



## BELEIDSPLAN GEBOUWEN 2017



# Beleidsplan gebouwen 2017

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding beleidsplan gebouwen .....	3
1.2 Doelstelling van gemeentelijk gebouwen .....	4
1.3 Opzet beleidsplan.....	4
2. Beleid .....	5
2.1 Bestaand beleid.....	5
2.2 Strategie 2017-2026 .....	6
3. Portefeuillebeheer .....	7
3.1 Maatschappelijke doelen .....	7
3.2 Omvang van de huidige gebouwenportefeuille .....	8
3.3 Gewenste omvang van de gebouwenportefeuille .....	8
3.4 Nodig voor gewenste omvang gebouwenportefeuille.....	9
4. Accountbeheer (contracten) .....	11
4.1 Wet Markt & Overheid .....	11
4.2 Meervoudig gebruik.....	11
4.3 Contractvormen.....	12
4.4 Vergoedingen en tegenprestaties .....	14
4.5 Vennootschapsbelasting .....	16
4.6 Beheer van contracten .....	17
5. Levenscyclusbeheer (technisch beheer).....	18
5.1. Technische beheerstrategie gebouwen .....	18
5.2. Standaard demarcatielijst .....	18
5.3. Energie en duurzaamheid.....	19
5.4. Veiligheid.....	23
5.5. Uitvoeren technisch onderhoud .....	24
5.6. Beheer cyclus.....	26
5.7. Beheer van onderhoudsinformatie.....	27
6. Facilitair beheer .....	28
6.1 Adequate organisatie en exploitatie.....	28
6.2 Gebruikersexploitatie.....	28
6.3 Facilitairbeheerder.....	29
6.4 Voorwaarden voor gebruik.....	29
7. Risicomanagement.....	30
7.1. Huurderving en andere risico's door leegstand.....	30
7.2 Schade aan gebouwen.....	30
7.3 Gebreken bij aankopen, nieuwbouw en verbouw.....	30
8. Financieel beleid vastgoed .....	31
8.1. Financiële beleidsuitgangspunten vastgoed .....	31

# Beleidsplan gebouwen 2017

8.2. Beheer van financiën.....	32
9. Besluitenlijst .....	33
Bijlage 1 Omvang en opbouw van het gemeentelijke vastgoed .....	35
Bijlage 2 Kostprijsdekkende huur belangrijkste panden .....	35
Bijlage 3 Uitgangspunten berekening kostprijsdekkende huur .....	35
Bijlage 4 Standaard demarcatielijst.....	35

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding beleidsplan gebouwen

Dit beleidsplan gebouwen wordt om een aantal redenen nu aangeboden:

- Er is op dit moment geen allesomvattend formeel kader voor vastgoed;
- We willen van klachtenbeheer naar planmatig beheer;
- De gemeente ontwikkelt zich tot een regiegemeente;
- De samenleving ontwikkelt zich tot een participatiesamenleving;
- Wettelijke en maatschappelijke veranderingen;
- In 2017 verschijnt een nieuw meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gebouwen.

#### Geen allesomvattend formeel kader vastgoed

Er is geen beleidsplan vastgoed gebouwen opgesteld in het verleden. Met dit beleidsplan kunnen alle aspecten van gebouwenbeheer goed op elkaar worden afgestemd.

#### Van klachtenonderhoud naar planmatig onderhoud

Het huidige beheer is voornamelijk gericht op reageren op klachten en daarom meer adhoc. Met een aantal duidelijk keuzes en richtlijnen ontstaat er ruimte om het onderhoud meer planmatig uit te voeren waardoor (tijdrovende) adhoc werkzaamheden verminderd kunnen worden.

#### De gemeente ontwikkelt zich tot een regiegemeente

Werkzaamheden worden steeds meer in regie uitgevoerd door de gemeente. Verder is het de vraag of bij de rol van regiegemeente een relatief omvangrijke vastgoedportefeuille hoort.

#### De samenleving ontwikkelt zich tot een participatiesamenleving

Het verenigingsleven vervult een belangrijke rol in de participatiesamenleving. Via het delen van gebouwen kunnen nieuwe verbindingen worden gemaakt of versterkt.

#### Wettelijke en maatschappelijke veranderingen

De afgelopen jaren is beleid – en regelgeving rond vastgoed volop in ontwikkeling. De introductie van de Wet Markt & Overheid is een belangrijk voorbeeld. Verder heeft de kredietcrisis in 2008 er voor gezorgd dat er anders tegen vastgoed wordt aangekeken. Denk hierbij aan de verandering van aanbodgericht vastgoed naar vraaggericht vastgoed en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

#### Nieuw meerjaren onderhoudsplan in 2017

Om een goed meerjaren onderhoudsplan te kunnen maken is het noodzakelijk vooraf een aantal duidelijke richtingen te bepalen zoals over het onderhoudsniveau van panden.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 1.2 Doelstelling van gemeentelijk gebouwen

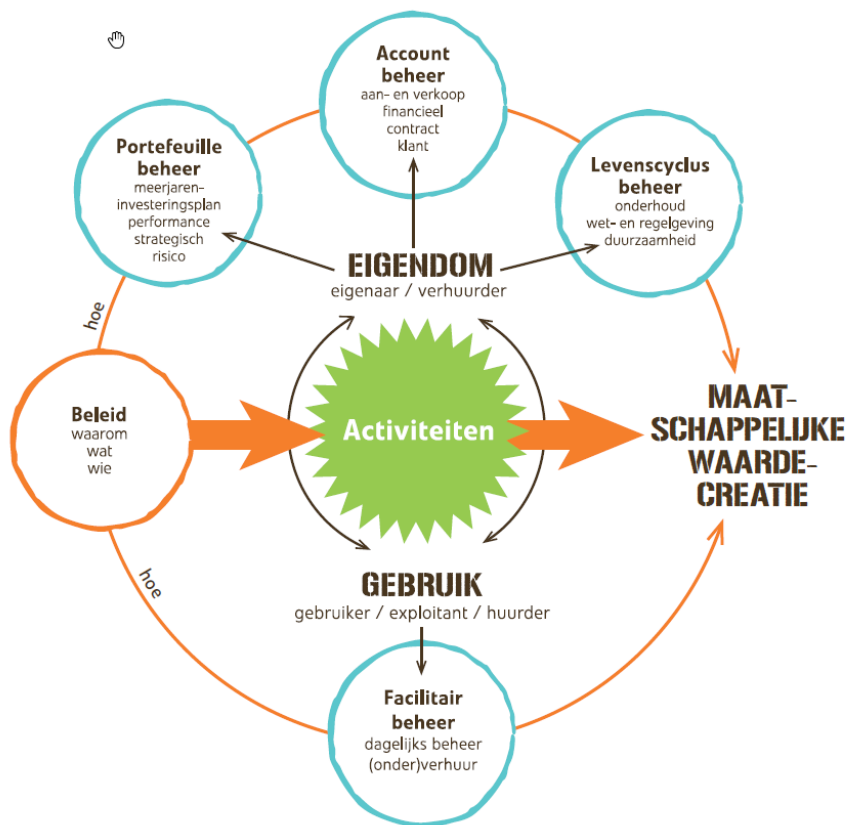
Vastgoed wordt ingezet als huisvesting van gemeentelijke diensten en gesubsidieerde instellingen. Naast de huisvestingstaken wordt vastgoed ook ingezet bij de sturing en stimulering van de ruimtelijke ordening.

Vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om doelstellingen te realiseren. Het is niet verplaatsbaar en heeft een lange levensduur. Keuzes die gemaakt worden hebben daarom vaak een meerjarig karakter en kunnen meerdere raadsperiodes beslaan.

Doel is een beheersbare bouwvoorraad te creëren die aansluit op de gemeentelijke doelstellingen. De portefeuille heeft een gezonde financiële basis, zodat de gemeente ook in de toekomst haar maatschappelijke doelen op dit gebied kan blijven vervullen.

## 1.3 Opzet beleidsplan

Het beleidsplan is opgebouwd uit onderstaande bouwstenen. De keuzes die gemaakt worden onder beleid (hoofdstuk 2) en portefeuillebeheer (hoofdstuk 3) zijn vervolgens de rode lijn voor de keuzes in de overige bouwstenen.



Het beleidsplan betreft de gebouwen zoals opgenomen in de bijlage 1. Het is geen beleid voor gronden, zendmasten, bouwwerken inrichting openbaar gebied, sportvelden, openbare tijdsaanduiding en 'keskes'.

Dit document geeft verder geen antwoord op welke aankopen en verkopen van panden moeten plaatsvinden voor projecten en hoe om te gaan met subsidiebeleid.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 2. Beleid

### 2.1 Bestaand beleid

De gemeenteraad heeft in diverse andere documenten al beleidsuitgangspunten vastgesteld over gebouwen. Deze zijn:

- Structuurvisie (2011)
- Visie herstelplan eigen vermogen (2012)
- Nota grondbeleid (2014)
- Startnotitie gebouwen (2016)

#### Structuurvisie

Voor de maatschappelijke voorzieningen in de dorpen geldt dat de gemeente zich beperkt tot haar kerntaak. Er ligt een herstructureringsopgave als de gemeente de maatschappelijke voorzieningen per dorp en wijk op peil wil houden. Dorp- en wijkanalyses geven weer wat de behoeftes zijn aan voorzieningen zoals speel- en sportvelden en culturele of educatieve instellingen. Door samenwerking tussen verenigingen te bevorderen wordt er een optimale benutting van de bestaande accommodaties bereikt.

#### Visie herstelplan eigen vermogen

Als het bestaande voorzieningenniveau voldoet worden er geen investeringen meer gedaan. De energie kan dan worden gericht op het efficiënter en effectiever inrichten van deze voorzieningen. Hierdoor kan uiteindelijk een gezondere bedrijfsvoering ontstaan ten aanzien van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Geen nieuwe investeringen door de gemeente in de dorpen.

#### Nota grondbeleid

Vrijkomende/ beschikbare percelen en gebouwen op strategische plaatsen in te zetten voor woningbouw. Overige gronden en panden strategisch heroverwegen.

#### Startnotitie gebouwen

Het maatschappelijk vastgoed aan te merken als maatschappelijk belang volgens de Wet Markt en Overheid en hiermee onder de kostprijs en zonder verdere verrekening beschikbaar te stellen aan verenigingen en maatschappelijke organisaties.

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 maatschappelijke gebouwen afstoten, alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten via innovatieve constructies herfinancieren;
- Doorrekenen meest efficiënte bezetting en deze gedwongen opleggen aan de verenigingen en maatschappelijke organisaties, alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten 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 via innovatieve constructies herfinancieren;
- Het beheer en onderhoud van de maatschappelijke gebouwen overdragen aan verenigingen en maatschappelijke organisaties, alle andere gebouwen waar wenselijk afstoten via innovatieve constructies herfinancieren

Resultaat: Raadsbesluit ten aanzien van een voorkeursscenario is genomen

Over deze vier scenario's is nog geen besluit genomen en het wordt nu uitgewerkt in dit beleidsplan gebouwen.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 2.2 Strategie 2017-2026

De gemeente heeft vastgoed in bezit om maatschappelijke waarde te creëren waar andere partijen niet in kunnen voorzien. Daarnaast heeft de gemeente “niet maatschappelijk” vastgoed in bezit wat vaak vanuit historie zo is ontstaan met, bij de aanschaf destijds, valide argumenten.

Bij het opstellen van de beleidsuitgangspunten voor 2017-2026 is een aantal vragen meegenomen:

- Welke maatschappelijke doelen worden nagestreefd?
- Waarom is wat nodig?
- Welke rol speelt vastgoed bij het realiseren van de doelen?
- Is ons vastgoed toekomstbestendig en voldoet het aan de moderne eisen?
- Hoe kan het beheer efficiënt en effectief geregeld worden?

Met deze vragen in het achterhoofd en gezien de door de gemeenteraad reeds uitgesproken richtingen zijn de volgende zeven beleidsdoelen opgesteld voor het vastgoedbeleid in Gemert-Bakel voor 2017-2026:

### 1 Huisvesting voor maatschappelijke doelen

De gemeente biedt ruimte voor maatschappelijke doelen waarin anderen niet voorzien. Waar mogelijk worden maatschappelijke doelen versterkt door clustering van gebruikers in onze gebouwen.

### 2 Vastgoedportefeuille terugbrengen

De vastgoedportefeuille wordt in omvang teruggebracht naar het noodzakelijke niveau. Hierdoor kan meer aandacht besteed worden aan het vastgoed dat een bijdrage levert aan de maatschappelijke doelen van de gemeente.

### 3 Accommodaties optimaal benutten

Er moet vervolgens worden toegewerkt naar een optimale bezetting zodat er maximaal gebruik wordt gemaakt van ons vastgoed.

### 4 Transparant

De geldstromen binnen ons vastgoed zijn transparant.

### 5 Panden voldoen technisch aan wet- en regelgeving

Het vastgoed wat in ons bezit is dient te voldoen aan de wet- en regelgeving.

### 6 Duurzaam

Onze vastgoedportefeuille is duurzaam.

### 7 Het beheer van vastgoed is efficiënt en effectief

Geen verspilling van middelen. De maatschappelijke doelen worden bereikt.

Deze beleidsdoelen worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt in concrete uitgangspunten. Aan het eind van iedere paragraaf of alinea worden deze uitgangspunten apart uitgelicht. In hoofdstuk 9 is een totaaloverzicht van alle uitgangspunten opgenomen.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 3. Portefeuillebeheer

### 3.1 Maatschappelijke doelen

Naast huisvesting van de eigen organisatie heeft de gemeente vastgoed in bezit om een bijdrage te leveren aan maatschappelijke doelen.

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw:

- Waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd;
- Waarvan de exploitatie geheel of gedeeltelijk door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt;
- Waarin burgers en instellingen fysiek bij elkaar komen;
- Waar iedereen voor wie het bedoeld is toegang toe heeft.

De huisvesting is bedoeld voor de reguliere activiteiten van de organisatie. Ruimten voor enkel opslag worden niet gefaciliteerd.

Om in een gemeentelijk gebouw te kunnen worden gehuisvest worden voorwaarden gesteld. De organisaties welke in aanmerking kunnen komen, komen overeen met het subsidiebeleid (vastgesteld op 19-12-2013). In het subsidiebeleid zijn drie speerpunten gekozen te weten:

- Jeugd en jongeren;
- Kwetsbare doelgroepen;
- Samenwerking, innovatie en overige.

Binnen de genoemde speerpunten kunnen de lokale organisaties zonder winstoogmerk, waarvan de huisvesting niet binnen de markt kan worden opgelost, in aanmerking komen voor huisvesting in een gemeentelijke accommodatie. Hieronder per categorie een korte toelichting.

#### Jeugd en jongeren

Hieronder vallen organisaties die een aanzienlijk aantal jeugdleden hebben zoals; speeltuinverenigingen, identiteitsorganisaties, jongerencentra, kindervakantiewerk, natuurorganisaties, binnensport, buitensport, kunst en cultuur (muziek, drama, dans), speel-o-theken.

#### Kwetsbare doelgroepen

Hieronder worden organisaties verstaan die zich inzetten voor het welzijn van de inwoners van de gemeente Gemert-Bakel zoals ouderen, gehandicapten en mensen die leven aan de onderkant van de samenleving. Denk hierbij aan organisaties die belangen behartigen voor gehandicapten, ouderen, zieken en EHBO verenigingen.

#### Samenwerken, innovatie en overige

Binnen dit cluster worden de organisaties geschaard zoals de gemeenschapshuizen, lokale omroep, heemkundekringen.



# Beleidsplan gebouwen 2017

## 3.2 Omvang van de huidige gebouwenportefeuille

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de loop van de jaren een meer dan gemiddeld grote vastgoedportefeuille opgebouwd (vergelijking: benchmark gemeentelijk vastgoed 2016). Deze situatie is historisch zo gegroeid. De portefeuille is zeer divers van aard. De ongeveer 156 gebouwen in ons bezit variëren van grote gebouwen zoals het gemeentehuis en De Eendracht, tot kleine gebouwen zoals woningen en woonwagens. Wij onderkennen de volgende vier categorieën gebouwen:

1. Dienstgebouwen;
2. Maatschappelijke kernaccommodaties;
3. Overige gebouwen;
  - a. Huisvesting verenigingen en stichtingen;
  - b. Commercieel;
4. Gebouwen tijdelijk in bezit.

Hieronder per categorie een korte toelichting. In bijlage 1 zijn de huidige panden in ons bezit op basis van deze categorieën weergegeven.

### Dienstgebouwen

Hieronder worden de gebouwen verstaan die de gemeente in bezit heeft voor het huisvesten van eigen personeel en materieel of voor personeel en materieel van gemeenschappelijke regelingen. Bijvoorbeeld het gemeentehuis en de brandweerkazerne.

### Maatschappelijke kernaccommodaties

Dit zijn de accommodaties waarin de maatschappelijk functies zijn geconcentreerd. Denk aan de MFA 's en De Eendracht. Iedere kern heeft minimaal één zo'n gebouw.

### Overige gebouwen

De overige gebouwen zijn in twee subcategorieën onderverdeeld.

#### *Huisvesting verenigingen en stichtingen*

In deze categorie zijn de panden opgenomen waarin verenigingen en stichtingen zijn gehuisvest. Deze categorie bestaat onder andere uit sportaccommodaties en huisvesting van verenigingen en stichtingen in losse gebouwen. Daarnaast vallen onder deze subcategorie de molens en scholen.

#### *Commercieel*

Dit zijn alle resterende gebouwen die om diverse redenen in het bezit zijn van de gemeente. Bijvoorbeeld een voormalig dienstgebouw welke nu een andere functie heeft.

### Gebouwen tijdelijk in bezit

Deze categorie wordt ook vaak 'strategisch vastgoed' genoemd. De betreffende gebouwen zijn door de gemeente aangekocht voor ruimtelijke herindeling, project of bouwgrondexploitatie.

## 3.3 Gewenste omvang van de gebouwenportefeuille

Door de vastgoedportefeuille in omvang terug te brengen naar het noodzakelijke niveau kan meer aandacht besteed worden aan het vastgoed dat een bijdrage levert aan de maatschappelijke doelen van de gemeente.

Hieronder per categorie gebouw wat dit betekent.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## Dienstgebouwen

Het in eigendom hebben van dienstgebouwen is niet strikt noodzakelijk. De eigen huisvesting kan ook plaatsvinden op basis van lease of huur. De dienstgebouwen worden niet actief afgestoten maar wanneer zich een mogelijkheid voordoet zal deze overweging worden gemaakt.

## Maatschappelijke kernaccommodaties

De kernaccommodaties zijn gebouwen welke in eigendom blijven van de gemeente. Deze gebouwen zullen niet worden afgestoten. De ruimten binnen deze kernaccommodaties moeten optimaal benut worden door de huidige gebruikers en eventueel aangevuld worden met maatschappelijke gebruikers welke gehuisvest zijn in de categorie 'overige gebouwen'.

**Uitgangspunt 1:** Dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties blijven in bezit van de gemeente.

## Overige gebouwen

Per subcategorie verschilt de gewenste omvang.

### *Huisvesting verenigingen en stichtingen*

Door de toevoeging van gebruikers aan de kernaccommodaties en door samenvoeging van gebruikers zullen er mogelijk gebouwen vrij komen welke kunnen worden afgestoten. De scholen en molens maken hier vanwege hun specifieke karakter geen onderdeel van uit.

Het clusteren van verenigingen en stichtingen kan deze verenigingen en stichtingen helpen in hun activiteiten, doelstellingen en/of bestuurskracht. Aan clustering zijn dus niet enkel financiële of vastgoedbeheer voordelen verbonden maar ook nadrukkelijk maatschappelijke voordelen.

### *Commercieel*

Deze objecten zijn niet in eigendom voor eigen huisvesting of voor een maatschappelijk doel. Deze gebouwen worden op korte of langere termijn afgestoten.

**Uitgangspunt 2:** Bij de overige gebouwen waar verenigingen en stichtingen zijn gehuisvest worden waar mogelijk gebouwen vrijgespeeld (m.u.v. scholen en molens). De commerciële gebouwen worden op korte of lange termijn afgestoten.

## Gebouwen tijdelijk in bezit

Na afronding van het project of de bouwgrondexploitatie zal het resterende vastgoed (grond en/of gebouw) worden gesloopt en/of verkocht. Het is niet de bedoeling deze gebouwen langer in bezit te houden dan noodzakelijk voor het project of de bouwgrondexploitatie.

**Uitgangspunt 3:** Gebouwen tijdelijk in bezit worden niet langer in bezit gehouden dan noodzakelijk voor het project of de bouwgrondexploitatie.

## **3.4 Nodig voor gewenste omvang gebouwenportefeuille**

Om de portefeuille op het gewenste niveau te krijgen zal een traject doorlopen moeten worden. Dit neemt meerdere jaren in beslag. De te ondernemen acties zijn:

- Herhuisvesting naar maatschappelijke kernaccommodaties;
- Natuurlijke momenten benutten;
- Vastgoed in verkoopbare staat brengen;
- Huuropbrengst maximaliseren voor woningen en bedrijfspanden;
- Overdragen woonwagens naar woningcoöperatie.

Hieronder per actie een toelichting.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## Herhuisvesting naar maatschappelijke kernaccommodaties

De herhuisvesting van verenigingen en stichtingen naar maatschappelijke kernaccommodaties dient meerdere doelen. Allereerst kunnen zo gebouwen worden vrijgespeeld en afgestoten. Daarnaast kan clustering van gebruikers in een accommodatie de maatschappelijke doelen versterken. Tenslotte verbetert het de exploitatie van de betreffende maatschappelijke kernaccommodatie. Deze herhuisvesting zal in goed overleg met de gebruikers gebeuren. Recente verhuizingen kunnen dienen als succesvolle voorbeelden.

**Uitgangspunt 4:** Waar mogelijk worden panden vrijgespeeld door herhuisvesting van gebruikers. De betreffende verenigingen en/of stichtingen worden hierbij actief betrokken.

Bij verhuizing worden in de meeste gevallen kosten gemaakt. Kosten voor nieuwe inventaris komen in principe voor rekening van de vereniging of stichting. Aanpassingen aan het gebouw komen in principe voor rekening van de gemeente.

## Natuurlijke momenten benutten

Daar waar panden vrijkomen binnen de categorie 'overige gebouwen' door opzegging overeenkomst gebruiker of huurder wordt dit pand via verkoop afgestoten.

**Uitgangspunt 5:** Natuurlijke momenten benutten voor afstoten gebouwen.

## Vastgoed in verkoopbare staat brengen

Vastgoed dat wordt vrijgespeeld door herindeling, dat vrijkomt uit projecten en overige objecten zullen goed op de markt moeten worden gezet. Vaak zijn het erg specifieke objecten en ook de bestemming is vaak beperkt. Om de opbrengst te kunnen optimaliseren zal naast het op orde hebben van de technische staat van het object ook meegewerkt moeten worden aan herziening van het bestemmingsplan.

**Uitgangspunt 6:** Panden die (op termijn) aan de markt worden aangeboden worden in verkoopbare staat gebracht om de verkoopbaarheid te verbeteren.

## Huuropbrengst maximaliseren voor overige gebouwen commercieel

In de categorie 'overige gebouwen' en 'gebouwen tijdelijk in bezit' wordt, binnen de wettelijke ruimte, gestreefd naar een maximale (huur)opbrengst. In een aantal gevallen worden er nu lage vergoedingen betaald gebaseerd op oude afspraken. Door toe te groeien naar marktconforme huurprijzen wordt de verkoopbaarheid van deze panden beter.

**Uitgangspunt 7:** De huuropbrengst van 'overige gebouwen commercieel' en 'gebouwen tijdelijk in bezit' worden binnen de mogelijkheid van de wet gemaximaliseerd om de verkoopprijs of verkoopbaarheid te verbeteren.

## Overdracht woonwagens aan woningcorporatie

Binnen het gebouwenbestand zitten ook vier woonwagenlocaties met in totaal 39 woonwagenstandplaatsen. Het verhuren van (sociale) woonruimte behoort niet tot de taak van de gemeente maar aan die van de woningcorporatie. Doelstelling is dan ook om het eigendom van de woonwagenlocaties over te dragen naar de woningcorporatie.

**Uitgangspunt 8:** Woonwagens worden overgedragen aan Goed Wonen

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 4. Accountbeheer (contracten)

### 4.1 Wet Markt & Overheid

Decentrale overheden die economische activiteiten verrichten moeten zich houden aan de gedragsregels Wet Markt en Overheid, die zijn opgenomen in de Mededingingswet. Deze regels vullen de Europese mededingingsregels aan. De Wet Markt en Overheid is op 1 juli 2012 in werking is getreden. Sinds 1 juli 2014 geldt deze wet zowel voor bestaande activiteiten als voor nieuwe activiteiten.

Doel van de wet is het voorkomen van concurrentievervalsing tussen overheid en bedrijven. Hiervoor dienen overheden zich aan vier gedragsregels houden:

- Kostendoorberekening
- Bevoordelingsverbod
- Gegevensgebruik
- Functiescheiding

Hieronder per gedragsregel een korte toelichting.

#### Kostendoorberekening

Overheden moeten alle kosten die zij maken voor een dienst doorberekenen in de prijs.

#### Bevoordelingsverbod

Overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven. Bijvoorbeeld door goedkope tarieven aan te bieden.

#### Gegevensgebruik

Overheden mogen de gegevens waarover ze beschikken niet opnieuw gebruiken voor andere activiteiten. Dat mag alleen als andere organisaties of bedrijven ook (onder dezelfde voorwaarden) over de gegevens kunnen beschikken.

#### Functiescheiding

Heeft een gemeente bij bepaalde diensten een bestuurlijke rol, en voert zij die diensten ook zelf uit, dan mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij zowel het bestuur als de uitvoering. Als een gemeente goederen of diensten op de markt aanbiedt, dan moet zij zich aan deze gedragsregels houden.

### Huidige situatie

Binnen de wetgeving is opgenomen dat voor objecten met een maatschappelijk doel kan worden afgeweken van bovenstaande gedragsregels. Om formeel te voldoen aan de wetgeving heeft de raad als reparatiemaatregel eerder besloten om alle gemeentelijke gebouwen te benoemen als maatschappelijk.

Het tegen een lagere prijs dan de kostprijs of marktprijs in gebruik geven is een vorm van verkapt subsidiëren. Het inzichtelijk maken van de werkelijk kosten voor het gebruik van gemeentelijk vastgoed verschaft inzicht in de hoogte van deze verkapte subsidie. In paragraaf 4.4 vergoedingen en tegenprestaties wordt hier verder op ingegaan.

### 4.2 Meervoudig gebruik

De maatschappelijke kernaccommodaties zijn (voornamelijk) objecten waarin meerdere organisaties zijn gehuisvest. Het exploiteren van een gebouw waarbij meerdere organisaties gebruik maken van de beschikbare ruimte vraagt om een andere benadering dan objecten met één gebruiker.

# Beleidsplan gebouwen 2017

De gemeente heeft zichzelf als doel gesteld regiegemeente te zijn. Het zelf exploiteren van multi-use gebouwen past hier niet in. Uitgangspunt is dan ook dat de gebouwen met meervoudig gebruik worden geëxploiteerd door een hoofdhuurder, en deze de ruimtes onderverhuurd aan de overige gebruikers. Het (structureel) onderverhuren is alleen toegestaan aan organisaties welke door de gemeente zijn goedgekeurd.

Bij meervoudig gebruik wordt het gebouw geëxploiteerd door een hoofdhuurder. Voor (structureel) onderverhuur is toestemming nodig van de gemeente.

## 4.3 Contractvormen

Naast huur bestaan er nog andere contractvormen waarmee vastgoed (gebouw of grond) in gebruik kan worden gegeven. Hieronder staat schematisch weergegeven welke contractvormen het uitgangspunt vormen voor Gemert-Bakel.

	Huur	Bruik- leen	Opstal- recht	Erfpacht	Leeg- standwet	Anti- kraak
Maatschappelijk	X					
Woningen	X					
Winkels	X					
Bedrijfspanen	X					
Gronden			X	X		
Molens				X		
Sportaccommodaties				X		
Carnavalsverenigingen				X		
Panden in verkoop (> 6 mnd)					X	
Panden in verkoop (< 6 mnd)						X

### Huur

Definitie huurovereenkomst (art. 7:201 B.W.): “Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie”. De voordelen van huren zijn voor de huurder onder andere het niet hoeven betalen van het grote bedrag voor de aanschaf, en dat de verhuurder zorgt voor onderhoud van het pand.

### Bruikleen

In het verleden zijn er diverse bruikleenovereenkomsten gesloten. Met de kennis van nu, heeft dit niet meer de voorkeur. Er is in het verleden gekozen voor bruikleenovereenkomsten met het idee dat daarmee de verantwoordelijkheid voor het onderhoud (gedeeltelijk) bij de gebruiker kon worden gelegd in ruil voor een lage of geen gebruiksvergoeding. Juridisch gezien is dit niet correct waardoor deze overeenkomstvorm nu niet meer wordt toegepast. Uit jurisprudentie blijkt dat het verrichten van onderhoud wordt gezien als tegenprestatie, waardoor het dus geen “bruikleen” betreft maar een huurovereenkomst.

Daarnaast is de gebouweigenaar verantwoordelijk voor de deugdelijkheid en veiligheid van haar gebouwen (zie ook hoofdstuk 5.4). Om de regie en verantwoordelijkheid voor het onderhoud bij de gebruiker te leggen, heb je als eigenaar geen goed zicht op de risico's en gevaren. Daarnaast vraagt het onderhoud en inspecties een behoorlijke technische kennis welke niet van de gebruiker kan worden verlangd deze in huis te hebben/ in te huren. De maatschappelijke organisaties moeten bezig zijn met hun maatschappelijke taak en niet het voeren van een vastgoedorganisatie.

# Beleidsplan gebouwen 2017

Tot slot ben je afhankelijk van de gebruiker in hoeverre hij het onderhoud goed uitvoert. Veel (kern) accommodaties zijn complexe gebouwen waar technische kennis noodzakelijk is om het onderhoud goed uit te kunnen voeren. Doordat de gemeente meerdere panden in onderhoud heeft kan dit ook geclusterd worden weggezet bij aannemers, wat een inkoopvoordeel oplevert.

Verhuren is het uitgangspunt bij nieuwe overeenkomsten. We passen geen bruikleenovereenkomsten meer toe.

## Opstalrecht

Opstalrecht is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een andere persoon gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben. Opstalrecht voorkomt het recht van natrekking, waardoor de opstallen in principe automatisch eigendom zouden zijn van de grondeigenaar.

Doorgaans wordt een opstalrecht gevestigd wanneer de huurder van grond daarop een gebouw plaatst. Zonder recht van opstal zou de opstal door natrekking eigendom worden van de eigenaar van de grond. Indien het opstalrecht eindigt door beëindiging van de huur- of pachtovereenkomst, dan spreekt men van een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO) of pachtafhankelijk recht van opstal (PARVO). HARVO wordt toegepast voor onze woonwagenlocaties.

## Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij mag de grond in erfpacht voorzien van een opstal. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar jaarlijks een bedrag, de canon. De erfpachter is niet de eigenaar maar wel verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het vastgoed.

## Tijdelijke verhuur op basis van leegstandwet

Naast een reguliere huurovereenkomst bestaat er ook de mogelijkheid om te verhuren op basis van de leegstandwet. Dit kan wanneer een object langer dan 6 maanden te koop staat of gesloopt wordt. Dan kan het object tijdelijk worden verhuurd waarbij de huurder geen huurbescherming geniet. Voor deze verhuur is een leegstandvergunning nodig.

## Antikraak

Objecten welke niet kunnen worden verhuurd (o.b.v. leegstandwet) en waarvoor het niet wenselijk is deze leeg te laten staan, worden in gebruik gegeven op basis van Antikraak overeenkomsten.

## Buitensportaccommodaties

Voor de buitensportaccommodaties geldt dat, op basis van eerdere beleidsnotities (2000-2005), het onderhoud volledig voor rekening van de clubs komt. In een aantal gevallen moet de gemeente nog eenmalig een bijdrage doen voor dak vervanging.

In de oude notities is aangegeven dat bruikleen de juiste contractvorm is om deze afspraken vast te leggen. Zoals eerder is weergegeven zijn we daarvan teruggekomen.

Met de kennis van nu is dit uitgangspunt uit 2005 gewijzigd. Buitensportaccommodaties worden, nadat deze technisch op orde zijn, in erfpacht uitgegeven.

Voor sportclubs welke de accommodatie in eigen beheer hebben gebouwd (en dus niet overgedragen hebben gekregen van de gemeente), is het uitgangspunt dat er geen technische aanpassingen worden gedaan. De club heeft vanaf het ontwerp zelf de regie gehad over de technische uitvoering en onderhoud van het pand. Afhankelijk van de situatie

# Beleidsplan gebouwen 2017

zal de juiste contractvorm gekozen moeten worden om de afspraken juridisch goed vast te leggen.

De te hanteren contractvorm bij het in gebruik geven van vastgoed is conform het in deze beleidsplan vastgestelde schema.

## 4.4 Vergoedingen en tegenprestaties

Verenigingen en stichtingen maken onder verschillende voorwaarden gebruik van gemeentelijke gebouwen. De verschillen zitten in de gebruiksvergoeding/huursom en of de organisatie zelf het onderhoud verricht als vorm van tegenprestatie voor een lagere huursom. Colleges en gemeenteraden van de afgelopen decennia hebben daarin verschillende keuzes gemaakt waarbij sommige keuzes nog teruggaan naar periode van de voormalige gemeente Gemert en de voormalige gemeente Bakel. De volgende aspecten spelen hierbij een rol:

- Huidige geld- en waardestromen;
- Hoogte kostprijsdekkende huur;
- Commercieel gebruik.

Hieronder per aspect een toelichting. Daarna wordt in paragraaf 4.5 nog ingegaan op de mogelijke verplichting tot betalen van vennootschapsbelasting.

### Huidige geld- en waardestromen

Voor een aantal panden wordt aan verenigingen en stichtingen nu huur of ander soortige vergoedingen in rekening gebracht. Dit is een daadwerkelijke geldstroom tussen gemeente en gebruiker. Deze huur verschilt in hoogte per m<sup>2</sup> per gebruiker. Er zijn ook gebruikers die geen vergoeding betalen.

Soms leveren verenigingen en stichtingen een tegenprestatie in de vorm van het verrichten van onderhoud wat normaliter de eigenaar toe behoort. Deze tegenprestatie vertegenwoordigt een jaarlijkse waarde van 0,55% van de stichtingskosten. In dat geval is er geen sprake van een daadwerkelijke geldstroom tussen gemeente en gebruiker.

In bijlage 2 is per pand inzichtelijk gemaakt wat de geld- en waardestromen zijn tussen gemeente en verenigingen/stichtingen. Uit dit overzicht is te herleiden dat er (grote) verschillen zijn tussen verenigingen/stichtingen zonder dat deze verschillen in alle gevallen te herleiden zijn naar de maatschappelijke doelen die de gemeente heeft benoemd.

### Hoogte kostprijsdekkende huur

De Wet Markt & Overheid schrijft in beginsel een kostprijsdekkende huur voor. Om de hoogte hiervan inzichtelijk te maken is een berekening gemaakt van de gemiddelde kostprijsdekkende huur voor deze gebouwen op basis van een standaardmodel. De uitgangspunten daarbij staan benoemd in bijlage 3.

Er is een onderscheid gemaakt naar aard en type van de betreffende gebouwen. De prijzen liggen in lijn met recente taxaties voor onder andere verhuur deel gemeentehuis. De bijbehorende bedragen per bruto vloeroppervlak (BVO) zijn:

Categorie	Kostprijsdekkende huur
Maatschappelijke kernaccommodaties	€ 94 per m <sup>2</sup> BVO
Overige gebouwen – Huisvesting verenigingen en stichtingen	€ 58 per m <sup>2</sup> BVO

# Beleidsplan gebouwen 2017

## Contante waardeberekening KPD huur maatschappelijke kernaccommodaties

De berekening van de kostprijsdekkende huur (KPD) van € 94 per m<sup>2</sup> voor deze categorie ziet er als volgt uit. Ook voor sporthallen kom je uit op dit bedrag.

### Rekentool kostprijsdekkende huur

door bbn adviseurs

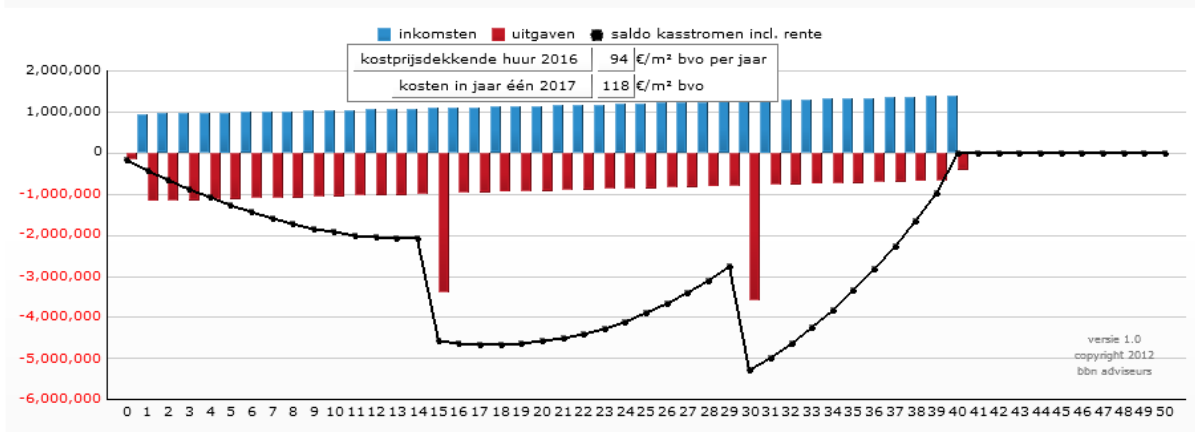
inleiding		gebouw		DCF gegevens		investeringen		exploitatie		waardeverloop		contact		Reset	
														Print	

stichtingskosten	1,599	€/m <sup>2</sup>
grondkosten	-	€/m <sup>2</sup>
investeringskosten per m <sup>2</sup>	1,599	€/m <sup>2</sup>
investeringskosten totaal	15,990,000	€

**investeringen:**  
De stichtingskosten bevatten bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst & risico en (indien van toepassing) btw. Er wordt gevraagd om de grondkosten of grondwaarde apart te vermelden in verband met de waardebeoordeling aan het einde van de exploitatieperiode.

Bij een reeds lopende vastgoedexploitatie kan de boekwaarde worden vermeld.

<b>uitgangspunten</b>	
bruto vloeroppervlak	10,000 m <sup>2</sup>
discontofactor	3.8%
exploitatie kosten per jaar	17 €/m <sup>2</sup>
investering/boekwaarde	1,599 €/m <sup>2</sup>
opgrading	208 €/m <sup>2</sup> elke 15 jaar
restwaarde grond	- €/m <sup>2</sup>
restwaarde gebouw	- €/m <sup>2</sup>



## Contante waardeberekening KPD huur overige gebouwen verenigingen en stichtingen

De berekening van de kostprijsdekkende huur (KPD) van € 58 per m<sup>2</sup> voor deze categorie ziet er als volgt uit:

### Rekentool kostprijsdekkende huur

door bbn adviseurs

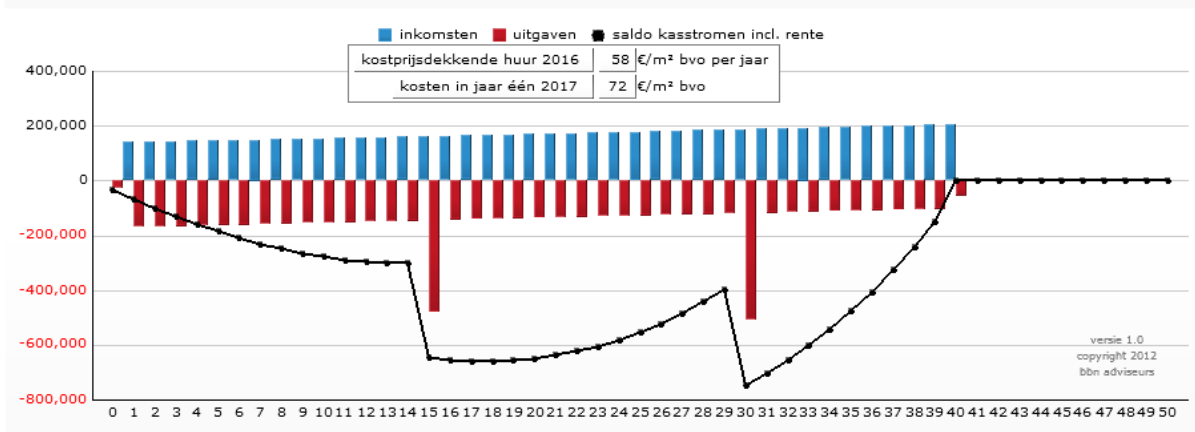
inleiding		gebouw		DCF gegevens		investeringen		exploitatie		waardeverloop		contact		Reset	
														Print	

stichtingskosten	930	€/m <sup>2</sup>
grondkosten	-	€/m <sup>2</sup>
investeringskosten per m <sup>2</sup>	930	€/m <sup>2</sup>
investeringskosten totaal	2,222,700	€

**investeringen:**  
De stichtingskosten bevatten bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst & risico en (indien van toepassing) btw. Er wordt gevraagd om de grondkosten of grondwaarde apart te vermelden in verband met de waardebeoordeling aan het einde van de exploitatieperiode.

Bij een reeds lopende vastgoedexploitatie kan de boekwaarde worden vermeld.

<b>uitgangspunten</b>	
bruto vloeroppervlak	2,390 m <sup>2</sup>
discontofactor	3.8%
exploitatie kosten per jaar	13 €/m <sup>2</sup>
investering/boekwaarde	930 €/m <sup>2</sup>
opgrading	121 €/m <sup>2</sup> elke 15 jaar
restwaarde grond	- €/m <sup>2</sup>
restwaarde gebouw	- €/m <sup>2</sup>





# Beleidsplan gebouwen 2017

Op het moment dat een kostprijsdekkende huur wordt doorberekend heeft dit (grote) gevolgen voor de begroting van de betreffende vereniging of stichting. Dit is niet wenselijk. Theoretisch gezien kan compensatie via subsidie plaatsvinden, hier zou dan nog wel een modus gevonden voor moeten worden omdat een subsidieverordening in de regel uitgaat van algemene bepalingen en niet uitgaat van maatwerk. Daarnaast kan het verhogen van de huur en gelijktijdig compenseren via subsidies worden ervaren door verenigingen en stichtingen als opmaat naar bezuinigingen.

Daarom wordt er geen kostprijsdekkende huur doorberekend. Dit is binnen de Wet Markt & Overheid toegestaan omdat de betreffende panden eerder door de gemeenteraad zijn aangemerkt als maatschappelijk belang.

**Uitgangspunt 9:** De huur aan verenigingen en stichtingen blijft ongewijzigd.

## Commercieel gebruik

Op dit moment zijn er panden of delen van panden verhuurd aan 'commerciële' gebruikers. De definitie van commerciële gebruiker moet daarbij breed gezien worden. Ook overheidspartijen en instellingen vallen hieronder. Zij huren (kantoor)ruimtes waar ook de reguliere markt in kan voorzien.

Daar waar panden of delen van panden een commercieel gebruik (winkels, bedrijfspanden en woningen) hebben zal een marktconforme huur worden gehanteerd. Zoals eerder gesteld wordt binnen de grenzen van de wet gezocht naar mogelijkheden hiertoe binnen bestaande contracten. In het geval van nieuwe contracten wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.

In deze gevallen geeft de Wet Markt & Overheid de voorkeur aan een marktconforme huur boven een kostprijsdekkende huur omdat er ook daadwerkelijk sprake is van een markt. De gebruiker kan kiezen uit verschillende aanbieders.

**Uitgangspunt 10:** Bij vastgoed met commercieel gebruik wordt marktconforme huur toegepast. Bij bestaande contracten wordt binnen de mogelijkheden van de wet hier naar toe gegroeid.

## **4.5 Vennootschapsbelasting**

Met ingang van 1 januari 2016 moeten gemeenten vennootschapsbelasting (vpb) gaan betalen over de winst die ze met hun ondernemersactiviteiten maken.

### Wel of geen onderneming

Als er sprake is van 'normaal vermogensbeheer' dan voert de gemeente geen onderneming en is er geen vpb verschuldigd. Het begrip 'normaal vermogensbeheer' kent geen wettelijke basis, maar is geïntroduceerd in de jurisprudentie. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid wanneer sprake is van het drijven van een onderneming, dan wel de werkzaamheden het 'normaal vermogensbeheer' niet overstijgen.

Voor ieder pand zal daarom bepaald moeten worden of dit valt onder 'normaal vermogensbeheer' of dat er een onderneming wordt gedreven. Dit is afhankelijk van de aard van het vastgoed, de reden waarom dit vastgoed is aangeschaft, alsmede de hoeveelheid arbeid die er in het kader van toezicht en beheer wordt ingestoken. Ook het aanbieden van extra diensten die meer rendement genereren kan tot de kwalificatie van een onderneming leiden.

# Beleidsplan gebouwen 2017

Het meeste vastgoed hebben wij verhuurd aan een hoofdhuurder die de exploitatie van het pand voor haar of zijn rekening neemt. De inschatting op basis van de landelijke publicaties is nu dat dit valt onder 'normaal vermogensbeheer' en dat daarom geen vpb verschuldigd is. Voor een gebouw als sporthal Molenbroek kan dit anders liggen omdat de gemeente zelf dit pand exploiteert en daar ook arbeid in steekt.

## Hoogte vennootschapsbelasting

Er hoeft enkel vennootschapsbelasting (20%) te worden betaald als er sprake is van winst en er een onderneming wordt gedreven. Fiscaal gelden andere (minder gunstige) regels met name in afschrijving van het pand. De kans op fiscale winst wordt vergroot bij verhoging van de inkomsten (huren). Compenserende subsidies zijn daarbij geen aftrekpost.

De verwachting is nu dat de vpb last voor vastgoed mede gezien de lage huren nihil of beperkt zal zijn. Allereerst omdat we meer fiscale kosten hebben dan inkomsten en daarnaast omdat we in de meeste gevallen geen onderneming voeren. De vpb is nog wel een risicofactor omdat er nu nog geen jurisprudentie op het gebied van gemeentelijk vastgoed is en dit zich zal ontwikkelen de komende jaren.

## **4.6 Beheer van contracten**

Naast de contracten ten aanzien van het gebruik zijn er ook diverse contracten gesloten voor het technische beheer. Het beheer van alle contracten is niet geautomatiseerd en ook niet centraal geregistreerd, dit vormt een risico.

Voor de contracten rondom het in gebruik geven van vastgoed dienen minimaal de volgende zaken te worden geregistreerd:

- Gebruiker;
- Soort contract;
- Looptijd;
- Verlengingsopties;
- Geldende voorwaarden;
- Afspraken onderhoud;
- Gebruiksvergoeding;
- Indexering;
- Facturatie.

Voor de onderhoudscontracten wordt het volgende vastgelegd:

- Contractant;
- Soort overeenkomst;
- Looptijd;
- Verlengingsoptie;
- Waarde contract.

Nu gebeurt het beheer handmatig. Dit is niet efficiënt, teveel persoonsafhankelijk en foutgevoelig. Daarom zal het totale contractenbeheer worden geautomatiseerd.

## 5. Levenscyclusbeheer (technisch beheer)

### 5.1. Technische beheerstrategie gebouwen

Wij hanteren de landelijke conditiemeting van gebouwen als basis voor ons beheer (NEN 2767). Daarin worden de volgende zes metingen onderscheiden:

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Voor al onze gebouwen hanteren wij een redelijke conditie (categorie 3) als norm voor het beheer. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis. Daarvoor is de norm een 'goede conditie' (categorie 2) vanwege het representatieve karakter van dit deel van het gebouw.

Vanaf 2012 heeft de gemeente het beleid gevoerd om niet te investeren in panden die (op termijn) verkocht dienen te worden. Uit de praktijk blijkt dat hierdoor de waarde van deze panden ook duidelijk zakt en dat de verkoopbaarheid bemoeilijkt. Daarnaast zijn wij als verhuurder verplicht gebouwen aan de wet- en regelgeving te laten voldoen. Daarom wordt in dit beleidsplan vastgesteld dat ook deze gebouwen in een redelijke conditie worden onderhouden (categorie 3).

Voor panden die gesloopt gaan worden hanteren we de laatste twee categorieën. Als daarbij de veiligheid voor de omgeving in het geding komt worden daarvoor toereikende maatregelen genomen.

**Uitgangspunt 11:** Voor alle gebouwen is de norm een redelijke conditie van onderhoud. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis waarvoor de norm een goede conditie is en de slooppanden waar een slechte tot zeer slechte conditie wordt geaccepteerd.

### 5.2. Standaard demarcatielijst

Een demarcatielijst is een lijst met bouwkundige en installatietechnische zaken die tot een gebouw behoren en waarover afspraken worden gemaakt voor wiens verantwoording onderhoud wordt uitgevoerd. De wet stelt dat groot onderhoud uitgevoerd wordt door de eigenaar van het gebouw en dagelijks onderhoud door de huurder. In een demarcatielijst wordt op detailniveau vastgelegd waar de grenzen voor dat specifieke gebouw liggen.

In bijlage 4 is een standaardlijst opgenomen. Deze lijst zal het vertrekpunt zijn op het moment dat contractuele afspraken gemaakt dienen te worden.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 5.3. Energie en duurzaamheid

In maart 2016 heeft het college van B&W van Gemert-Bakel de strategie duurzaamheid vastgesteld. De exploitatielasten van ons gemeentelijk vastgoed kunnen structureel omlaag door investeringen in energemaatregelen. De gemeente Gemert-Bakel heeft in totaal circa 84.000 m<sup>2</sup> aan vastgoed (exclusief scholen) in beheer en in eigendom. Doelstelling is dat in 2030 de belangrijkste gemeentelijke gebouwen volledig energieneutraal zijn. Om dit te realiseren spelen de volgende aspecten een rol:

- Duurzame investeringen;
- Benutten van externe expertise;
- Belangen aannemer, gemeente en huurder;
- Transparant vastgoed;
- Terugverdienen investeringen en stijgende energieprijzen;
- Interne organisatie.

Hieronder per aspect een toelichting.

### Duurzame investeringen

Duurzame oplossingen zijn financieel het meest interessant als die toegepast worden op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld als kozijnen moeten worden vervangen kan ook direct gekeken worden naar het aanbrengen van beter isolerend glas of effectievere ventilatievoorzieningen. De al beschikbare budgetten vanuit het reguliere onderhoud worden in eerste instantie aangewend voor het duurzame alternatief. Een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) is daarbij een effectief instrument om gebouwen energie-efficiënter te maken. Mochten hogere investeringen nodig zijn dan worden deze veelal terugverdiend door een lagere energierekening.

Mogelijkheden voor energiebesparing in onze gebouwen zijn:

- Isolatie;
- Zonnepanelen;
- Warmte-koude opslag (WKO);
- E-W installaties beter inregelen;
- Nieuwe technieken.

Investeringen in gebouwen boven de € 25.000 dienen volgens ons financieel gemeentelijk beleid te worden geactiveerd. De investering leidt tot een jaarlijkse last bestaande uit afschrijving en rente. Dit kan direct wordt afgezet tegen de jaarlijkse energiebesparing. In veel gevallen hoeft investeren in duurzame oplossingen daarom per saldo niet te leiden tot hogere begrotingslasten.

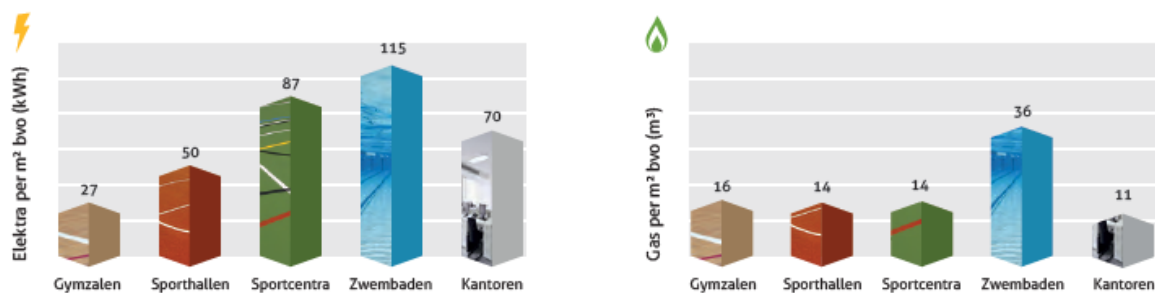
Kapitaallasten zijn bij lineaire afschrijving in het 1<sup>e</sup> jaar altijd het hoogst. Op het moment een investering van € 100.000 leidt tot een besparing van € 7.700 is een dergelijke investering direct vanaf het eerste jaar gedekt. Uitgedrukt in terugverdientijd zijn dat investeringen met een terugverdientermijn van 17 jaar of korter. In het tweede jaar ontstaat bij een dergelijke investering al een voordeel vanwege de dalende kapitaallasten enerzijds en stijgende energieprijzen anderzijds.

Regelmatig worden er subsidieregelingen ingericht om gebouwen te verduurzamen. Waar mogelijk zullen wij gebruik maken van deze subsidies.

**Uitgangspunt 12:** Het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) wordt vanaf 2017 geactualiseerd naar een duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP). Waar mogelijk worden subsidies binnengehaald. Energieneutraal in 2030 is daarbij de doelstelling.

# Beleidsplan gebouwen 2017

Zoals gesteld vraagt duurzaamheid meestal een hogere investering die wordt terugverdiend met lagere energielasten. De terugverdientijd van de investering ligt op een x aantal jaren, afhankelijk van de gekozen oplossing. Vanwege deze terugverdientijd is het financieel niet interessant om alle 156 gebouwen in Gemert-Bakel te verduurzamen. Een deel van de gebouwen zal op korte of middellange termijn niet meer in bezit zijn van de gemeente. Nu investeren betekent dat vooral de toekomstige gebruiker de financiële voordelen geniet. Daarnaast vraagt de inzet vanuit de interne organisatie om prioritering. Ook het energieverbruik per type accommodatie verschilt. In 2015 heeft er een energiebenchmark plaats gevonden bij zestien gemeenten en daaruit kwam het volgende gemiddelde energieverbruik per m<sup>2</sup>:



Om deze redenen wordt per type gebouw een onderscheid gemaakt in wel of niet verduurzamen. Deze verdeling is weergegeven in onderstaande tabel.

Type gebouw	Toelichting
Dienstgebouwen	Investeren in duurzaamheid
Maatschappelijke kernaccommodaties	Investeren in duurzaamheid
Gebouwen tijdelijk in bezit	Niet investeren in duurzaamheid
Overige gebouwen	Bij uitzondering investeren in duurzaamheid

Bij overige gebouwen is het de vraag hoe lang deze gebouwen in bezit blijven van de gemeente. Dit verschilt per gebouw. Op het moment dat verwacht wordt dat een investering terugverdiend kan worden door de gemeente dan zal een duurzaamheidsinvestering worden opgenomen in het DMJOP.

**Uitgangspunt 13:** Investeren in duurzaamheid worden vooral toegepast in dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties. In overige gebouwen wordt alleen geïnvesteerd in duurzaamheid als deze investering naar verwachting kan worden terugverdiend door de gemeente.

## Benutten van externe expertise

Traditioneel aanbesteden in de bouw gaat uit van top-down werken. In het bestek worden de specificaties in detail beschreven door de opdrachtgever. Hierdoor wordt de kennis van marktpartijen niet optimaal benut. Vaak vindt aanbesteding dan plaats op grond van de prijs. Dit leidt tot maatregelen met een lagere kwaliteit en lagere prestaties op het gebied van duurzaamheid. De gemeentelijke ambitie op gebied van duurzaamheid kan op deze wijze moeilijk gerealiseerd worden. Bij investeringen zoals verbouw van gebouwen zal daarom het "Total Cost of Ownership" uitgangspunt zijn in de aanbesteding.

Bij investeringen in gemeentelijke gebouwen wordt duurzaamheid daarom een belangrijke wegingsfactor in de aanbesteding waarbij de kennis van de markt wordt benut.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## Transparant vastgoed

Voor het succesvol transformeren naar duurzaam vastgoed is inzicht nodig in de kansen en mogelijkheden voor het verduurzamen. Dit begint bij het huidige energieverbruik van de panden. Dit is het startpunt waarna vragen relevant worden als 'hoe zien de huur- en beheercontracten eruit', 'wat zijn de lange termijn plannen met de panden', 'op welke punten moeten de panden verbeterd worden om de ambities te halen' en 'wat zijn de kosten om dit te realiseren'.

Met deze informatie kunnen ook quick wins worden geboekt zoals het beter inregelen van installaties zonder dat hier dure investeringen voor nodig zijn. Wij investeren daarom in het inzichtelijk maken van verbruik gegevens van onze dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties.

## Belangen aannemer, gemeente en huurder

De belangen van aannemers, gemeente en huurder op gebied van duurzaamheid kunnen verschillend zijn en zelfs conflicteren met elkaar.

De gemeente is eigenaar van de gebouwen maar met uitzondering van dienstgebouwen niet de gebruiker. Investeringen in duurzaamheid geven de gebruiker het voordeel. Voor de eigenaar is verduurzamen financieel alleen interessant op het moment dat de gebruiker daarvoor (een deel van) het genoten voordeel compenseert. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een hogere huur.

Voor een aantal grote gebouwen hebben wij in het verleden Design Construct Maintenance (DCM) contracten afgesloten. Dit betekent dat de aannemer die het ontwerp heeft gemaakt ook de bouw heeft gedaan en voor een periode van 10-15 jaar het onderhoud doet. In deze contracten zijn destijds nauwelijks afspraken gemaakt over duurzaamheid. Vanuit financieel oogpunt zal een ondernemer binnen de grenzen van het contract een investering zolang mogelijk willen uitstellen terwijl de gebruiker vanuit duurzaamheid en comfort juist het tegenovergestelde verlangt. Landelijk is nu een nieuwe model in opkomst. Beheer, onderhoud en energiebesparing worden daarbij via een Energy Service Company (ESCO) uitbesteed. De besparingen worden dan vastgelegd in een meerjarig prestatiecontract.

**Uitgangspunt 14:** In nieuwe onderhoudscontracten krijgt duurzaamheid een prominente rol. Investeringen in duurzaamheid worden doorberekend aan gebruikers. Netto-voordelen worden 50/50 gedeeld tussen gemeente en huurder.

## Terugverdienen investeringen en stijgende energieprijzen

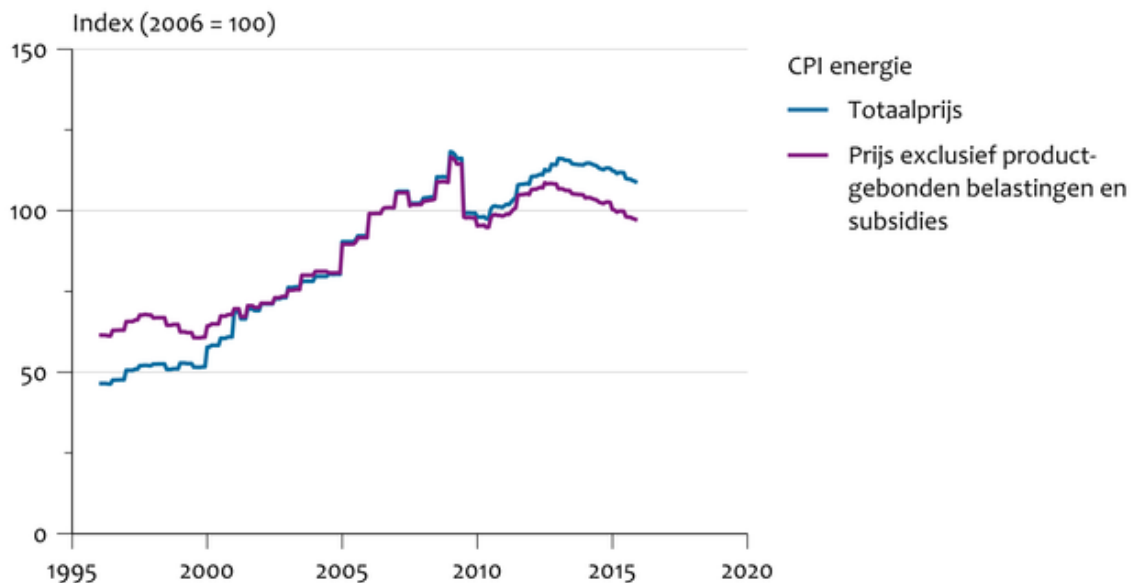
De meeste investeringen worden direct terugverdiend. Tegenover de investering die leidt tot een jaarlijkse kapitaallast staat een directe besparing door lagere energiekosten. In een aantal gevallen kan dit toch verschillen:

- De investering levert nu geen besparing op maar wel over x jaar bij stijging van energieprijzen;
- Investeringen worden lineair afgeschreven. De rentelasten in het eerste jaar van het gebruik zijn daarom per definitie altijd hoger dan in het laatste jaar van de levensduur;
- Sommige maatregelen besparen wel CO<sub>2</sub>, maar weinig energie.

Energieprijzen zijn de afgelopen 20 jaar verdubbeld zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## Consumentenprijsindex (CPI) energie



Bron: CBS.

CBS/mei16  
[www.clo.nl/nl055408](http://www.clo.nl/nl055408)

De consumentenprijsindex (CPI) energie geeft de prijsontwikkeling weer van het aardgas- en elektriciteitsverbruik door huishoudens. De energierekening van huishoudens is sinds begin 2000 met gemiddeld 4,2 procent per jaar toegenomen, terwijl de inflatie op een jaargemiddelde van 2,0 procent ligt. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich verder doorzet. Voor het berekenen van terugverdienen van investeringen in duurzaamheid wordt daarom uitgegaan van een jaarlijkse stijging van energieprijzen van 2%.

Voor een structurele aanpak van duurzaamheid is het praktisch als het college van B&W over een gesloten financieel systeem beschikt voor verduurzamen van vastgoed, waarin de revenuen ook weer terugvloeien. Een zogenaamd revolvingfund. Niet alleen hoeft dan niet over elke niet geplande maatregel afzonderlijk besluitvorming plaats te vinden, ook komen de kosten en baten op dezelfde plek terecht. Via quick wins kan het fonds worden gevuld, zodat er budget komt voor investeringen in maatregelen met hogere kosten, langere terugverdientijden en maatregelen die wel CO2 besparen, maar weinig energie.

**Uitgangspunt 15:** Jaarlijkse netto-besparingen op energie worden niet ingeboekt maar apart gehouden in een revolvingfund duurzaamheid. Hierdoor zijn er meer middelen beschikbaar voor nieuwe investeringen zonder dat er extra begrotingsruimte hoeft te komen.

Volgens het Activiteitenbesluit uit de Wet Milieubeheer geldt overigens de verplichting om alle energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Dit geldt voor alle organisaties met een minimaal jaarlijks verbruik van 50.000 kWh of 25.000 m<sup>3</sup> gas.

### Interne organisatie

Centraliseren van het beheer van gemeentelijk vastgoed wordt landelijk voor gemeenten gezien als een voorwaarde voor het succesvol realiseren van de noodzakelijke verduurzaming. Daarom wordt in hoofdstuk 8 vastgelegd dat er één beheerplan komt voor alle gebouwen. Nu is dat versnipperd over een aantal beheerplannen van verschillende organisatiedelen.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 5.4. Veiligheid

Er is steeds meer aandacht voor veiligheid in vastgoed. De regelgeving daarvoor is de afgelopen jaren aangescherpt. De eigenaar van een gebouw heeft daarin de meeste verantwoordelijkheid omdat staat en inrichting van een gebouw in belangrijke mate bepalend zijn voor veiligheid. Voor Gemert-Bakel zijn de volgende onderdelen van belang:

- Legionella;
- Dakbeveiliging;
- Electra en installaties;
- Brandveiligheid.

Hieronder per thema een toelichting.

### Legionella

Door inademen van de legionellabacterie kunnen mensen (ernstig) ziek worden. Locaties waar de volksgezondheid een groot risico loopt als er legionellabacteriën in het drinkwater zitten zijn zogenaamde prioritaire instellingen en deze dienen aan legionellapreventie te doen. De gemeente heeft géén prioritaire instellingen in de vastgoedportefeuille. Wel is er op basis van drinkwaterwet een zorgplicht voor leidingwaterinstallaties die water beschikbaar stellen aan derden. Bijvoorbeeld de sporthallen en sportaccommodaties vallen hieronder. Met goed legionellabeheer kan worden voldaan aan deze zorgplicht. De eigenaar van de installatie (gebouweigenaar) heeft de zorgtaken om een deugdelijke installatie te leveren aan de gebruiker. De gebruiker heeft de zorgplicht om de installatie goed te beheren.

Taken eigenaar:

1. Uitvoeren van een risicoanalyse legionella;
2. Waterinstallatie technisch aanpassen aan normen;
3. Opstellen beheerplan waarin beheersmaatregelen zijn vastgelegd.

De taken van de gebruiker/beheerder van de installatie zijn:

1. Periodiek uitvoeren van de beheersmaatregelen;
2. Bijhouden van het logboek;
3. Periodiek watermonsters laten nemen;
4. Normoverschrijding van legionella in drinkwater melden, en maatregelen nemen om overschrijding weg te nemen;
5. Bij een ernstige normoverschrijding van legionella in drinkwater gebruikers hierover inlichten en maatregelen nemen om overschrijding weg te nemen.

Er zijn twee soorten maatregelen. Incidentele technische maatregelen zoals bijvoorbeeld het verleggen van leidingen. Daarnaast zijn er periodieke beheersmaatregelen zoals het doorspoelen van weinig gebruikte leidingen. Aan deze maatregelen hangen verschillende kostenplaatjes. Voor de gebouwen die een risico vormen voor legionella volgen wij de drie aanbevolen stappen voor de eigenaar. De beheertaken worden na de eventuele noodzakelijke aanpassingen overgedragen aan de beheerder/gebruiker. De middelen hiervoor worden in het meerjaren onderhoudsplan vastgelegd.

**Uitgangspunt 16:** In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde middelen voor legionella opgenomen.

### Dakbeveiliging

Onderhoudspersoneel en in mindere mate eigen personeel moeten met enige regelmaat het dak bezoeken van onze gebouwen, zoals voor inspectie of onderhoud. In de ARBO-wet staat dat een persoon niet mag vallen vanaf een hoogte van 2,5 meter. Vanaf deze hoogte gelden Europese richtlijnen die bijvoorbeeld stellen dat ladders voor deze hoogte niet meer gebruikt



# Beleidsplan gebouwen 2017

mogen worden of dat bepaalde valvoorzieningen getroffen moeten worden. De daken van onze gebouwen voldoen niet aan deze normen. Hierdoor zouden werkgevers in principe moeten weigeren hun personeel op deze daken toe te laten. Daarom zijn permanent veiligheidsmaatregelen nodig voor onze dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties.

**Uitgangspunt 17:** In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde maatregelen om te voldoen aan wettelijke dakbeveiliging opgenomen.

## Elektra en installaties

Als gebouweigenaar zijn wij er verantwoordelijk voor dat elektrische installaties en apparaten veilig zijn en dat werkzaamheden daar aan veilig gebeuren. Om de kans op brand, elektrische schok en uitval te verlagen dienen zowel de vaste elektrische installaties als elektrische apparaten periodiek te worden geïnspecteerd.

De NEN 3140 (laagspanning) is de norm die in Nederland aangeeft hoe men veilig kan werken met elektrische installaties. Deze kan worden toegepast worden op onze grote gebouwen (dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties). Voor de meer eenvoudige gebouwen zoals woningen is de NEN 1010 norm afdoende.

**Uitgangspunt 18:** In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties op basis van NEN 3140 opgenomen. Voor meer eenvoudige gebouwen wordt volstaan met de NEN 1010 norm.

## Brandveiligheid

De eigenaar van een gebouw moet er voor zorgen dat het gebouw voldoet aan de minimale brandveiligheidseisen zoals gesteld is in het Bouwbesluit 2012. Het is de verplichting van de gebruiker om de door de eigenaar ter beschikking gestelde brandveiligheidsvoorzieningen op de juiste wijze te gebruiken.

Of een gebouw brandveilig is, is afhankelijk van drie factoren:

1. De bouwkundige staat van het gebouw;
2. Installatietechnische voorzieningen;
3. Feitelijk gebruik van het gebouw.

Al deze factoren zijn door gebruik aan verandering onderhevig. Het is dus niet voldoende om éénmalig vast te stellen dat de brandveiligheid van onze gebouwen op orde is. Daarvoor is een periodieke brandveiligheidsinspectie nodig. Daarbij wordt dan gekeken of het gebouw op dat moment voldoet aan het wettelijke niveau voor brandveiligheid.

**Uitgangspunt 19:** In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties brandveiligheid opgenomen voor de dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties.

## **5.5. Uitvoeren technisch onderhoud**

Er zijn twee typen onderhoud. Allereerst het klachtenonderhoud waarbij vooral reactief onderhoud wordt gepleegd. Pas op het moment dat klachten ontstaan komt de eigenaar van het gebouw in actie. Daarnaast is er planmatig onderhoud waarbij het onderhoud op een meer structurele basis wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplan.

# Beleidsplan gebouwen 2017

Redenen om meer planmatig onderhoud uit te gaan voeren zijn:

- Door voorkomen van achterstallig onderhoud zijn de kosten beter beheersbaar en vallen ze per saldo lager uit;
- Met gelijktijdig plannen van onderhoud kan overlast bij gebruikers beperkt worden en daarnaast kan een beter aanbestedingsresultaat worden bereikt;
- De uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en veiligheid kunnen beter worden bereikt;
- Efficiëntere inzet van interne capaciteit;
- Inkoopvoordeel door gelijksoortig onderhoud in (raam)contracten weg te zetten.

## Huidige situatie

De gemeente heeft voor het laatst in 2012 een meerjaren onderhoudsplan vastgesteld. In praktijk merken we dat het klachtenonderhoud echter nog de boventoon voert. Op het moment dat er in een gebouw (zonder vast onderhoudscontract) klachten zijn gaat de gebouwenbeheerder van de gemeente zelf een inspectie uitvoeren om vervolgens de opdracht in de markt uit te zetten. De klachten kunnen uiteenlopen van een verzakte tegel tot het niet functioneren van een totale technische installatie. Voor de kleinere klachten vraagt dit in verhouding veel ambtelijke capaciteit waardoor uitvoering van het meer planmatige onderhoud onder druk komt te staan.

Voor een aantal grote nieuwe of gerenoveerde gebouwen hebben wij in het recente verleden zogeheten Design Construct en Maintenance (DCM) contracten afgesloten. Daarbij zit ontwerp, bouw en onderhoud onder één contract. Deze contracten kennen in de regel een looptijd van 10-15 jaar. Voordeel van een dergelijk contract is dat er veel kennis is opgebouwd bij de betreffende aannemer tijdens het ontwerp en de bouw waardoor het onderhoud de eerste jaren beter verloopt. Dit onderhoud heeft overigens meer het karakter van inregelen van een gebouw naar de wensen van gebruikers bijvoorbeeld op het gebied van geluid en luchtcomfort. Het nadeel van een DCM contract is dat het belang van de ondernemer niet altijd overeenkomt met dat van de gemeente of gebruiker. Daarnaast is er een financieel risico's verbonden aan een faillissement van de contractpartij.

## Andere aanpak

De rol van de gebouwenbeheerder dient te verschuiven naar die van vastgoedregisseur. Dit betekent dat de gemeente minder tijd kwijt is aan inspectie, coördinatie en administratie van het onderhoud en dat hierdoor meer vorm kan worden gegeven aan structureel onderhoud.

Voorwaarde om de rol van vastgoedregisseur goed in te vullen zijn onderhoudscontracten waarin belangen van de gemeente en aannemer naadloos op elkaar aansluiten. De gemeente wil bijvoorbeeld vooral het structurele onderhoud goed geregeld hebben maar dan moeten in het contract geen bepalingen staan opgenomen die de aannemer vooral beloont als hij incidentele storingen oplost.

De gemeenteraad heeft uitgesproken geen nieuwe gebouwen meer te gaan bouwen. Dit betekent dat we de komende jaren in de transitie komen van een voorraad van nieuwe of verbouwde gebouwen naar gebouwen met een leeftijd van minimaal 10 jaar. Voor dergelijke gebouwen zijn DCM contracten niet meer de beste contractvorm omdat de inregelfase van een gebouw al achter de rug is.

Wij willen toe naar eenheidscontracten per type werkzaamheden en niet meer naar contracten per gebouw. Denk bijvoorbeeld aan een raamcontract voor schilderwerkzaamheden voor al onze gebouwen. Er worden daarbij wel altijd raamcontracten met twee of drie aannemers afgesloten zodat er concurrentie blijft bestaan en als een aannemer onvoldoende kwaliteit levert zonder problemen kan worden gegund aan een andere aannemer. Door het werk over meerdere aannemers te verdelen krijgen ook (kleinere) lokale aannemers de kans om mee te doen aan de aanbesteding.

# Beleidsplan gebouwen 2017

Voor de onderhoudsregisseur betekent dit dat hij meerjarige vaste aanspreekpunten heeft, de aanbestedingslast beperkt wordt en er meer kan worden toegelegd op structureel onderhoud. De ondernemers hebben als voordeel dat zij voor meerdere jaren verzekerd zijn van een x aantal opdrachten.

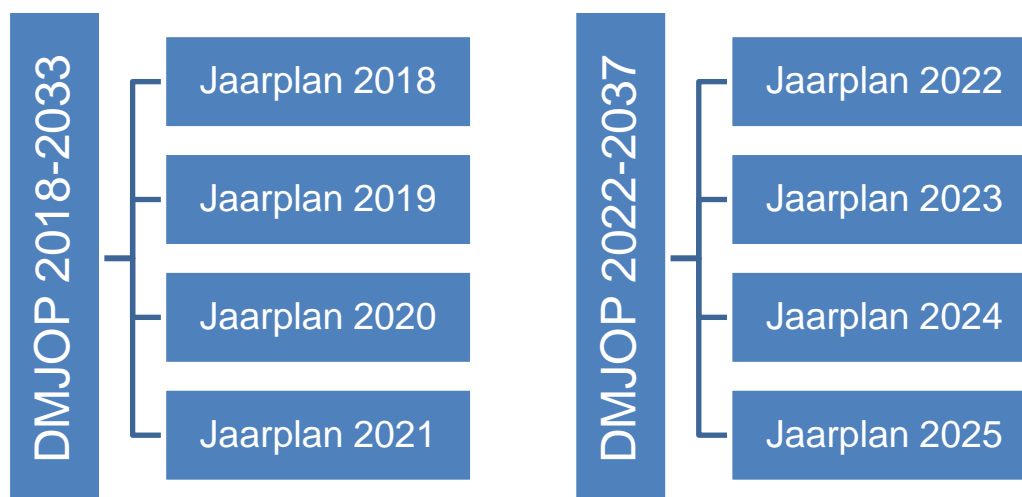
Structureel onderhoud betekent niet dat werkzaamheden blindelings worden uitgevoerd volgens het tijdsplan van de meerjarenplanning. Uit jaarlijkse vaste inspectierondes moet blijken wat daadwerkelijk dient te worden uitgevoerd.

De gemeentelijke gebouwenbeheerder wordt daarmee vastgoedregisseur. Hiervoor worden meerdere raamcontracten per type werkzaamheid aangegaan. Jaarlijkse vaste inspectierondes bepalen welk structureel onderhoud wordt gepleegd in het daaropvolgende jaar.

## 5.6. Beheer cyclus

Een (duurzaam)meerjarig onderhoudsplan is een plan dat inzicht geeft in de bouwkundige staat van een gebouw, de te verwachte onderhoudswerkzaamheden en kosten daarvan. Gezien de levens- en gebruiksduur van bouwen is een planningstermijn van vijftien jaar gebruikelijk. Het meerjarig onderhoudsplan wordt daarbij om de vier jaar geactualiseerd door de gemeenteraad. Jaarlijks wordt een jaarplan opgesteld.

Schematisch ziet de beheercyclus er als volgt uit:



enzovoort

### Herziening om de vier jaar

Prijzen van werkzaamheden kunnen wijzigen, BTW percentages, veranderen en de onderhoudsstaat van verschillende delen van het pand kunnen veranderen afhankelijk van verschillende omstandigheden. Daarom is het van belang om het DMJOP om de vier jaar te herzien en weer met vier jaar te verlengen. Op deze manier blijft het plan actueel en kunnen bepaalde werkzaamheden uitgesteld worden of juist naar voren gehaald worden en blijft het vastgoed in de gewenste conditie.

De periodieke herziening van het DMJOP vindt plaats door de gemeenteraad.

### Jaarplan

Voorafgaand aan ieder jaar wordt een jaarplan opgesteld. In dit jaarplan staan de werkzaamheden opgenomen voor het komende jaar. Door te werken met dergelijke plannen kan de vastgoedregisseur planmatig te werk gaan. Verder vindt er een praktische toets

# Beleidsplan gebouwen 2017

plaats. Zijn werkzaamheden nog niet nodig in het betreffende jaar dan kunnen deze nog worden uitgesteld.

Vaststelling van het jaarplan vindt plaats door het college van B&W in de maand november van het voorgaande jaar.

**Uitgangspunt 20:** Het DMJOP beslaat een periode van 15 jaar en wordt om de vier jaar geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats via jaarplannen welke door het college van B&W worden vastgesteld.

## 5.7. Beheer van onderhoudsinformatie

Gebouwen worden meestal intensief gebruikt. Het is van belang dat de gebouwen blijvend voldoen aan de behoefte van de gebruiker en de functionele kwaliteit. Een goede registratie van de informatie schept orde in de vastgoedportefeuille. Een gebouw beheer systeem is nodig om het onderhoud aan gebouwen inzichtelijk te maken, inclusief de kosten die dit onderhoud met zich meebrengt en de daaraan verbonden uitvoeringsplanning.

De volgende informatie wordt per pand vastgelegd voor wat betreft het onderhoud:

- Periodiek onderhoud;
- Investerings duurzaamheid;
- Investerings veiligheid;
- Regelmaat van de inspecties;
- Storingen.

Deze informatie is de basis voor het samenstellen van het in paragraaf 5.6 genoemde jaarplan onderhoud.

# Beleidsplan gebouwen 2017

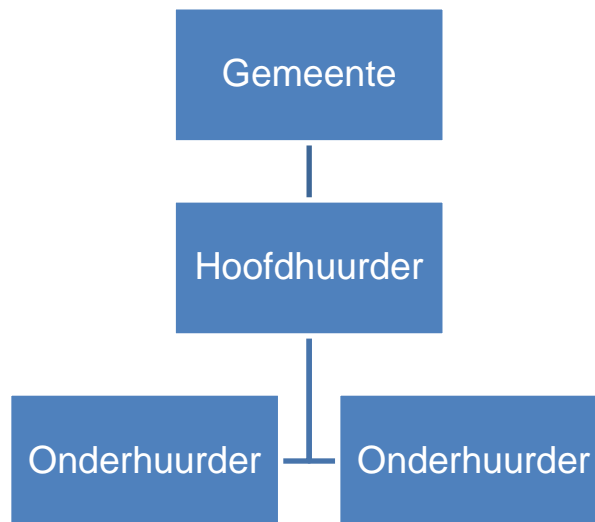
## 6. Facilitair beheer

Het facilitair beheer bevat alle activiteiten die door de huurder/gebruiker worden uitgevoerd ten behoeve van het gebruik van het gebouw. Denk hierbij aan ruimtegebruik, roostering, zalenverhuur, beveiliging, schoonmaak en gebruikersonderhoud.

### 6.1 Adequate organisatie en exploitatie

De gebruiker richt zijn organisatie en exploitatie zo in dat de beoogde maatschappelijke meerwaarde kan worden gerealiseerd. Ze legt daarover verantwoording af aan haar eigen toezichthouders en (aanvullende) maatschappelijke financiers.

Voor multifunctionele accommodaties (waarbij meerdere gebruikers ruimtes delen) is het van groot belang dat de organisatie in het gebouw aansluit bij de ambities van de partijen. Het organisatiemodel wat als uitgangspunt hiervoor wordt gebruikt is:



Eén van de gebruikers treedt op als hoofdhuurder. De eigenaar verhuurt het gehele object aan de hoofdhuurder, deze is verantwoordelijk voor de onderhuur en de services aan andere gebruikers.

### 6.2 Gebruikersexploitatie

De gebruikersexploitatie betreft de activiteiten waarbij het gebouw (op risicodragende wijze) wordt benut door één of meer gebruikers. Het gaat daarbij over het verrichten van de beoogde activiteiten, maar ook over het doorverhuren van ruimtes of het organiseren van horeca in het gebouw. Vooral bij meervoudig gebruik en subsidierelaties is het van belang goede afspraken te maken over hetgeen wel en niet onder de exploitatie valt en waar het exploitatierisico van de gebruiker ligt.

De huurder/gebruiker van het gebouw is verantwoordelijk voor de inhoudelijke activiteiten en de gebruikersexploitatie

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 6.3 Facilitairbeheerder

Voor elk gebouw is iemand of een organisatie aanspreekbaar op het facilitair management. Dit komt tevredenheid van de gebruikers over het gebouw ten goede.

Deze persoon/organisatie:

- Is verantwoordelijk voor het functioneren van het gebouw op gebruiksniveau;
- Is eerste aanspreekpunt en heeft direct contact met de gemeente;
- Is eerste aanspreekpunt voor eventuele onderhuurders en eindgebruikers;
- Zorgt voor adequate naleving van overeenkomsten;
- Zorgt voor goede ordening en aanwezigheid van relevante informatie;
- Zorgt voor uitvoering dagelijks onderhoud.

Voor ieder dienstgebouw en maatschappelijke kernaccommodatie wordt een facilitairbeheerder aangewezen.

## 6.4 Voorwaarden voor gebruik

Op basis van het gewenste maatschappelijke rendement en de beleidsdoelen worden er voorwaarden aan het gebruik van het gebouw gesteld, Aan de gebruiker/exploitant worden door de gemeente voorwaarden voor gebruik meegegeven ten aanzien van:

- Prioritering bij medegebruik en (onder)verhuur van zalen/ruimtes;
- Tariefstelling bij verhuur van ruimtes;
- Duurzaam gebruik van gebouw en faciliteiten.

### Prioritering bij medegebruik en verhuur van zalen/ruimtes

Het volgende prioriteitenschema wordt gehanteerd bij verhuur van ruimtes of onderverhuur door de exploitant.

#### **Prioritering bij Verhuur**

Binnensportaccommodatie	1.	Onderwijs - primair en speciaal
	2.	Verenigingen - volledig seizoen
	3.	Particulieren - volledig seizoen
	4.	Verenigingen en particulieren - incidenteel
Buitensportaccommodaties	1.	Verenigingen - volledig seizoen
	2.	Particulieren - volledig seizoen
	3.	Verenigingen en particulieren - incidenteel
MFA's	1.	Onderwijs - primair en/of speciaal
	2.	Overige partners MFA
	3.	Verenigingen - volledig seizoen
	4.	Particulieren - volledig seizoen
	5.	Verenigingen en particulieren - incidenteel
Dorps- en wijkcentra	1.	Verenigingen en particulieren - volledig seizoen
	2.	Verenigingen en particulieren - incidenteel

**Uitgangspunt 21:** Verhuur en onderverhuur vindt plaats op basis van het in dit beleidsplan opgenomen prioriteitenschema.

### Duurzaamheid

Voor duurzaam gebruik van gebouw en faciliteiten, dient de gebruiker van de maatschappelijke kernaccommodatie zich te conformeren aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente.

Er wordt hiervoor gezamenlijk (eigenaar en gebruiker) uitvoer gegeven aan het DMJOP. Daarnaast worden gebruikers de mogelijkheden geboden energie duurzaam in te kopen via het inkoopcontract van de gemeente.

## 7. Risicomanagement

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal risico's verbonden aan gebouwenbeheer en welke beheersmaatregelen genomen worden.

### 7.1. Huurderving en andere risico's door leegstand

Het risico van leegstand ligt bij de hoofdhuurder. Leegstand resulteert in lagere inkomsten. Als een pand door meerdere organisaties wordt gehuurd, is het streven om één huurder te laten fungeren als hoofdhuurder, waarbij de andere organisaties onderhuren. Als onderhuurders de huur beëindigen ontvangt de hoofdhuurder minder huurpenningen. Dit wordt beschouwd als risico van de hoofdhuurder. In praktijk zie je echter dat er vervolgens een beroep op de gemeente wordt gedaan, bijvoorbeeld in de vorm van een hogere subsidie aan de hoofdhuurder. Door een betere bezetting van de maatschappelijke kernaccommodaties zoals beschreven in vorige hoofdstukken kunnen deze risico's beter gedragen worden door de hoofdhuurder en zal er naar verwachting minder beroep gedaan worden op de gemeente.

### 7.2 Schade aan gebouwen

Om de risico's van grote schades aan gemeentegebouwen te beperken is er een gebouwenverzekering afgesloten. Het aansprakelijkheidsrisico is gedekt door een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering. De huidige werkwijze behoeft geen aanpassing.

### 7.3 Gebreken bij aankopen, nieuwbouw en verbouw

Onvoorziene gebreken kunnen een belangrijke kostenpost vormen bij de exploitatie van een gebouw. Het is dan ook zaak om gebreken zoveel mogelijk uit te sluiten, dan wel vroegtijdig in kaart te brengen zodat ze in de exploitatie kunnen worden verwerkt.

Bij aan te kopen gebouwen vindt een inspectie plaats, waarbij naast de algemene bouwkundige karakteristiek specifiek wordt gelet op achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van asbest. Deze inspectie vindt extern plaats in samenspraak met de vastgoedregisseur.

Daarnaast dient te worden beoordeeld in hoeverre het gebouw geschikt is voor het beoogde gebruik en of het voor die gebruiksfunctie voldoet aan de benodigde wet- en regelgeving. Op basis daarvan wordt een 'rendabele exploitatieberekening' gemaakt. Deze is gebaseerd op de aangetroffen situatie en is erop gericht dat de aangetroffen gebreken binnen de exploitatie worden opgeheven. Als dit niet mogelijk is dan is het bij besluitvorming van aankoop van het pand in ieder geval duidelijk wat de financiële gevolgen zijn van het besluit tot aankoop.

Bij nieuwe op te richten gebouwen is het belangrijk om de vastgoedregisseur in de ontwikkelfase al te betrekken. Maatschappelijke vastgoed zijn vaak complexe gebouwen op gebied van bijvoorbeeld klimaat en geluid. Op het moment dat dergelijke zaken niet goed functioneren kan dit leiden tot ontevredenheid bij de gebruikers en hoge kosten voor herstel. Door de vastgoedregisseur in een vroeg stadium te betrekken kunnen de risico's hierop worden verkleind.

## 8. Financieel beleid vastgoed

### 8.1. Financiële beleidsuitgangspunten vastgoed

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is uitgangspunt bij de financiën rond gebouwen. De BBV regelt niet alles in detail, de gemeente dient zelf een aantal aanvullende beleidsuitgangspunten te formuleren. Bij vastgoed spelen de volgende financiële aspecten een rol:

- Waardering van het vastgoed;
- Afschrijving van het vastgoed;
- Reserves en voorzieningen vastgoed.

Hieronder per aspect een toelichting.

#### Waardering vastgoed

Bij waardering staat de vraag centraal tegen welke waarde je een gebouw op de balans van de gemeente zet. De boekwaarde van onze gebouwen (exclusief de categorie gebouwen tijdelijk in bezit) bedraagt per 1 januari 2017 € 51.203.704.

Bij een structurele negatieve exploitatie kan volgens de BBV een maatschappelijke functie worden verondersteld. Dergelijk vastgoed wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Omdat de intentie bestaat het vastgoed langdurig te exploiteren is er geen sprake van zogeheten 'duurzame waardevermindering'.

Voor woningen en vergelijkbare gebouwen is er geen maatschappelijke functie conform de definitie van de BBV. Het gebouw zal door het ontbreken van deze maatschappelijke functie per definitie op termijn wordt afgestoten door de gemeente. Het gebouw dient daarom met een reële waarde op de balans te worden gezet. Dit betekent dat dergelijke gebouwen volgens de BBV dienen te worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Dit wordt ieder jaar getoetst door de accountant bij de jaarrekening.

Vaststelling van deze beleidsnota en bijbehorende indeling van gebouwen geeft geen veranderingen voor de waardering van ons vastgoed. Er hoeven geen afboekingen plaats te vinden.

#### Afschrijving vastgoed

De afschrijvingsduur dient afgestemd te zijn op de verwachte gebruiksduur van de investering en de verwachte restwaarde. Daarbij passen we de componentenbenadering toe. Dit betekent dat onderdelen van het gebouw een andere afschrijvingstermijn kunnen hebben (bijvoorbeeld technische installaties). In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Notitie Activering, waardering en afschrijving 2014' staan onderstaande afschrijvingstermijnen genoemd voor gebouwen. Deze termijnen zijn nog steeds actueel, er is geen reden ze aan te passen.

Type investering	Afschrijvingstermijn
Nieuwbouw	40 jaar
Renovatie	25 jaar
Semi-permanente gebouwen	15 jaar
Technische installaties	15 jaar
Meubilair en inrichting	10 jaar
Aankoop bestaand	Variabel
Gronden en terreinen	Geen afschrijving



# Beleidsplan gebouwen 2017

Voor woningen en vergelijkbare gebouwen is de verwachte restwaarde meestal gelijk aan de verkrijgingsprijs. Er is een duidelijke markt voor dergelijke gebouwen wat betekent dat afschrijving in de meeste gevallen niet plaats hoeft te vinden behalve als de marktwaarde lager ligt (zie ook waardering vastgoed).

**Uitgangspunt 22:** De afschrijvingstermijnen uit 'Notitie Activering, waardering en afschrijving 2014' blijven ongewijzigd.

## Reserves en voorzieningen

Er zijn geen reserves meer met betrekking tot vastgoed. Voorheen (tot 2016) waren er diverse reserves kapitaalgoederen voor vastgoed maar bij de 'nota reserves en voorzieningen 2016' is besloten deze reserves op te heffen. Investerings in vastgoed komen daarmee volledig ten laste van de begroting waardoor toekomstige vervanging beter is gewaarborgd.

Er zijn diverse onderhoudsvoorzieningen voor gebouwen of waar gebouwen onderdeel van uit maken. Dit is niet geconcentreerd in één onderhoudsplan maar verspreid. Het onderhoud van bijvoorbeeld de sporthallen is geregeld in het onderhoudsplan sport en niet in het onderhoudsplan gebouwen. Wenselijk is het om te komen tot één onderhoudsplan en daaraan verbonden één voorziening voor vastgoed.

Door het hanteren van één onderhoudsplan is er een integralere aanpak van gebouwenbeheer mogelijk en kan de vastgoedregisseur beter haar of zijn rol invullen. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of veiligheid. Het hanteren van één voorziening sluit aan op één van de uitgangspunten van de 'nota reserves en voorzieningen 2016' (gemeenteraad juli 2016). Daarin staat opgenomen dat vereenvoudiging wordt toegepast binnen de reserves en voorzieningen waar mogelijk.

In het onderhoudsplan worden geen bijdragen opgenomen aan gebouwen in eigendom van derden.

**Uitgangspunt 23:** Alle (eigen) gebouwen onderbrengen in één onderhoudsplan en één voorziening.

Bij het opstellen van het onderhoudsplan worden de financiële gevolgen van de beleidsuitgangspunten in detail duidelijk. De raad kan dan op basis van financiën alsnog besluiten tot aanpassen van één van de uitgangspunten.

## **8.2. Beheer van financiën**

De administratieve vastlegging rond gebouwen dient aan verschillende regelgeving te voldoen (BBV, IV3 en BTW). De huidige manier van vastleggen in de financiële administratie voldoet aan deze regelgeving.

Om het financiële inzicht te vergroten wordt dit gekoppeld aan een registratie van kosten per gebouw. Hierdoor is eenvoudiger de link te leggen tussen het beheerplan en de financiële administratie en wordt nauwkeurigere financiële informatie verkregen wat weer benut kan worden bij een toekomstig beheerplan.

# Beleidsplan gebouwen 2017

## 9. Besluitenlijst

Hieronder een overzicht van alle voorgestelde besluiten in deze beleidsplan.

**Uitgangspunt 1:** Dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties blijven in bezit van de gemeente.

**Uitgangspunt 2:** Bij de overige gebouwen waar verenigingen en stichtingen zijn gehuisvest worden waar mogelijk gebouwen vrijgespeeld (m.u.v. scholen en molens). De commerciële gebouwen worden op korte of lange termijn afgestoten.

**Uitgangspunt 3:** Gebouwen tijdelijk in bezit worden niet langer in bezit gehouden dan noodzakelijk voor het project of de bouwgrondexploitatie.

**Uitgangspunt 4:** Waar mogelijk worden panden vrijgespeeld door herhuisvesting van gebruikers. De betreffende verenigingen en/of stichtingen worden hierbij actief betrokken.

**Uitgangspunt 5:** Natuurlijke momenten benutten voor afstoten gebouwen.

**Uitgangspunt 6:** Panden die (op termijn) aan de markt worden aangeboden worden in verkoopbare staat gebracht om de verkoopbaarheid te verbeteren.

**Uitgangspunt 7:** De huuropbrengst van 'overige gebouwen commercieel' en 'gebouwen tijdelijk in bezit' worden binnen de mogelijkheid van de wet gemaximaliseerd om de verkoopprijs of verkoopbaarheid te verbeteren.

**Uitgangspunt 8:** Woonwagens worden overgedragen aan Goed Wonen.

**Uitgangspunt 9:** De huur aan verenigingen en stichtingen blijft ongewijzigd.

**Uitgangspunt 10:** Bij vastgoed met commercieel gebruik wordt marktconforme huur toegepast. Bij bestaande contracten wordt binnen de mogelijkheden van de wet hier naar toe gegroeid.

**Uitgangspunt 11:** Voor alle gebouwen is de norm een redelijke conditie van onderhoud. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis waarvoor de norm een goede conditie is en de slooppanden waar een slechte tot zeer slechte conditie wordt geaccepteerd.

**Uitgangspunt 12:** Het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) wordt vanaf 2017 geactualiseerd naar een duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP). Waar mogelijk worden subsidies binnengehaald. Energieneutraal in 2030 is daarbij de doelstelling.

**Uitgangspunt 13:** Investerings in duurzaamheid worden vooral toegepast in dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties. In overige gebouwen wordt alleen geïnvesteerd in duurzaamheid als deze investering naar verwachting kan worden terugverdiend door de gemeente.

**Uitgangspunt 14:** In nieuwe onderhoudscontracten krijgt duurzaamheid een prominente rol. Investerings in duurzaamheid worden doorberekend aan gebruikers. Netto-voordelen worden 50/50 gedeeld tussen gemeente en huurder.

**Uitgangspunt 15:** Jaarlijkse netto-besparingen op energie worden niet ingeboekt maar apart gehouden in een revolvingfund duurzaamheid. Hierdoor zijn er meer middelen beschikbaar voor nieuwe investeringen zonder dat er extra begrotingsruimte hoeft te komen.

## Beleidsplan gebouwen 2017

**Uitgangspunt 16:** In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde middelen voor legionella opgenomen.

**Uitgangspunt 17:** In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde maatregelen om te voldoen aan wettelijke dakbeveiliging opgenomen.

**Uitgangspunt 18:** In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties op basis van NEN 3140 opgenomen. Voor meer eenvoudige gebouwen wordt volstaan met de NEN 1010 norm.

**Uitgangspunt 19:** In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties brandveiligheid opgenomen voor de dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties.

**Uitgangspunt 20:** Het DMJOP beslaat een periode van 15 jaar en wordt om de vier jaar geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats via jaarplannen welke door het college van B&W worden vastgesteld.

**Uitgangspunt 21:** Verhuur en onderverhuur vindt plaats op basis van het in dit beleidsplan opgenomen prioriteitenschema.

**Uitgangspunt 22:** De afschrijvingstermijnen uit 'Notitie Activering, waardering en afschrijving 2014' blijven ongewijzigd.

**Uitgangspunt 23:** Alle (eigen) gebouwen onderbrengen in één onderhoudsplan en één voorziening.

## Beleidsplan gebouwen 2017

**Bijlage 1 Omvang en opbouw van het gemeentelijke vastgoed**

**Bijlage 2 Kostprijsdekkende huur belangrijkste panden**

**Bijlage 3 Uitgangspunten berekening kostprijsdekkende huur**

**Bijlage 4 Standaard demarcatielijst**