

Startnotitie gebouwbeheer

1. INLEIDING	3
§ 1.1 Definitie gebouwbeheer	3
§ 1.2 Samenstelling portefeuille gebouwen	3
§ 1.3 Leeswijzer	4
2. BEOOGDE RESULTATEN	5
3. PLAN VAN AANPAK	6
4. FINANCIËN	9

1. INLEIDING

Het vastgoedbezit van de gemeente dient de gemeentelijke beleidsdoelen te ondersteunen. Dat kunnen gebouwen of gronden zijn met een commerciële functie. Een groot deel van de vastgoedportefeuille bestaat echter uit gebouwen met een maatschappelijke functie. Om het beheer van vastgoed te professionaliseren is een goed beeld nodig van de huidige activiteiten en processen. Hoe is vastgoed op dit moment georganiseerd? Welke contractvormen, transacties en verantwoordelijkheden kennen we? Welk deel van de portefeuille is maatschappelijk vastgoed en hoe gaan we hier mee om? Wat zijn de kosten die samenhangen met het gebouwbeheer? Welke gebouwen dragen bij aan de gemeentelijke doelen en welke niet?

In voorliggende startnotitie wordt gefaseerd beschreven welke stappen genomen moeten worden om op bovenstaande vragen een antwoord te kunnen geven en het gebouwbeheer beter op orde te brengen. De gemeenteraad wordt hiermee beter in staat gesteld een afweging te maken in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn, dan wel dat de kosten van gebouwbeheer worden geaccepteerd. Hiermee wordt inzichtelijk in hoeverre sprake is van verkapte subsidie, maar bijvoorbeeld ook hoeveel het de gemeente bespaard als gebruikers het beheer en onderhoud voortaan zelf uitvoeren of het gebouwbeheer anderszins uitbesteed wordt.

§1.1 Definitie gebouwbeheer

Gebouwbeheer is een containerbegrip. Voor de voorliggende notitie is uitgegaan van de volgende activiteiten:

- beheer (van overeenkomsten met aannemers, aansturing aannemers, opstellen (meerjarige) onderhoudsplannen, factuurcontrole en dergelijke);
- uitvoeren preventief onderhoud;
- uitvoeren correctief onderhoud;
- herstel vandalisme;
- herstel natuurgeweld.
- opstellen alle verhuurcontracten (inclusief anti-kraak contracten)

Met name het correctief onderhoud en het herstel van vandalisme en natuurgeweld blijken qua moment en kosten niet/ moeilijk in te schatten. Het herstel van vandalisme en natuurgeweld is verzekerd (eigen risico van € 2.500 per gebeurtenis).

§1.2 Samenstelling portefeuille gebouwen

De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een groot aantal gebouwen. Deze zijn nu verdeeld in de volgende percelen:

1. Dienstgebouwen
2. Maatschappelijke accommodaties - onderwijs
3. Maatschappelijke accommodaties – sportgebouwen
4. Maatschappelijke accommodaties – MFA
5. Maatschappelijke accommodaties – overige
6. Strategisch vastgoed
7. Overige gebouwen

§ 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de beoogde resultaten genoemd die het gebouwbeheer uiteindelijk op moet leveren. In hoofdstuk 3 zijn de stappen weergegeven die ondernomen moeten worden om deze resultaten te bereiken. De twee belangrijke bestuurlijke keuzes die ten aanzien van het gebouwbeheer moeten worden gemaakt staan hier beschreven waarbij voor de eerste bestuurlijke keuze het voorkeursscenario van het college is benoemd op basis van het collegeprogramma. In hoofdstuk 4 is het financieel overzicht terug te vinden. Hierin staan de jaarlijkse lasten en inkomsten van ons gebouwbeheer zoals die in de begroting 2015 zijn opgenomen.

In de bijlage bij deze startnotitie is een gebouwenlijst opgenomen. Hierop staan de gebouwen vermeld waarover de gemeente Gemert-Bakel beschikt. De kleur geel is gebruikt voor die gebouwen waarvan het wenselijk is om die in eigendom te behouden. De kleur groen betekent dat die gebouwen op basis van de Wet Markt en Overheid worden aangemerkt als maatschappelijk belang. Op het moment dat de werkelijke kosten van de gebouwen inzichtelijk zijn gemaakt kan indien gewenst discussie worden gevoerd of deze gebouwen nog steeds moeten worden aangemerkt als maatschappelijk belang of dat hier anders mee moet worden omgegaan. De overige gebouwen zijn aangeduid met een witte kleur. Dit zijn de gebouwen die de gemeente in bezit heeft vanwege een strategisch belang in bijvoorbeeld projectontwikkeling. Maar ook gebouwen die niet strategisch van belang zijn en dus afgestoten kunnen worden. Als toevoeging zijn ook de gronden op de lijst opgenomen die in 2015 worden verpacht. Deze gronden worden voor dit moment aangemerkt als maatschappelijk belang. Echter worden voor deze gronden marktconforme tarieven gevraagd. De onderverdeling van de gebouwen in de diverse kleuren is geen vaststaand gegeven wat niet meer kan wijzigen. Als de wens bestaat of er is noodzaak om een andere indeling te hanteren, dan kan dat met een raadsbesluit worden geregeld.

2. BEOOGDE RESULTATEN

De volgende resultaten moeten worden opgeleverd:

1. Een weergave van alle kosten en opbrengsten per gebouw moet digitaal beschikbaar zijn

De gemeenteraad en het college willen graag inzicht in de kosten die samenhangen met het gebouwbeheer. Belangrijk is dat de gemeenteraad dan een afweging kan maken in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn, dan wel dat de kosten worden geaccepteerd. Hiermee is zichtbaar in hoeverre sprake is van verkapte subsidie, maar bijvoorbeeld ook hoeveel het de gemeente bespaard wanneer gebruikers het beheer en onderhoud voortaan zelf uitvoeren.

2. Ieder gebouw is voorzien van een meerjarige onderhoudsplanning

Met het opstellen van een meerjarige onderhoudsplanning wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten over een bepaalde periode verbonden zijn aan het onderhoud van de gebouwen.

3. De betreffende voorziening moet voldoende groot zijn om de onderhoudsplanningen uit te kunnen voeren

Onderhoud aan de gebouwen kan alleen daadwerkelijk worden uitgevoerd op het moment dat hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Het opstellen van meerjarige onderhoudsplanningen is daarbij een goed middel om de benodigde stortingen in de betreffende voorzieningen te kunnen bepalen.

4. Het gebouwbeheer is sober en doelmatig ingericht, alleen het hoogst noodzakelijke (preventieve) onderhoud wordt uitgevoerd

Het onderhoud wat noodzakelijk is voor de feitelijke instandhouding van het gebouw wordt uitgevoerd. Het betreft onderhoud dat moet, omdat er anders zaken in en aan het gebouw onherstelbaar beschadigen. Het esthetische onderhoud valt hier dus niet onder, aangezien dit geen technisch noodzakelijk onderhoud betreft.

5. Het gewenste deel van het gebouwbeheer dat wordt uitbesteed is vastgesteld

Wanneer de gegevens beschikbaar zijn kan worden bepaald waar de knip wordt gelegd qua uitbesteden. Het kan een strategische keuze zijn om het gebouwbeheer risicodragend weg te zetten bij een externe organisatie. De risico's worden dan opgenomen in de offerte en als gemeente betalen we ze dan toch. Indien we dan ook nog flexibiliteit willen moet daar ook voor worden betaald. De volgende vraag moet dus worden beantwoord: wat willen we bereiken met het gebouwbeheer en wat past dan het beste? Eigen beheer, uitbesteden of een tussenvorm.

3. PLAN VAN AANPAK

De volgende gefaseerde aanpak wordt gehanteerd:

1. Afbakenen opdracht

De commissie Algemene Zaken, Financiën & Vastgoed ontvangt voorliggende startnotitie gebouwbeheer. Na bespreking wordt de startnotitie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Scenario's voorleggen aan het college en gemeenteraad t.a.v. maatschappelijk vastgoed

Er zijn kort door de bocht gezegd drie scenario's die moeten worden uitgewerkt. Het gaat dan met name over de wijze waarop de gemeente Gemert-Bakel in de basis wenst om te gaan met het maatschappelijke vastgoed. Vanwege de politieke gevoeligheid is het voorleggen van de voorkeursvariant van het college aan de gemeenteraad noodzakelijk. Het gaat om de volgende drie scenario's:

- De integrale kosten van het maatschappelijke vastgoed worden in rekening gebracht bij verenigingen en maatschappelijke organisaties. Zij ontvangen ter compensatie geen extra subsidie;
- De integrale kosten van het maatschappelijke vastgoed worden in rekening gebracht bij verenigingen en maatschappelijke organisaties. Zij ontvangen ter compensatie wel extra subsidie;
- Het maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt als maatschappelijk belang (Wet Markt en Overheid*) en wordt onder de kostprijs en zonder verdere verrekening beschikbaar gesteld aan verenigingen en maatschappelijke organisaties.

*Toelichting wet markt en overheid:

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden. Deze is ingevoerd om oneerlijke mededinging te voorkomen in de situaties dat overheden economische activiteiten verrichten. In de Wet M&O zijn een viertal gedragsregels genoemd waaraan voldaan moet worden. Na een overgangperiode van twee jaar kan er vanaf 1 juli 2014 door het Autoriteit Consument en Markt (ACM) handhavend worden opgetreden voor het niet naleven van de wet ingeval klachten van derden hierover.

De Wet Markt en Overheid eist dat de gemeente de integrale kostprijs doorberekent bij het aanbieden van economische diensten en producten aan derden. Hierdoor worden de diensten en producten in de meeste gevallen te duur voor de doelgroep. De wet biedt de mogelijkheid diensten en producten van algemeen belang te verklaren. Hiervoor is een raadsbesluit benodigd. Daarmee kan de gemeente de diensten en producten onder de kostprijs blijven aanbieden aan de doelgroep. De gemeenteraad heeft een grote mate van beleidsvrijheid in het afbakenen van het algemeen belang.

De gemeente verricht de economische activiteiten namelijk omdat er een publiek (algemeen) belang mee gemoeid is waarin door de markt niet, onvoldoende of op onjuiste wijze wordt voorzien. Kortom er is sprake van marktfalen. De gemeente hecht zo veel belang aan de beschikbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid van dergelijke activiteiten dat ze als het ware wil garanderen dat deze activiteiten op haar voorwaarden worden aangeboden. Daarmee onderscheiden deze activiteiten zich van andere, reguliere economische activiteiten en mogen ze worden aangemerkt als activiteit in algemeen belang.

Een alternatief is het wel doorrekenen van marktconforme huur waarbij verenigingen en stichtingen dan via subsidies worden gecompenseerd. Dit wordt afgeraden gezien de administratieve complexiteit hiervan en de jaarlijkse beheerskosten die daaraan verbonden zijn.

Voorkeursscenario college gebaseerd op het collegeprogramma

Het maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt als maatschappelijk belang (Wet Markt en Overheid) en wordt onder de kostprijs en zonder verdere verrekening beschikbaar gesteld aan verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Opmerkingen:

- Deze scenario's staan los van het uitvoeren van professioneel gebouwenbeheer. Bij alle drie de scenario's moet dit worden ingericht. Dit vergt geen politiek besluit maar betreft bedrijfsvoering;
- De keuzes ten aanzien van het besparingspotentieel volgen in een latere fase wanneer de integrale kosten beschikbaar zijn.

Resultaat : Raadsbesluit ten aanzien van een voorkeursscenario is genomen (besluit Wet Markt en Overheid)

3. Gebouwbeheer professionaliseren

Het vastgoedbeheer is ondergebracht binnen het team BV. Het aantrekken van externe inhuur heeft opgeleverd dat er nu 1 aanspreekpunt is voor het gebouwbeheer en dat er zaken in gang zijn gezet om over de benodigde informatie van de gebouwen te kunnen beschikken. Vanuit team BV is wel aangegeven dat op onderdelen een extra investering noodzakelijk is om te kunnen sturen op de echt noodzakelijke kosten van (preventief) onderhoud. Het gaat dan met name om het noodzakelijke software pakket en het vullen van dit pakket met de informatie van de gebouwen.

De volgende gegevens moeten onafhankelijk van de keuze voor uitbesteden of zelf doen beschikbaar zijn:

- meerjarige onderhoudsplanningen zijn beschikbaar voor ieder gebouw
- een gedetailleerde onderhoudsstaat plus opname alle relevante onderdelen van een gebouw
- wat de gewenste staat van onderhoud is, is vastgelegd (inclusief ambities ten aanzien van energie, milieu en uitstraling)

Wanneer de gegevens beschikbaar zijn kan worden bepaald waar de knip wordt gelegd qua uitbesteden. Op dit moment is met de inhuur het gebouwbeheer naar tevredenheid extern weggezet. Er is nu één aanspreekpunt. Verder wordt kritisch gekeken naar offertes en de mate waarin onderhoud noodzakelijk is. De voorzieningen zijn reeds op 75% gezet vanwege de ruimte op de markt van gebouwbeheer. Het beheer zelf is nog niet op orde en dan met name de basisinformatie en de benodigde budgetten.

Het kan een strategische keuze zijn om het gebouwenbeheer risicodragend weg te zetten bij een externe organisatie. De risico's worden dan opgenomen in de offerte en als gemeente betalen we ze dan toch. Indien we dan ook nog flexibiliteit willen moet daar ook voor betaald worden. Om maar een voorbeeld te noemen. Nu hebben we al een calamiteitendienst in het weekend. Indien we uitbesteden verwachten we dit ook van de opdrachtnemer. Op dat moment betalen we dan al twee keer. Anderzijds is het wel zo dat je er geen omkijken meer naar hebt.

**Resultaat : Gegevens zijn op orde
Software pakket is beschikbaar en operationeel**

4. Verankeren gebouwbeheer in de ambtelijke organisatie (april 2015)

De organisatieontwikkeling is uitgegaan van de volgende rolverdeling (binnen de portefeuille wethouder De Ruiter):

- Strategische aankopen en verkopen van vastgoed vanuit het grondbedrijf – team SPP
- Beheer en onderhoud van de gebouwen in bezit van de gemeente Gemert-Bakel – team BV
- Huisvesting gebruikers maatschappelijke functie – team SD

Resultaat : Gebouwbeheer is verankerd in de organisatie

5. Uitwerken scenario's mogelijke besparingen

Wanneer de kosten zichtbaar kunnen worden gemaakt is ook meteen zichtbaar waar besparingen mogelijk zijn. Bij fase 2 is aangegeven wat het wenselijke scenario is dat moet worden gehanteerd. Bij alle scenario's is er in deze fase nog maar 1 optie: minder gebouwen die we moeten onderhouden.

Tevens moet getoetst worden of de beschikbare informatie nog leidt tot een heroverweging op de scenario waarvoor in fase 2 is gekozen. Dat kan extra besparingspotentieel opleveren in de vorm van extra inkomsten. De wijze waarop de besparing kan worden uitgewerkt wordt in de volgende vier scenario's voorgelegd ter besluitvorming aan het college (en vervolgens aan de gemeenteraad vanwege de politieke gevoeligheid):

- Niet ingrijpen en geen maatschappelijk gebouwen afstoten, alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten of via innovatieve constructies herfinancieren;
- Doorrekenen meest efficiënte bezetting en deze gedwongen opleggen aan de verenigingen en maatschappelijke organisaties, alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten of via innovatieve constructies herfinancieren;
- Doorrekenen meest efficiënte bezetting en deze bespreken met de verenigingen en maatschappelijke organisaties (uitvoeren op basis van vrijwilligheid), alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten of via innovatieve constructies herfinancieren;
- Het beheer en onderhoud van de maatschappelijke gebouwen overdragen aan verenigingen en maatschappelijke organisaties, alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten of via innovatieve constructies herfinancieren.

Resultaat : Raadsbesluit ten aanzien van een voorkeursscenario is genomen

6. Evaluatie

Toetsen bij het college en bij portefeuillehouders in hoeverre men tevreden is over het gebouwbeheer.

Resultaat : Traject is afgerond en gebouwbeheer is juist weggezet en kan via de reguliere p en c cyclus door de gemeenteraad en het college worden getoetst.

4. FINANCIËN

De uitvoering wordt gedaan binnen de vastgestelde budgetten. Indien voor een betere uitvoering of besparingen op termijn nu extra investeringen moeten worden gedaan, wordt dat onderbouwd bij de uitwerking.

Financieel overzicht

De totale jaarlijkse lasten van ons gebouwbeheer staan voor € 5.190.029 in de begroting 2015. De totale inkomsten van de gebouwen staan voor 2015 geraamd op € 821.891

De totale boekwaarde van de gebouwen bedraagt per december 2014 : € 51.554.913.

Omschrijving kostensoort	Begroot uitgaven 2015	Begroot inkomsten 2015	Begroot saldo 2015
Energie	118.845		118.845
Belastingen en rechten	264.912		264.912
Beheerskosten	254.388		254.388
Onderhoudskosten	209.123		209.123
Storting in voorziening	285.665		285.665
kapitaallasten	4.057.096		4.022.806
Verhuur		753.465	-753.465
Bijdrage van derden		68.426	-68.426
totaal exploitatie	5.190.029	821.891	4.333.848
totale boekwaarde gebouwen	51.554.913		