

# Inhoud Spelregels voor vastgoedmanagement

Woord vooraf

Spelregels vastgoedmanagement

## 1. Beleid

- 1.1 Rolverdeling
- 1.2 Preambule met bedoeling en verwachting
- 1.3 Wet- en regelgeving
- 1.4 Aansluiten bij beleidsdoelen en bestaande afspraken
- 1.5 Begroten en verantwoorden
- 1.6 Afwijkingen

## 2. Portefeuillesturing

- 2.1 Portefeuillemanagement
- 2.2 Onderverdeling vastgoedtypen en interne eigendomssituatie
- 2.3 Beoordeling bezit
- 2.4 Hoe om te gaan met leegstand?
- 2.5 Integrale benadering bij (ver)huur en (ver)koop
- 2.6 Hoe om te gaan met verkoop?
- 2.7 Risicomanagement
- 2.8 Vastgoedexploitatie
- 2.9 Investerings- en verkoopopbrengsten

## 3. Accountmanagement

- 3.1 Accountmanagement
- 3.2 Recht van opstal
- 3.3 Contractbeheer
- 3.4 Huurprijs (methodieken)
- 3.5 BTW-regimes
- 3.6 Bankgarantie en waarborgsom
- 3.7 Aanpassen, uitbreiden en verduurzamen gebouw
- 3.8 Activeren, afschrijven en afwaarderen
- 3.9 Specifieke objecten

## 4. Levenscyclusbeheer

- 4.1 Onderhoudsmanagement
- 4.2 Verantwoordelijkheid eigenaar-gebruiker
- 4.3 Conditie en onderhoudsniveau
- 4.4 Eigenaarsonderhoud
- 4.5 Planmatig onderhoud
- 4.6 Niet-planmatig onderhoud
- 4.7 Verduurzamen van vastgoed
- 4.8 Functionele aanpassingen
- 4.9 Wet- en regelgeving

4.10 Onderhoudsvoorzieningen

4.11 Overige voorzieningen

5. Facilitair management

5.1 Verantwoordelijkheid huurder/gebruiker

5.2 Facilitair management

5.3 Voorwaarden voor gebruik

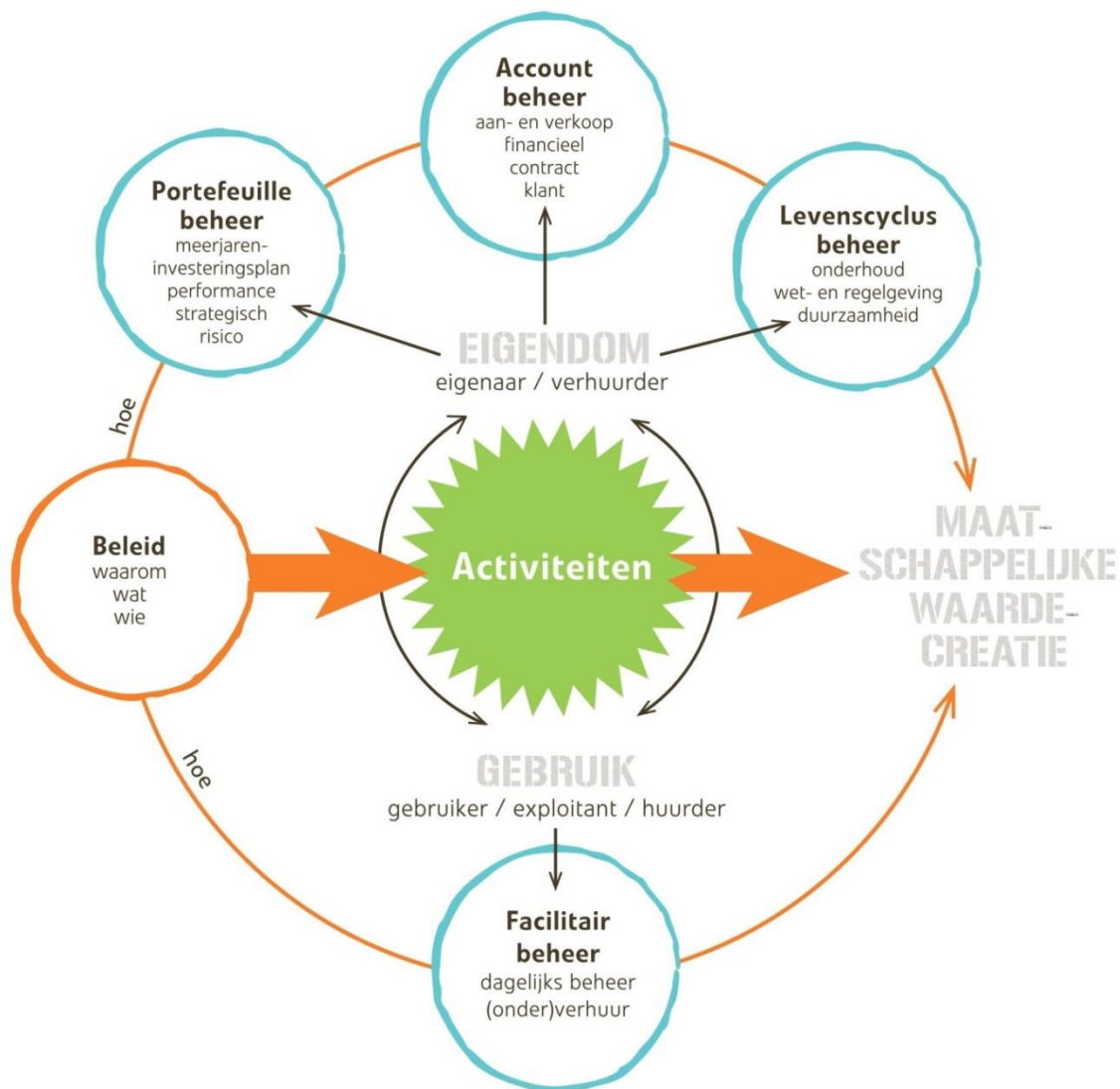
5.4 Adequate organisatie en exploitatie

5.5 Exploitatie horeca

5.6 Passend contract

Colofon

(namen bollen worden nog aangepast)



# Colofon

## Redactie

Ad van de Gevel, gemeente Tilburg (2015)  
Annemieke Lübbert, gemeente Utrecht (2016)  
Fons Geraedts, gemeente Oss (2015)  
Ingrid de Moel, Bouwstenen (2015, 2016)  
Jan Kappers, gemeente Ede/Haarlem (2015, 2016)  
Martin Timmermans, gemeente 's-Hertogenbosch (2016)  
Willem Raaijmakers, gemeente Breda (2015, 2016)

## Eindredactie

Ingrid de Moel, Bouwstenen  
Wim Kooyman

## Ondersteuning

Evelien Stougie, Bouwstenen  
Jolanda Hochstenbach, Bouwstenen  
Lindy Odijk, Bouwstenen  
Marloes Rodenburg, Twynstra Gudde (2015)  
Piet Scheerhoorn, Scheerhoorn CS

## Vormgeving

Charlot Luiting Ontwerp, Amersfoort

## Druk

Veldhuis Media, Raalte

## ISBN

xxxxxxxxxxxxxx

## Bijdragen Chefs Vastgoed

Ad Renting, gemeente Amstelveen  
Ad van de Gevel, gemeente Tilburg  
Anja Jager, gemeente Zwolle  
Annemieke Reekers, gemeente Alphen aan den Rijn  
Caroline Bosscher, gemeente Rotterdam  
Eric Peperkamp, gemeente Nijmegen  
Erwin van Proosdij, gemeente Enschede  
Floris Blom, gemeente Amsterdam  
Fons Geraedts, gemeente Oss  
Francois Weerts, gemeente Maastricht  
Fred Bottenberg, gemeente Veenendaal  
Frits Velthuijs, gemeente Utrecht  
Hans Heshusius, gemeente Leiden  
Hans van Leeuwarden, gemeente Westland

Henk Hoogland, gemeente Almere  
Jan Kappers, gemeente Ede  
Jelle van Wier, gemeente Haarlem  
Jim Krijnen, gemeente Moerdijk  
Jolande Mensink, gemeente Amersfoort  
Joyce Hoogeland-Theijn, gemeente Dordrecht  
Jurriën Brombacher, gemeente Utrecht  
Marc Schutgens, gemeente Zoetermeer  
Marianne de Widt, gemeente Arnhem  
Mariska Eikenaar, gemeente Den Haag  
Marlou Niewold, gemeente Apeldoorn  
Martel Stadlander, gemeente Venlo  
Martin Timmermans, gemeente 's-Hertogenbosch  
Michiel Oomen, gemeente Eindhoven  
Pieter de Bont, gemeente Houten  
Rachid Ihataren, gemeente Gouda  
Rob Lub, gemeente Deventer  
Sam Versluis, gemeente Utrecht  
Willem Raaijmakers, gemeente Breda

#### **Bijdragen rond verduurzamen**

Anko Kuyt, gemeente Almere  
Anne den Bok, gemeente Utrecht  
Danny Mooren, Woningstichting Leusden  
Eke Schins-Derksen, Grontmij  
Eveline Botter, gemeente Leiden  
Ingrid de Moel, Bouwstenen  
Jan Kappers, gemeente Ede  
Jan Koffijberg, gemeente Dordrecht  
Jim Krijnen, gemeente Moerdijk  
Jonathan van de Bilt, gemeente Den Haag  
Joyce Hoogeland-Theijn, gemeente Dordrecht  
Judith van Nuland, gemeente Breda  
Leendert Odijk, Advies In Vastgoed  
Mark van Rotterdam, gemeente Amersfoort  
Marlou Niewold, gemeente Apeldoorn  
Martin Timmermans, gemeente 's-Hertogenbosch  
Michiel Verlaak, HEVO  
Sander Huitink, Greenspread  
Sanne Gielis, gemeente Oss  
Tinio van Goor, gemeente 's-Hertogenbosch  
Willem Adriaanssen, HEVO  
Willem Raaijmakers, gemeente Breda

#### **Bijdragen rond financiën**

Alexander Bastings, gemeente Heerlen  
Arthur van Loon, gemeente Utrecht

Erik Vlaming, Fakton  
Harmen Meerbeek, gemeente Bergen op Zoom  
Henk Boon, gemeente Arnhem  
Ingrid de Moel, Bouwstenen  
Jan Navis, gemeente Nijmegen  
Jim Krijnen, gemeente Moerdijk  
Jolande Mensink, gemeente Amersfoort  
Joris van Berkel, gemeente Alphen aan den Rijn  
Juliette van den Broek, gemeente Amsterdam  
Lars Wolfkamp, Aestate  
Luc Hotterbeekx, gemeente Weert  
Marijke Kempen, gemeente Roerdalen  
Marion Bakker, gemeente Tilburg  
Mariska Eikenaar, gemeente Den Haag  
Martel Stadlander, gemeente Venlo  
Martin Timmermans, gemeente 's-Hertogenbosch  
Paul Mooij, gemeente Amsterdam  
Peter Broer, Metafoor Vastgoed en Software  
Petra Richters, gemeente Amsterdam  
Rien van der Maarel, Metafoor Vastgoed en Software  
Ser Janssen, gemeente Leusden  
Terase Fiolka, bbn adviseurs  
Thijn Forrer, gemeente Dordrecht  
Willem Raaijmakers, gemeente Breda  
Wouter van den Wildenberg, Fakton

### **Bijdragen rond facilitair management**

Angelique Noordhuis, gemeente Nieuwkoop  
Danny Mooren, Woningstichting Leusden  
Hans van der Hek, Ronduit Onderwijs Alkmaar  
Ingrid de Moel, Bouwstenen  
Jan Kappers, gemeente Ede  
Jan van Leeuwen  
Joris van der Meijden, Libertas Leiden  
Marc van Leent, Wijkplaats  
Marije van Mierlo, gemeente Utrecht

### **Financiële bijdragen**

De ontwikkeling van deze spelregels is mogelijk gemaakt door de bijdragen van Bouwstenen-partners en een extra bijdrage van de gemeenten Almere, Amersfoort, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Enschede, Haarlem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Oss, Rotterdam, Tilburg, Venlo, Westland en Zoetermeer.

### **Disclaimer**

De auteurs hebben in deze publicatie gestreefd naar complete, accurate en actuele informatie. Desondanks kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend en aanvaarden de auteurs geen enkele aansprakelijkheid voor schade of andere claims als gevolg van het gebruik

van de informatie.

© Deze uitgave of delen daaruit mogen worden verspreid, met bronvermelding van Bouwstenen voor Sociaal, [www.bouwstenen.nl](http://www.bouwstenen.nl)