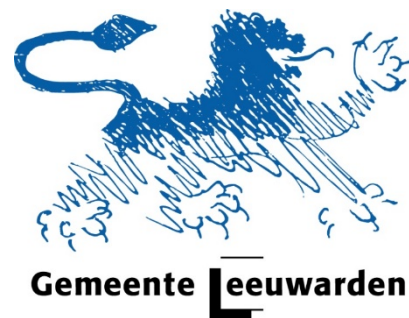


Nota vastgoed 2025



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Schets van het gemeentelijk vastgoed en de opgave	6
3.	Wettelijke / juridische kaders voor gemeentelijk vastgoed	8
4.	Gemeentelijke kaders voor gemeentelijk vastgoed.....	10
5.	Strategisch vastgoedbeheer om de doelstellingen te realiseren.....	11
6.	Financiële aspecten: balans tussen de kosten en (maatschappelijke) baten	13
7.	Onderhoud, grootonderhoud, verduurzaming en vervanging.....	15
8.	Volkshuisvesting in relatie tot gemeentelijk vastgoed	17
9.	Onderwijshuisvesting	20
	Bijlagen	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze nota

Eens in de vier jaar wordt er binnen gemeente Leeuwarden een geactualiseerde nota vastgoed ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De meest recente nota is uit 2020 en heeft actualisatie vanwege diverse lokale, landelijke en wereldwijde trends en ontwikkelingen.

Zo is er bijvoorbeeld een aanzienlijke groei in inwoneraantal in onze gemeente, ontstaat er meer druk op maatschappelijke voorzieningen en brengen klimaatverandering en verduurzaming nieuwe vraagstukken met zich mee. Maar ook de druk op de exploitatiebegroting van het gemeentelijk vastgoed vraagt om een scherpe en kritische blik. Al met al een diversiteit aan opgaven die vragen om een strategische blik op het gemeentelijk vastgoed.

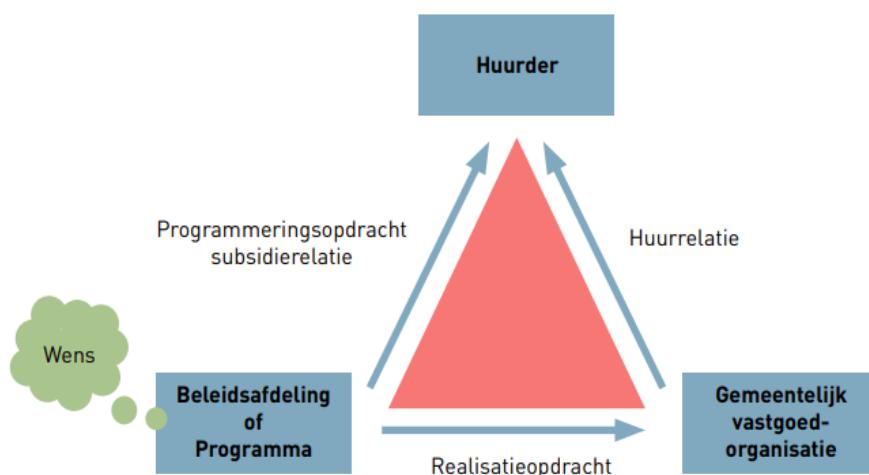
In deze nota worden kaders beschreven voor het gemeentelijk vastgoedbeleid voor de komende periode.

1.2 Ambitie en doelstellingen gemeentelijk vastgoed

Het bezit van vastgoed dient ter ondersteuning van andere gemeentelijke doelstellingen, zoals het faciliteren van sport, cultuur, het versterken van de sociale basis of andere maatschappelijke functies. Vastgoedbezit is geen gemeentelijk doel op zich; het is evenmin een wettelijke taak. Het is ondersteunend aan de primaire taken. Maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het voorzieningenniveau in de wijken en dorpen en aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het speelt een belangrijke rol als fysieke plek voor ontmoeting en samenwerking, en draagt daarmee indirect bij aan de brede welvaart, leefbaarheid en sociale cohesie in onze gemeente.

De vastgoeddriehoek

De afdeling vastgoed opereert altijd in relatie tot andere beleidsdoelen. Beleidsafdelingen bepalen de huisvestingsbehoefte. Hierbij geldt ook dat indien de functie vanuit een beleidsterrein verandert of vervalt, dat het gemeentelijk vastgoed zich hierop aanpast. Schematisch is dit weergegeven in onderstaand figuur.



Ambitie gemeentelijk vastgoed

De omgevingsvisie (vergroenen, verwaarden, verbinden) is bepalend voor de vastgoeddoelen, en daarom heeft gemeente Leeuwarden de volgende ambitie voor haar vastgoed geformuleerd:

“Het verzorgen van voldoende, efficiënt gespreid en goed onderhouden vastgoed dat toekomstbestendig is en bijdraagt aan een gezonde, inclusieve en leefbare gemeente. Het levert daarmee een significante bijdrage aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.

Deze ambitie valt uiteen in de volgende doelstellingen. Het vastgoed van de gemeente:

1. **Functioneel, veilig en betrouwbaar**
ondersteunt optimaal de gemeentelijke organisatie en de diverse maatschappelijke taken van de gemeente ten behoeve van haar inwoners. In het bijzonder daar waar de markt daar niet in voorziet. Daarom onderhouden we de gebouwen op basis van conditiescore 3 van de NEN2767.
2. **Betaalbaar**
ondersteunt de maatschappelijke taken¹, en is betaalbaar voor zowel de huurder als de gemeenschap. Daarbij past de exploitatie binnen de financiële kaders (BBV de begroting) en wettelijke kaders.
3. **Representatief**
is representatief. De uitstraling van het vastgoed is representatief, maar ook bescheiden en doelmatig. Het past bij de rol van gemeente
4. **Toekomstbestendig**
is flexibel, en voorziet daarmee in wijzigende behoeftes van gebruikers
5. **Toegankelijk en gezond**
is er voor iedereen, ongeacht fysieke beperkingen en voldoet aan de uitgangspunten van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap.
6. **Duurzaam**
is energiezuinig, draagt bij aan het verminderen van hittestress, wateroverlast en verhogen van biodiversiteit van de omgeving. Daarbij wordt er bij (ver)bouw zoveel mogelijk rekening gehouden met de circulaire principes en het besparen van drinkwater. Een en ander is verder uitgewerkt in de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

Daarnaast worden vastgoedbezit en bijbehorende grondposities gebruikt:

7. als **katalysator voor gebiedsontwikkeling**. (Strategisch vastgoed/ontwikkellocaties)
8. om **de baten van waardeontwikkeling door publiek beleid ook in publieke handen te laten blijven**²
9. om zorg te dragen voor **monumenten** en erfgoed waar geen private oplossing kan worden gevonden

Om de doelstellingen te realiseren is het van belang om strategisch met de vastgoedportefeuille om te gaan, en om besluiten over aankoop, nieuwbouw, verhuur, renovatie, verduurzaming, afwaardering, sloop en afstoting bewust te nemen. Deze nota beschrijft de kaders voor die beslissingen, en de wijze waarop deze worden vormgegeven.

1.3 Leeswijzer

In deze nota worden de uitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoedbeleid voor de komende periode beschreven. Allereerst wordt een korte schets gegeven van het gemeentelijk vastgoed,

¹ Zoals bijvoorbeeld beschreven in de nota's Sport, Broedplaatsen of Cultuur.

² Een voorbeeld hiervan is: verhoging van parkeertarieven van de gemeente zorgt voor een waardestijging van parkeergarages. Als deze garages in private handen zijn, profiteert de gemeente niet van deze waardestijging

de organisatie en de opgaven die daarbij spelen (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt ingegaan op de wettelijke kaders (hoofdstuk 3) en de gemeentelijke beleidskaders die implicaties hebben voor het gemeentelijk vastgoed (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 gaat over het strategisch vastgoedbeheer en bevat een categorisering van de vastgoedportefeuille. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 de financiële aspecten neergezet en wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op kaders met betrekking tot onderhoud, verduurzaming en vervanging. Hoofdstuk 8 gaat in op een aantal specifieke aspecten rondom volkshuisvesting en hoofdstuk 9 op de relatie met onderwijshuisvesting.

2. Schets van het gemeentelijk vastgoed en de opgave

2.1 Bestaande vastgoedportefeuille

Team vastgoed beheert 170 eigendomsgebouwen/objecten en 86 sportvelden. Er is een grote verscheidenheid; van monumentale gebouwen als de Oldehove en de Waag tot een schouwburg de Harmonie, poppodium Neushoorn, en drie zwembaden. Maar ook gymzalen, fontein, buurthuizen, woningen en panden die de gemeentelijke organisatie huisvesten behoren tot het gemeentelijk vastgoed.

De gemeentelijke vastgoedbegroting bedraagt per jaar € 17,8 miljoen aan lasten. Hier tegenover staan baten (huurinkomsten/servicekosten etc) van diverse partijen ter waarde van € 10,9 miljoen, het overige wordt bijgepast vanuit de algemene middelen.



2.2 Schets gemeentelijke vastgoedorganisatie

Team vastgoed is onderdeel van de Sector Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische Staf. In het team werken 14 mensen.

De kerntaken van de vastgoedorganisatie richten zich op:

- portfoliomanagement,
- (bouw)projectmanagement,
- technisch beheer,
- contractbeheer,
- relatiemanagement,
- financieel/administratief beheer,
- koop/verkoop/huur/verhuur transacties
- en het borgen van wet- en regelgeving.

In bijlage 5 wordt verder ingegaan op de verschillende rollen en taken van de vastgoedorganisatie.

2.3 Opgave voor het gemeentelijk vastgoed

Binnen het gemeentelijk vastgoed bestaan meerdere opgaven. Voor de gemeentelijke vastgoedorganisatie is de bovenliggende opgave om in te spelen op de veranderende samenleving waarbij er geacteerd wordt binnen de beschikbaarheid van de financiële middelen.

Zoals in de inleiding al kort is geschetst verandert onze gemeente. De gemeente groeit waarmee ook de vraag naar voorzieningen (en daarmee gemeentelijk vastgoed) toeneemt. Denk bijvoorbeeld aan de wens van de gemeenteraad voor een wijkvoorziening in de Zuidlanden, een MFC in Grou, of de noodzaak voor meer sporthallen zoals genoemd in het beleidskader Sport. Daarbij is de opgave om de ambitie passend te laten zijn bij de beschikbare financiële middelen. De gemeentelijk vastgoedorganisatie ondersteunt hierbij de beleidsafdelingen om de ambities te vertalen naar de financiële vraag. De raad kan vervolgens beslissen of realisatie ook kan plaatsvinden.

Een andere opgave van de vastgoedorganisatie is de groeiende schaarste aan arbeidsmiddelen en grondstoffen. Deze beweging stuwt de prijzen in de bouw, en daarmee wordt het in toenemende mate lastiger om het bestaande vastgoed netjes in stand te houden binnen de bestaande financiële middelen. Dit wordt ook zichtbaar in het feit dat de eerder geraamde dotatie in de onderhoudsvoorziening niet meer toereikend is om al het benodigde onderhoud te bekostigen.

3. Wettelijke / juridische kaders voor gemeentelijk vastgoed

Naast het eigen beleid zijn er wettelijke kaders waarbinnen de gemeente moet opereren. Daar waar relevant zijn deze toegelicht.

3.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het stelsel van regels voor de fysieke leefomgeving ingrijpend gewijzigd. Gemeenten hebben sindsdien meer beleidsvrijheid en verantwoordelijkheid gekregen om lokaal maatwerk te leveren. Dit heeft directe gevolgen voor het vastgoedbeleid: vastgoed wordt nadrukkelijker ingezet als instrument om ruimtelijke, maatschappelijke en duurzame doelstellingen te realiseren.

De omgevingsvisie en programma's vormen de nieuwe kaders waarin strategische vastgoedkeuzes worden ingebed. Daarnaast vraagt de wet om een integrale benadering waarbij vastgoedbeleid wordt afgestemd op andere domeinen zoals cultureel erfgoed, ruimtelijke ontwikkeling, duurzaamheid en sociale voorzieningen. Dit vereist een proactieve en samenhangende aanpak van vastgoedverwerving, -beheer en -ontwikkeling binnen de gemeentelijke organisatie.

3.2 Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid is bedoeld om oneerlijke concurrentie tussen overheden en private ondernemingen te voorkomen. Deze wet bevat vier gedragsregels die overheden moeten volgen wanneer zij economische activiteiten verrichten.

- de verplichting om alle kosten door te berekenen
- een verbod op bevoordeling van eigen overheidsbedrijven
- het scheiden van bestuurlijke en uitvoerende functies
- en het beperken van het gebruik van overheidsgegevens voor commerciële doeleinden.

Het eerste punt is met name van toepassing voor het gemeentelijk vastgoed. Het uitgangspunt voor de verhuur van het gemeentelijk vastgoed is daarom altijd een kostprijsdekkende huur. Hoe deze huur wordt berekend is terug te vinden in bijlage 2.

3.3 Gelijkheid en transparantie bij verkoop of verhuur vastgoed (Didam arrest)

De gemeente heeft bij het voornemen van verkoop of verhuur altijd te voldoen aan het Didam arrest. Dit arrest verplicht overheden om bij vastgoedtransacties gelijke kansen te bieden aan alle geïnteresseerde partijen. Dit is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel en transparantie die voortvloeien uit artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit kan middels een tender. Hierbij stelt de gemeente een aantal objectieve, transparante criteria op waar de partijen aan moeten voldoen. De partij die het meest aan de gestelde criteria voldoet komt als winnaar uit de tender en krijgt onder voorwaarden het pand/ruimte aangeboden.

De mogelijkheid bestaat ook dat bij voorbaat, naar idee van de gemeente, vaststaat dat er één serieuze gegadigde is. In dit geval zal de gemeente geen tender uitschrijven met objectieve, transparante criteria. De gemeente is wel verplicht om dit voornemen te beargumenteren en te publiceren. Deze publicatie moet voor iedereen toegankelijk zijn.

De voorgenomen verkoop of verhuur publiceert de gemeente op haar eigen website³.

³ <https://www.leeuwarden.nl/grondenvastgoed/>

3.4 Voorkomen transacties met criminele partijen (Bibob check)

De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument om de integriteit van de overheid te beschermen. Rechtspersonen met een overheidstaak, zoals gemeenten en provincies, kunnen in het kader van bepaalde (voorgenomen) vastgoedtransacties de achtergrond van de wederpartij en diens zakelijke omgeving onderzoeken om te bepalen of ze een overeenkomst kunnen aangaan dan wel voortzetten. Door het toepassen van de Wet Bibob bij (voorgenomen) vastgoedtransacties kunnen rechtspersonen met een overheidstaak voorkomen dat ze ongewild criminele activiteiten faciliteren.

De gemeente Leeuwarden behoudt zich altijd het recht voor om dit instrument toe te passen. De gemeente heeft risicogroepen en risicogebieden aangewezen waarbij dit instrument ten alle tijden kan worden ingezet.

3.5 Model van de Raad voor Onroerendzaken (ROZ)

Bij het opstellen van (ver)huurcontracten wordt in principe altijd het model van de raad van onroerende zaken gehanteerd. Dit is of wel het model “Woonruimte”, “Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van 7:290BW of “Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230aBW”.

De ROZ voert aanpassingen en wijzigingen door in haar modelovereenkomsten op basis van veranderingen in bijvoorbeeld de markt of jurisprudentie.

Onderdeel van de modelovereenkomsten zijn de algemene bepalingen waarin onder andere demarcatie (afbakening) voor het onderhoud is opgenomen tussen huurder en verhuurder. Omdat deze demarcatie niet in alle gevallen specifiek genoeg is hanteert Team vastgoed van de gemeente de kruisjeslijst⁴ van Bouwstenen voor Sociaal.

⁴ <https://bouwstenen.nl/sites/default/files/uploads/Demarcatielijst.pdf>

4. Gemeentelijke kaders voor gemeentelijk vastgoed

In paragraaf 1.2 is al aangegeven de afdeling vastgoed opereert binnen de vastgoeddriehoek. De huisvestingsbehoefte wordt daarbij bepaald door andere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk noemen we een aantal relevante gemeente kaders voor het gemeentelijk vastgoed.

4.1 Beleidskader en Uitvoeringsprogramma Sport

Sportaccommodaties ('Hardware') vormen één van de drie pijlers van het sportbeleid. Dit naast de 'Software' (activiteiten) en de 'Orgware' (organisatie en samenwerking). Voor de sportaccommodaties wordt er ingezet op kwalitatieve en duurzame sportinfrastructuur, passend bij de ambities van de gemeente. Het bestaande vastgoed, zoals zwembaden en sporthallen, wordt behouden en waar nodig geoptimaliseerd. Vanuit het beleidskader Sport wordt er gewerkt met drie ambitieniveaus (Goud, Zilver, Brons) voor de uitvoering, waarbij het vastgoedbeleid wordt afgestemd op de gewenste maatschappelijke impact en beschikbare middelen.

4.2 Visie Kunst en Cultuur 2021-2028

In de visie op Kunst en Cultuur zijn 4 kernambities opgenomen:

1. Inclusiviteit: Kunst en cultuur voor iedereen.
2. Artistiek klimaat: Versterken van de culturele infrastructuur.
3. Lokale identiteit: Verbonden met meertaligheid en gastvrijheid.
4. Cultuurtoerisme & economie: Aantrekkelijke stad voor bezoekers en makers

Het gemeentelijk vastgoed is onderdeel van ambitie twee; een sterke culturele infrastructuur. Hierbij is specifiek opgenomen dat door de gemeente gesubsidieerde culturele organisaties bij voorkeur gehuisvest worden in locaties die eigendom zijn van de gemeente. Hierdoor wordt zo efficiënt mogelijk omgegaan met publieke middelen.

4.3 Nota broedplaatsen 2020-2028

In de uitvoeringsnota creatieve broedplaatsen is een hoofdstuk opgenomen over het gemeentelijk vastgoed. De gemeentelijke gebouwen zijn onderdeel van de culturele infrastructuur van de broedplaatsen in Leeuwarden. Het streven is toe te werken naar een kostprijsdekkende huur.

4.4 Integraal Huisvestingsplan

In 2025 is een Integraal Huisvestingsplan voor de schoolgebouwen vastgesteld. Hoewel de scholen niet in juridisch eigendom zijn van de gemeente is heeft de gemeente wel het economisch claimrecht. Er is ook een bescheiden taak bij de gemeentelijke vastgoedorganisatie. In hoofdstuk 9 wordt hier verder bij stilgestaan. De gymlokalen in het bijzonder zijn voor Team vastgoed relevant. Hierin wordt het (wettelijk verplichte) bewegingsonderwijs geaccommodeerd. De gymlokalen zijn in tegenstelling tot de scholen wel juridisch en economisch in eigendom van de gemeente. Voor deze gebouwen wordt in het najaar van 2025 een separaat Integraal Huisvestingsplan opgesteld.

4.5 Visie Maatschappelijk Vastgoed

In het coalitieakkoord is aangegeven toe te werken naar een visie op Maatschappelijk Vastgoed. Deze visie is in belangrijke mate sturend in het aantal dorps- en wijkvoorzieningen in onze gemeente. De visie is op dit moment nog in ontwikkeling. Zo is de opdracht inmiddels geformuleerd en vastgesteld, en een projectleider is inmiddels gestart. De visie zal op termijn doorwerken in het gemeentelijk vastgoed(beleid).

5. Strategisch vastgoedbeheer om de doelstellingen te realiseren

De aard van vastgoed maakt dat de doelstellingen alleen kunnen worden gerealiseerd als er ook strategisch vanuit het vastgoed zelf wordt gehandeld. Belangrijk daarbij is de vraag welk doel het vastgoed dient en -daarvan afgeleid- met welke tijdshorizon naar een gebouw moet worden gekeken. Is het gebouw nog tot in lengte van jaren in het bezit van de gemeente, zoals bijvoorbeeld het stadhuis, of is het wenselijk om een gebouw te zijner tijd van de hand te doen omdat de functie in een gebouw geen kerntaak vervult voor de gemeente?

Afwegingskader; categorisering van gebouwen

Om de afwegingen niet voor ieder object afzonderlijk te hoeven maken, zijn de gebouwen uit de portefeuille ingedeeld in categorieën. Een belangrijke parameter hierin is of de gebouwen een maatschappelijk of economisch functie hebben. De categorieën worden hierna achtereenvolgend behandeld met hun specifieke kenmerken en beleidskeuzes. In bijlage 1 treft u de actuele vastgoedlijst en bijbehorende categorisering.

Categorie 1: Kernportefeuille van de gemeente

In de kernportefeuille zitten gebouwen die strategische waarde hebben en die in principe langjarig in het bezit zijn en blijven van de gemeente. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het stadhuis of gemeentehuis. Per gebouw wordt een onderhouds-, renovatie/ verduurzamingsplan gemaakt waarin de uitwerking staat van de doelstellingen genoemd in hoofdstuk 1. Dit binnen de randvoorwaarden van de *betaalbaarheid*. Omdat het doel van het vastgoed in deze categorieën steeds het ondersteunen is van een gemeentelijke of maatschappelijke taak, worden besluiten steeds genomen in nauw overleg met de met de betreffende beleidsafdelingen. Dit zoals ook visueel is weergegeven in de vastgoeddriehoek in paragraaf 1.2.

Categorie 2: Maatschappelijk vastgoed met onomstreden status

Doordat de functie van het gebouw nu en in de nabije toekomst niet ter discussie staat, kan het gebouw worden beheerd met het oogmerk dat het langjarig in eigen bezit blijft. Deze gebouwen worden beheerd zoals gebouwen uit de kernportefeuille, maar het verschil is dat de gebouwen en opstallen in mindere mate een (wettelijke) kerntaak vervullen.

In deze categorie vallen bijvoorbeeld ook de wissellocaties voor scholen. Om scholen te kunnen renoveren is het noodzakelijk dat er schoolgebouwen beschikbaar zijn als wissellocatie. Deze wissellocaties moeten net als al het andere vastgoed worden beheerd, onderhouden, gerenoveerd en vervangen. Ze worden opgenomen in de portefeuille van het Team Vastgoed om dit te organiseren.

Categorie 3: Maatschappelijk vastgoed waarvan afstoting te overwegen is

De functie in deze gebouwen betreft geen kerntaak van de gemeente. En de waarde van de functie in het gebouw kan vanuit verschillende zienswijzen worden beschouwd. Onomstreden is de functie niet per definitie zoals in categorie 2, dus daarom moet het eventueel afstoten van dit vastgoed politiek gewogen worden. De keuze voor afstoten zal dan ook altijd plaatsvinden aan de hand van een raadsbesluit.

Categorie 4: Vastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt maar waarvan de functie behouden moet worden

In deze categorie vallen panden die in principe die geen kerntaak voor de gemeente vervullen en in aanmerking komen voor afstoting, bijvoorbeeld aan de huurder van het pand. Wel wordt bij deze panden de functie van belang geacht voor de gemeente. Daarom zullen bij verkoop van

gebouwen die in deze categorie vallen, eisen worden gesteld aan de koper die borgen dat de functie binnen het gebouw zal worden behouden.⁵ Ter borging van deze functie zullen de eisen worden vastgelegd in bijvoorbeeld een bestemmingsplan of de koopovereenkomst.

Categorie 5: Vastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt

Wanneer -op aangeven van het beleidsterrein- de functie van het gebouw maatschappelijk niet (meer) van belang is, zal verkoop van het gebouw het uitgangspunt zijn. Hierbij zal onder andere worden gekeken naar het exploitatieresultaat. In sommige gevallen zijn er gebouwen die een positief exploitatieresultaat generen door hogere opbrengsten uit huurinkomsten ten opzichte van de jaarlijkse onderhouds- en beheerkosten. Dan zal verkoop per geval beoordeeld worden, en zal een afweging worden gemaakt of verkoop past binnen de vastgoedportefeuille als geheel.

Categorie 6: Strategisch bezit/aankoop

Naast de aankoop of aanhuur van vastgoed ten behoeve van een beleidsterrein komt het voor dat de gemeente vastgoed wil aankopen om strategische redenen. Bijvoorbeeld door grond en/of een vastgoedpositie te verwerven voor gebiedsontwikkeling, zoals in Spoordok waar Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd. Er is dan niet per definitie een beleidsafdeling of programma dat invulling geeft aan de functie in het gebouw, maar de aankoop kan gewenst zijn omdat de gemeente verwacht in de toekomst substantiële (maatschappelijke of financiële) voordelen te kunnen behalen of ongewenste ontwikkelingen te kunnen voorkomen. In bijlage 3 is het boekhoudkundige principe hierbij nader beschreven.

Beleid bij leegstand

In het geval bestaand gemeentelijk vastgoed leeg komt te staan, wordt allereerst de vraag beantwoord of de functie vanuit het bijbehorende beleidsterrein nog van belang is.

Als de functie nog steeds van belang is, wordt vanuit het beleidsterrein gezocht naar een nieuwe huurder/gebruiker. Als er vanuit de beleidsafdeling of het programma geen belang meer is voor de functie, dan wordt in eerste instantie door Team vastgoed gezocht naar een nieuwe gemeentelijke invulling van het gebouw. Indien er zich binnen een jaar na leegstand geen beleidsafdeling of programma is gevonden voor een structurele en kostprijsdekkende invulling, dan wordt er gekozen voor verkoop van het gebouw.

Beleid bij afstoten van vastgoed

Bij het verkopen of slopen van een gebouw spelen verschillende afwegingen een rol bij het bepalen van de voorwaarden waaronder dat wordt gedaan. Bij iedere verkooptransactie wordt gestreefd naar een gezonde mix van financiële en maatschappelijke waarden, uiteraard binnen de juridische randvoorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 3.

⁵ In het geval dat de maatschappelijke organisatie die het gebouw huurt goed functioneert, kan de wens bestaan om het gebouw aan die organisatie te verkopen. Dat kan wettelijk alleen als ook andere organisaties onder niet-discriminerende voorwaarden in staat worden gesteld deel te nemen aan het verkoopproces (Didam arrest).

6. Financiële aspecten: balans tussen de kosten en (maatschappelijke) baten

De kosten en (maatschappelijk) baten van het vastgoed wordt steeds afgewogen. Omdat kosten op verschillende manieren kunnen worden gedefinieerd, worden in dit hoofdstuk de belangrijkste onderwerpen toegelicht en in de bijlage verder gespecificeerd.

6.1 Kostprijsdekkende huur voor eigen gebruik en maatschappelijke organisaties

Het basisprincipe is dat er wordt gestreefd naar kostprijsdekkende huur. Deze huur wordt intern doorberekend of wordt gevraagd van de maatschappelijke organisatie die het gebouw gebruikt. Dat wil zeggen dat primair de beheerkosten, exploitatiekosten, kapitaallasten of huurkosten worden gedekt door de huurinkomsten. De wijze waarop de kostprijs wordt berekend is weergegeven in bijlage 2.

Indien de huurder/gebruiker zelf onvoldoende financiële middelen heeft om deze huur te bekostigen dan kan er vanuit de beleidsafdeling of programma een subsidie worden verstrekt aan de huurder. De huur mag in de basis niet lager zijn dan de kostprijs om te voorkomen dat een indirecte subsidie ontstaat. Dit uitgangspunt is ook een verplichting die voortvloeit uit de wet Markt en Overheid dat verder wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

In uitzonderlijke gevallen bestaat de mogelijkheid om te verhuren onder de kostprijs. Dit is als:

- De gemeenteraad heeft besloten tot [vaststelling van economische activiteiten in het algemeen belang](#) zoals bijvoorbeeld is gedaan bij de buurt/dorpshuizen.
- Er de situatie ontstaat dat de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuurl. In specifieke gevallen kan deze situatie bij nieuwbouw aan de orde zijn.⁶
- Er sprake is van huur met een zeer tijdelijk karakter (< 1 jaar)

De keuze om te kiezen voor verhuur onder de kostprijs is voorbehouden aan de asset owner; het college van B&W⁷.

6.2 Marktconforme huur voor commercieel opererende partijen

Wanneer gemeentelijk vastgoed wordt verhuurd aan commercieel⁸ opererende partijen dan worden marktconforme huurtarieven gehanteerd. De hoogte van de huursom is afhankelijk van locatie, kwaliteit, vierkante meters en welke beheerszaken de huurder zelf oppakt. De marktconforme huur wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie. Het uiteindelijke verhuurtarief moet tenminste kostprijsdekkend zijn aan de gemeentelijke kosten.

6.3 Koopsombepaling bij (ver)koop vastgoed

Er spelen vele maatschappelijke overwegingen mee om te komen tot de keuze van de strategische aan- of verkoop. Eén van deze overwegingen is de hoogte van de koopprijs. De gemeente hanteert hier als uitgangspunt zoveel mogelijk de taxatiewaarde. Bij iedere (ver)kooptransactie wordt een gezonde mix van financiële en maatschappelijke waarden meegenomen. Hierbij geldt dat de taxatiewaarde van het vastgoed maatgevend is voor de (ver)koop.

6.4 Boekhoudkundige principes

De begroting van vastgoed loopt mee in de financiële systematiek van de gemeente. Zo valt bijvoorbeeld de vrijval van kapitaalslasten toe aan de algemene middelen, en worden voor

⁶ In het geval van strategische aankoop voor gebiedsontwikkelingen kan dit bijvoorbeeld het geval zijn.

⁷ Conform NEN8026. Zie bijlage 4

⁸ Met commercieel wordt hier bedoeld rechtsvormen van organisaties welke geen stichtingen of verenigingen zijn.

nieuwe vastgoedinvesteringen kredieten aangevraagd bij de gemeenteraad. Maar ook wordt er geen hoge risico-opslag gehanteerd bij huurprijzen om binnen de begroting van vastgoed zelf een buffer aan te leggen voor bijvoorbeeld leegstand. In bijlage 3 staan deze boekhoudkundige principes verder toegelicht.

6.5 Onderhoudsvoorziening

Eens per drie jaar wordt het Meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP) geactualiseerd. Hierin worden alle onderhoudswerkzaamheden opgenomen die plaats moeten vinden. De kosten van het onderhoud worden over de jaren heen gelijkmatig verdeeld. Hiertoe wordt jaarlijks gedoteerd in een onderhoudsvoorziening. Het uitgangspunt is dat de dotatie voldoende moet zijn voor een batig saldo in de voorziening over een periode van 10 jaar van het MJOP.

6.6 Onderhoudskosten zijn momenteel hoger dan jaarlijkse dotatie

Op dit moment is de jaarlijkse dotatie in de voorziening gemiddeld genomen € 2.751.611,-. Deze dotatie is echter niet meer afdoende om in een batig saldo te voorzien. Dit komt enerzijds omdat er de afgelopen jaren een scherper beeld is ontstaan van de onderhoudsbehoefte, en anderzijds omdat er aanzienlijke kostenstijgingen zijn geweest in de bouw. Op basis van de inzichten die er op dit moment zijn (nov 2025) zal de jaarlijkse dotatie met gemiddeld €2.118.200,- per jaar verhoogd dienen te worden om alle gebouwen op conditiescore 3 van de NEN2767 te houden. Zie hiervoor ook paragraaf 7.2.

6.6 Reserve vastgoed

Naast de exploitatiemiddelen is er binnen vastgoed een financiële reserve. Hierbij is de financiële systematiek dat het financiële resultaat van de verkoop (boekwinst of boekverlies) wordt verrekend met deze reserve. Ook wel herontwikkelingsfonds genoemd. Het primaire doel van dit fonds is om de vastgoedportefeuille te optimaliseren; zowel financieel als inhoudelijk. De reserve kan ook aangewend worden voor incidentele verduurzamingsopgaven.

6.7 Snellere besluitvorming mogelijk via strategisch verwervingsfonds

In sommige gevallen kan het voor een gebiedsontwikkeling noodzakelijk zijn dat de gemeente een grond- of vastgoedpositie te verwerven. Daarbij is het wenselijk dat de gemeente met snelheid kan handelen als een kans zich voordoet. Het reguliere besluitvormingsproces voor kredietverstrekking via college en raad neemt daarbij in sommige gevallen te veel tijd in beslag, waardoor kan de kans op verwerving in het geding komt. Bovendien is het openbare karakter van dit besluitvormingsproces niet altijd passend bij alle vormen van verwerving.

Dit knelpunt speelt ook bij het verwerven, pachten of afstoten van grond. Op basis van de *Beleidsprogramma grond* is het voornemen om een fonds in te stellen waarbij het college van B&W het mandaat van de raad heeft om snel tot aankoop te kunnen overgaan. Dit fonds met bijbehorend kader en mandaat geldt ook voor bouwtransacties.

7. Onderhoud, grootonderhoud, verduurzaming en vervanging

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe gemeente Leeuwarden omgaat met het onderhouden van de gebouwen, in welke gevallen er wordt besloten om over te gaan op vervanging (sloop-nieuwbouw), en er wordt beschreven wanneer gebouwen in aanmerking komen voor verduurzaming.

7.1 Sturen op vastgoedwaarde

De komende jaren willen we meer strategischer gaan sturen op (maatschappelijke) vastgoedwaarde. Om te bepalen of het vastgoed voldoende beantwoordt aan de doelstellingen worden de komende jaren “waardekompassen” gemaakt volgens de NEN8026⁹. Hiermee wordt inzichtelijk in welke mate gebouwen aan de normen van gemeente Leeuwarden voldoen. Dit instrument is in belangrijke mate sturend op de vervangingsopgave van het vastgoed, en beantwoordt de vraag wanneer er wordt gekozen voor sloop-nieuwbouw, wanneer gebouwen een instandhoudingsregime krijgen, of wanneer gebouwen de transitie krijgen naar afwaarderen.

De volgende levensfasen worden hierbij onderscheiden:

1. Regulier onderhoud, exploiteren
2. Instandhouding. Dus het vastgoed beweegt mee met de functies in het gebouw
3. Transitie naar opwaarderen
4. Transitie naar afwaarderen
5. Nieuwbouw
6. Afstoten

De NEN8026 zal worden geïmplementeerd vanuit het vastgoedperspectief. Dit zegt dus niet iets over de ontwikkelingen vanuit de maatschappelijke functie in het gebouw. Idealiter komen levensfasen vanuit de NEN8026 samen met richtinggevende principes vanuit beleidsterrein. Bijvoorbeeld; hoe ziet het sportlandschap er over 10 jaar uit? Hierin zijn de beleidsafdelingen aan zet om beleidskaders te formuleren. Indien hier nog geen richtinggevende principes bekend zijn, dan worden de levensfasen vanuit de NEN8026 gehanteerd.

7.2 Onderhoud

Het regulier onderhoud, zowel kleinschalig als grootschalig, wordt uitgevoerd op basis van meerjarenonderhoudsplanningen, gebaseerd op gebouwinspecties volgens de NEN 2767 systematiek. De NEN 2767 kent 6 conditieniveaus, waarbij conditie 1 staat voor “nieuwbouwstaat” en conditie 6 voor “zeer slecht” (rest alleen nog sloop/vervanging). Gemiddeld gezien wordt niveau 3 nagestreefd. De hierbij behorende beschrijving is “redelijk”. Door niveau 3 na te streven bereik je met efficiënte, beperkte inzet van middelen (de juiste onderhoudsmaatregel op het juiste moment) een redelijk en doelmatig resultaat.

De gebouwinspecties vinden gedurende het hele jaar plaats en worden periodiek (eens per drie jaar) herhaald, zodat de onderhoudsbehoefte van de objecten wordt gecontroleerd en de meerjarenplanning kan worden geactualiseerd. De verzamelde gegevens zijn ingevoerd in het beheersysteem, van waaruit meerjarenonderhoudsprogramma’s (MJOP’s) worden gegenereerd. Een MJOP is een hulpmiddel voor het bepalen van het uitvoeringsprogramma van het betreffende dienstjaar.

In het MJOP staat niet alleen de onderhoudscyclus van gebouwelementen. Er staat namelijk ook in wat de verwachte onderhouds- en vervangingskosten moeten zijn. Dit geheel vormt een

⁹ Zie bijlage 5 voor nadere detaillering van de NEN8026 voor gemeente Leeuwarden.

gedetailleerde financiële begroting. Om de onderhoudskosten over de jaren heen gelijkmatig te verdelen is er een onderhoudsvoorziening. In deze onderhoudsvoorziening wordt vanuit de gemeentelijke begroting jaarlijks gedoteerd.

De schoolwissellocaties vallen momenteel nog niet in deze systematiek, hoewel ze wél, anders dan de andere scholen, volledig eigendom zijn van de gemeente. De intentie is om de twee locaties die het betreft op te nemen in de portefeuille en net zo te behandelen als de andere gebouwen.

7.3 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

In oktober 2024 is er een “[routekaart](#) verduurzaming gemeentelijk vastgoed” vastgesteld door het college. Deze routekaart is gemaakt om te bepalen welke gebouwen met welk tempo en op welke wijze verduurzaamd moeten worden. Daarmee geeft de Routekaart richting aan de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed tot 2030. Het doel is om in 2030 60% CO₂-uitstoot te reduceren ten opzichte van 2018.

Op basis van de routekaart is DUMAVA-subsidie aangevraagd. Voor een groot aantal panden is deze subsidie door het Rijk beschikbaar. Daarnaast wordt de verduurzaming voor een belangrijk deel gefinancierd door de energiebesparing (dekking van de kapitaalslasten) en een koppeling met werkzaamheden uit het MJOP.



7.4 Vervangingsopgave

Zoals hierboven beschreven voert de gemeente onderhoud uit aan haar gebouwen voor de instandhouding. De meerjarenonderhoudsplanningen voorziet in de instandhouding van het gebouw en de functie. Tegelijkertijd zijn er meerdere elementen die bepalend zijn voor de vraag wanneer een gebouw aan het einde is van haar levensduur. Denk aan bezettingsgraad van het gebouw, de gebruikerskwaliteit, energieverbruik, financieel rendement of esthetische kwaliteit.

Het implementeren van de vastgoedwaarderingstool (NEN8026) ondersteunt bij het bepalen van de levensfase van een gebouw. Dit instrument ondersteunt om op rationele gronden besluiten te nemen over sloop-nieuwbouw van vastgoed’ (zie paragraaf 7.1).

8. Volkshuisvesting in relatie tot gemeentelijk vastgoed

Sinds de vorige Nota Vastgoed in 2020 is de schaarste op de woningmarkt verder toegenomen. Vanwege de impact op het gemeentelijk vastgoedbeheer krijgt dit thema in deze nieuwe nota een separaat hoofdstuk.

Regie op de volkshuisvesting is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar het daadwerkelijk huisvesten van mensen is de taak van woningcorporaties. Door onder andere de hoge vraagdruk naar sociale huurwoningen en herstructureringsopgaves hebben de corporaties onvoldoende mogelijkheden om in passend aanbod te voorzien. In sommige situaties ontstaat daardoor een leemte, waarin de gemeente genoodzaakt is zelf te handelen. In de volgende paragrafen wordt dit nader toegelicht.

8.1 Locaties in gemeentelijk eigendom

Zoals beschreven, hebben de corporaties op dit moment onvoldoende mogelijkheden om de bovenstaande doelgroepen te huisvesten. Vanwege de wettelijke taakstelling en maatschappelijke noodzaak is de gemeente daarom genoodzaakt om zelf te handelen. De gemeente heeft de afgelopen periode daarom extra huisvesting aangekocht en tijdelijke huisvesting ontwikkeld, onder andere:

- Locatie De Pier aan de Snekertrekweg. Hier zijn 192 flexwoningen voor statushouders, Oekraïne opvang en spoedzoekers gerealiseerd. Deze woningen zijn tijdelijk tot uiterlijk 2033.
- Skills in de stad. Woningen onder supervisie van het Leger des Heils.

8.2 Huisvesting ontheemden, vluchtelingen, statushouders.

Vanuit de spreidingswet zijn er twee deelgebieden te benoemen. Namelijk het verzorgen van opvang van ontheemden en de huisvesting van statushouders.

Tijdelijke opvang ontheemden Oekraïne (TWOO):

De gemeente is wettelijk verplicht om ontheemden uit Oekraïne op te vangen. Deze taak is vastgelegd in de Tijdelijke Wet opvang ontheemden Oekraïne (TWOO), die geldt voor Oekraïense ontheemden die vallen onder de Europese Richtlijn Tijdelijke Bescherming. De TWOO vervangt het eerder toegepaste staatsnoodrecht en legt de opvangverantwoordelijkheid bij gemeenten. Gemeenten hebben hierbij een volledig verzorgende taak: van huisvesting en onderwijs tot voedselvoorziening. De verwachting is dat de landelijke opvangregelingen met een jaar worden verlengd, tot maart 2027. Mogelijk wordt deze groep daarna aangemerkt als statushouders.

In het gemeentelijk vastgoed hebben we momenteel 66 wooneenheden op De Pier waar wij Oekraïense vluchtelingen opvangen.

Opvang álle andere asielzoekers en vluchtelingen (Spreidingswet)

Vanwege de Spreidingswet zijn gemeenten wettelijk verplicht opvangplekken beschikbaar te stellen voor asielzoekers (niet-Oekraïners). De wet beoogt een evenwichtige verdeling van de opvang over het land. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA), waarbij gemeenten een ondersteunende wettelijke taak hebben.

Huisvesting statushouders

De huisvesting van statushouders is een wettelijke taak voor gemeenten en wordt geregeld via een zogeheten taakstelling, op basis van de Huisvestingswet 2014.

- **Taakstelling:** Het Rijk stelt tweemaal per jaar vast hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Dit aantal wordt berekend op basis van het inwoneraantal van de gemeente. Grotere gemeenten krijgen een grotere taak toebedeeld.
- **Wettelijke verplichting:** Gemeenten zijn wettelijk verplicht om deze taak uit te voeren en passende woonruimte te vinden voor de statushouders die hen door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) worden toegewezen. De huisvesting wordt geregeld via de Huisvestingswet.
- **Woonruimte:** Gemeenten hebben 10 weken de tijd om een woning te vinden. Vaak wordt hiervoor een beroep gedaan op sociale huurwoningen van woningcorporaties, maar er kunnen ook andere woonvormen worden gebruikt, zoals flexwoningen of tussenvoorzieningen.

Het COA kan bij onvoldoende doorstroom (en dus opstopping in de keten) ervoor kiezen om groepen statushouders direct door te verwijzen naar de gemeente. De gemeente moet dan adhoc een locatie vinden. Voor deze opvang worden dan vaak relatief dure huisvestingsoplossingen gevonden. En hoewel de bekostiging vanuit rijksmiddelen gebeurt is het verstandig hier kritisch naar te kijken.

8.3 Structurele flexibele schil

Er wordt de komende tijd ingezet op realiseren van meer semipermanente huisvesting voor de doelgroep statushouders/Oekraïners. De verwachting is namelijk dat de toestroom voorlopig niet significant zal dalen.

Het vastgestelde Beleidsprogramma Wonen in de Stad zegt hierover het volgende:

“In Leeuwarden-stad is het steeds lastiger om snel passende woonruimte te vinden voor spoedzoekers, zoals statushouders, Oekraïense ontheemden, dak- en thuislozen en mensen in een scheidingssituatie. Zij hebben direct woonruimte nodig, maar lopen vaak vast op het huidige woningaanbod. Dit vergroot het risico op langdurige onzekerheid of onveilige situaties.

Om dit op te vangen, maken we een ‘structurele’ flexibele schil: een vast aanbod van tijdelijke, aanpasbare en verplaatsbare woningen, speciaal bedoeld voor spoedzoekers. Deze flexwoningen bieden gemiddeld twee jaar onderdak, met het oog op doorstroming naar reguliere woningen. Ze kunnen zowel nieuw worden gebouwd als in bestaande gebouwen worden gerealiseerd.

Bij de programmering is een evenwichtige mix van kwetsbare en minder kwetsbare spoedzoekers belangrijk, om ook bij doorstroming elders op de woningmarkt te zorgen voor een mix van doelgroepen.

De gemeente streeft naar minimaal 200 flexwoningen tot en met 2030, met ruimte voor opschaling bij toenemende vraag. De eerste stap is gezet op De Pier, waar nu bijna 200 flexwoningen zijn geplaatst voor tien jaar. Hier worden circa 500 tot 650 mensen gehuisvest, evenredig verdeeld over Oekraïense ontheemden, statushouders en overige spoedzoekers. Of extra locaties nodig zijn, hangt af van de instroom en de voortgang van reguliere woningbouw. Daarom is continue monitoring essentieel. Omdat De Pier een tijdelijke locatie is, is het locatieonderzoek voor vervolgplekken al gestart. Flexwoningen blijven een tijdelijke (nood)voorziening en tellen niet mee in het reguliere woningbouwprogramma.”

In hoeverre de realisatie van eigen vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van een 'structurele flexibele schil', moet de komende tijd verder in beeld worden gebracht.

Doorstroomlocaties

De gemeente hanteert voor zijn woningen in eigen bezit het doorstroom-principe waarbij de huurders in een volledig gemeubileerde woning komen en maximaal 2 jaar lang huren. Daarmee blijven deze woningen beschikbaar voor de eerste opvang vanuit het AZC, en daarmee wordt de druk naar corporatiewoningen beter verspreid.

8.4 Inbeheername vanwege Wet goed verhuurderschap.

Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (juli 2023) kan de gemeente bij ernstige misstanden in de particuliere huursector overgaan tot tijdelijke inbeheername van vastgoed. Dit is een ultimatum remedium en wordt pas toegepast als herhaalde overtredingen plaatsvinden en eerdere maatregelen, zoals waarschuwingen of dwangsommen, geen effect hebben gehad.

Bij inbeheername neemt de gemeente tijdelijk het beheer van het vastgoed over; juridisch eigendom blijft bij de eigenaar van het pand. Dit beheer omvat onder meer het innen van huur, het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en het contact met huurders. De maatregel blijft van kracht totdat de verhuurder de misstanden heeft opgelost. De kosten van het beheer kunnen op de verhuurder worden verhaald, waardoor de maatregel in principe geen financieel nadeel oplevert voor de gemeente. Wel vraagt inbeheername (tijdelijk) veel extra inzet van de ambtelijke organisatie.

8.5 Woonwagendstandplaatsen

De gemeente Leeuwarden verhuurt 35 standplaatsen zonder opstal op het woonwagenterrein aan de Tjallingaweg. Dit terrein is exclusief bestemd voor kermisexploitanten; alleen wie minimaal 50% van zijn inkomsten uit de kermis haalt, mag hier wonen. Daarnaast zijn er nog drie woonwagenterreinen in Leeuwarden. Ook hier is de grond van de gemeente, maar het beheer is hier uitbesteed aan WoonFriesland. Op deze terreinen mag in principe iedereen wonen, maar voorrang wordt gegeven aan personen met een afstamming uit de woonwagencultuur.

De vraag naar woonwagendstandplaatsen is groot en het huidige toewijzingsbeleid dient te worden herijkt. Daarom wordt er separaat aan deze Nota Vastgoed nieuw beleid voor woonwagendstandplaatsen opgesteld. Hierin wordt vastgelegd hoe het beheer, het toewijzingsbeleid en mogelijke uitbreiding van het aantal standplaatsen in de komende jaren worden vormgegeven.

8.6 Inbreiding en koppelkansen met woningbouw benutten

Vanwege de grote woningbouwopgave, het behoud van het voorzieningenniveau in de stad en andere ruimtevragende opgaven zoals duurzame energieopwekking, wateropvang en het versterken van biodiversiteit, is inbreiding – en daarmee het compact houden van de stad – een belangrijk thema binnen het woningbouwbeleid.

Ook bij gemeentelijk vastgoed speelt het compact houden van de stad een rol. Sloop-nieuwbouwlocaties kunnen daarom kansen bieden om waar mogelijk gemeentelijke gebouwen te combineren met extra woningen. Daarnaast wil de gemeente, indien nodig, strategische posities innemen om deze inbreiding te faciliteren.

9. Onderwijshuisvesting

In gemeente Leeuwarden staan 75 schoolgebouwen. 52 gebouwen voor (speciaal) basisonderwijs, 18 voor voortgezet onderwijs en 5 voor voortgezet speciaal onderwijs. De gebouwen zijn geen gemeentelijk vastgoed. Daarom wordt er in deze nota vastgoed slechts beperkt stilgestaan bij de schoolgebouwen.

Er geldt bij de schoolgebouwen een splitsing tussen juridisch eigendom en economisch eigendom. De scholen zijn juridisch eigendom van bij de schoolbesturen, maar economisch van de gemeente. Dat betekent dat de bekostiging van nieuwe schoolgebouwen vanuit de gemeente gebeurt. De kredietverstrekking is vanuit de gemeente, en de kapitaalslasten op de stichtingskosten verlopen ook via de gemeentelijke begroting. Daarna is het schoolbestuur verantwoordelijk voor de exploitatie. Onlangs is het Integraal Huisvestingsplan aangeboden bij de gemeenteraad.

9.1 Bouwheerschap

Wettelijk is vastgelegd dat het bouwheerschap voor nieuwe schoolgebouwen bij het schoolbestuur ligt, tenzij het college van B&W besluit hierop af te wijken (art 103 Wet op Primair Onderwijs). In Leeuwarden ligt het bouwheerschap bij de schoolbesturen. Gemeente Leeuwarden neemt wel zitting in de stuurgroep bij nieuwbouw.

9.2 Leegstand van scholen

Na de gebruiksfase door de scholen komt een gebouw terug bij de gemeente. Doorgaans zijn dit gebouwen die de volledige financiële afschrijvingstermijn van 50 jaar hebben volgemaakt. De bouwkundige staat daarbij is meestal navenant. Team vastgoed heeft de leegstaande schoolgebouwen in leegstandsbeheer totdat de locatie herontwikkeld kan worden. Dit gebeurt bij het Team locatieontwikkeling. Bij locatieontwikkeling zal altijd een passend participatietraject met bewoners plaatsvinden.

9.3 Bewegingsonderwijs

Bij het onderwijs in scholen hoort ook het voorzien in voldoende bewegingsonderwijs. Dit is een wettelijke taak waar gemeenten voldoende huisvesting voor moeten faciliteren. Dit gebeurt aan de hand van [normen](#). Team vastgoed van de gemeente beheert de gymlokalen.

In paragraaf 4.4 is reeds genoemd dat er gewerkt wordt aan een IHP voor bewegingsonderwijs. Aan de hand van dit IHP kan de vervangingsopgave van het vastgoed in beeld worden gebracht.

9.4 Wissellocaties

In gemeente Leeuwarden staan 75 scholen voor primair- en voortgezetonderwijs. Met een gebouwenbestand van deze omvang is er eigenlijk altijd wel ergens in de gemeente een school in transformatie naar sloop-nieuwbouw. Gemeente Leeuwarden heeft twee schoollocaties in economisch én juridisch eigendom. Deze locaties worden structureel gebruikt als uitwijklocatie (wissellocatie). Het gaat hier om de scholen aan de Telemannstraat en de Goudenregenstraat. Team vastgoed doet het technisch beheer van de gebouwen namens Onderwijshuisvesting. Omdat deze twee scholen een permanente functie hebben is het verstandig ze in bezit te houden als wissellocatie en het (financiële) beheer ook onder te brengen bij Team vastgoed.

Bijlagen

1. Overzicht vastgoed en categorisering
2. Berekening kostprijsdekkende huur
3. Boekhoudkundige principes
4. NEN8026 voor gemeente Leeuwarden
5. Gelijkheid en transparantie bij verkoop of verhuur vastgoed
6. Organisatie Team Vastgoed en financiën

BIJLAGE 1: Overzicht vastgoed

		Exploitatieresultaat	Categorie
			1. Kernportefeuille 2. Maatschappelijk vastgoed met onomstreden status voor de functie 3. Maatschappelijk vastgoed waarvan afstoting te overwegen is, maar niet zonder Raadsbesluit 4. Vastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt, maar waar de functie behouden moet blijven 5. Vastgoed dat voor afstoten in aanmerking komt 6. Strategisch bezit/aankoop
Gemeentelijke Huisvesting (7)			
Buitendienst (werkplaats)	Oedsmawei 9 Grou		5
HCL	Groeneweg 1		1
Stadhuys	Hofplein 38		1
Gemeentewerken	It Noarderfjild 30 - Stiens		1
Stadskantoor	Oldehoofsterkerkhof 2		1
Stadstoezicht	Groeneweg 3		1
Projectenbureau Middelsee	Swurdkade 3		5
Maatschappelijk Vastgoed Monumentaal I (6)			
Oldehove	Oldehoofsterkerkhof 1		1
Pier Pander Museum	Prinsentuin 1b		1
Pier Pander Tempel	Noorderplantage 7		1
Muziekkoepeel	Prinsentuin 1c		1
Keramiekmuseum	Grote Kerkstraat 11		1
De Waag	Nieuwestad 148		1
MFC (3)			
MFC Heechterp Schieringen	Egelantierstraat 1-9		2
MFC Vrijheidswijk	Droppingsstraat 2		1
Zorgcentrum Techum (overig)	Molkenkelder 2		4
Woningen (13)			
Boerderij	Boksumerdyk 5 Goutum		6
Vrijstaande woning	Boksumerdyk 10 Goutum		6
Boerderij	Werpsterdyk 40 A		6
Hoekwoning	Buorren 25 Goutum		5
Tussenwoning	Buorren 27 Goutum		5
Hoekwoning	Buorren 29 Goutum		5
Woning met schuren tbv survivalvereniging	Groningerstraatweg 401		5
Benedenwoning	Grote Kerkstraat 232		5
Bovenwoning	Grote Kerkstraat 234		5
Woning	Noordvliet 521 en 523		5
Woning	Oldegalleen 21		5
Woning	Spanjaardsstraat 1b		5
192 Flexwoningen	Snekertrekweg 45a1-55a27		3
Buurthuizen (17)			
Buurthuis Cambuursterhoek	Boerhaavestraat 44		2
Buurthuis De Frosk	Salomonszegel 99		2
Buurthuis De Vluchtheuvel	van Loonstraat 130		2
Buurthuis Gerard Dou	Gerard Doustraat 23		2
Buurthuis Hollanderwijk	Nieuwe Hollanderdijk 63		2
Buurthuis Insulinde (Schieringen)	Gaspeldoorstraat 2		2
Buurthuis Molenpad	van der Kooijstraat 2		5
Buurthuis 't Knooppunt	J.H. Knoopstraat 5		2
Buurthuis 't Skiphûs	Tjalkstraat 5		2
Buurthuis Welgelegen	Willem Lorestraat 38		2
Buurthuis Westerkwartier	Verdistraat 1		2
De Kobbekooi	Kurkemeerstraat 4		2
Dorpshuis De Twirre	Tjissema 8 Wytgaard		2
Dorpshuis Ien en Mien	Buorren 13 Goutum		2
Hûsma Herne	Huizumerlaan 146 (a)		2
Wijkcentrum Nylan	Surinamestraat 31		2
Wijkgebouw Bilgaard	de Hoodollen 17		2
Servicegebouwen (11)			
Servicegebouw Prinsentuin	Prinsentuin 3		2
Servicegebouw Westerplantage	Westerplantage 19		2
Havengebouw Grou	Meersweg 9a - Grou		2
Toiletgebouw Hellinghaven Grou	Volmawei		2
Muziekkoepeel/toiletgebouw Grou	Halbertsmaplein 17		2
Groene Ster gemeentetoilet	Roazendaal 6		2
De Groene Ster, Kiosk	Oer de Bril 5		4
De Groene Ster, Toiletten/opslag	Oer de Bril 7		4
Toiletvoorziening Tsjerkepaed	Tsjerkepaed 1 Warten		2
Urinoir (Rijksmonument) Wergea	Grote Buren 2K		2
OBE - Visitor Centre en Atelier Stadsbouwmeester	Heer Ivostraatje 1		2
Parkeergarages (8)			
Parkeergarage Klanderij, eigendom st. parkeerbeheer	Posthoornsteeg 40		3
Parkeergarage OHK, eigendom st. parkeerbeheer	Oldehoofsterkerkhof 3		3
Parkeergarage Oosterstraat	Ritsumastraat 1		3
Parkeergarage Reviusstraat	Reviusstraat 6		3
Parkeergarage Hoeksterend, eigendom st. parkeerbeheer	Hoeksterpad 3		3
Parkeergarage Zaailand, eigendom st. parkeerbeheer	Zaailand 5		3
HUB de Fellingen (nog in ontwikkeling)			3
Fietsenstalling (weesfietsen) (HUUR)	Ritsumastraat 2		

		Exploitatieresultaat	Categorie
			1. Kempotefeulle 2. Maatschappelijk vastgoed met onomstreden status voor de functie 3. Maatschappelijk vastgoed waarvan afstoting te overwegen is, maar niet zonder Raadsbesluit 4. Vastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt, maar waar de functie behouden moet blijven 5. Vastgoed dat voor afstoten in aanmerking komt 6. Strategisch bezit/aankoop
Fonteinen/Kunstwerken			
Bad bubble			2
Oldehoofsterkerkhof			2
Wilhelminaplein			2
Mistfontein			2
Mercuriusfontein			2
Blitsaerd			2
Kunstwerken (140)	gehele gemeente		2
Molens/Opstallen/Poorten /Vogelkijkhutten/Leugenbank			
Korenmol De Hoop Stiens	Mounepaet 5 / 5b		4
Himriksmolen	Groene Ster Noorder Ruchlan		4
Molen Froskepölle	Avondsterweg 11m		4
Leugenbankje Grou	Prinses Wilhelminastraat		2
Diverse opstallen begraafplaatsen	Schapendijkje Westeinde, Huizum dorp, Grou, Warten, Wergea, Reduzum, Jirnsum, Spanjaardslaan		2
Gedenksteen Greate Mar Wergea en Wartensdyk			2
2 historische borden in de Prinsentuin			2
Vogelkijkhut Hilaard	1A		2
Poarte fan Bears	Stinzepaad 9 - Bears		2
Dierenverblijf Wilhelminapark Grou	Tureluurstraat 2		4
3-B Box	Drachtsterweg 1K		4
Kiosk	Willemskade 60b		3
Pontschipperskantoortje	Yn e Lijte 163		3
Brugwachtershuisje	Zuiderplein 2K		3
Maatschappelijk Vastgoed			
Dagopvang (Zienn)	Zuidergrachtswal 16		5
Leger des Heils	Tuinen 32		4
De Harmonie	Ruiterskwartier 4		4
Kelder Harmonie, voormalig filmhuis, nu FIRDA	Ruiterskwartier 6		4
De Neushoorn	Ruiterskwartier 41		4
Skills in de Stad	Jacob Catsplein 3		4
Brûsplakken			
Brûsplak CT 48	Cornells Trooststraat 48		3
Atelier 9a	Sint Anthonystraat 6		3
Haniashof	Haniasteeg 47		3
Westerkerk	Bagijnestraat 59		3
Overig (18)			
FUMO	J.W. de Visserwei 10 Grou		4
Watercampus	Oostergoweg 9		4
Waterbar	Oostergoweg nabij 9		4
Johannes de Doperkerk	Agora 4		5
Pastorie Johannes de Doperkerk	Agora 6-8		5
Stadhoudelijk Hof	Hofplein 29		1
Voedselbank en boksschool	Tylkedam 51		4
Joodse Synagoge	Sacramentsstraat 19		1
Kantoorgebouw Elan	Pyter Jurjenstrjitte 8 - Stiens		6
De Skalm (leegstandsbeheer, herontwikkeling)	Pyter Jurjenstrjitte 17 - Stiens		6
Peuterspeelzaal	Master Gorterstrjitte 9a Reduzum		4
Kidsfirst	Plataanstrjitte 2 Stiens		4
Kidsfirst	Teleane 8 Stiens		3
Voormalige gemeentehuis Leeuwarderadeel (Nije Skalm) (HUUR)	Lijpstrjitte 1		2
Kidsfirst	Felixwei 17a Stiens		5
School Goudenregenstraat	Goudenregenstraat 82		2
School Telemannstraat	Telemannstraat 13		4
Weaze 38	Weaze 38		6
Potmargewal 9 (geen officieel huisnummer)	Potmargewal 9		5

		Exploitatieresultaat	Categorie
			1. Kernportefeuille 2. Maatschappelijk vastgoed met onomstreden status voor de functie 3. Maatschappelijk vastgoed waarvan afstoting te overwegen is, maar niet zonder Raadsbesluit 4. Vastgoed dat voor afstoting in aanmerking komt, maar waar de functie behouden moet blijven 5. Vastgoed dat voor afstoten in aanmerking komt 6. Strategisch bezit/aankoop
Sport (59)			
Elfstedenhal	Fryslânplein 1		2
Spoorthal Nijlan (oude)	van Loonstraat 114		6
Spoorthal Wiarda	Ublingaplantage 2		1
Spoorthal de Twine	Tjallinga 2		1
Spoorthal Rengers (eigendom BV Sport)	Fiswerderweg 3		2
Spoorthal Cammingahal (HUUR tbv bewegingsOW)	Kalverdijkje 82		2
Spoorthal Nijlan (nieuwe) VVE	Middelzeelaan 18		1
Zwembad de Blauwe Golf	Jelsumerstraat 12		2
Zwembad/ Spoorthal Kalverdijkje	Kalverdijkje 77		2
Sportcomplex It Gryn	Ieleana 1 - Stiens		2
Clubhuis/opbergloods Hydronauten	Avondsterweg 16		4
Was- en kleedruimtes Goutum	Buorren 31 - Goutum		3
Was- en kleedruimtes Lekkum	Buorren 44 - Lekkum		3
Was- en kleedruimtes	Bursterdyk 2 Grou		3
Was- en kleedruimtes	Kalverdijkje 64		3
Was- en kleedruimtes	Kalverdijkje 68		3
Was- en kleedruimtes	Kalverdijkje 80		3
Was- en kleedruimtes	Kalverdijkje 81		3
Was- en kleedruimtes	Kalverdijkje 83a		3
Was- en kleedruimtes	Loodyk 2 - Wirdum		3
Was- en kleedruimtes	Magere Weide 5 en 11		3
Was- en kleedruimtes	Middelzeelaan 2a		3
Berging spp. Nijlân	Middelzeelaan 4		4
Was- en kleedruimtes	Middelzeelaan 8		3
Berging spp. Nijlân	Middelzeelaan 10		4
Was- en kleedruimtes	Middelzeelaan 14		3
Was- en kleedruimtes	Middelzeelaan 20		3
Was- en kleedruimtes	Middelzeelaan 22		3
Was- en kleedruimtes	Stânfrjestrjitte 8 Reduzum		3
Surfclub toiletgebouw	Groningerstraatweg 411		4
Gymzaal (leegstandsbeheer)	Oldegallien 98		6
Gymzaal	B.K. van den Bergstr 3 Wergea		1
Gymzaal	Brandemeer 9 / Wollegaastdam 2		1
Gymzaal	Coornhertstraat 8		1
Gymzaal	Correllistraat 38s / Verdijkstraat 2		1
Gymzaal	Douwemastrjitte 14 Jirnsum		1
Gymzaal	Drachtsterweg 6		1
Gymzaal	Droppingstraat 22		1
Gymzaal	Floris Versterstraat 2		1
Gymzaal	Galamastins 2		1
Gymzaal	Haydnstraat 2		1
Gymzaal	Idzerdastins 61a		1
Gymzaal	Ieborchpaed 6a		1
Gymzaal	Johan de Walestraat 1		1
Gymzaal	Jongema 8 Grou		1
Gymzaal	Keizerskroon 86a		1
Gymzaal	Kingmastate 1		1
Gymzaal	Larixstraat 1		1
Gymzaal	Master Gorterstrjitte 9 Reduzum		1
Gymzaal	Meagere Weide 2 Warten		1
Gymzaal	Molkenkelder 4 Goutum		1
Gymzaal	Om 'e Trep 15 - Mantgum		1
Gymzaal	Pikemar 17		1
Gymzaal	Prinsessenweg 2		1
Gymzaal	Raagrass 28a		1
Gymzaal	Telemannstraat 13a		1
Gymzaal	Tjallinga 2 Grou		1
Gymzaal	Vredeman de Vriesstraat 21		1
Gymzaal	Melkemastate 29		1
Sportveld	Easterlittens		2
Sportveld	Alde Leie		2
Sportveld	Aldian		2
Sportveld	Koarnijum		2
Sportveld	Goutum		2
Sportveld	Hempens		2
Sportveld	Jirnsum		2
Sportveld	Kalverdijkje-Noord		2
Sportveld	Kalverdijkje-Zuid		2
Sportveld	Lekkum		2
Sportveld	Magere Weide		2
Sportveld	Meinga Grou		2
Sportveld	Nijlan		2
Sportveld	Reduzum		2
Sportveld	Stiens Ieleana		2
Sportveld	Stiens De Boer		2
Sportveld	Warten		2
Sportveld	Wergea		2
Sportveld	Wiarda		2
Sportveld	Wirdum		2
Sportveld	Wytgaard		2
Onderwijs 88 scholen		0	2

BIJLAGE 2: BEREKENING KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

Vanwege de wet Markt en Overheid is het uitgangspunt voor de verhuur van het gemeentelijk vastgoed altijd een kostprijsdekkende huur. Deze huur wordt berekend vanuit een aantal elementen:

Kapitaalslasten:

De kapitaalslasten bestaan uit de afschrijving en de rente. Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur worden de volgende criteria hiervoor gehanteerd:

- Afschrijving. De afschrijving wordt verdeeld in 3 gebieden:
 - o Bouwkundige afschrijving 40 jaar
 - o Installatietechnisch afschrijving 20 jaar
 - o Grond. Op grond wordt niet afgeschreven
- Rente. Er wordt gerekend met de interne “rekenrente” van de gemeente Leeuwarden. Bij het schrijven van deze nota vastgoed was deze vastgesteld op 1,5%.

De kapitaalslasten worden gebaseerd op een lineaire afschrijving. Bij woonruimte met huuropbrengsten is de afschrijving annuïtair.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten vanuit de gemeente als verhuurder worden in de huurprijsberekening gebaseerd op basis van de gemiddelde onderhoudskosten over 20 jaar zoals dit is geraamd in de MeerjarenOnderhoudsbegroting. Deze begroting gaat uit van de NEN2767 conditie 3.

Zakelijke lasten

De zakelijke lasten die Team vastgoed als verhuurder moet betalen worden in de kostprijsdekkende huur doorbelast. Het gaat hier om heffingen en verzekeringen.

Risico-opslag voor leegstand 5% of wanbetaling 1,7%

Afhankelijk van het type vastgoed en type huurder kan Team Vastgoed nog twee opslagpercentages hanteren over de huur. 5% vanwege leegstand, en 1,7% vanwege wanbetaling.

Personele capaciteit van het Team vastgoed wordt niet meegenomen in de huurprijsberekening.

BIJLAGE 3: BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES

De begroting van Team vastgoed bestaat uit twee relevante onderdelen. De exploitatiebegroting met daaraan gekoppeld de voorziening en de reserve vastgoed

Exploitatiebegroting

De exploitatie van het gemeentelijk vastgoed bestaat uit een drietal financiële deelgebieden:

1. Kapitaalslasten. Rente en afschrijving op investeringen als nieuwbouw, grotere renovaties of verduurzamingsmiddelen.
2. Onderhoudslasten. Voor het onderhouden van de gemeentelijke gebouwen is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. En ter dekking van de kosten daarvan is een zogenaamde voorziening georganiseerd.
3. Zakelijke lasten. Hierbij gaat hierbij om (gemeentelijke) heffingen verzekeringen.

Ad. 1 Binnen de gemeentelijke begroting zijn er kredieten beschikbaar voor grotere vervangingsopgaves. Dit kan zijn voor nieuwbouw, voor grotere renovaties, of voor verduurzamingen. Deze kredieten worden aangevraagd bij de raad middels verzamelvoorstellen of separate kredietaanvragen. De kapitaalslasten van deze kredieten drukken op de exploitatiebegroting van vastgoed. De vrijval van investeringen valt toe aan de algemene middelen.

Ad 2. In paragraaf 7.2 wordt de systematiek beschreven van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Om het meerjarenonderhoud te kunnen betalen is er een voorziening ingericht. Deze voorziening geldt voor alle gebouwen met uitzondering van de sportgebouwen. In het verleden is de keuze gemaakt om onderhoud voor sportgebouwen te activeren en overige gebouwen doteren in de voorziening. Het ligt voor de hand om hier -voor al het vastgoed- één uniforme lijn in te trekken en op termijn ook een voorziening voor de sportgebouwen in te richten.

Daarom zal de komende periode gekeken worden in hoeverre er een voorziening kan worden ingericht voor de sportgebouwen.

Ad 3. De zakelijke lasten bestaan uit (gemeentelijke) heffingen en verzekeringen.

Aan de opbrengstenkant van de gemeentelijke begroting staan de huurinkomsten of gebruikersvergoedingen.

Reserve vastgoed

Naast de exploitatiemiddelen is er binnen vastgoed een financiële reserve. Hierbij is de financiële systematiek dat het financiële resultaat van de verkoop (boekwinst of boekverlies) wordt verrekend met deze reserve. Ook wel herontwikkelingsfonds genoemd. Het primaire doel van dit fonds is om de vastgoedportefeuille te optimaliseren; zowel financieel als inhoudelijk. De reserve kan ook aangewend worden voor incidentele verduurzamingsopgaven.

Kostentoerekening bij strategische aankoop voor gebiedsontwikkeling

In het geval van strategische aankoop voor gebiedsontwikkelingen geldt dat een kostprijsdekkende huur soms niet realistisch is. In dat geval is er een negatief exploitatieresultaat op de vastgoedbegroting. Dit effect zal wordt meegenomen in het college/raadsbesluit. Uitgangspunt is dat de onrendabele top van de investering wordt afgevangen vanuit de algemene middelen tot dat de exploitatiebegroting van vastgoed sluitend is. Indien dit nog steeds niet lukt zal de begroting aangevuld worden tot het moment van verkoop. Als het gebouw in de toekomst zijn strategische betekenis weer verliest, wordt het weer afgestoten.

BIJLAGE 4: NEN8026 VOOR GEMEENTE LEEUWARDEN

In 2025 is een onderzoek uitgevoerd naar de implementatie van de NEN8026. De NEN8026 is een instrument om de waarde van vastgoed objectief te beoordelen. Bij gemeente Leeuwarden is op basis van deze NEN8026 een raamwerk opgesteld.

Het vastgoed wordt beoordeeld aan de hand van hoofdcriteria en subcriteria. Deze worden vervolgens met een wegingsfactor gewogen. Dit leidt tot een ranking van de goede en minder goede gebouwen. Het raamwerk ziet er samengevat als volgt uit.

Hoofdcriterium	Subcriteria	Wegingsfactor¹⁰
Maatschappelijk Rendement	Bezettingsgraad betaalbaarheid vanuit de gebruiker beschikbaarheid functionaliteit	30%
Veiligheid	Wet- en regelgeving toetsing door Toezicht & Advies	20%
Gebruikskwaliteit en toegankelijkheid	Toegankelijkheid en inclusiviteit Resultaat uit bijvoorbeeld een enquête Betrouwbaarheid vanuit de gebruiker Flexibiliteit Hygiëne	15%
Gezondheid	Akoestiek Installatietechniek	10%
Financiën	Onderhoudskosten Exploitatiekosten Huurinkomsten	10%
Ontwikkelpotentieel	Gebiedsontwikkeling Ontwikkelkans Esthetiek	7,5%
Duurzaamheid en toekomsbestendigheid	Energiezuinigheid / klimaatneutraliteit Klimaatbestendigheid (hittestress, etc) Circulariteit Natuurinclusiviteit Drinkwaterbesparing Duurzame mobiliteit	7,5%

Vervolgens worden op de verticale as de gebouwen gezet en op de horizontale as de criteria.

Het jaar 2026 zal gebruikt worden om de achterliggende data in bovenstaand raamwerk te vullen waarmee het instrument daadwerkelijk zijn waarde zal gaan krijgen.

¹⁰ De wegingsfactoren zijn tot stand gekomen in overleg met de beleidsafdelingen.

BIJLAGE 5: Organisatie Team Vastgoed

Organisatie van het Teamvastgoed

Team vastgoed is onderdeel van de Sector Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische Staf. In het Team werken 14 mensen.

De kerntaken van de vastgoedorganisatie richten zich op:

- portfoliomanagement,
- (bouw)projectmanagement,
- technisch beheer,
- contractbeheer,
- relatiemanagement,
- financieel/administratief beheer,
- koop/verkoop/huur/verhuur transacties
- en het borgen van wet- en regelgeving.

Rollen en Verantwoordelijkheden

De vastgoedorganisatie is in te delen naar de volgende rollen en verantwoordelijkheden¹¹.

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagement Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

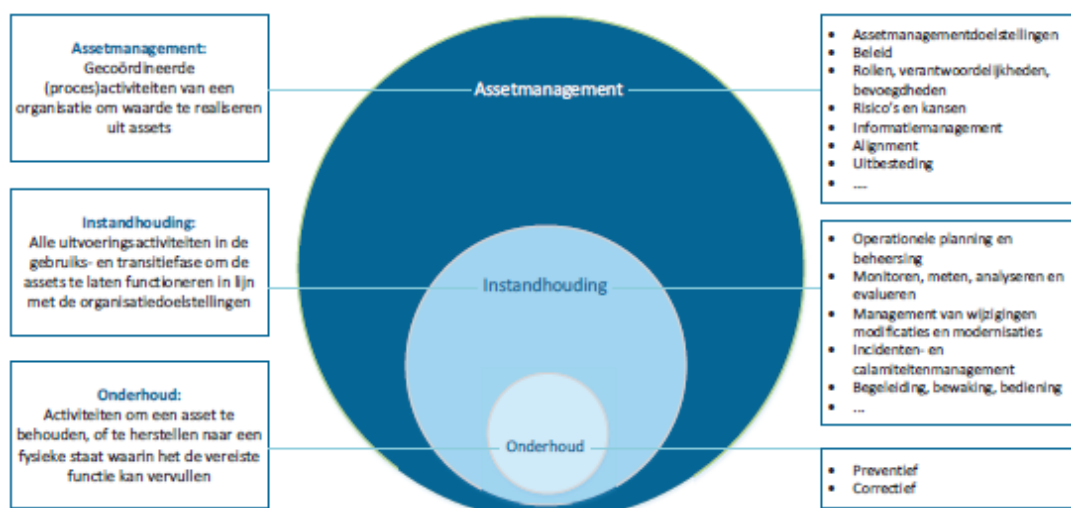
Toelichting:

Bestuurlijk: de bestuurlijke rol in de vastgoedorganisatie is de rol van de Assetowner. In deze rol wordt richting gegeven met het formuleren van de missie en doelstellingen. En worden besluiten genomen over de assetportfolio. De Nota vastgoed vormt daarin het belangrijkste kaderstellende document. De bestuurlijke rol binnen gemeente Leeuwarden is belegd bij het college van B&W. De financiële kaders worden daarentegen bepaald door de gemeenteraad.

Strategisch: In deze rol wordt de assetportfolio samengesteld. Hiervoor worden waardeaspecten van het vastgoed geformuleerd en bijeengebracht. Ook worden beleidsdoelen voor het vastgoed geformuleerd en worden de levensfasen van gebouwen vastgesteld. Deze rol is binnen gemeente Leeuwarden belegd bij de strategisch adviseur vastgoed.

¹¹ Model conform de NEN 8026

Tactisch: de rol van de assetmanager. In deze rol worden waardecompassen opgesteld, instandhoudingseisen en concepten geformuleerd en meerjarenonderhoudsplanningen gemaakt. De assetmanager houdt zich bezig met relatiemanagement, financieel management en contract management. Hier gaat het om de instandhouding van de gebouwen, waarbij instandhouding meer is dan zuiver het onderhoud en het bijhouden van het MJOP. Instandhouding is ge-ent op de levensfasen van het gebouw. Binnen gemeente Leeuwarden is deze rol van assetmanager belegd bij de accounthouders.



Operationeel: de rol van Serviceprovider is een rol die voor een groot deel is gecontracteerd bij externe aannemers en installateurs. Maar ook ondersteunende functies die de Assetmanagers faciliteren vallen binnen deze operationele rol. Binnen gemeente Leeuwarden zijn dit bijvoorbeeld financieel administratieve medewerkers, juridische vastgoed specialist, technisch medewerkers, technisch adviseurs, of tekenaars. De externe serviceproviders bemannen tevens een bereikbaarheids- calamiteitendienst voor de kritische gebouwen. Deze rol is dus buiten de gemeentelijke dienst georganiseerd.

Hierarchisch valt het team vastgoed binnen de sector Gebiedsontwikkeling, Economie en strategische staf.