

# KADERNOTA MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Gemeente Meierijstad

December 2018



# VOORWOORD

Voor u ligt de kadernota maatschappelijk vastgoed in onze gemeente Meierijstad. Een veelomvattende nota waaraan ambtelijk en bestuurlijk met enthousiasme en grote inzet is gewerkt.

Maatschappelijk vastgoed zien we als een middel om beleids-doelen te realiseren, van sport tot onderwijs, van welzijn tot kunst en cultuur. Maatschappelijk vastgoed voorziet in de huisvestings-behoeften en is faciliterend en ondersteunend aan deze doelen.

In het gemeentelijk vastgoedbeleid borgen we goed beheer en onderhoud van onze maatschappelijk vastgoedportefeuille, als primaire taak. (Brand)veiligheid, kwaliteit en toegankelijkheid van gemeentelijke gebouwen zijn daarbij erg belangrijk. En door stapsgewijs te verduurzamen draagt maatschappelijk vastgoed bij aan de duurzaamheidsambities van Meierijstad. Bij deze ambities betrekken we graag de gebruikers.

Meierijstad heeft ook groeiambities in de verdere professionalisering van haar vastgoedportefeuille. Van haar huidige positie tussen 'beheerder' en 'controller' wil zij in deze bestuursperiode tot aan 2022 groeien naar het stadium van 'analist'. De komende jaren worden hiervoor de benodigde stappen gezet in de informatie architectuur, zoals onder andere het monitoren van huurderstevredenheid.

Goed beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed draagt daarmee bij aan het welzijn en welbevinden van gebruikers, onze inwoners, van jong tot oud. Daar gaan we samen voor!

Namens het College van B&W,

Coby van der Pas  
Wethouder Sport, Onderwijs, Recreatie&Toerisme en Leefbaarheid



# INHOUDSOPGAVE

## 1

### INLEIDING

Maatschappelijk vastgoed, bevindingen  
Rekenkamercommissie, vastgoed als hulpmiddel

## 2

### BELEIDSDOELEN

Vertaling beleidsdoelen in vastgoedopgave,  
monitoring, bijstelling kaders vastgoedopgave

## 3

### UITVOERINGSKADERS

Kaders vastgoedportefeuille, kwaliteitsnormen,  
voortgang duurzaamheid, negatieve maatschap-  
pelijke effecten vastgoedgebruik, ondersteunt  
vastgoed gebruik, gebruikerstevredenheid

## 4

### FINANCIELE KADERS

Soort investering, financiering, onderhoud en  
exploitatie, uitvoering binnen kaders, oorzaak  
afwijking van begroting ?

## 5

### ORGANISATIE

Bevindingen rekenkamercommissie, gemeentelijke  
vastgoedorganisatie, informatie voor de raad

# 1



## INLEIDING

# INLEIDING

De fusie van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot Meierijstad vraagt ook om harmonisering van beleid wat betreft het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.. In eerste instantie is door de fusiewerkgroep OKSOW een aanzet voor een nieuw beleid opgesteld en vervolgens is dit door de projectgroep maatschappelijk vastgoed uitgewerkt tot een kadernota maatschappelijk vastgoed. Daarnaast heeft de Rekenkamercommissie in december 2017 rapport uitgebracht over de informatiestructuur rondom het gemeentelijk vastgoed. Haar aanbevelingen zijn verwerkt in deze nota.

## **1.1 Wat is maatschappelijk vastgoed?**

Onder maatschappelijk vastgoed worden alle vastgoedobjecten en terreinen verstaan die een publieke functie vervullen. Niet het gebouw of ruimte bepaalt het maatschappelijk karakter, maar de invulling hiervan. Het gaat dus om alle gebouwen, bouwwerken, sportterreinen en (on)bebouwde terreinen, waar maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers worden gecreëerd en waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn schoolgebouwen, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, dierenparkjes en sportcomplexen, en -terreinen. Deze nota concentreert zich op gebouwen, niet op speel- en sportterreinen.

## **1.2 Maatschappelijk vastgoed als middel**

Maatschappelijk vastgoed is voor de gemeente Meierijstad een middel om (beleids-) doelen te realiseren. Voor de beleidsvelden sport, onderwijs, welzijn en kunst en cultuur zijn in beleidsnota's bepaalde doelen gesteld. De maatschappelijke vastgoedportefeuille is faciliterend en ondersteunend aan dit beleid, door te voorzien in de huisvestingbehoefte. Het bezit van vastgoed is voor de gemeente Meierijstad dan ook geen doel op zich.

## **1.3 Mijlpalen van Meierijstad**

In de Mijlpalen van Meierijstad is de ambitie uitgesproken door het college om te zorgen voor optimaal vastgoedbeheer. Met deze kadernota geven we invulling aan de aan deze ambitie gerelateerde actie om een integraal beleid voor maatschappelijk vastgoed te presenteren in 2018.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze kadernota is opgebouwd aan de hand van de aanbevelingen die de Rekenkamercommissie heeft opgenomen in de leidraad voor het maatschappelijk vastgoed.. In deze leidraad zijn toetsende vragen opgenomen die de gemeenteraad aan het college kan stellen in het kader van zijn controlerende taak.

Het tweede hoofdstuk van deze kadernota gaat over de beleidsdoelen met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed.

Het derde hoofdstuk richt zich op de uitvoeringskaders als normen voor (brand)veiligheid, toegankelijkheid, gezondheid, kwaliteit en verduurzaming.

Het vierde hoofdstuk gaat over de financiële kaders en geeft inzicht in het duurzaam meerjarenonderhoudsplan voor de periode 2019-2028.

Tot slot gaat hoofdstuk 5 over de organisatie van het maatschappelijk vastgoed.

# 2



## BELEIDSDOELEN

# BELEIDSDOELEN

## 2.1 Vastgoed als hulpmiddel

De Mijlpalen van Meierijstad vormen de grondslag van alle activiteiten van de gemeente Meierijstad. De beleidsvelden Sport, Onderwijs, Kunst & Cultuur en Welzijn zijn het meest verwant aan de huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Meierijstad. Omdat maatschappelijk vastgoed gezien wordt als een hulpmiddel om doelstellingen op de verschillende beleidsvelden te behalen, worden zowel de Mijlpalen van Meierijstad als de ambities en doelstellingen van de verschillende beleidsvelden kort uitgewerkt in dit hoofdstuk, alsmede de relatie van de Mijlpalen en beleidsvelden met vastgoed.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Meierijstad is **duurzaamheid**. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie en draagt dit actief uit. In het beleidsplan duurzaamheid (raad november 2018) is als ambitie opgenomen: 'CO2 neutraal in 2030 voor zover mogelijk'. In het derde hoofdstuk wordt hier uitgebreid bij stil gestaan.

**Gezondheid** en maatschappelijk vastgoed zijn nauw met elkaar verbonden. Een groot deel van de maatschappelijke vastgoedobjecten betreft immers sportvelden en binnen- en buitensportaccommodaties. De gemeente Meierijstad streeft naar een breed sportaanbod, dat toegankelijk is voor iedereen. De gemeentelijke vastgoedorganisatie zal een faciliterende en ondersteunende rol spelen bij het bereiken van deze doelstellingen.

Bij gezondheid hoort ook een gezonde leer- en leefomgeving. Om dat te bewerkstelligen is het van belang dat alle gemeentelijke gebouwen en terreinen in een goede, gezonde staat zijn en degelijk onderhouden worden. Daar hoort ook een aangenaam en gezond binnenklimaat bij.



De gemeente Meerijstad wil zorgen voor een optimaal vastgoedbeheer en streeft ernaar om slimme combinaties te maken tussen de behoefte aan ruimte en leegstand van gebouwen. Dit kan vragen om creatieve, **innovatieve** manieren om maatschappelijk vastgoed op een andere manier in te zetten of te beheren. Innovatie speelt ook bij het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed een grote rol. Daarnaast gaat het bij innovatie ook om slimme manieren van aanbesteden en beheren.

De gemeente Meerijstad wil de **leefbaarheid** van wijken en dorpen ondersteunen en versterken. Een uitgangspunt voor maatschappelijk vastgoed is dan ook dat de gemeente per kern of wijk voorzieningen op maat biedt, afhankelijk van de vraag, behoefte en identiteit van de desbetreffende kern of wijk. De aard, omvang en invulling van maatschappelijke vastgoedobjecten kunnen per kern en wijk verschillen, doordat behoeften per gebied anders kunnen zijn.

Burger**participatie** komt als rode draad terug in alle onderdelen van het coalitieakkoord van Meerijstad. Ook bij het vastgoedbeleid staat participatie centraal. In reguliere overleggen met huurders en gebruikers van maatschappelijk vastgoed komt hun vastgoedsituatie regelmatig aan de orde. Aan ideeën en initiatieven vanuit inwoners, zoals de burgerinitiatieven Wijkgebouw Boschweg, Omnipark Erp en MFA Boskant wordt met enthousiasme meegewerkt.

## **2.2           Beleidsvelden**

De beleidsvelden die het meest van doen hebben met maatschappelijk vastgoed zijn sport, welzijn, kunst en cultuur en onderwijs. De doelstellingen zijn beschreven in diverse beleidsnota's en huisvestingsplannen. In onderstaande tabel staat beknopt beschreven wat de doelstellingen zijn van deze beleidsvelden, en wat de rol van vastgoed is voor het behalen van deze doelstelling.

### Sport

De kracht van sport optimaal benutten, door meer mensen aan het sporten te krijgen en via vitale verenigingen.

#### *Rol van vastgoed:*

Sportvoorzieningen in de buurt; voldoende, kwalitatief goede en betaalbare sportaccommodaties.

### Kunst en cultuur

Kunst en cultuur ter bevordering van de leefbaarheid van Meierijstad en de creativiteit van inwoners. Een groter bereik van inwoners die meedoen aan culturele activiteiten. Conserveren van de geschiedenis van Meierijstad

#### *Rol van vastgoed:*

Ruimte voor educatie, presentatie en productie van kunst en cultuur

### Welzijn

Iedereen moet mee kunnen doen in de samenleving. Daarnaast moet er voldoende ontmoeting plaats vinden. Dit vanuit de overtuiging dat meedoen en ontmoeting bijdraagt aan het welzijn van inwoners!

#### *Rol van vastgoed:*

Ruimte voor ontmoeting en activiteiten op lokale schaal.

### Onderwijs

samen met ketenpartners realiseren van goed toekomstbestendig onderwijs, van doorgaande ontwikkelingslijnen en van een bereikbaar aanbod van bijbehorende samenhangende (kind-)voorzieningen, waardoor kinderen maximale ontwikkelkansen aangeboden krijgen.

#### *Rol van vastgoed:*

Onderwijsvastgoed is een verantwoordelijkheid voor de schoolbesturen. Er is alleen een rol voor de gemeentelijke vastgoed-organisatie weggelegd als onderwijs en aanverwante functies zijn gehuisvest in een gemeentelijke accommodatie. In die situatie is de rol van vastgoed het voorzien in ruimte van onderwijs en aanverwante functies en het beheren en exploiteren van dergelijke multifunctionele accommodaties.

## 2.3 Portefeuillesturing

Portefeuillesturing gaat over alle strategische activiteiten die gericht zijn op de (lange termijn) sturing en optimalisatie van vraag en aanbod van vastgoed.

### Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de gemeente Meerijstad bestaat uit circa 110 objecten met een (OZB-)waarde van ruim € 100 miljoen en is onder te verdelen in:

- Culturele voorzieningen
- Welzijnsvoorzieningen
- Onderwijsvoorzieningen
- Sportgebouwen en sportterreinen
- Gronden en terreinen die voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt (zoals speelveldjes en kinderboerderijen)
- Gemeentelijke huisvesting
- Woningen (enkele)
- Monumenten (kasteel, kerktorens)
- Parkeergarage
- Strategisch aangekocht/verworven vastgoed tijdelijk in beheer bij

#### Vastgoedbeheer

De vastgoedportefeuille van de gemeente Meerijstad is opgenomen in **bijlage 1**. Sportterreinen en speelveldjes zijn niet opgenomen in de bijlage, die zich beperkt tot gebouwen.

### Beoordeling

Om de samenstelling van de vastgoedportefeuille te beoordelen willen we gebruik maken van de balanced score card methodiek. In deze methodiek wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille gescreend op een aantal prestatievelden.. Deze methodiek geeft inzicht in en maakt afwegingen tussen prestatievelden. De prestatievelden met betrekking tot vastgoedobjecten zijn:

- Publiek doel: wordt een expliciet beleidsdoel nagestreefd?
- Kansen/ontwikkelingen: wat is de ontwikkelingskans en het toekomstperspectief?

- Maatschappelijk rendement: wat is de verhouding tussen de benodigde investering (uitgedrukt in geld, mensen en/of middelen) en het effect van deze investering op de maatschappij / de gebruikers van het object?
- Financieel rendement: in hoeverre wordt het vastgoedobject kostendekkend geëxploiteerd?
- Klanttevredenheid: in hoeverre is de huurder/gebruiker van het maatschappelijk vastgoed tevreden is over het object, met betrekking tot de locatie, functionaliteit, technische staat van het object etc.
- Technische staat: wat is de technische staat van het object en in hoeverre object voldoet het aan het vastgestelde onderhoudsniveau?
- Duurzaamheid: in hoeverre voldoet het vastgoedobject aan de duurzaamheidsambities?

Per vastgoedobject wordt bepaald hoe het object op ieder prestatieveld scoort. Op basis van de prestatievelden kan bepaald worden in hoeverre een object al dan niet bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente en in hoeverre het object al dan niet kostendekkend is. Aan de hand van die uitkomsten kunnen keuzes gemaakt worden over consolideren, renderen, herpositioneren, aankopen of afstoten van maatschappelijke vastgoedobjecten.

#### Afstoten van vastgoedobjecten

Indien maatschappelijk vastgoed niet (meer) voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen, kan overwogen worden om vastgoedobjecten af te stoten. Afstoten betekent dat objecten worden gesloopt, dan wel worden verkocht. Na screening van de vastgoedportefeuille (balanced score card methode) kan worden beoordeeld of er binnen de huidige vastgoedportefeuille objecten kunnen worden afgestoten.

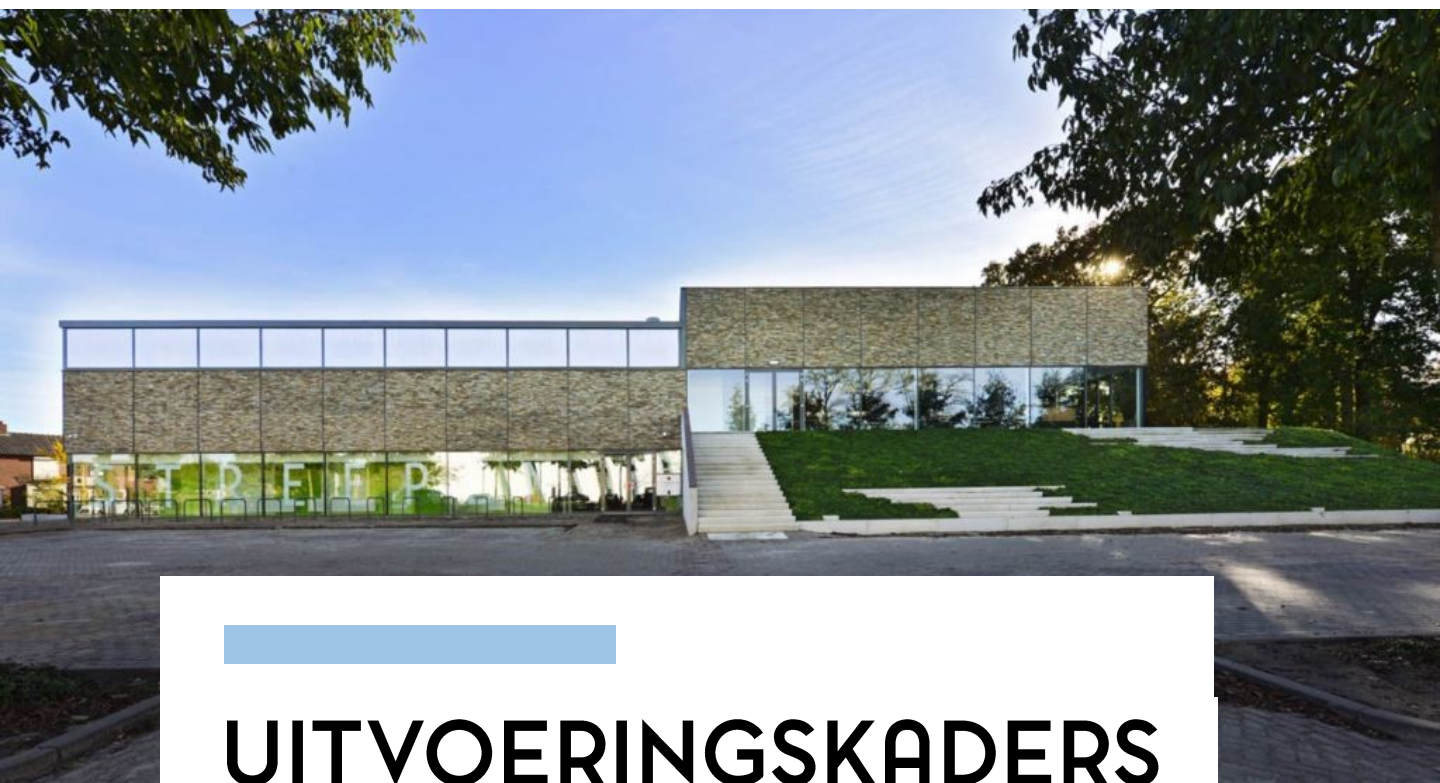
#### Verwerven van vastgoedobjecten

Verwerven van vastgoed kan op verschillende manieren gebeuren. De gemeente Meierijstad kan vastgoedobjecten aankopen of zelf nieuwe objecten realiseren.. De gemeenteraad wordt dan altijd geconsulteerd vanwege haar budgetrecht. De gemeentelijke vastgoedorganisatie kan ook vastgoedobjecten (via natrekking) overgedragen krijgen.

## Leegstandsbeheer

Omgang met leegstand is een strategische overweging die gemaakt wordt op basis van vervolgstategie met het object, risico op kraak, kandidaten voor huur of bruikleen en bepalingen en voorschriften

# 3



## UITVOERINGSKADERS

# UITVOERINGSKADERS

## 3.1 Kaders (brand)veiligheid, toegankelijkheid en gezondheid

### (Brand)veiligheid

Als eigenaar / gebruiker van een gebouw zijn wij verantwoordelijk voor de (brand)veiligheid van het gebouw en voor de (brand)veiligheid in het gebouw. Daartoe dragen we er zorg voor dat voldaan is en wordt aan de relevante wet- en regelgeving met name het Bouwbesluit. Naast brandveiligheid stelt het Bouwbesluit ook kaders aan bruikbaarheid en constructieve veiligheid. In het VTH-beleidsplan Meerijstad 2018-2022 is opgenomen dat wij als gemeente en bevoegd gezag een belangrijke voorbeeldfunctie hebben om te zorgen dat wijzelf als eigenaar voldoen aan de wettelijke eisen.

Voor brandveiligheid verwijst het Bouwbesluit naar normen voor nieuwe installaties (NEN 1010), brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties (NEN 2535), vluchtrouteaanduiding en noodverlichting, installatieveiligheid bestaande bouw (NEN 3140). Het doel van deze normen is om een veilige installatie te realiseren.

Bij zowel de bouw als tijdens het gebruik van een gebouw komen we als eigenaar / gebruiker in contact met de gemeente als bevoegd gezag en met de brandweer, als adviseur van het bevoegd gezag. De gemeente heeft - als bevoegd gezag - een duidelijke wettelijke taak op het gebied van toezicht en handhaving. Vaak vraagt de gemeente de brandweer om haar te ondersteunen in haar wettelijke toezichts- en handhavingstaken. De brandweer mag haar taak niet naar eigen voorkeur invullen, maar dient zich te houden aan het wettelijke kader. De brandweer adviseert en het bevoegd gezag beslist. Net als Meerijstad (Handhavings- en uitvoeringsprogramma) heeft ook de brandweer een toezichtstrategie welke de gemeente heeft vastgesteld. Zo stuurt de brandweer niet allen sec op de eisen in het Bouwbesluit, maar ook risico gestuurd. De toetsingsgraad en toetsingswijze ligt vast in protocollen die vooraf gezamenlijk zijn kortgesloten.

Naast de brandweer heeft ook de ODBN (Omgevingsdienst Brabant Noord) een rol in het toezicht en handhaving als het gaat om milieu aangelegenheden. Zij controleren namens de gemeente deze regelgeving die ook in de Wabo is vastgelegd.

Als gebruiker realiseren we ons dat naast het Bouwbesluit ook andere wet- en regelgeving de invulling van het (brand)veilig gebruik kan bepalen. Zo zullen we als gebruiker in de rol van werkgever ook voldoen aan de Arbowet die eisen stelt aan de veiligheid van het bedrijfsproces dat plaatsvindt in het gebouw.

Brandveiligheid vormt daar een onderdeel van en zal moeten worden beoordeeld met een RI&E (risico-inventarisatie & -evaluatie) van de gebruiker. Overigens speelt de gemeente noch de brandweer hier een rol als handhaver, daar dit onder de verantwoordelijkheid van de Arbeidsinspectie valt. Wel is er momenteel nieuwe regelgeving in voorbereiding als het gaat om bezoekers van een gebouw.

### Toegankelijkheid

Een toegankelijk maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat door iedereen te bereiken en te gebruiken is. Voor mensen met een functiebeperking betekent een toegankelijk vastgoed tevens dat ze (langer) zelfstandig kunnen functioneren. In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen waar gebouwen minimaal aan moeten voldoen. Bij toetsing van een vergunningsaanvraag mag de gemeente niet verder gaan dan de eisen genoemd in het Bouwbesluit. Deze eisen beperken zich tot het zelfstandig kunnen betreden en verlaten van gebouwen, minimale breedtematen voor doorgangen en de aanwezigheid van een mindervalidentoilet. Het bouwbesluit zegt echter niets over bijvoorbeeld voorzieningen voor blinden. Vanuit de voorbeeldfunctie van de gemeente willen we meer voorzieningen treffen. In samenwerking met de Stichting

Toegankelijk Meerijstad gaan we alle openbare gebouwen op toegankelijkheid inspecteren aan de hand van het



Handboek Toegankelijkheid (Wijk, Drenth en Van Ditmarsch 2013). In dit handboek worden de ergonomische aspecten belicht bij het programmeren, ontwerpen, bouwen en beheren van voor iedereen toegankelijke stedelijke inrichting, gebouwen en woningen.



## Gezondheid

Gezondheidsaspecten zijn belangrijke pijlers voor het onderhoud aan onze vastgoedobjecten. We voldoen niet alleen aan de wet- en regelgeving, maar proberen ook in preventieve zin bij te dragen aan de gezondheid van de gebruikers, bijvoorbeeld door extra periodieke keuringen van installaties en het voortijdig vervangen van bouwkundige elementen die schadelijk zijn voor de gezondheid. Voorbeelden hiervan zijn asbest en chroom-6. Aanwezigheid van deze materialen wordt onderzocht bij concrete werkzaamheden zoals renovatie of groot onderhoud en wanneer er een vermoeden is of uit inventarisaties blijkt dat dit aanwezig is.

Daarnaast worden wij naar aanleiding van periodieke controles door externe instanties zoals de Omgevingsdienst ODBN of brandweer gewezen op zaken die niet in orde zijn.

Bovenstaande zaken worden verder uitgewerkt in het uitvoeringsplan, waarin de volgende uitgangspunten voor onderhoud en vervanging worden opgenomen:

- Veiligheid en gezondheid op het werk en tijdens uitvoering altijd prio 1.
- STEK verplichting, jaarlijks
- SCIOS keuringen, 1x 4 jaar
- NEN 3140 keuringen 1x 4 jaar en voor zwembaden 1x per twee jaar.
- NEN 2767 conditiemetingen: jaarlijks uit te voeren door de contractant.
- Bouwkundige inspectie 1 x per 4 jaar door een extern bureau.
- Eisen brandveiligheid na inspectie brandweer.
- NEN 1010: nieuwbouw Electra
- RVS/Staal controle zwembaden: elk jaar
- Legionella controle: 1 x per jaar alle objecten met douchevoorziening.
- Automatische spoelinstallaties plaatsen bij renovaties
- Valbeveiligingen: aanbrengen wanneer noodzakelijk.
- Asbest en Chroom-6 inventarisatie bij concrete renovatie of groot onderhoud.
- Brandveiligheidssystemen: jaarlijkse controle en doormelding naar PAC/RAC

### **3.2 Kwaliteitsnormen vastgoed**

Voor het vaststellen van het kwaliteitsniveau en de conditiescore van vastgoedobjecten wordt aangesloten bij NEN 2767. De NEN 2767 is ontwikkeld om een uniformiteit te krijgen in het beoordelen van de conditie van gebouwelementen / bouwdelen van gebouwen. Dit vereenvoudigt het objectief vaststellen van de technische kwaliteit van bouw- en installatieonderdelen.

Voor het aangeven van de conditie van gebouwen en installaties wordt de volgende schaal toegepast:

|          |                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Niveau 1 | Uitstekend: geen gebreken                                                      |
| Niveau 2 | Goed: incidenteel beginnende veroudering                                       |
| Niveau 3 | Redelijk: plaatselijk zichtbare veroudering, maar de functie is niet in gevaar |
| Niveau 4 | Matig: kans dat functie in gevaar is                                           |
| Niveau 5 | Slecht: veroudering is onomkeerbaar                                            |
| Niveau 6 | Zeer slecht: technisch rijp voor sloop                                         |

Voor de opstelling van het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMOP) zijn alle gebouwen in de vastgoedportefeuille bouwkundig geïnspecteerd. Omdat het conditieniveau van installaties moeilijk is vast te stellen zijn installaties niet meegenomen in de inspectie. De installaties worden 4-jaarlijks gecontroleerd en voor vervanging worden de bestaande vervangingsmomenten gebruikt. De kosten hiervan zijn wel meegenomen in het DMOP.

Voor de berekening van de investeringskosten is een algemeen geldende onderhoud- en vervangingscyclus als uitgangspunt genomen, passend bij een minimaal conditie-/onderhoudsniveau van 3 (conditie redelijk). Hierbij zal de algehele conditie van het gebouw niet onder conditieniveau 3 komen. Gebouwen kunnen echter als gevolg van een renovatie of beperkte leeftijd ook een hogere conditie 1 of 2 hebben.

Op gebouwonderdelen kan individueel uiteraard nog altijd wel een hoger of lager kwaliteitsniveau bestaan maar de conditie van het geheel van het gebouw dient dan minimaal 3 te zijn.

Voorbeela:  
Conditieniveaus m.b.t. schilderwerk

| Conditie 2                                                                         | Conditie 3                                                                         | Conditie 4 / 5                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| (goed)                                                                             | (redelijk)                                                                         | (matig)                                                                             |
|  |  |  |

Inspectie

Uit de bouwkundige conditiemeting blijkt dat momenteel nagenoeg alle gebouwen een conditie hebben variërend van Zeer Goed (niveau 1), Goed (niveau 2) of Redelijk (niveau 3). Slechts één gebouw heeft een bouwkundige conditie van 4 (zwembad De Neul). Wordt rekening gehouden met de staat van installaties dan betreft het 4 gebouwen met een conditiescore van niveau 4.

Uit de conditiemetingen zijn, ondanks dat nagenoeg alle gebouwen voldoen aan de minimale voorgestelde beleidsconditie van niveau 3, toch plaatselijk gebreken geconstateerd welke nog nazorg behoeven. Veelal ligt de oorzaak in het feit dat er sedert 2015 sprake is van uitgesteld onderhoud, wellicht als gevolg van de voorgenomen fusie. Een inhaalslag dient hier nog behaald te worden. De onderbouwing van het DMOP is opgenomen in de nota DMOP, **bijlage 2**. van deze kadernota.

### Organisatie

Om het meerjarenonderhoudsplan structureel te kunnen uitvoeren is 1 fte extra formatie nodig.

## **3.3 Verduurzaming vastgoed**

### Ambitie

In de duurzaamheidsvisie (raad november 2018) is een ambitie opgenomen voor maatschappelijk vastgoed, die luidt 'CO2 neutraal in 2030 voor zover mogelijk'.

### Investeringsen

De duurzaamheidsvisie met uitvoeringsprogramma (op hoofdlijnen) bevat nog geen financiële doorrekeningen. In 2019 willen we voor onze vastgoedportefeuille per object in beeld brengen of en hoe het object CO2-neutraal kan worden gemaakt. De visie is echter niet alleen van de gemeente Meierijstad, maar vooral van de samenleving. Niet alle projecten zullen daarom door Meierijstad geleid worden. Bij sommige projecten zullen we samen optrekken en bij andere projecten alleen in een faciliterende rol zitten. Dat alles zal invloed hebben op de financiële bijdrage die we gaan leveren.

De eerste financiële uitwerking van de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed is verwerkt in een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMOP).

Onvoldoende duidelijk is nog wat de doorgerekende maatregelen bijdragen aan de ambitie (dus hoeveel CO2-besparing er wordt gerealiseerd). Dat moet nog in detail per gebouw worden uitgewerkt. We gaan er evenwel van uit dat de maatregelen waarschijnlijk niet voldoende zijn om de ambitie CO2-neutraal in 2030 te halen. Een detailplan per gebouw met exacte kosten zal duidelijkheid geven over de haalbaarheid van het ambitieniveau.

Overigens laten vrijwel alle gemeenten de bijzondere gebouwen (zoals monumentale panden) buiten de portefeuille bij de verduurzamingsopgave. Het verduurzamen van monumenten is een vak apart. Er zijn wel mogelijkheden, maar het is beter om dat niet te vermengen met de 'gewone' panden.

Meerijstad wil haar monumentale panden daarom buiten deze verduurzamings-opgave laten. In de duurzaamheidsvisie zijn nog geen financiële doorrekeningen opgenomen. Om in 2019 (en verder) wel te kunnen starten, is in de kadernota 2019 een extra bedrag opgevoerd voor duurzaamheid van € 800.000. De helft daarvan is structureel gereserveerd voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

### Stappenplan

- *Stap 1: eerste verduurzamingsslag op natuurlijke momenten (via DMOP)*

In samenwerking met adviesbureau PVM zijn 25 standaard toepassingen voor duurzaamheid verwerkt in het DMOP.

De maatregelen die zijn opgenomen in het DMOP bestaan o.a. uit de volgende maatregelen:

- Dakisolatie
  - Triple glas
  - Ledverlichting
  - Warmtepompen
  - Toerenregeling / gelijkstroompompen
  - Warmte terugwinning
  - Aanwezigheid- en daglichtregel verlichting
  - Gevelisolatie /spouwisolatie /vloerisolatie
  - Hybride ketel/warmtepomp, pompen- en appendages isolatie
  - Afkoppeling hemelwater/ infiltratie in bodem.
- 
- *Stap 2: zonnepanelen en zonnecollectoren (via DMOP)*
- 
- *Stap 3: CO<sub>2</sub>-neutraal voor zover mogelijk (na onderzoek; voor deze stap zijn de kosten nog niet bekend en is nog geen kostendekking voorhanden)*

## Energiebeheer

Door middel van energiebeheer willen we de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed bewustmaken van het anders omgaan met energie, bijv. door ander stookgedrag, minimale verlichting, minder waterverbruik etc.).

## Energielabeling

In 2002 heeft het Europese Parlement de EPBD-richtlijn aangenomen. Deze richtlijn is gericht op het terugdringen van het energiegebruik van gebouwen, met het oog op vermindering van de uitstoot van o.a. CO<sub>2</sub> en om de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verkleinen.

Het energielabel is verplicht bij verkoop en nieuwbouw van utiliteitsgebouwen, dit zijn kantoren, scholen, fabrieken, kazernes, ziekenhuizen en dergelijke. In publiek toegankelijke gebouwen groter dan 250 m<sup>2</sup> dient sinds 1 januari 2009 permanent een energielabel aanwezig te zijn. In de gemeentebegroting 2018 en 2019 is € 120.000 beschikbaar voor energielabeling van het maatschappelijk vastgoed.

## CO<sub>2</sub>- neutraal

Het akkoord van Parijs en het Kabinetsbeleid gaan over CO<sub>2</sub> reductie en steeds meer beleidsmaatregelen worden gericht op de CO<sub>2</sub> winst. CO<sub>2</sub> komt niet alleen vrij bij energieverbruik, maar ook vervoer speelt hierin een belangrijke rol. Uit de benchmark overheidskantoren, blijkt dat vervoer (zakelijk en woon-werk) ongeveer 40 % bijdraagt aan de CO<sub>2</sub>-uitstoot van overheidskantoren. Steeds meer overheden willen de samenleving CO<sub>2</sub>-neutraal, energieneutraal of klimaatneutraal inrichten. Deze termen worden veelal door elkaar gebruikt. De volgende omschrijvingen worden regelmatig gebruikt:

- Energieneutraal staat voor het niet meer energie verbruiken, dan dat op duurzame wijze wordt opgewekt. Compensatie door bosaanplant is hierbij geen optie.

- Met klimaatneutraal wordt vaak bedoeld dat er geen gasen worden uitgestoten die bijdragen aan klimaatverandering.
- De term CO<sub>2</sub>-neutraal is de situatie waarbij de CO<sub>2</sub>-emissies (al dan niet na compensatie) ten hoogste nul zijn. Overige broeikasgasen, zoals methaan zijn hierin niet meegenomen. Als er alleen wordt gewerkt aan CO<sub>2</sub>-reductie, dan is CO<sub>2</sub>-neutraal een betere term dan klimaatneutraal.

Meerijstad gaat voor CO<sub>2</sub> neutraal.

In termen van gebouwen zoals maatschappelijk vastgoed en het beheer ervan (organisatie) houdt CO<sub>2</sub> neutraal in dat we per saldo geen CO<sub>2</sub> meer uitstoten als gevolg van ons fossiele energieverbruik. Dat doen we door een combinatie van energiebesparing, duurzame opwekking en compensatie van onze CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Ga je dus aan de slag met gebouwen dan zorg je ervoor dat je zoveel mogelijk (-voor zover mogelijk-) isoleert (reductie CO<sub>2</sub>) en datgene wat je aan energie nodig hebt voor warmte en licht/elektra duurzaam wordt opgewekt. Het is logisch om stroom zelf duurzaam op te wekken dan wel groen in te kopen en datgene wat je dan nog aan gas (fossiel) gebruikt te compenseren (bijv. door boomaanplant).

Uitgangspunten CO<sub>2</sub>-neutraal vastgoed zijn:

- Voorkomen van kapitaalvernietiging en onrendabele investeringen (bijv. bij monumenten of gebouwen die op de nominatie staan om afgestoten te worden).

- Fasegewijze uitvoering, aansluitend op natuurlijke vervangingsmomenten

Om de ambitie CO<sub>2</sub>-neutraal in 2030 voor zover mogelijk te kunnen realiseren willen we in 2019 onderzoeken welke maatregelen na de verduurzamingslagen via het DMOP nog nodig zijn om het maatschappelijk vastgoed CO<sub>2</sub>-neutraal te kunnen maken. De kosten van dit onderzoek worden geraamd op € 96.800 incl. btw

Het onderzoek zal tegelijk met de energielabeling uitgevoerd worden. Voor de uitvoering van de CO2-neutrale maatregelen is geen kostendekking voor handen. Evenmin is er met deze maatregelen nog besparing op energiekosten mogelijk.

Voor het uitvoeren van energiescans bij sportaccommodaties is € 10.000 beschikbaar. Verenigingen kunnen hiervoor een aanvraag indienen.

### Organisatie

Om de duurzaamheidsambitie te kunnen realiseren is 1 fte extra formatie nodig voor projectleiding en begeleiding van de uitvoering. Voor een consistent energiebeheer is ½ fte formatie nodig. Deze kosten kunnen worden gedekt door besparing op energiekosten..

## **3.4 Facilitair management**

Facilitair management betreft alle activiteiten die door de huurder/gebruiker worden uitgevoerd ten behoeve van het gebruik van het gebouw. Het gaat hierbij om zaken die betrekking hebben op het dagelijks gebruik en beheer van de vastgoedobjecten.

### Makelaarsfunctie

De makelaarsfunctie heeft als doelstelling de vraag naar en het aanbod van maatschappelijke ruimten inzichtelijk te maken waardoor beschikbare ruimten in gebouwen optimaler kunnen worden benut en er een efficiënter gebruik kan plaatsvinden.

De makelaarsfunctie maatschappelijk vastgoed is een online webapplicatie waar vraag naar en aanbod van maatschappelijk vastgoed elkaar online en realtime ontmoeten. De burgers, stichtingen, verenigingen, instellingen en bedrijven/ondernemers kunnen hier ruimte reserveren voor vergaderen, sporten, ontmoeten, etc.



Op deze website vinden ze een overzicht van alle beschikbare locaties en hoe deze tegen welke tarieven en voorwaarden kunnen worden gehuurd. Ook vinden ze er de informatie over de huisregels.

Dit systeem kan in Meierijstad pas worden ingevoerd zodra van alle maatschappelijk vastgoedobjecten alle harde objectgegevens bekend en betrouwbaar zijn. Het invoeren van een dergelijk reserveringssysteem leidt tot onder andere:

- Verhoging van bezettingsgraad;
- Kostenbesparing op gebouwenbeheer en -exploitatie
- Hoger maatschappelijk rendement.

Er is een landelijk netwerk, te weten Makelpunt Nederland: dé ingang naar uw lokale Makelpunt. Hier zijn o.a. de buurgemeenten Oss en Den Bosch bij aangesloten.

Om een idee te krijgen bij de makelaarsfunctie, ga naar: <https://makelpunt-nederland.nl/makelpunt-oss-aanbod> .

# 4



## FINANCIELE KADERS

Voor Meerijstad is het professioneel beheren en exploiteren van de vastgoedportefeuille een belangrijk onderwerp geworden. Maatschappelijk Vastgoed wordt gezien als een object met een faciliterende functie om beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. Het onprofessioneel beheren van vastgoed kan leiden tot slecht inzicht in het gebruik en de kosten van een pand. Hetgeen weer kan leiden tot kapitaalvernietiging. Voor Meerijstad is het van belang om de vastgoedportefeuille op orde te hebben (inzicht in: de kosten, de verhuurbare meters, de bezettingsgraad, eenduidige huurovereenkomsten) om het maatschappelijk vastgoed zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten.

### Wet Markt & Overheid

Naast het dagelijks beheer en onderhoud, hebben we ook te maken met wet- en regelgeving die landelijk of Europees wordt opgelegd. Zoals de Wet Markt & Overheid die vanaf 2012 in werking is getreden. Deze wet verplicht overheden de integrale kosten voor het beheer en de exploitatie van vastgoed door te berekenen aan de huurder. Gemeenten worden dus verplicht een kostprijsdekkende huur te berekenen om concurrentie met marktpartijen te voorkomen.

### Kostendekkende huurprijs

Om een kostendekkende huur te berekenen is het noodzakelijk dat alle gegevens omtrent een vastgoedobject inzichtelijk, correct en 100% betrouwbaar zijn. Door het invoeren van de benodigde object gerelateerde gegevens in een rekenmodel is het mogelijk om te bepalen welke huur (inkomsten) er jaarlijks gevraagd moet worden om de kosten (uitgaven) voor de komende exploitatiejaren te dekken.

Het gaat hierbij om de volgende gegevens::

- Jaarlijks terugkerende exploitatielasten zoals onroerendzaakbelasting, verzekeringen, beheerkosten en een leegstandsrisicopercentage;
- Het groot onderhoud, het klein onderhoud (jaarlijks terugkerend onderhoud volgens accountant, dus niet klein en dagelijks onderhoud volgens het huurrecht) en de verduurzamingsmaatregelen volgens het duurzaam meerjarenonderhouds plan (DMOP);
- De boekwaarde bij nieuwbouw en de gecorrigeerde vervangingswaarde (= de WOZ-waarde voor niet-woningen) voor bestaande bouw als aanvangswaarde;
- Het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouw of gebouwdeel;.
- De restwaarde (=de waarde na afloop van de exploitatieperiode). De restwaarde is gelijk aan de grondwaarde.

Deze grondwaarde wordt berekend door een grondprijs van € 75,- per m<sup>2</sup> te hanteren. Als uitgangspunt voor het aantal m<sup>2</sup> wordt de footprint van het gebouw gebruikt.

- De indexering van huur en kosten. De exploitatielasten stijgen jaarlijks mee met een gemiddeld inflatiepercentage van 2%..

De jaarlijkse huurstijging die de gemeente voor haar verhuurde maatschappelijk vastgoed hanteert, is een percentage dat jaarlijks bekend wordt gemaakt in de zogenaamde "September Circulaire". De kosten van groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen zijn/worden in het DMOP geïndexeerd.

## Berekenen van de kostendekkende huurprijs

Er zijn twee methodes om een kostprijsuur te berekenen, namelijk:

### 1. De kapitaallastenmethode;

Bij de kapitaallastenmethode worden per gebouw de kosten/uitgaven (kapitaallasten, onderhouds- en exploitatiekosten) opgeteld. De huursom/-prijs is gelijk aan de som van de optelling van voornoemde kosten/uitgaven. Er wordt bij deze methode geen rekening gehouden met een toekomstige stijging in exploitatiekosten en kosten voor groot onderhoud..

### 2. De Discounted Cash Flow-methode (DCF-methode)

De DCF-methode is gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als de kapitalisatiemethode waarbij wel rekening wordt gehouden met toekomstige stijgingen van inkomsten en uitgaven gedurende de exploitatie.

Om grote fluctuaties in de kostprijsuur van een gebouw te voorkomen, wordt voor het beheer van de vastgoedportefeuille van Meierijstad gekozen voor de DCF-methode.

## **4.1 Meerjarenonderhoudsplan**

Voor de bekostiging van het planmatig onderhoud wordt per object een onderhoudsvoorziening opgericht. De voorziening wordt gevoed met een jaarlijkse dotatie. De jaarlijkse dotatie is het gemiddeld bedrag over twintig jaar op basis van het meerjarig onderhoudsplan. Een voorwaarde voor een onderhoudsvoorziening is volgens het BBV en de accountant een volledig en actueel meerjarenonderhoudsplan. Indien het meerjarig onderhoudsplan niet volledig en actueel is, worden de kosten voor planmatig onderhoud betaald uit een reserve.

In de onderhoudsvoorziening zijn de kosten voor planmatig onderhoud opgenomen, maar niet de jaarlijks terugkerende onderhoudskosten. Deze kortcyclische kosten worden conform het BBV uit de exploitatie betaald.

Adviesbureau PVM uit Eindhoven heeft in 2017-2018 de vastgoedportefeuille bouwkundig geïnspecteerd en de verzamelde data op basis van onderhoudsniveau 3 verwerkt in een meerjarenonderhoudsplan (MOP) voor een periode van 10 jaren. Een adequaat beheer van de vastgoedportefeuille vergt een structurele formatie uitbreiding van 1 fte.

|                                                                              | <b>Bedragen incl. BTW</b> |                        |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                                              | incl. beheerskosten       |                        |
|                                                                              | excl. indexering          |                        |
| <b>Onderhoudskosten volgens MOP</b>                                          | <b>2019-2028</b>          | <b>Lasten per jaar</b> |
| Groot onderhoud, excl. duurzaamheidsmaatregelen                              | 21.624.545                | 2.162.454              |
| Klein onderhoud                                                              | 8.773.293                 | 877.329                |
| Beheerskosten: 1 FTE                                                         | 870.000                   | 87.000                 |
| Totaal 'regulier' onderhoud KO en GO                                         | 31.267.838                | 3.126.783              |
| Totaal aanwezige dekking                                                     | -25.392.467               | -2.539.246             |
| Nog te dekken                                                                | 5.875.371                 | 587.537                |
| Verwerken meerkosten gemeentewerven in rioolheffing                          | -173.240                  | -17.324                |
| Verwerking meerkosten milieustraten en gemeentewerven in afvalstoffenheffing | -1.365.920                | -136.592               |
| Stelpost prijzen 15% (inhaalslag indexering laatste 5 jaren)                 | -2.789.979                | -278.997               |
| Totale dekkingsmogelijkheden                                                 |                           | -432.913               |
| <b>Te dekken</b>                                                             | <b>1.546.232</b>          | <b>154.624</b>         |

Op basis van kostendekkende huurprijzen worden de extra onderhoudskosten verdisconteerd in de huurprijzen. Aangezien de meeste gebruikers echter een accommodatiekostensubsidie ontvangen worden de verdisconteerde kosten door het subsidie weer teniet gedaan.

### *Kostendekking regulier meer jaren onderhoudsplan (MOP)*

De financiële consequenties van het regulier meer jaren onderhoudsplan (MOP) kunnen als volgt worden gedekt

- a. Een voorziening gebouwen in te stellen per 1-1-2019 ter hoogte van het werkelijke saldo per 1-1-2019 van de tijdelijke bestemmingsreserve gebouwen (begroot is € 6.593.387) en deze tijdelijke bestemmingsreserve tegelijkertijd op te heffen;
- b. De huidige storting in de tijdelijke bestemmingsreserve gebouwen vanaf 2019 structureel te laten vervallen en vanaf 2019 een structurele storting in de voorziening gebouwen voor groot onderhoud te ramen van € 1.503.116;
- c. De jaarlijkse financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten voor 2019 te dekken uit de voorziening rioolheffing (€ 17.324) en voorziening afvalstoffenheffing (€ 136.592).
- d. De jaarlijkse financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten met ingang van 2020 structureel te verwerken in de rioolheffing (€ 17.324) en afvalstoffenheffing (€ 136.592).
- e. De overige financiële effecten van het regulier MOP verwerken in de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020-2022 conform dekkingsvoorstel.
- f. De structureel aanvullend benodigde middelen voor het MOP (€ 154.623,60) voor 2019 dekken uit de Algemene Risico Reserve en voor 2020-2022 verwerken ten laste van het begrotingssaldo 2020-2022.

Indien gekozen wordt voor een hogere of lagere kwaliteit heeft dit de volgende financiële consequenties:

- de extra onderhoudskosten voor een hogere conditie (niveau 2) bedragen :  
€ 357.426 per jaar;
- de minderkosten voor een lagere onderhoud conditie (niveau 4) bedragen:  
€ 359.846 per jaar .

De keuze voor een hoger conditieniveau brengt geen risico met zich mee maar een lager conditieniveau leidt op middellange en langere termijn tot meerkosten.

## 4.2 Verduurzaming (stap 1)

Een eerste verduurzamingsslag kan uitgevoerd worden op natuurlijke vervangingsmomenten. In plaats van een conventionele CV-ketel te plaatsen wordt voor een duurzamer verwarmingssysteem gekozen, de vervanging van dakbedekking wordt gecombineerd met het aanbrengen van dakisolatie etc... In onderstaande tabel zijn de extra jaarlijkse lasten inclusief de dekkingsmogelijkheden weergegeven.

|                                                                              | Investering      | Lasten per jaar | Dekking  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------|
| Extra kosten groot onderhoud ivm duurzaamheid                                | 5.033.671        | 503.367         |          |
| 1 FTE onderhoudsbeheer ambitie duurzaamheid                                  | 870000           | 87.000          |          |
| Totaal duurzaamheid                                                          | 5.903.671        | 590.367         |          |
| Aanwezige dekking in begroting:                                              |                  |                 |          |
| Budget duurzaamheid                                                          | -4.000.000       |                 | -400.000 |
| Verwerken meerkosten gemeentewerven in rioolheffing                          | -214590          |                 | -21.459  |
| Verwerking meerkosten milieustraten en gemeentewerven in afvalstoffenheffing | -209198          |                 | -20.920  |
| <b>Te dekken</b>                                                             | <b>1.479.883</b> | <b>147.988</b>  |          |

### *Kostendekking duurzaam meer jarenonderhoudsplan (DMOP)*

De financiële consequenties van het duurzaam meer jaren onderhoudsplan (DMOP) kunnen als volgt worden gedekt:

- de financiële effecten van de kadernota Maatschappelijk vastgoed structureel opnemen in de programmabegroting 2019-2022 tot een bedrag van € 442.379
- de financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten voor 2019 dekken uit de voorziening rioolheffing (€ 21.459) en voorziening afvalstoffenheffing (€ 20.920);
- de jaarlijkse financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten met ingang van 2020 structureel verwerken in de rioolheffing (€ 21.459) en afvalstoffenheffing (€ 20.920);
- de structureel beschikbare middelen voor duurzaamheid voor een bedrag van € 400.000 structureel inzetten voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed;
- De structureel aanvullend benodigde middelen voor DMOP van € 147.988 integraal afwegen bij de kadernota 2020.



### 4.3 Extra verduurzaming (stap 2)

Verduurzamingsstap 2 voorziet in het aanbrengen van zonnecollectoren en zonnepanelen. In deze stap is onderscheid gemaakt tussen het vastgoed dat Meierijstad zelf in gebruik heeft (€ 3.429.687) en vastgoed dat Meierijstad verhuurt of waarmee het een andere (gesubsidieerde) relatie heeft, bijvoorbeeld MFA's, gemeenschapshuizen en scholen (€ 1.300.000). Het onderscheid is gemaakt om de huurder/gebruiker zelf in staat te stellen om maximaal rendement uit de maatregelen te kunnen halen. In beide situaties gaan we er van uit dat de jaarlijkse lasten gecompenseerd kunnen worden met besparingen op de energielasten.

In onderstaande tabellen zijn de extra jaarlijkse lasten inclusief de dekkingsmogelijkheden weergegeven.

|                                                    | <b>Bedragen<br/>incl. btw,<br/>incl. beheerskosten<br/>excl. indexering</b> |                            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                    | <b>2019-2028</b>                                                            | <b>Lasten<br/>per jaar</b> |
| Totaal duurzaamheidsinvesteringen DMOP             | 4.729.687                                                                   |                            |
| Af: instellingen/verenigingen zelf te investeren   | -1.300.000                                                                  |                            |
| Nog te dekken duurzaamheidsinvesteringen           |                                                                             |                            |
| DMOP voor rekening gemeente                        | 3.429.687                                                                   | <b>205.781 *</b>           |
| * Lasten bij volledige uitvoering in 1 jaar (2019) |                                                                             |                            |

#### *Kostendekking extra verduurzamingsmaatregelen*

In de kadernota 2020 e.v. zullen de benodigde investeringen, die worden opgenomen op basis van nut en noodzaak van investering en dekkingsmogelijkheden op dat moment, integraal worden afgewogen.

## 4.4 CO2-neutraal

Voor CO2-neutraal voor zover mogelijk is nog geen kostenberekening gemaakt en is ook geen kostendekking voorhanden. Deze dienen per object in beeld te worden gebracht. De kosten van dit onderzoek, geraamd op € 80.000 excl. btw (€ 96.800 incl. btw), worden jaarlijks integraal afgewogen bij de kadernota 2020 e.v.

## 4.5 Energiebesparingsmogelijkheden

In de eerste kolom van onderstaande tabel zijn de energielasten van het maatschappelijk vastgoed weergegeven die opgenomen zijn in de gemeentebegroting. Een gedeelte van deze energielasten wordt doorberekend aan derden, bijv. MFA's en gemeenschapshuizen. Voor beide gebruikers (gemeente en derden) zijn de energiebesparingsmogelijkheden in beeld gebracht. Deze bestaan uit:

- 10% besparing door energiebeheer Deze energiebesparingsmogelijkheid voor het gemeentelijk vastgoed ad € 38.661 willen we effectueren met de inzet van een ½ FTE energiebeheer ad € 43.500, waardoor de doelstelling nagenoeg budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.
- 25% besparing door het treffen van verduurzamingsmaatregelen, bijv. het aanbrengen van zonnepanelen en zonnecollectoren. Voor de projectleiding en begeleiding van de uitvoering is extra formatie van 1 fte nodig, welke kosten kunnen worden gedekt uit de besparing van 25% op de energiekosten.

|                                  | Energie-<br>lasten in<br>begroting<br>2018 | Energie-<br>lasten<br>derden | Energie-<br>lasten tlv<br>gemeente | Besparing<br>door energie-<br>beheer 10% | Resterende<br>energielasten | Besparing door<br>maatregelen<br>25% |
|----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Gas                              | 424.474                                    | 267.428                      | 157.046                            | 15.705                                   | 141.341                     | 35.335                               |
| Elektra                          | 472.262                                    | 259.587                      | 212.675                            | 21.268                                   | 191.408                     | 47.852                               |
| Water                            | 44.288                                     | 27.403                       | 16.885                             | 1.689                                    | 15.197                      | 3.799                                |
| Alle gebruikers<br>(incl. MFA's) | 941.024                                    | 554.418                      | 386.606                            | 38.661                                   | 347.945                     | <b>86.986</b>                        |

### *Kostendekking energiebeheer*

De structurele lasten voor energiebeheer van € 43.500 kunnen worden opgenomen in de begroting 2019-2022. Deze kunnen voor € 38.600 worden gedekt uit de energiebesparing vastgoed. De resterende € 4.839 voor 2019 kunnen worden gedekt uit de Algemene Risico Reserve en voor 2020 e.v. ten laste van het begrotingssaldo worden gebracht.

## **4.6 Gemeentewerven en milieustraten**

De gemeentewerven en de milieustraten zijn objecten die onderdeel uitmaken van het maatschappelijk vastgoed. In het DMOP zijn investeringen opgenomen voor de gemeentewerven en de milieustraten. De jaarlijkse lasten van deze investeringen worden verwerkt in het rioolrecht en de afvalstoffenheffing dmv een jaarlijkse ophoging van de storting in de onderhoudsvoorziening. Omgerekend komen deze lasten neer op een totale verhoging van € 6,00 per huishouden per jaar (naar boven afgerond).

## **4.7 Financieel overzicht**

Samenvattend heeft het DMOP inclusief verduurzamingsmaatregelen voor de periode 2019-2028 een tekort van € 307.451 per jaar.

|                        | Jaarlijks nog te dekken | Dekkings-mogelijkheid | Jaarlijks tekort |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|
| 1. MOP                 | 587.537                 | 432.913               | 154.624          |
| 2. Verduurzaming MOP   | 590.367                 | 442.379               | 147.988          |
| 3. Extra verduurzaming | 205.781                 | 205.781               | 0                |
| 4. Energiebeheer       | 43.500                  | 38.661                | 4.839            |
| 5. CO2-neutraal*       | p.m.                    | 0                     | p.m.             |
|                        | 1.427.185               | 1.119.734             | 307.451          |

\* Onderzoekskosten CO2-neutraal (€ 96.800 incl. btw) integraal afwegen bij de kadernota 2020 e.v.

# 5



## ORGANISATIE

Het beheer van het maatschappelijk vastgoed is de primaire taak van de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Dat wil zeggen invulling geven aan haar rol van eigenaar van het maatschappelijk vastgoed en uitvoering geven aan het hierbij benodigde onderhoud. De gemeentelijke vastgoedorganisatie streeft daarbij naar een optimale balans tussen het behalen van financieel rendement en maatschappelijk rendement. Het financieel rendement is de verantwoordelijkheid van de vastgoedorganisatie en het maatschappelijk rendement wordt (mede) bepaald door de beleidsafdelingen.

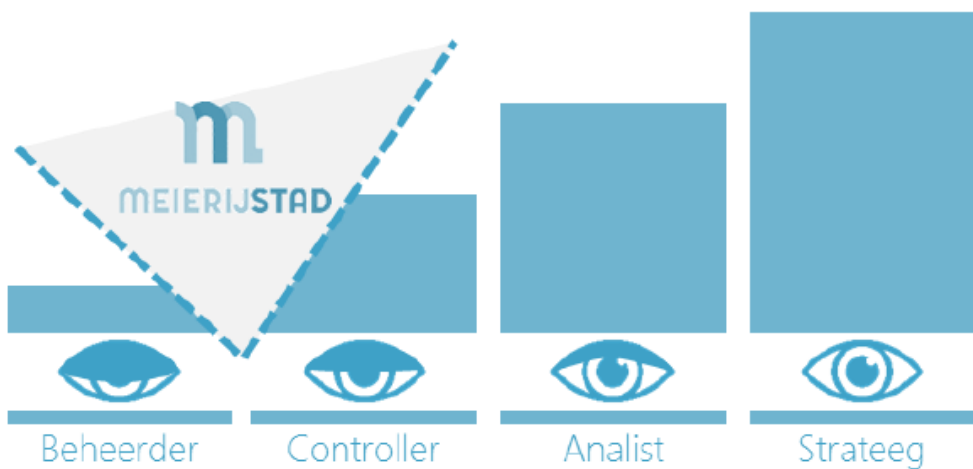
Dat betekent dat er een expliciete rollenscheiding is tussen degenen die verantwoordelijk zijn voor het beleid met betrekking tot de vastgoedbehoefte (de beleidsvoorbereidende werkateliers) en degenen die verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer van het gemeentelijk vastgoed (de gemeentelijke vastgoedorganisatie). De beleidsvoorbereiders geven aan welke behoefte aan vastgoed er is voor het realiseren van het beleid. Zij regelen zelf de financiering en ze stellen kaders op voor het gebruik. De gemeentelijke vastgoedorganisatie berekent vervolgens de huurtarieven en eventuele exploitatielasten door aan huurders of de beleidsafdelingen. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke scheiding tussen beleid en beheer en onderhoud

## **5.1 Bevindingen Rekenkamercommissie**

In de 'Notitie informatiearchitectuur vastgoed Meierijstad' van de Rekenkamercommissie (RKC) worden vier groeistadia onderscheiden. Dit zijn de volgende vier stadia:

- Beheerder: basis op orde. Bouwkundige en uitvoeringsrisico's worden beheerst.
- Controller: sturen op kosten. Beheersen van financiële risico's.
- Analist: gedetailleerde kennis vastgoed en gebruik. Intern gericht. Vastgoedsturing nog mogelijk. Nog niet alle kansen benut.
- Strategie: monitoren van omgevingsfactoren. Sturen op marktwwaarden opbrengst-potentie vastgoed.

Meierijstad wordt in deze notitie gepositioneerd tussen beheerder en controller.



### Controller

Om de stap te maken richting controller worden een aantal aanbevelingen gedaan, zoals het compleet maken van het centraal vastgoedregistratiesysteem, het uitbreiden van de technische nulmeting en het zoeken van aansluiting tussen de financiële administratie en de gebouwenlijst. Met de vaststelling van deze vastgoednota inclusief het duurzaam meerjarenonderhoudsplan voor de periode 2019-2028 en de invoering van een centraal vastgoedregistratiesysteem (Ultimo) is het maatschappelijk vastgoed van Meierijstad in control.

### Analist

Voor de middellange termijn (2022) willen we graag de stap maken richting het niveau van analist. Om deze stap te maken moeten we onze informatiearchitectuur nog verder op orde brengen. Zo moet informatie verzameld worden over huurderstevredenheid en bezettingsgraden. Dit helpt voor het maken van scherpe analyses wat betreft de strategie per pand. Ook is een eenduidige huurprijsystematiek nodig.

## **5.2 Gemeentelijke vastgoedorganisatie**

Binnen de gemeentelijke vastgoedorganisatie staan transparantie en professionaliteit centraal. Met transparantie wordt onder meer bedoeld dat er geen dubbele financieringsstromen lopen via bijvoorbeeld subsidieregelingen. Verder houdt transparantie in dat steeds alle benodigde informatie in beeld wordt gebracht die relevant is bij het nemen van beslissingen omtrent vastgoed. Met professionaliteit wordt bedoeld dat wordt gewerkt in een professionele, centrale vastgoedorganisatie, die alle kennis in huis heeft om het vastgoedmanagement en -beheer optimaal in te richten. Een ander uitgangspunt is dat de exploitatie van de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille minimaal kostendekkend dient te zijn.

Om het maatschappelijk vastgoed goed te kunnen onderhouden en beheren, alsmede de duurzaamheidsambitie uit te kunnen voeren is een inzet van 2 extra FTE's onderhoudsbeheer en een ½ FTE energiebeheer nodig. De kosten van de formatie uitbreiding zijn verwerkt in het DMOP (zie hoofdstuk 4).

### Accountmanagement

Accountmanagement gaat over alle activiteiten die worden verricht op objectniveau. Het gaat bij accountmanagement allereerst om het optimaal benutten van de objecten in de portefeuille. Tevens gaat accountmanagement over het afsluiten van huurovereenkomsten en -contracten. Daarnaast gaat het over het voldoen aan wet- en regelgeving en zakelijke rechten (recht van opstal en recht van erfpacht). Het accountmanagement wordt de komende jaren geoptimaliseerd.

### *Contractbeheer*

Alle afspraken met huurders/gebruikers worden vastgelegd in een standaard huurovereenkomst dan wel bruikleenovereenkomst, die is gebaseerd op de modellen van de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

## *Wet- en regelgeving*

Het maatschappelijk vastgoed en het gebruik ervan moeten voldoen aan wet- en regelgeving. Dit is de verantwoordelijkheid van zowel de eigenaar als de gebruiker. De gemeente zal er dan ook op toezien dat de geldende wet- en regelgeving wordt nageleefd en gehandhaafd. Maatschappelijke vastgoedobjecten dienen ten minste te voldoen aan de wet- en regelgeving die geldend was op het moment dat het object werd gerealiseerd.

## Vereniging van Eigenaren

In bepaalde situaties kan een vereniging van eigenaren de meest optimale eigendomsconstructie zijn. Doordat bij deze eigendomsconstructie meerdere partijen verenigd zijn in een vereniging van eigenaren, is dit een complexere vorm dan wanneer er één eigenaar is van het gebouw. Daarom wordt deze eigendomsconstructie alleen toegepast wanneer dit wenselijk is en/of er geen andere mogelijkheid is.

## Zakelijke rechten

Bij maatschappelijk vastgoed zijn twee zakelijke rechten van belang, namelijk het recht van opstal en het recht van erfpacht. De wet gaat uit van het beginsel dat de eigenaar van de grond ook eigenaar is van alles wat op die grond gebouwd wordt. Dit kan doorbroken worden door het vestigen van een recht van opstal. Bij recht van opstal kan iemand zaken in eigendom hebben zonder eigenaar te zijn van de grond. In feite ontstaan er twee eigenaren: één voor de grond en één voor datgene wat er op de grond staat.

Recht van erfpacht wordt gevestigd wanneer het wenselijk is dat het eigendom van een onroerende zaak in handen blijft van de gemeente, terwijl een aantal rechten die daar normaal gesproken bij horen in handen zijn van een ander. Die ander mag het onroerende zaak onder zich hebben en gebruiken.



## Asset management

Asset management is het managen van assets (zaken die waarde hebben voor een organisatie), met als doel om daar meerwaarde mee te creëren voor de organisatie. Bij vastgoed gaat asset management over het managen van vastgoedobjecten. Asset management strekt zich uit over de gehele levenscyclus van de vastgoedobjecten: van het verwerven tot het afstoten en alle fasen daartussen. Het plaatst investeringen in objecten in het perspectief van hun levenscyclus en bijbehorende onderhoudskosten. Het doel is om een optimale prestatie uit vastgoedobjecten te halen, binnen acceptabele risico's en tegen aanvaardbare kosten.

Door middel van asset management wordt in kaart gebracht hoe individuele objecten presteren, waardoor meer inzicht ontstaat in het functioneren van de gehele portefeuille. De assetmanager heeft, voor het vastgoedmanagement, inzicht nodig in de commerciële, technische, financiële en organisatorische aspecten van vastgoed. Tevens is kennis van de vastgoedmarkt nodig. Asset management impliceert verandering, dynamiek, sturen en regelen. Op basis daarvan kunnen voorstellen gedaan worden met betrekking tot bijvoorbeeld aan- en verkoop van objecten. Na de optimalisering van het accountmanagement is assetmanagement de volgende stap in de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie.

## Beheersvorm gemeentelijke vastgoedorganisatie

Er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar de voor- en nadelen van verzelfstandigingsmogelijkheden van de vastgoedorganisatie. Onderzocht is wel of er fiscale voordelen zijn te behalen in geval externe verzelfstandiging (eigen vastgoed BV). Dit is niet het geval.

In het belang van een goede vastgoedsturing - ook als sociaal instrument - gaat onze voorkeur uit naar het in eigendom houden van het maatschappelijk vastgoed.

## Sportbedrijf

De gemeente Meierijstad exploiteert een groot aantal sportaccommodaties. We willen hiervoor graag een één-loketfunctie voor sport realiseren. Om deze inhoudelijke reden maar ook om bedrijfsmatige en financiële redenen (efficiency, kortere beslislijnen, zelfstandige exploitatie, btw op sport vrijstelling), onderzoeken we de mogelijkheden voor instelling van een sportbedrijf voor Meierijstad passend binnen de organisatiefilosofie.

## *Btw-sportvrijstelling*

Met ingang van 1 januari 2019 wordt de btw-sportvrijstelling uitgebreid. Een ieder die zonder winstoogmerk sportaccommodaties exploiteert c.q. de gelegenheid geeft tot sportbeoefening wordt vrijgesteld van de heffing van btw.

We onderzoeken hoe we met ingang van 1 januari 2019 een zo goed mogelijke subsidiepositie en de meeste flexibiliteit kunnen verkrijgen..

## Welke informatie heeft de raad nodig?

Om goed onderbouwd te kunnen antwoorden moet de beschikbare informatie binnen de gemeente op orde zijn. Dit vraagt om een professionele gemeentelijke vastgoedorganisatie en een goede en volledige informatiearchitectuur die nodig is voor een goede vastgoedsturing.

## Op welk moment dient de raad van de informatie te worden voorzien?

De raad kan jaarlijks om een verantwoording van het vastgoedbeleid vragen. Hierin kunnen de antwoorden op de meeste vragen worden samengevat. Deze jaarlijkse verantwoording geeft een beeld van de huidige portefeuille, de inspanningen over het afgelopen jaar en inzicht in hoeverre voldaan is aan de opgave en de kaders.

Naast een verantwoording over en bijstelling van het vastgoedbeleidsplan, is een overzicht met factsheets van alle gebouwen onderdeel van deze verantwoording. De factsheet bevat specifieke gebouwinformatie en de begroting en realisatie van het betreffende gebouw.

Met de volgende (wettelijke) instrumenten kan de raad direct sturen op de uitvoering van het vastgoedbeleid:

- Budgetrecht: De raad stelt financiële middelen beschikbaar. Zo kan de raad sturen op meer of minder geld aan onderhoud, verduurzaming, enz.
- Initiatiefrecht: De raad kan eigen voorstellen doen voor nieuw beleid of wijziging van bestaand beleid. Hiermee kan hij actief kaders stellen voor het vastgoedbeleid, bijvoorbeeld voor de uitwerking van het duurzaamheidsbeleid:

# DUURZAAM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



# Bijlagen

- Bijlage 1: Vastgoedportefeuille
- Bijlage 2: Nota DMOP
- Bijlage 3: DMOP
- Bijlage 4: Kostprijsberekening