**Beleidskader vastgoed werkt goed**

Het beleidskader vastgoed werkt goed bij nieuwe initiatieven en bij de beoordeling van bestaand vastgoed. De beleidsinhoudelijke aspecten en de vastgoedargumenten kunnen op deze manier integraal op de bestuurlijke tafel gewogen worden. Vastgoed op zichzelf heeft immers geen maatschappelijk rendement in zich. Het zijn de gehuisveste maatschappelijke functies en de activiteiten in het vastgoed, die een effect kunnen hebben en kunnen bijdragen het behalen van gemeentelijke en/of politieke doelstellingen.

**Verkoop vastgoed succesvol**

We hebben 10 gebouwen verkocht in 2016 en daarbij een boekwinst gerealiseerd van 1,4 miljoen. Vastgoedbedrijf Enschede is sinds 2013 actief bezig om gebouwen te verkopen. In totaal zijn inmiddels 30 panden verkocht, dat heeft een totale boekwinst opgeleverd van 3,2 miljoen. In 2018 zetten we dit beleid voort en verkleinen waar mogelijk de portefeuille.

**Onderwijshuisvesting**

Kerntaak van het product onderwijshuisvesting is zorg te dragen voor voldoende en adequate schoolgebouwen voor het primair, (voortgezet) speciaal en het voortgezet onderwijs. Dit is een taak die is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs, de Wet op de Expertisecentra en de Wet op het Voortgezet Onderwijs. De gemeente ontvangt voor de huisvesting een uitkering in het algemene deel van het gemeentefonds. De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw, uitbreiding, en herstel constructiefouten. Hiervoor kan jaarlijks, conform de Verordening Onderwijshuisvesting, een aanvraag worden ingediend. Vanwege de Rijkskortingen in 2015 als gevolg van de motie Haersma-Buma en de doordecentralisatie van het groot onderhoud, heeft het product Onderwijshuisvesting een tekort. Dit wordt de komende jaren ingelopen door het door de Raad ingestelde investeringsplafond van € 0,-. De besturen zijn zelf verantwoordelijk voor al het onderhoud. Er zijn 74 gebouwen voor primair onderwijs, 15 voor voortgezet onderwijs en 7 voor speciaal onderwijs. Als gemeente zijn we met de schoolbesturen in overleg om te komen tot een zo optimaal mogelijk gebruik van de onderwijsgebouwen om daarmee de leegstand terug te dringen.

**Aandachtspunt**

De leegstand in de stadsdeelcentra - en de daarmee gepaard gaande kosten – is een belangrijk punt van aandacht en zorg. De stadsdeelcentra kampen met leegstand, omdat veel van de oorspronkelijke partners (o.a. Politie) gekozen hebben om huisvesting elders te realiseren. Naast genoemde leegstandkosten hebben we te maken met vastgoed waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde, dus bij eventueel afstoten van deze panden moet rekening gehouden worden met forse afboekingen. Van belang is om hier een integrale gemeentelijke visie op te ontwikkelen en hier vervolgens met de uitvoering aan de slag te gaan.

**Prestatiecontracten**

In 2016 zijn prestatiecontracten afgesloten voor het onderhoud en verduurzaming van onze gebouwen. Dit innovatieve contract is eerst bij wijze van pilot toegepast op het Nationaal Muziekkwartier en in 2016 uitgerold over circa 100 gebouwen. We bedenken niet meer zelf welk onderhoud uitgevoerd moet worden en wanneer het moet gebeuren. We vragen nu aan onze opdrachtnemers (Homij en Strukton) om ervoor te zorgen dat het gebouw geschikt is en blijft voor de functie. Daarnaast hebben we in het contract opgenomen dat we jaarlijks een bedrijfseconomisch verantwoord voorstel krijgen om 3 tot 5% energie te reduceren. Dit draagt in grote mate bij aan de verduurzaming van gebouwen in eigendom van de Gemeente Enschede.

**Rekenkamer positief over opvolging aanbevelingen**

In 2013 heeft de rekenkamercommissie het vastgoedbeleid van de gemeente Enschede onderzocht en aanbevelingen voor verbeteringen gedaan. Dit heeft in 2015 geresulteerd in een nieuw vastgoedbeleid. In 2016 heeft de Rekenkamer het nieuwe beleid onderzocht en geconstateerd dat alle aanbevelingen zijn doorgevoerd. De aanbeveling “maak realistische risico-inventarisatie van vastgoedportefeuille”, is één van de voorbeelden die is opgepakt en heeft geleid tot een beter inzicht en beheersing van de vastgoedrisico’s. In 2017 zijn m.b.t. het strategische vastgoedbeleid een aantal technische wijzigingen doorgevoerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad. Hierbij blijft de strategische lijn voor het vastgoed behouden: de gemeente heeft alleen vastgoed in bezit dat in de markt niet te krijgen is of te duur is en waarvoor een beleidsreden is.