staat komen voor rekening van de gebouweigenaar. Twee vergunningen noodzakelijk: bouwvergunning en een monumentenvergunning	Is het vastgoedobject aangewezen als beschermd monument? Bestaan er verbouwingsplannen dan wel aanpassingsplannen? Zijn de hiervoor vereiste vergunningen aangevraagd?			
Wet Geluidhinder			Beperking in het gebruik bij bepaalde geluidsniveaus van de in het vastgoedobject plaatsvindende activiteiten.	Wordt er levende of mechanische muziek voortgebracht in de accommodatie? Is dit geluid afkomstig van de accommodatie hoorbaar bij de dichtstbijzijnde woning?			
Wet Milieubeheer			Op basis van de Wet milieubeheer worden milieuvergunningen afgegeven. Het oogmerk van de Wet milieubeheer is ruimer dan de oorspronkelijke Hinderwet. het gaat niet enkel om het voorkomen van hinder, maar ook over 'de bescherming van het milieu'. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juridische basis voor vergunningen (de omgevingsvergunning) Accommodaties die werken met gevaarlijke stoffen vallen onder aanvullende wet- en regelgeving (o.m. Wet Milieubeheer, Wet Milieugevaarlijke stoffen, Wet Gewasbestrijdingsmiddelen,..) T.a.v. afval zijn relatief weinig regels opgenomen (zie aparte besluiten voor bijv. asbest etc..	Zijn alle benodigde milieuvergunningen / omgevingsvergunning aanwezig? Wordt er in de accommodatie met deze gevaarlijke stoffen gewerkt of zijn deze in de accommodatie aanwezig? Zijn de papiercontainers bij het gebouw afgesloten? Staan er gasflessen opgesteld in en afgesloten ruimte op het terrein?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Besluit Energiebesluit Gebouwen			Energielabel voor utiliteitsbouw verplicht bij verkoop of verhuur sinds 1 januari 2008. Per 1 januari 2009 moet het energielabel op een voor het publiek zichtbare plek hangen in publieke overheidsgebouwen groter dan 1.000 m^2 bvo. Naar verwachting per 1-1-2015 volgen strafmaatregelen als er geen energielabel wordt overhandigd bij verkoop of verhuur.	Heeft het object een energielabel?			
Energie-Akkoord			Meetbare eisen aan o.a. gebouwen waaraan in 2020 en 2030 moet worden voldaan: · Voor de bestaande gebouwen geldt dat in 2020 het energielabel met 2 stappen moet zijn verbeterd. · In 2030 moeten de bestaande gebouwen minimaal energielabel A bezitten. Nieuwbouw of renovatie van overheidsgebouwen moet conform de EPBD-richtlijn vanaf 2018 (bijna) energieneutraal zijn. Dit betekent dat compenseren door de inkoop van duurzame energie geen invloed meer heeft op de eisen zoals die in het Energieakkoord worden gesteld. Dat betekent dat uit bovenstaande eisen een aantal maatregelen volgend die vóór de gestelde datum uitgevoerd moeten zijn.				
Aanbestedingswet			Deze wet beoogt een duidelijker en eenvormig kader te scheppen voor het plaatsen van overheidsopdrachten. De wet introduceert het proportionaliteitsbeginsel. De in een aanbestedingsprocedure op te nemen minimumeisen, indieningvereisten en selectie- en gunningcriteria dienen namelijk in een redelijke verhouding te staan tot de opdracht	Bestaan er plannen voor het verlenen van opdrachten voor diensten en/of werken? Is hierbij nagegaan aan welke eisen moet worden voldaan?			
Boswet			Wet van 20 juli 1961, houdende nieuwe bepalingen ter bewaring van bossen en andere houtopstanden. Voor de toepassing van deze wet wordt onder herbeplanten mede begrepen herbebossen en wordt onder vellen mede begrepen rooien alsmede het verrichten van handelingen welke de dood of ernstige beschadiging van houtopstand ten gevolge kunnen hebben.	Vergunning nodig inzake de Boswet?			
Natuurbeschermingswet			In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet: Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten enWetlands.	Vergunning nodig inzake deze wet?			
Leegstandswet/Wet Kraken en leegstand			Verbod tot het kraken van leegstaande panden. Uitzetten van de kraker.	Staat het object leeg? Is het object gekraakt?			
Arbowet/Arbobesluit			Voorschriften op het gebied van arbeidsomstandigheden zowel voor de gebouweigenaar als de werkgever. Het arbobesluit stelt eisen aan voorzieningen in noodsituaties: vluchtwegen en nooduitgangen en het veilig gebruik daarvan, brandmelding en brandbestrijding.	Voldoet het object en het gebruik daarvan aan de Arbowetgeving?			
Waterleidingwetgeving			De eigenaar van het object waarbinnen het water beschikbaar wordt gesteld, is verantwoordelijk voor de staat waarin de leidingwaterinstallatie zich bevindt.	Worden er jaarlijks watermonsters genomen? Vinden er keerklepcontroles plaats? Zij er kritische punten in de installatie aanwezig? Is er sprake van een prioritaire accommodatie?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Warenwet			Eisen omtrent hygiëne, apparatuur en inrichting om consument te beschermen tegen bedorven producten zodra voedsel bereid wordt.	Worden er etenswaren aangeboden in de accommodatie?			
Tabakswet/Beperkingen-besluit			Rookverbod in accommodaties voor overheidsinstellingen, sport , sociaal cultureel werk etc.	Wordt er gerookt in de accommodatie? Gebeurd dat in een goedgekeurde afgesloten rookruimte?			
Wet op het Heimelijke Cameratoezicht			Plaatsen van camera's in of aan gebouwen is aan regelgeving gebonden /bescherming van de privacy.	Zijn er camera's geplaatst in of aan het gebouw? Dienen deze uitsluitend voor de beveiliging van het gebouw?			
Wet op de naburige rechten			Dit zijn rechten die naast het auteursrecht staan. Buma/ Stemra	Is er sprake van muziek ten gehore brengen in de accommodatie dan wel wordt er gelegenheid gegeven tot het zien van film of tv uitzendingen? Wordt hiervoor gelden afgedragen?			
Vlaginstructies en vlaginstructie protocol in Nederland voor de Nederlandse Vlag			De officiële vlaginstructie is alleen verplicht voor overheidsgebouwen en lokale overheden. Hierin is bepaald wanneer de vlag uit moet op overheidsgebouwen. Ook lokale overheden dienen zich te houden aan dit vlagprotocol. In het vlagprotocol staan 2 vlaginstructies, namelijk voor uitgebreid vlaggen en beperkt vlaggen.	Wordt er bij officiële gelegenheden gevlagd ?			
Wet Wion / Grondroerdersegeling			Doel van deze wet is het verminderen van graafincidenten bij kabels of leidingen en het borgen van de publieke belangen ten aanzien van de levereringszekerheid.	Zijn er graafwerkzaamheden gepland nabij de accommodatie? Is hiervoor een melding gedaan?			
Wet Bodembescherming			Deze wet bestaat uit een tweetal regelingen: 1.een regeling voor de bescherming van de bodem, met daarin opgenomen de plicht voor veroorzakers alles wat zij toegevoegd hebben aan verontreiniging te verwijderen; 2.een regeling voor de aanpak van overige bodemverontreiniging op land.	Is er een schone grond verklaring nodig i.v.m. met een vastgoed transactie? Is er verontreiniging aangetroffen bij een bodemonderzoek?			
Grondwaterwet			Voor het onttrekken van grondwater is in sommige situaties een vergunning nodig van de Provincie.	Wordt er grondwater gebruikt voor bepaalde doeleinden? Is hiervoor een vergunning noodzakelijk?			
Wet hygiëne en veiligheid badinrichtin-gen en zwemgelegenhe-den			Onder meer is bij zwembaden van toepassing het Keurmerk "Veilig en Schoon". Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder badinrichting: een voor het publiek of voor personen, behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën, toegankelijke plaats, welke is ingericht om te worden gebruikt voor het zwemmen of baden, tezamen met de daarbij behorende terreinen, gebouwen, getimmerten en uitrustingen;	Is een er keurmerk afgegeven?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Belastingwetgeving Wet op het BTW compensatiefonds			BTW compensatiefonds is een fonds waaruit gemeenten en provincies gecompenseerd worden voor een belangrijk deel van de door hen betaalde BTW.	Is er sprake van een btw constructie bij verhuur?			
Wet Oroerend Zaak-belasting			Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente de waarde van alle onroerende zaken (woningen, bedrijfspanden, gronden e.d.). Iedere belastingplichtige (zowel eigenaar als gebruiker) krijgt die WOZ-waarde op een WOZ-beschikking.	Is de WOZ waarde juist vastgesteld?			
Wet op de omzet-belasting 1968			Omzetbelasting of btw (belasting over de toegevoegde waarde) is een indirectebelasting die de overheid heft op de verkoop van producten of diensten.	Is geopteerd voor belaste verhuur?			
Wet Energiebelasting			Energiebelasting is een heffing over het verbruik van energie. Met deze belasting wil de overheid CO2-uitstoot verminderen en verbruik van energie terugdringen. De energiebelasting wordt door de energieleverancier in rekening gebracht aan de verbruiker of afnemer van energie.	Is getoetst of een lager tarief of zelfs vrijstelling van energiebelasting kan worden toegepast?			
Drank en Horecawet			Deze wet heeft tot doel te zorgen dat uitbaters op een verantwoorde wijze alcohol verstrekken. In beginsel mag alleen alcoholhoudende drank worden verkocht als daarvoor een vergunning is afgegeven.	Is er een horecavoorziening in het gebouw aanwezig? Heeft de exploitant daarvan een geldende vergunning? Voldoet de accommodatie aan de inrichtingeisen voor horeca o.m oppervlakte, hoogte , ventilatie, gescheiden toiletruimten?			
Koolzuurgasbesluit/ luchtver-versing			Kantines in sportaccommodaties en wijkcentra die met tapbier werken moeten voldoen aan dit besluit. Lekken van koolzuurgas moet worden voorkomen.	Wordt er gewerkt met tapbier? Is er een detectieapparaat aanwezig? Wordt deze apparatuur jaarlijks onderhouden?			
Asbestverwijderings-besluit			Dit besluit bevat regels voor het inventariseren van asbest in bouwwerken en objecten. Ook regels voor het opruimen.	Is er asbest aanwezig? Zijn de risico's die samenhangen met de aanwezigheid van asbest bekend? Kunnen deze risico's worden beperkt?			
Telecommunicatiewet			De wet en regelgeving voor bijvoorbeeld zendmasten is opgenomen in de Telecommunica-tiewet. Hierin worden de hoofdregels waaraan telecommunicatiebedrijven zich moeten houden omschreven.	Is er een zendmast geplaatst op of bij de accommodatie Is daarvoor een vergunning nodig geweest? Is de zendmast op een deugdelijke wijze op of bij het gebouw bevestigd?			
Toegankelijkheid Gehandicapten			De toegankelijkheid voor gehandicapten valt in beginsel onder de Wet Gelijke behandeling. Daarnaast kent het bouwbesluit artikel 6.10 een specifiek artikel voor de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten , nieuwbouw en bestaande bouw en er is een NEN -norm 1814. Onder vooraf toetsen van de toegankelijkheid vallen de onderdelen uit het Bouwbesluit en het achteraf toetsen vallen de Wet gelijke Behandeling op grond van handicap of chronische ziekte en de algemene en specifieke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.	Is de accommodatie toegankelijk voor gehandicapten.(is er bijvoorbeeld het ITS symbool verstrekt?) Zijn de entree, toegangspaden voldoende breed. Is er een invalidentoilet aanwezig?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Brandveilig gebruik en Voorschriften Veilig Onderhoud gebouwen?Checklist Veilig Onderhoud gebouwen 2012			In het nieuwe Bouwbesluit 2012 zijn er nieuwe en aangepaste eisen gesteld op het gebied van o.a. brandveiligheid . Vanaf 1 juli 2012 zijn de voorschriften voor Veilig Onderhoud Gebouwen van kracht.	Is er een brandmeldinstallatie aanwezig? Heeft deze BMI een inspectiecertificaat? Wordt de BMI beheerd, onderhouden en gecontroleerd? Heeft de BMI een geïntrigeerde ontruimingsinstallatie? Heeft de ontruimingsinstallatie een geldig inspectiecertificaat? Voldoen de vluchtroute aanduidingen aan NEN 6088 en de zichtbaarheids-eisen NEN-EN 1838? Worden de vluchtwegen (gangen en trappen) voldoende vrij gehouden? Zijn de deuren in een vluchtroute onmiddellijk te openen zonder gebruikmaking van een sleutel? Functioneren de zelfsluitende deuren in brand- en rookscheidingen? Wordt de aanwezige noodverlichting onderhouden? Is er een ontruimingsplan aanwezig? Worden de aanwezige brandslanghaspels onderhouden en gecontroleerd? Worden de draagbare of verrijdbare blustoestellen onderhouden en gecontroleerd? Wordt de eventueel aanwezige sprinklerinstallatie onderhouden en gecontroleerd? Wordt in het gebouw gerookt of open vuur gebruikt? Is het Verbod Verboden te roken zichtbaar aangegeven? Zijn kabel, leiding of andere doorvoeringen in een brandscheiding overeenkomstig geldende eisen gedicht en gecontroleerd?			
Onderhoud keuring technische installaties			In artikel 1a van de Woningwet is een zorgplicht opgenomen die er kort gezegd op neerkomt dat iedereen die een gebouw in eigendom heeft of gebruikt, zorg moet dragen voor een gezond en veilig gebouw.	Zijn de eventuele aanwezige koelinstallaties gecontroleerd op lekdichtheid? Zijn de elektrische installaties gekeurd conform NEN 3140? Zijn de sprinklerinstallatie gekeurd conform NEN 1073 Zijn de liften gekeurd en onderhouden conform NEN-EN81 en Warenwetbesluit liften? Zijn eventueel aanwezige gevelinstallaties onderhouden en gekeurd? Wordt de noodverlichting jaarlijks geïnspecteerd NEN 1838/NN 6088? Wordt de bliksembeveiliging jaarlijks geïnspecteerd? Worden de gasleidingen en CV installaties jaarlijks gekeurd en onderhouden? Worden de waterleidingen en keerkleppen gecontroleerd en onderhouden?			