

Notitie gebouwenbeleid



Beilen, 15 december 2014
Versie: 1.0

Samenvatting

Evolutie

Bij de start van het gebouwenbeleid was het uitgangspunt: inventariseer ons hele gebouwenbestand en formuleer beleidsvoorstellen die ook het inhoudelijke beleid (onderwijs, sport, dorpen e.d.) kunnen raken. Deze opdracht stond destijds in de context van “hervormen en begroten”. Geleerd door de eerste voorstellen- gebouwenbeleid en (ander) inhoudelijk beleid liepen elkaar voor de voeten - hebben we uiteindelijk gekozen voor een smallere benadering.

Opdracht

De opdracht is daarom geworden: inventariseer het bestand, orden dat op een logische manier, beschrijf de raakvlakken met andere beleidsterreinen maar blijf daar inhoudelijk buiten; geef aan welke gebouwen we in eigendom willen hebben.

Inventarisatie

- We hebben 155 gebouwen waar we als gemeente op de een of andere manier een financiële relatie mee hebben.
- De WOZ-waarde is in totaal € 48 miljoen, de boekwaarde € 36 miljoen.
- Ca. 75% van de gebouwen is ouder dan 30 jaar.
- Ongeveer 1/3 van de gebouwen is niet bij de gemeente in exploitatie. Dit aantal groeit.
- Het onderwijs heeft de meeste nieuwe gebouwen.
- Het handhaven van de staat van onderhoud staat onder druk.

Kaders

Gebouwen die geen maatschappelijke functie of strategische betekenis hebben, gaan we verkopen. Alleen gebouwen die we voor onze directe overheidstaak of om strategische reden nodig hebben, houden we als gemeente in eigendom.

Wat betreft de kosten: we varen vanuit zakelijke berekeningen scherp aan de wind, dit wetende streven we er naar om met het huidige budget de bestaande onderhoudsniveaus te handhaven. Verkoop van gebouwen (woningen) levert grofweg een bedrag van € 700.000,00 incidenteel en een bedrag van € 3.000,00 structureel op.

Implementatie

We gaan met dit beleid aan de slag na het raadsbesluit op de notitie:

- We gaan beheren en verkopen volgens het vastgestelde kader.
- De organisatie past de bedrijfsvoering waar nodig aan (verantwoordelijkheid algemeen directeur)
- Gebouwenbeheer-professionals verlenen ondersteuning aan beleidsontwikkeling op andere terreinen.
- We actualiseren de inventarisatie jaarlijks.

Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	4
Evolutie.....	4
Opdracht.....	4
Leeswijzer.....	5
2. Positionering gebouwenbeleid.....	6
Activiteit en accommodatie	6
Gebouwenbeheer	6
Relatie met andere beleidsterreinen	7
Bedrijfsvoering.....	7
3. Inventarisatie.....	8
Aantal gebouwen.....	8
Categorie gebouwen.....	8
Aantallen gebouwen per soort	9
Waarden.....	9
Exploitatiekosten	10
4. Kaders en richtlijnen	12
Welke gebouwen in eigendom en welke niet?	12
Welk niveau van onderhoud hanteren we?	13
5. Implementatie/vervolg.....	17

1. Inleiding

Al weer geruime tijd geleden hebben raad en college afgesproken om naar het gebouwenbeleid te kijken, in de context van wat toen “hervormen en begroten” heette.

Evolutie

In het voorjaar van 2013 heeft het college een projectopdracht vastgesteld. De opdracht had twee onderdelen: het maken van een inventarisatie en het ontwikkelen van concrete beleidsvoorstellen. In 2013 kreeg de inventarisatie vorm. Dat was een flinke klus, omdat de organisatie een volledige inventarisatie nog niet eerder had gemaakt. Intussen ontstond er bij het overwegen van de beleidsvoorstellen een dilemma. Hoe formuleer je concrete voorstellen voor gebouwenbeleid terwijl vrijwel op al die onderdelen het primaat voor veranderingen ligt bij inhoudelijk beleid. Om het dilemma met een voorbeeld duidelijk te maken: vanuit het perspectief van het gebouwenbeleid kan het een goed advies zijn om het aantal gymzalen te verminderen en te kiezen voor centralisatie. Vanuit het perspectief vanuit het sportbeleid, het dorpenbeleid en het onderwijsbeleid kan dat zelfde advies wel helemaal verkeerd zijn.

Kortom: waar ligt de grens van het gebouwenbeleid?

Het college heeft er toen eerst voor gekozen om een integrale aanpak uit te proberen. Daar is eind 2013 en begin 2014 aan gewerkt. Vervolgens hebben college en raad besloten het onderwerp niet in de “oude raad” aan de orde te stellen, maar aan de nieuwe raad voor te leggen.

Na de zomer 2014 heeft het college de resultaten van de integrale benadering tegen het licht gehouden en geconstateerd dat we het daarmee onnodig complex maakten. Het college heeft daarom de opdracht aangepast met als strekking dat het gebouwenbeleid buiten de inhoudelijke beleidsterreinen blijft.

Opdracht

Met de nieuwe bestuursopdracht heeft het college tot doel gesteld om, zonder andere beleidsterreinen inhoudelijk te betreden, te inventariseren, een enkel kader te stellen en te besparen waar dat mogelijk is.

De opdracht luidt:

1. Maak een volledige inventarisatie van alle gebouwen waar we als gemeente financieel mee van doen hebben (als eigenaar of indirect als subsidieverlener e.d.).
 - a. Orden daarvoor de gebouwen in een aantal logische categorieën.
 - b. Lever in die inventarisatie alle relevante informatie, zowel gericht op beleidskaders als op het feitelijk beheer.
2. Benoem de raakvlakken met andere beleidsterreinen, maar ga daar verder niet op in en leg daarin ook geen keuzes voor.
3. Kom met een voorstel voor slechts één kader: welke gebouwen willen we als gemeente zelf in eigendom hebben en welke gebouwen niet? (Ook dit kader zal niet inhoudelijk ingaan op de inhoudelijke beleidsterreinen)

Daarnaast gebruikt de organisatie dit project om te kijken naar de eigen bedrijfsvoering op het gebied van gebouwenbeheer. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de notitie.

Leeswijzer

Door de begrenzing van het onderwerp, is de notitie beknopt en eenvoudig gebleven.

Deze notitie begint in hoofdstuk 2 met de positionering van het onderwerp. De raakvlakken met andere beleidsterreinen worden daarbij besproken.

Daarna volgt in hoofdstuk 3 een samenvatting van de inventarisatie. De volledige inventarisatie gaat als bijlage bij de notitie.

In hoofdstuk 4 staan enkele kaders en richtlijnen. Daarin wordt ingegaan op de vraag welke gebouwen we als gemeente zelf in eigendom willen hebben en welke gebouwen niet en gekoppeld hieraan is er aandacht voor het vaststellen van het gewenste onderhoudsniveau. In dat hoofdstuk staat ook een indicatie van de mogelijke opbrengsten.

In hoofdstuk 5 staat de implementatie omschreven.

2. Positionering gebouwenbeleid

Wanneer we het hebben over gebouwenbeleid, dan hebben we het over middelenbeleid. Gebouwenbeleid zou niet bestaan wanneer er vanuit inhoudelijke beleidsterreinen geen behoefte bestond om gebouwen te gebruiken bij de uitvoering van dit beleid.

Activiteit en accommodatie

Inhoudelijk beleid richt zich in basis op het organiseren en ondersteunen van activiteiten in onze gemeente. Of het nu gaat over sport, onderwijs, dorpenbeleid, veiligheid, dienstverlening, culturele of andere maatschappelijke activiteiten, in alle gevallen bestaat de behoefte aan onderdak en het gebruik van accommodaties.

In Midden-Drenthe is het gebruikelijk dat de vertaling van activiteiten naar concrete gebouwen en accommodaties deel uitmaakt van het inhoudelijke beleid. Vanuit inhoudelijk beleid wordt bepaald welke huisvesting wordt geboden op welke locatie en welke beheervorm daarbij toegepast wordt. Het voornemen is deze lijn, waarbij per inhoudelijk beleidsterrein concreet invulling wordt gegeven aan de huisvesting, in de toekomst voort te zetten. Net zoals dat nu ook het geval is, maken we daarbij wel gebruik van de deskundigheid die op het terrein van gebouwenbeleid en – beheer in onze organisatie aanwezig is.

Gebouwenbeheer

Door vast te stellen dat kaders voor huisvesting onderdeel uitmaken van inhoudelijk beleid kunnen we stellen dat gebouwenbeleid als geheel eigenlijk niet bestaat, maar onderdeel uitmaakt van de verschillende inhoudelijke beleidsterreinen. Daarom is ervoor gekozen in deze beleidsnotitie ook geen integrale kaders vast te stellen, laat staan concrete voorstellen te doen ten aanzien van gebouwen. Dit wordt overgelaten aan inhoudelijk beleid.

In de afbakening betekent dit dat gebouwenbeleid zich niet richt op huisvesting van activiteiten, maar zich beperkt tot het beheren van gebouwen en contracten daar waar het gaat om huisvesting. Gebouwenbeheer dus, in plaats van gebouwenbeleid.

Daar is één uitzondering op, namelijk die gebouwen die als middel niet in delen of in z'n geheel zijn onder te brengen bij andere inhoudelijke beleidsterreinen. Vandaar dat in het laatste hoofdstuk van deze notitie vanuit deze invalshoek wordt ingegaan op kaders als antwoord op de vraag 'Welke gebouwen willen we als gemeente zelf in eigendom hebben en welke gebouwen niet?'

Relatie met andere beleidsterreinen

De relatie van gebouwenbeheer met andere beleidsterreinen is vooral ondersteunend van karakter. Informatievoorziening en het bieden van technische ondersteuning vormen de basis van deze relatie. Informatievoorziening staat ook centraal in deze notitie, in het volgende hoofdstuk, waarin we ingaan op de inventarisatie die als bijlage bij deze notitie meegaat. De afgelopen jaren is er vanuit inhoudelijke beleidsterreinen al een aantal notities vastgesteld gericht op accommodaties. In de uitvoering hiervan is gebouwenbeheer betrokken. De relatie wordt kort besproken.

Koersnotitie dorpshuizen

De Koersnotitie van mei 2004 heeft tot doel instandhouding en waar nodig een mogelijke verhoging van het huidige voorzieningenniveau in de dorpen. Met de koersnotitie geeft de gemeente uitdrukking aan de betrokkenheid en verantwoordelijkheid aan de dorpshuizen. Nagenoeg alle dorpshuizen en aula's werken volgens deze notitie.

Sportaccommodaties

In 2014 zijn de beleidsuitgangspunten voor de sportaccommodaties buitensport vastgesteld. Centraal staan hierbij de uitgangspunten zelfbeheer, gelijkwaardigheid en maatwerk. Op basis van deze uitgangspunten vindt overleg plaats met de verenigingen en stichtingen. Gebouwenbeheer levert de informatie, zodat verenigingen een compleet beeld krijgen wat zelfbeheer inhoudt. Transparante gegevens over exploitatie, beheer en onderhoud vormen daarbij de basis. Bij de energiescans, aanvullend op de afbouwregeling voor energie, biedt gebouwenbeheer ondersteuning.

IHP/Onderwijshuisvesting

Sinds 2007 hebben we een Integraal huisvestingsplan Onderwijs, het IHP. In het plan zijn ambities beschreven op het gebied van de onderwijshuisvesting voor een periode van 10 jaar met daaraan gekoppeld een meerjarenplanning van voorzieningen en een financiële onderbouwing. Per 1 januari 2015 worden de gebouwen overgedragen aan de betreffende stichtingen voor openbaar en christelijk onderwijs. Gebouwenbeheer levert ondersteuning in deze overdracht.

Toekomstig beleid

Ook binnen deze collegeperiode, van 2014-2018, zullen vanuit inhoudelijk beleid notities en programma's het leven zien, waarvan het beheer van accommodaties en gebouwen onderdeel van zal zijn. Voorbeeld hiervan is het Duurzaamheidsprogramma. Gebouwenbeheer is betrokken bij de totstandkoming ervan.

Bedrijfsvoering

In het kader van de positionering van gebouwenbeleid is er nog een aspect, de bedrijfsvoering. De organisatie rondom gebouwen/vastgoed zal als onderdeel van de totale organisatieontwikkeling opnieuw onder de loep genomen worden. We hebben het dan over de complete levenscyclus, van bouw tot sloop, van verhuur tot verkoop en van eigen beheer tot al dan niet uitbesteed beheer of zelfbeheer. Er zal daarbij ook gekeken worden naar doelmatigheid en efficiency in het kader van besparing op de bedrijfsvoering. Deze doorontwikkeling van de organisatie zelf valt buiten de afbakening van deze notitie en valt binnen de bevoegdheden van de algemeen directeur.

3. Inventarisatie

In de inventarisatie geven we aan waarover we het in Midden-Drenthe hebben. We geven in dit hoofdstuk een globaal beeld over het totale gebouwenbestand. Over hoeveel gebouwen praten we? Hoe is dit verdeeld over categorieën en soorten gebouwen? En hoe zit het met de leeftijdsopbouw en het onderhoudsniveau?

In de bijlage worden de verschillende soorten gebouwen in detail besproken. Naast de informatie in detail geven we aan welke zaken opvallen of kenmerkend zijn vanuit het perspectief van het gebouwenbeleid, zonder daarin overigens volledig of richtinggevend te willen zijn richting inhoudelijke beleidsterreinen.

Aantal gebouwen

De inventarisatie laat zien dat de portefeuille gebouwen in totaal uit 155 gebouwen bestaat. Het varieert van (logische) overheidsgebouwen tot gebouwen waar we een (financiële) relatie mee hebben. Dat kan variëren van recht van opstal/het verzekeren van inventaris tot aan het exploiteren van een sporthal/zwembad.

Categorie gebouwen

De gebouwen hebben we onderverdeeld naar de categorieën Overheid, Onderwijs, Maatschappelijk, Strategisch, Sport en Overig. In de tabel hierna geven we aan welk soort pand waaronder geschaard kan worden en om hoeveel panden het gaat. We gaan daarbij uit van de situatie op 1 januari 2014.

Categorie	Soort pand	Aantal
Overheid	Gemeentehuis, loketten Westerbork en Smilde, werkplaatsen en brandweerkazernes	9
Onderwijs	Openbaar/christelijk/speciaal en voormalige nog niet verkochte onderwijsgebouwen	26
Maatschappelijk	Dorpshuizen, peuterspeelzaal, aula's, baarhuisjes, graftombe, bibliotheek, multifunctionele accommodaties, jongerencentrum en verenigingsgebouwen	41
Strategisch	Strategisch aangekochte panden	5
Sport	Zwembaden, sporthallen, gymzalen, sportaccommodaties	30
Overig	Kerktoeren, stroomkast, zendmasten, woonwagenkamp, (brugwachters)woningen, recreatiegebouwen, maneges, hertenkampen	44
Totaal		155

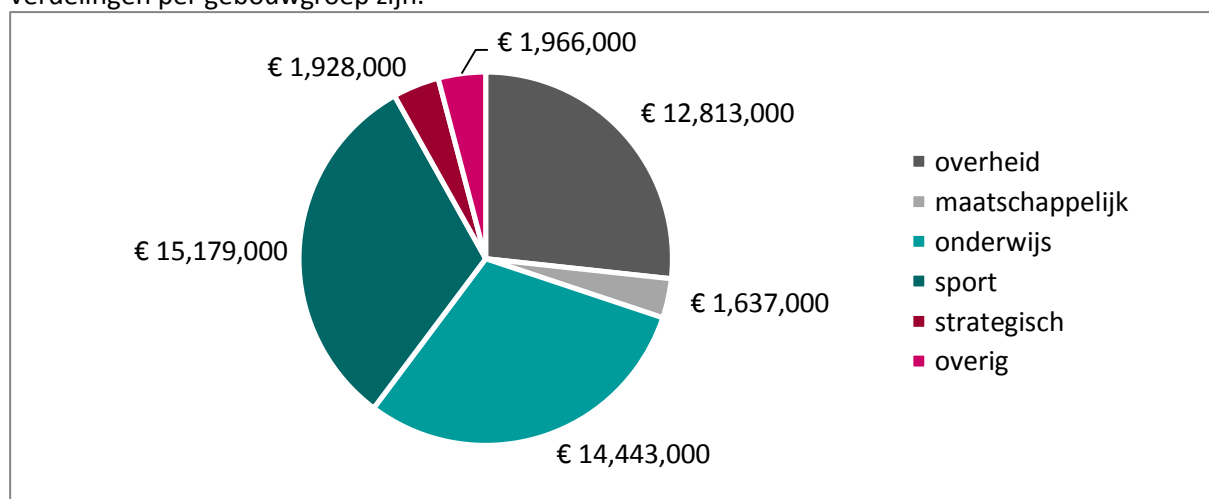
Aantallen gebouwen per soort

Onder de aangegeven categorieën vallen verschillende soorten gebouwen. Hieronder een nadere specificatie naar aantallen.

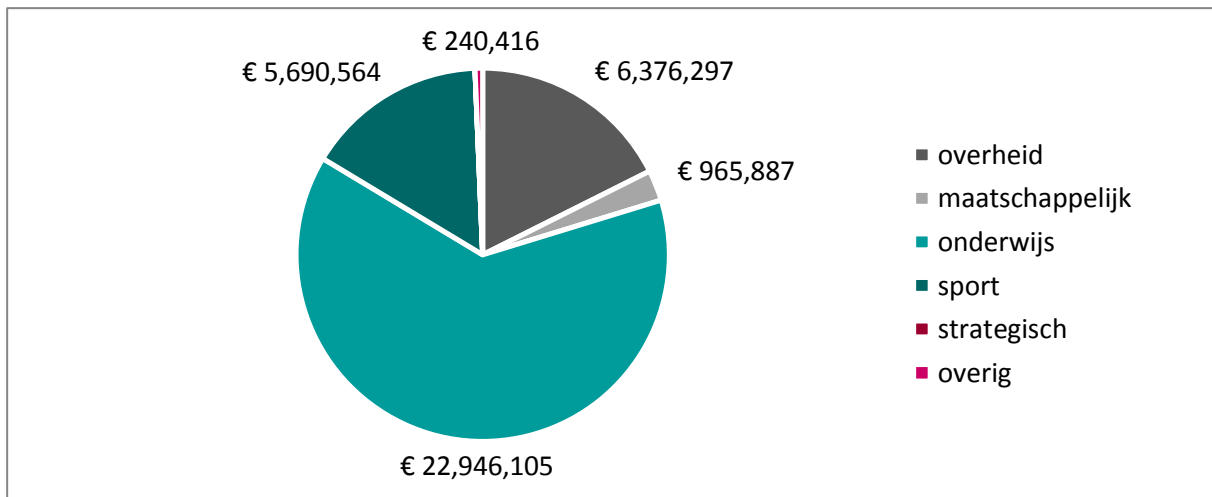
Aula	3	Baarhuisje	12	Brandweerkazerne	3
Brugwachterswoning	3	Buurt- en dorpshuis	17	Gemeentehuis	1
Hertenkampjes	7	Gymzaal	8	Ijsbaan	2
Manege	3	Multif. accommodatie	3	Peuterspeelzaal	3
Recreatiegebouw	3	School cbs	5	School obs	8
School osg + csg	4	School speciaal onderwijs	3	Brede school	3
Voormalige school	3	Sporthal	3	Sportcomplex	10
Diverse sporten	8	Werkplaats	4	Woning	2
Woonwagenkamp	4	Zendmast	7	Zwembad	3
Gebouwen op strategische gronden	5	Divers	15		

Waarden

De gebouwen die bij de gemeente in eigendom zijn of aan het einde van hun levenscyclus weer terugvloeien naar de gemeente vertegenwoordigen een WOZ-waarde van circa 48 miljoen euro. De boekwaarde bedraagt op dit moment rond de 36 miljoen euro. In de grafieken staat hoe de verdelingen per bouwgroep zijn.



WOZ waarde per bouwgroep

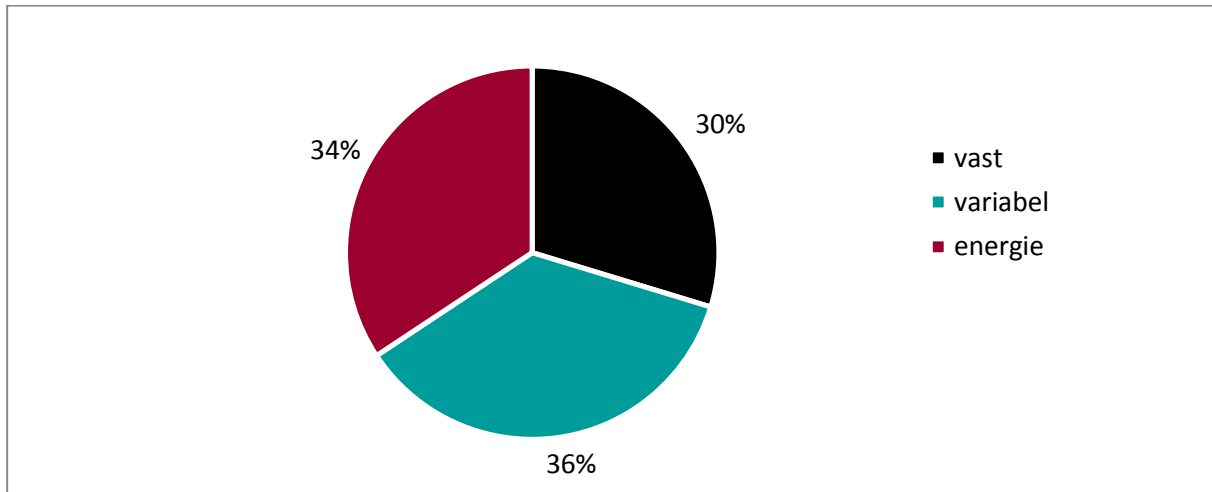


Boekwaarde per gebouwgroep

Exploitatiekosten

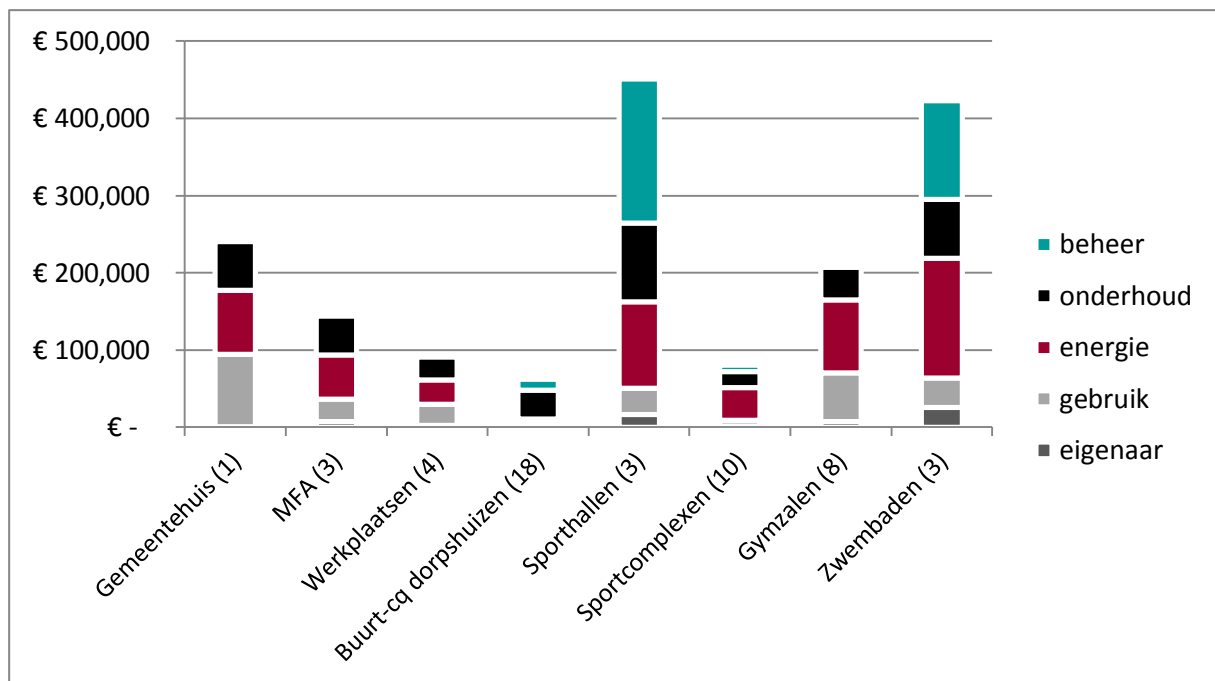
De exploitatiekosten voor een gebouw bestaan grofweg uit 3 grote kostengroepen namelijk vaste kosten, variabele kosten en kosten voor energie. Als we onze gebouwenportefeuille nader beschouwen, blijkt dat de deze kosten nagenoeg even hoog zijn.

Vaste kosten hebben we als eigenaar van het pand altijd. De variabele en energiekosten zijn afhankelijk van het gebruik.



Verdeling exploitatiekosten portefeuille gebouwen

Als we de kosten per gebouwgroep nader beschouwen, zien we dat de kostenverdeling afhankelijk is van het soort gebouw en daarmee het logische gebruik van het gebouw. Ook zien we in het overzicht dat als een pand wordt overgedragen in zelfbeheer, zoals dat bij de meeste buurt- en dorpshuizen is gebeurd, de exploitatiekosten zich gaan beperken tot de onderhoudskosten voor de gemeente, een derde van de (oorspronkelijke) exploitatiekosten.



Kostenverdeling per gebouwgroep

4. Kaders en richtlijnen

Met de keuze om gebouwenbeleid volledig ondersteunend te laten zijn aan het inhoudelijk beleid is ook de keuze gemaakt om nagenoeg geen kaders en richtlijnen te stellen vanuit gebouwenbeleid, maar dit volledig over te laten aan de inhoudelijke beleidsterreinen.

Dat geldt bijvoorbeeld voor het bepalen van beheerconstructies en het vaststellen van exploitatievergoedingen, maar ook voor het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. Want de keuze voor energiebesparende maatregelen is afhankelijk van de geprognoseerde levensduur en het al dan niet afstoten of overdragen in zelfbeheer of aan commerciële partijen.

Vanuit gebouwenbeheer zullen wel initiatieven aangereikt worden voor inhoudelijk beleid maar gebouwenbeleid zal niet kaderstellend of koersbepalend zijn. Het primaat ligt bij inhoudelijk beleid. Met dit uitgangspunt kunnen we slechts enkele kaders en richtlijnen vanuit gebouwenbeleid vaststellen. Dat geldt bijvoorbeeld voor kaders ten aanzien van gebouwen die niet gerelateerd zijn aan een vorm van inhoudelijk beleid. En dat geldt ook voor beheer en onderhoud van de gebouwen die eigendom zijn van de gemeente, waarbij de bedrijfsvoering rondom gebouwenbeheer buiten de afbakening blijft van deze notitie.

Resultaat is dat we richtinggevend ingaan op een tweetal vragen. Allereerst wordt hierna de vraag beantwoord welke gebouwen we als gemeente in eigendom moeten hebben en welke niet. Daarna wordt ten aanzien van beheer de vraag gesteld welk onderhoudsniveau we voor gebouwen in gemeentelijk eigendom zullen hanteren.

Welke gebouwen in eigendom en welke niet?

Voor de beantwoording van deze vraag laten we ons onder andere leiden door het coalitieakkoord. Op basis van de omstandigheden en verwachtingen van het moment van opstellen van dat akkoord, wordt het bestaande beleid voortgezet voor zover er geen sprake is van nieuw beleid en/of plannen. Gebouwenbeheer is geen met name genoemd onderdeel in het coalitieakkoord.

Wat wel genoemd staat en van invloed is op het gebouwenbeheer is dat we als gevolg van de veranderende rol van overheid en samenleving, inwoners en bedrijven meer stimuleren en faciliteren om hun verantwoordelijkheid te nemen. Het stimuleren van het zelfbeheer van sportaccommodaties is daar een mooi voorbeeld van. Het zelfbeheer willen we verder stimuleren bij de overige gebouwen waarvan we als gemeente geen eigenaar meer van hoeven zijn. Stimuleren van zelfbeheer dus, waarbij de gemeente geen eigenaar hoeft te blijven. Wanneer we dit als uitgangspunt nemen, voor welke gebouwen geldt dan dat het eigenaarschap van de gemeente nog wel gewenst is? Het voorstel is om dit alleen te laten gelden voor gebouwen die we nodig hebben voor uitoefening van onze directe overheidstaak en daarnaast voor het strategisch vastgoed. Van de overige gebouwen (inhoudelijk beleid is daarin bepalend) is het eigen belang om het pand in eigendom te hebben niet (meer) aanwezig. In het overzicht geven we per gebouwgroep aan of we in basis eigenaar moeten zijn of dat een andere constructie (bijv. in beheer geven, verkopen, huren,....) een betere oplossing kan bieden. De gemeente is dan niet meer eigenaar.

<i>Gebouwcategorie</i>	<i>Gemeente eigenaar / gemeente geen eigenaar</i>
Overheid	Gemeente eigenaar
Strategische gebouwen	Gemeente eigenaar
Maatschappelijk	Gemeente geen eigenaar
Onderwijs	Gemeente geen eigenaar
Sport	Gemeente geen eigenaar
Overig	Gemeente geen eigenaar

Vastgoedexploitant?

Er ontstaan gedurende de levensloop van een gebouw momenten waarop het functionele gebruik verandert. Gebouwen raken hun (oorspronkelijke) functie kwijt.

In de afgelopen periode hebben we het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente geen vastgoedexploitant is. Dat betekent dat wanneer gebouwen hun directe of indirecte maatschappelijke functie verliezen en het geen strategisch vastgoed betreft, de gemeente afstand doet van een pand.

Naast het verlies van hun maatschappelijke functie ontstaan gedurende de levensloop van een gebouw ook natuurlijke momenten waarin een afweging gemaakt moet/kan worden of het gebouw tegen redelijke kosten nog steeds geschikt is voor het gewenste gebruik, het gebouw nog nodig is voor de uitvoering van gemeentelijk beleid en/of met een verantwoorde investering het gebouw weer voor bijv. 20 jaar up to date te maken is. We spelen daarbij in op actuele ontwikkelingen en handelen daar zo mogelijk naar. Resultaat is dat we de afgelopen jaren op natuurlijke momenten afscheid genomen hebben van een aantal gebouwen

Hieronder een beknopt overzicht van de verkochte panden:

- Brandweer garage in Nw. Balinge
- t Aole Gemientehoes in Westerbork
- Berg- en stallingsruimte Alescon in Hoogersmilde
- Brugwachterswoning Vaartweg 113 in Smilde
- Brugwachterswoning Rijksweg 222 in Hoogersmilde
- CBS De Morgenster in Nieuw Balinge
- OBS 't Leerhoes in Zwiggelte
- OBS Basisschool Hijken

Rekening houdend met de huidige ontwikkeling gaan we deze lijn, waarbij we natuurlijk rekening houden met het inhoudelijke beleid, voortzetten.

Welk niveau van onderhoud hanteren we?

Gebouwen onderhouden we. Met het onderhoud houden we gebouwen in stand. Met het toenemen van de leeftijd nemen het onderhoud en de hiermee gepaard gaande onderhoudskosten toe. Om grip te houden op de onderhoudskosten onderscheiden we sinds 2006 drie onderhoudsniveaus, t.w.:

- hoog onderhoudsniveau
(uitstekende staat van onderhoud, geen zichtbare sporen van achteruitgang)
- gemiddeld onderhoudsniveau
(goede staat van onderhoud, zichtbare sporen van achteruitgang toegestaan mits geen belemmering vormt voor normaal gebruik van het gebouw)
- redelijk onderhoudsniveau

(redelijke staat van onderhoud, zichtbare situaties van uitgesteld (achterstallig) onderhoud toegestaan mits geen belemmering vormt voor normaal gebruik van het gebouw)

In het volgende overzicht geven we aan welk onderhoudsniveau gekoppeld is aan de verschillende gebouwengroepen .

<i>Gebouw(groep)</i>	<i>Onderhoudsniveau</i>
Gemeentehuis	Hoog
Multifunctionele gebouwen	Gemiddeld
Sporthallen	Gemiddeld
Gymlokalen	Gemiddeld
Zwembaden	Gemiddeld
Sportcomplexen	Gemiddeld
Welzijnsgebouwen	Gemiddeld
Aula's en baarhuisjes	Gemiddeld
Monumenten	Gemiddeld
Werkplaatsen en stallingruimten	Redelijk
Onderwijsgebouwen	Gemiddeld
Brandweerposten	Gemiddeld
Woningen	Gemiddeld

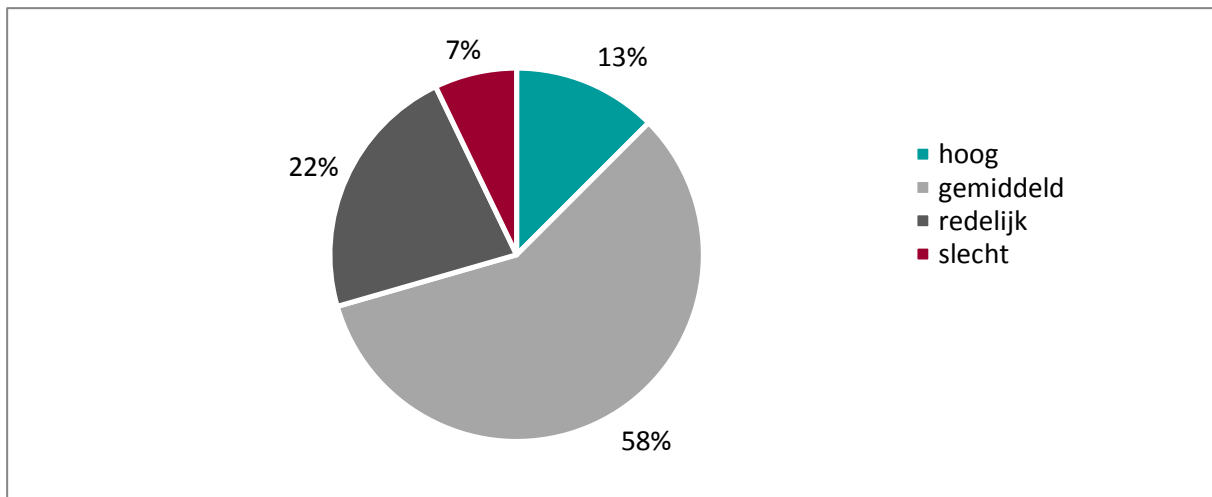
Het onderhoud verzorgen we vanuit de Meerjarenonderhoudsplanningen voor alle gemeentelijke gebouwen op basis van de vastgestelde onderhoudsniveau. Zoals al is aangegeven is het onderhoud alleen gericht op het in stand houden van het gebouw zonder rekening te houden met renovatie c.q. aanpassen aan de eisen van de tijd.

Onderhoudsniveau versus begroting

Jaarlijks is voor de uitvoering van het onderhoud ongeveer 80% van het benodigde budget vanuit de onderhoudsplanning (ca. € 570.000) beschikbaar. Per jaar besteden we dus een vijfde minder aan het noodzakelijke onderhoud. Als we daarbij ook de gemiddelde leeftijd van de gebouwen in ogenschouw nemen, is het begrijpelijk dat de kwaliteit van onze gebouwen onder druk staat.

Staat van onderhoud

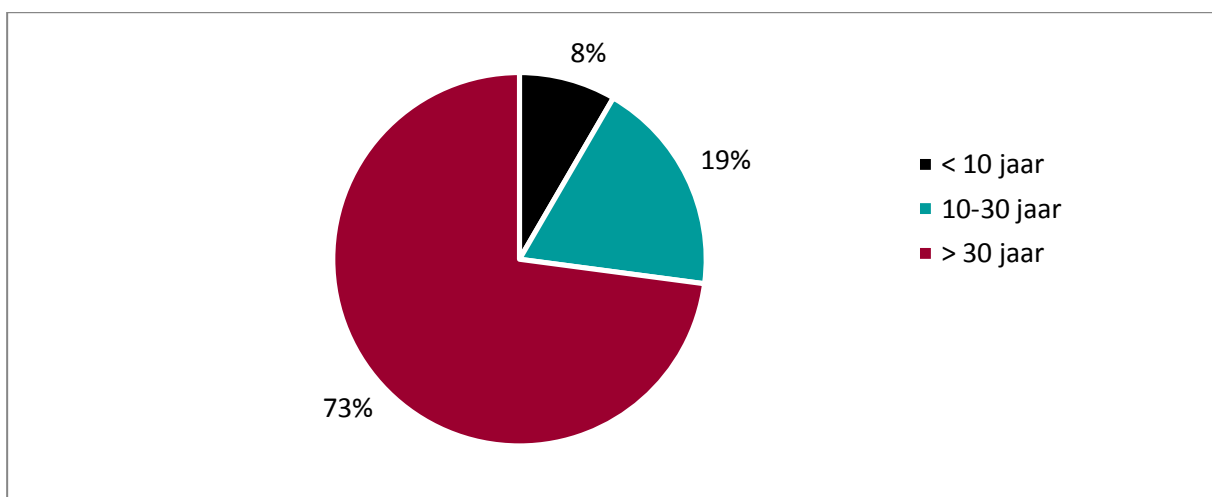
Het is in de praktijk niet eenvoudig om met het beschikbare onderhoudsbudget de vastgestelde onderhoudsniveaus vast te houden. Desondanks is de inzet het onderhoud zo uit te voeren dat het vastgestelde onderhoudsniveau nagestreefd wordt. Vanuit zakelijke berekeningen varen we scherp aan de wind in de wetenschap dat in een enkel geval de staat van onderhoud niet op het vastgestelde niveau gehandhaafd kan worden.



Staat van onderhoud

Leeftijd gebouwen

Een gegeven dat van invloed is op de kosten van onderhoud en het energieverbruik is de leeftijd van het gebouw. In de afgelopen jaren zijn met name oude onderwijsgebouwen vervangen door nieuwbouw. Dat zie je ook terug in de percentage jonge gebouwen. Het gros van de gebouwen is, uitgaande van hun oorspronkelijke bouwjaar, ouder dan 30 jaar.



Leeftijd gebouwen

Wat valt op?

Kijken we met de gehanteerde onderhoudsniveaus naar de werkelijk staat van onderhoud en naar de leeftijdscategorieën dan constateren we dat:

- we in verhouding veel gebouwen van 30 jaar en ouder hebben;
- door nieuwbouw van accommodaties (tijdelijk) de kwaliteit en het onderhoudsniveau toenemen;
- tegen de verwachting in meer gebouwen in redelijk staat van onderhoud verkeren in plaats van gemiddeld dan we op grond van het vastgestelde onderhoudsniveau mogen verwachten;
- het handhaven van de staat van onderhoud onder druk staat

Opbrengsten

Als we kijken naar het onderhoudsniveau, dan zouden we op basis van de onderhoudsplanning meer geld nodig hebben dan nu in de begroting beschikbaar is. Tegelijk zien we het als een te realiseren taakstelling om met creativiteit en zuinigheid binnen het bestaande budget de nu gestelde onderhoudsniveaus te handhaven of minimaal terug te laten lopen, zonder dat het onaanvaardbaar wordt.

Als we kijken naar de gebouwen die we kunnen verkopen, is een ruwe inschatting van de opbrengsten voor de woningen gemaakt.

- incidenteel ca. € 700.000,00
- structureel ca. € 3.000,00

Voor de overige gebouwen is dat sterk afhankelijk van het inhoudelijke beleid.

5. Implementatie/vervolg

Met deze inventarisatie als basis, gaan we verder als onderdeel van de bedrijfsvoering richting geven aan het gebouwenbeheer in onze organisatie. We richten ons daarbij op de uitvoering van onderstaande taken/rollen/acties.

- *Ondersteunen inhoudelijk beleid*
 - bij de overdracht van scholen, sportaccommodaties, hertenkampen brengen we onze kennis en expertise in.
 - In het verlengde van de inhoudelijke beleidsontwikkeling, bijvoorbeeld bij de onderwerpen duurzaamheid en binnensport, ondersteunen en adviseren we de inhoudelijke beleidsmakers.
- *Jaarlijks overzicht vastgoed*

De voorliggende inventarisatie geeft een goed beeld van de portefeuille gebouwen. Deze portefeuille laten we met ingang van 2016 jaarlijks terugkeren in relatie met begrotingscyclus.
- *Bedrijfsvoering/organisatie beheer.*

De organisatie rondom gebouwen/vastgoed zal als onderdeel van de totale organisatieontwikkeling opnieuw onder de loep genomen worden. We hebben het dan over de complete levenscyclus, van bouw tot sloop, van verhuur tot verkoop en van eigen beheer tot al dan niet uitbesteed beheer of zelfbeheer. Er zal daarbij ook gekeken worden naar doelmatigheid en efficiency in het kader van besparing op de bedrijfsvoering. Deze doorontwikkeling van de organisatie zelf valt buiten de afbakening van deze notitie.