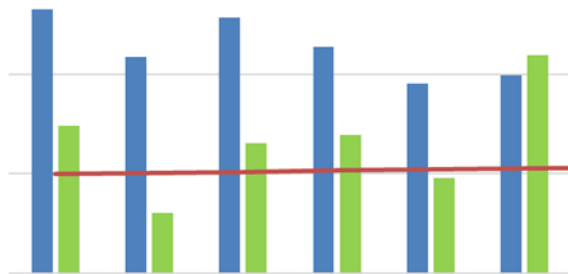


Vastgoedbeheerplan 2017 - 2020

11 april 2017



Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
2 Evaluatie voorgaande periode	8
3 Vastgoedbeheer	9
3.1 Visie op vastgoedbeheer	9
3.2 Definitie vastgoedbeheer	9
3.3 Instandhouding	10
3.3.1 Groot onderhoud	10
3.3.2 Conditie gestuurd onderhoud (NEN 2767).....	11
3.3.3 Preventief onderhoud (onderhoudscontracten).....	12
3.3.4 Correctief onderhoud.....	12
3.3.5 Verdere clustering preventief en correctief onderhoud	12
3.3.6 Functionele aanpassingen	12
3.3.7 Doorlegbepaling SSV en theater De Lampegiet	13
3.3.8 Onderwijshuisvesting	14
3.3.9 Verlaging instandhoudingskosten	14
3.4 Verhuur	15
3.4.1 Algemeen	15
3.4.2 Verhuurbeleid	15
3.4.3 Kostprijsdekkende huur	16
3.4.4 Stand van zaken verhuur	16
3.5 Leegstand	18
3.5.1 Beleidskader leegstandsbeheer	18
3.5.2 Stand van zaken leegstand	18
3.6 Verkoop	19
3.6.1 Algemeen	19
3.6.2 Prijsbeleid	19
4 Terugblik instandhouding 2013 - 2016	20
4.1 Groot onderhoud (MOP 2013-2016).....	20
4.2 Preventief onderhoud	20
4.3 Correctief onderhoud.....	21
5 MOP 2017 – 2026	22
5.1 Inleiding.....	22
5.2 Begroting MOP 2017 – 2026	22
5.3 Dotatie onderhoudsvoorziening 2017 – 2024.....	22
6 Financiële paragraaf	24
6.1 Algemeen	24

6.2	Kosten en baten 2014 – 2016.....	24
6.3	Toekomstige kosten	24
6.4	Financiële consequenties van verkoop	25
6.5	Financiële consequenties van herpositionering.....	25
	6.5.1 Algemeen	25
	6.5.2 Herpositioneringen binnen vier jaar	26
7	Risicomanagement.....	27
8	BIJLAGEN.....	28
	Bijlage 1: Overzicht lopende huurcontracten.....	29
	Bijlage 2: Tabellen en grafieken onderhoudskosten	31

Samenvatting

Vastgoedbeheer is een continu proces, dat zich afspeelt in de gebruiksfase van bestaand vastgoed. De gemeente heeft de rol van eigenaar, die gericht is op:

- Instandhouding: behoud van kwaliteit, functie en financiële waarde;
- Verhuur: effectieve en kostendekkende exploitatie;
- Leegstandsbeheer: zo voordelig mogelijke tijdelijke exploitatie van af te stoten panden;
- Verkoop: zo goed mogelijk afstoten van panden, die niet meer benodigd zijn.

Instandhouding

Conform de strategische kaders plegen wij groot onderhoud om ons vastgoed in de goede conditie te houden. Door middel van een (her)inspectie is het groot onderhoud voor de komende 20 jaar in beeld gebracht in het Meerjaren Onderhoudsplan (MOP). Het MOP is de kern van het vastgoedbeheerplan. Conform het BBV moet elke vier jaar door de raad de dotatie in de onderhoudsvoorziening worden vastgesteld.

We hebben in de begroting voor het groot onderhoud diverse verbeteringen doorgevoerd. Dit heeft geleid tot een verlaging van de begrote onderhoudskosten ten opzichte van het MOP voor de voorgaande periode. Grofweg is het gemiddelde jaarlijkse bedrag over de periode 2017 – 2026 verlaagd van ca. € 1,860 miljoen naar € 1,428 miljoen. Een verdergaande verlaging van de onderhoudsuitgaven zal leiden tot ongewenst lagere onderhoudsniveaus (versoberen).

MOP	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	gem.
2013-2016	1,051	1,447	1,290	2,168	1,551	1,409	1,457	2,255	2,508	3,463	1,860
2017-2020	1,370	0,568	1,212	1,289	0,893	1,993	1,092	2,169	1,622	2,068	1,428

Tabel, geraamd groot onderhoud, afgerond op miljoen euro

Onderhoudsvoorziening

De per jaar sterk fluctuerende onderhoudskosten worden bekostigd uit een daartoe conform het BBV ingestelde onderhoudsvoorziening, waarin jaarlijks met een gelijkmatig bedrag wordt gedoteerd. De onderhoudsvoorziening mag nimmer een negatief saldo vertonen. De hiervoor benodigde dotatie wordt vastgesteld op basis van de actuele stand van de voorziening en langjarige gegevens ten aanzien van de kosten voor groot onderhoud.

Uitgaande van de begrote dotaties en de geraamde onderhoudskosten voor de komende tien jaar blijft het saldo van de onderhoudsvoorziening positief tot en met 2026 (zie tabel).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stand per 1 jan	2,650	2,429	3,021	2,968	2,850	3,139	2,336	2,445	1,489	1,093
Dotatie per jaar*	1,149	1,160	1,159	1,171	1,182	1,190	1,201	1,213	1,226	1,238
Benodigd onderhoud	1,370	0,568	1,212	1,289	0,893	1,993	1,092	2,169	1,622	2,068

Tabel, verloop onderhoudsvoorziening bij ongewijzigd beleid, afgerond op miljoen euro

Echter, met betrekking tot de langere termijn wordt opgemerkt dat bij een ongewijzigd vastgoedbestand en een ongewijzigde meerjarenbegroting voor het onderhoud de voorziening rond 2030 een negatief saldo zal geven. En dat mag conform het BBV nooit het geval zijn. Het negatieve saldo wordt veroorzaakt door het gegeven dat het gemiddelde van de jaarlijks benodigde onttrekkingen structureel hoger is dan het huidige niveau van de dotaties. Bij een ongewijzigde vastgoedportefeuille en een ongewijzigde onderhoudsbegroting zou het daarom noodzakelijk zijn om vanaf de volgende beheerperiode, die start in 2021, de dotatie op te hogen naar het niveau waarbij structureel een positief saldo van de onderhoudsvoorziening gerealiseerd wordt.



De voorliggende strategische kaders zijn echter sterk gericht op een significante verkleining van onze vastgoedportefeuille en een daarbij horende herziening van de planning van het uit te voeren onderhoud. Dat zal leiden tot een dermate verlaging van de onderhoudskosten, dat de verhoging van de dotatie achterwege kan blijven. Om die reden gaan we nu niet over tot een aanpassing van de dotatie.

Verhuur – stand van zaken

Van de huidige 44 verhuurcontracten, sluiten 25 contracten aan op de voorliggende strategische kaders en het accommodatiebeleid. Het betreft beleidsondersteunende functies (19), financiering onrendabele top (2), tijdelijk beheer van strategisch vastgoed (2) en leegstandsbeheer in afwachting van verkoop (2). De strategie voor deze verhuursituaties is de huidige strategie te continueren.

Een 19-tal panden wordt verhuurd aan een diversiteit aan huurders. Deze panden worden grotendeels marktconform verhuurd. De oorsprong van deze verhuursituaties vindt zijn oorsprong in staand beleid, dat na vaststelling van het thans voorliggende vastgoedkaders en accommodatiebeleid niet meer vigeert: deze panden zijn, binnen de voorliggende vastgoedkaders, niet benodigd voor de realisatie van beleidsdoelen of strategische doelen. De strategie voor deze gebouwen is afstoten zodra het kan (eventueel in verhuurde staat). Ruim voor het einde van een huurperiode wordt met de huurder overlegd over een eventuele volgende exploitatieperiode. Indien mogelijk volgt een herpositionering, waarbij onder andere wordt onderzocht of en hoe het pand in verkoop kan worden genomen.

Leegstand

Momenteel is sprake van ca. 5% leegstaande m² en dat is niet bovengemiddeld. Wel zien we conform de uitvoeringsagenda van het IHP een gestaag vrijkomen van schoolgebouwen tegemoet. En daar anticiperen we op. Aan de hand van het afwegingskader vrijkomend vastgoed (strategische kaders) wordt in 2017 besloten over het vastgoed dat in de periode 2017-2020 zal vrijkomen. Leegstaande gebouwen worden actief beschermd met behulp van een antikraak oplossing.

Verkoop

Vastgoed, dat de gemeente niet langer in eigendom wenst te houden, wordt na een collegebesluit daartoe afgestoten. Eigendomsoverdracht blijft de gebruikelijke wijze waarop het vastgoed wordt afgestoten. Het aanbieden van vastgoed aan de markt gebeurt conform de nota grondbeleid openbaar en in concurrentie. Daarbij staan objectiviteit en transparantie centraal.

Financiën vastgoed

De inspanningen om het (financieel) beheer en het vastgoedonderhoud adequater en efficiënter in te zetten hebben resultaat opgeleverd. Het saldo van de uitgaven en de inkomsten is van € 7,6 miljoen gedaald naar € 5,7 miljoen. De verbeterde economische omstandigheden geven vertrouwen dat in de komende planperiode het afstoten van het overbodig gemeente vastgoed vorm kan krijgen waardoor de lasten verder zullen dalen.



1 Inleiding

Voor u ligt het document Vastgoedbeheerplan 2017-2020. Dit is de opvolger van het Vastgoedbeheerplan 2013-2016 van 5 februari 2013, dat op 27 maart 2013 werd vastgesteld door de Raad. Conform het BBV is het vastgoedbeheerplan in principe gericht op de egalisatievoorziening groot onderhoud, waarvoor het uitgangspunt gevormd wordt door het Meerjaren Onderhoudsplan (MOP).

Het Vastgoedbeheerplan is een van de drie beleidsdocumenten, waarmee de gemeente Veenendaal de voortgaande ontwikkeling van haar vastgoedmanagement adresseert:

1. Strategische kaders vastgoedmanagement: visiedocument met kaders voor de komende jaren;
2. Accommodatiebeleid: strategisch/tactisch document over hoe we met ons vastgoed sturen op de doelen van de gemeente;
3. Vastgoedbeheerplan: tactisch/operationeel document over hoe we ons vastgoed beheren en welk onderhoudsbudget de komende vier jaren benodigd is (conform BBV).

Het tactisch/operationele Vastgoedbeheerplan wordt uitgewerkt binnen de kaders en uitgangspunten van de strategische kaders en het accommodatiebeleid. Het beschrijft de manier waarop de gemeente haar rol als eigenaar van haar vastgoed invulling geeft. In het voorliggende plan komen de volgende onderwerpen aan de orde: instandhouding, verhuur, leegstandsbeheer, verkoop en vastgoed financiën.

Het onderwerp instandhouding is een bijzondere en voldoet aan het BBV. Het BBV schrijft voor, dat minimaal elke vier jaar in een vastgoedbeheerplan een beschrijving wordt gegeven van het instellen en voeren van de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. Met deze voorziening dienen de benodigde financiën te worden geborgd om onze gebouwen langjarig in stand te houden.

LEESWIJZER

Na de inleiding, waarin het vastgoedbeheerplan in samenhang geplaatst wordt met de strategische kaders en het accommodatiebeleid, wordt in hoofdstuk 2 op hoofdlijnen de voorgaande beheerperiode van 2013 – 2016 geëvalueerd. In hoofdstuk 3 wordt uitgewerkt hoe wij voor de komende periode van 2017 – 2020 als eigenaar van ons vastgoed het vastgoedbeheer gestalte geven. Daarbij komen aan de orde de instandhouding, de verhuur, de omgang met leegstand en de handelwijze met betrekking tot verkoop van vastgoed.

In hoofdstuk 4 en 5 gaan we dieper in op de instandhouding van ons vastgoed. Met deze hoofdstukken sluiten we aan op het BBV: frequent, bij voorkeur eens in de vier jaar wordt een vastgoedbeheerplan gevraagd. In hoofdstuk 4 beschouwen we vrij uitgebreid de resultaten van de instandhouding in de voorgaande periode. Dit betreft het groot onderhoud, het preventief onderhoud en het correctief onderhoud. In hoofdstuk 5 blikken we met het geactualiseerde Meerjaren Onderhoudsplan vooruit naar de instandhouding voor de komende periode en de daarbij horende jaarlijkse dotatie in de onderhoudsvoorziening gemeentelijk vastgoed.

In hoofdstuk 6 wordt op hoofdlijnen weergegeven wat de vastgoedinkomsten en -uitgaven zijn geweest over de jaren 2014 t/m 2016. En in hoofdstuk 7 tenslotte beschrijven we welke beheerrisico's we onderscheiden en hoe we deze risico's managen.

2 Evaluatie voorgaande periode

In het 'Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2013 – 2016' is een goede impuls gegeven aan het herdefiniëren en systematiseren van het eigenarenbeheer door onze gemeente. Daarbij gaat het op hoofdlijnen om tactisch/operationele onderwerpen als instandhouding, verhuur en vastgoedadministratie. Er is in dat beheerplan ook aandacht besteed aan verdere professionalisering van het vastgoedmanagement. Om die reden kwamen ook het portfoliomanagement en de vastgoedorganisatie aan bod.

Terugkijkend op de afgelopen vier jaren kunnen we vaststellen dat we met name in de operationele beheertaken slagen hebben gemaakt. Zo zijn bijvoorbeeld de objectgegevens in beeld gebracht, onderhoudscontracten gebundeld aanbesteed en geldstromen gescheiden. Verder is het 'team vastgoed' geformeerd en zijn onderwijshuisvesting en grondzaken daaraan toegevoegd. Er zijn echter op het operationele en het tactische vlak ook onderwerpen onderbelicht gebleven. En evenzo zijn de tactische en strategische doelstellingen met betrekking tot professionalisering van het vastgoedmanagement nog niet tot wasdom gekomen. Dat is begin 2016 aanleiding geweest om hierop extra capaciteit in te zetten.

Wat was onze ambitie in het vastgoedbeheerplan 2013?	Wat hebben we bereikt?
In drie fasen professionaliseren: 1. Kaders vaststellen (2012) 2. Optimaliseren van de operationele kant medio 2014. 3. Uitbesteden van beheertaken verschuiven naar 2014.	1. In 2012 waren de kaders reeds vastgesteld 2. Objecten en contracten in beeld; onderhoudsprojecten geclusterd aanbesteed; MOP geactualiseerd; centrale coördinatie klachten en meldingen. 3. Onderhoudscontracten uitbested
Plan van Aanpak vastgoedmanagement.	Loopt, maar is nog niet gereed. Begin 2016 is extra capaciteit ingezet.
Portefeuillemanagement implementeren.	Gebouwen ingedeeld in portefeuilles.
Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke geldstromen scheiden.	Ingeregeld in de vastgoedadministratie.
Op niveau brengen van de vastgoedformatie en invoeren vastgoedorganisatie.	Informatie per pand is beschikbaar; Team vastgoed geformeerd, onderwijshuisvesting en grondzaken aan team toegevoegd.
Bezuinigen op instandhoudingskosten	Kostenbesparing gerealiseerd van ca. €432.000 gemiddeld per jaar op het Meerjaren Onderhoudsplan.
Onderhoud als pakketten in de markt aanbesteden.	Doorgevoerd voor onderhoudscontracten en jaarlijkse projecten groot onderhoud.
Eind 2014 alle asbest in beeld.	De inventarisatie heeft vertraging opgelopen, maar sinds 2016 is alle asbest in beeld gebracht.
Instrumenten ontwikkelen: - info voor huurders/gebruikers - meten klanttevredenheid.	Nog niet gerealiseerd.

3 Vastgoedbeheer

3.1 Visie op vastgoedbeheer

Er is een groot verschil tussen bouwen en beheren. Bouwen is een relatief kortdurend project, waarbij we iets nieuws realiseren, dat er voordien nog niet was. Bijvoorbeeld de bouw van een gemeentehuis, een school of een multifunctionele accommodatie. Beheren daarentegen, is gericht op werken met wat er al is. Het is een continu proces, dat zich afspeelt in de gebruiksfase. Voor gebouwen beslaat de gebruiksfase al snel 40-50 jaar. Het doel van beheren is ervoor te zorgen dat ons (onroerend) goed technisch en functioneel goed bruikbaar blijft, dat het zijn waarde behoudt en dat het gebruik in financieel opzicht weloverwogen en kosteneffectief verloopt.

Investerings in kwaliteit en duurzaamheid tijdens de realisatiefase kunnen een gunstig effect hebben op de benodigde effort en de kosten voor het beheer. Een uitstekend geïsoleerd pand bijvoorbeeld heeft weinig stookkosten en een A-kwaliteit dakbedekking is in aanschaf duurder, maar komt wél met 15-20 jaar garantie op waterdichtheid, dus dat scheelt onderhoudskosten. En andersom geldt: besparingen en verschraving in de realisatiefase leiden vrijwel altijd tot meer werk en meer kosten in de beheerfase. Een inferieure houtsoort voor buitenkozijnen geeft bijvoorbeeld grotere kans op vroegtijdige houtrot in de beheerfase en een slechte kwaliteit verwarmingsketel geeft significant meer storingen.

Visie op vastgoedbeheer:

Vastgoedbeheer vindt plaats in de gebruiksfase van bestaande panden en is gericht op het behoud van kwaliteit, functie en financiële waarde (instandhouding), een effectieve en kostendekkende exploitatie (verhuur), een zo voordelig mogelijke tijdelijke exploitatie van af te stoten panden (leegstandsbeheer) en een zo gunstig mogelijke verkoop van panden die niet meer benodigd zijn (afstoten).

3.2 Definitie vastgoedbeheer

In de beheerfase van vastgoed maken we onderscheid tussen de rol van eigenaar en de rol van gebruiker. We spreken van Eigenaarsbeheer en Gebruiksbeheer.

EIGENAARSBEHEER

De eigenaar is verantwoordelijk voor de instandhouding, de exploitatie en het eventueel afstoten van het gebouw. Wanneer de eigenaar het gebouw niet zelf gebruikt kan hij het verhuren aan derden.

Instandhouding en verhuur vallen onder het eigenarenbeheer. Evenals het verkopen van panden, zodra deze niet meer benodigd zijn.

Gemeente Veenendaal heeft diverse gebouwen in haar bezit en de vastgoed-rol van de gemeente verschilt per soort gebouw en de doelstellingen die we met dat gebouw nastreven. Voor het gemeentehuis bijvoorbeeld zijn we eigenaar én gebruiker; voor welzijnsaccommodaties zijn wij verhurende eigenaar en opdrachtgever; scholen voor basisonderwijs geven wij conform onze wettelijke taak 'om niet' in eigendom en gebruik van het schoolbestuur. We dragen wel de kapitaallasten.

GEBRUIKSBEHEER

De gebruiker (huurder) organiseert zijn activiteiten in het gebouw en is verantwoordelijk voor alles wat daarvoor nodig is: organisatie, programma, personeel, schoonmaak, gas, licht en water, exploitatie van eventuele horeca en zaalverhuur. De huurder betaalt aan verhuurder een huurbedrag voor het gebruik van het gebouw en, afhankelijk van het huurcontract, servicekosten voor eventuele diensten, die de eigenaar levert in de sfeer van gebruikersbeheer.



Gebruikersbeheer is de verantwoordelijkheid van de huurder(s) en gaat over fiscale en functionele taken en kosten, die samenhangen met het gebruik van het gebouw. Voorbeelden zijn energiekosten, afvalstoffenheffing, schoonmaak, afvalverwerking, beveiliging en het oplossen van kleine ongemakken als een klemmende deur of een lekkende kraan. Wanneer overeengekomen wordt dat de eigenaar diensten levert in de sfeer van gebruikersbeheer, dan worden deze verrekend via servicekosten.

Het vastgoedbeheer dat wij als gemeente uitvoeren, wordt afgestemd op de portefeuilles, waarin wij ons vastgoed onderverdelen:

Portefeuille	Vastgoedbeheer / vastgoed-rol gemeente
1. Beleidsportefeuille: a. vastgoed voor eigen bedrijfsvoering. b. vastgoed voor beleidsondersteunende functies. c. vastgoed voor onderwijsfuncties. d. vastgoed voor eigen exploitatie.	Eigenaar én gebruiker, deels commerciële verhuur. Eigenaar/verhuurder conform verhuurbeleid. Alleen kapitaallasten, economisch claimrecht. Eigenaar, exploitant.
2. Strategische portefeuille: a. vastgoed van strategisch belang	Tijdelijk beheer ter voorbereiding op strategisch doel.
3. Verkoopportefeuille: a. vastgoed dat moet worden afgestoten	Tijdelijk beheer ter voorbereiding op verkoop.
4. Overig vastgoed: a. overig vastgoed	Tijdelijk c.q. structureel beheer, afhankelijk van de betreffende situatie.

3.3 Instandhouding

Deze paragraaf over de instandhouding van ons vastgoed vloeit voort uit het BBV en geeft een beschrijving van de manier waarop wij:

- Onze gebouwen in stand houden;
- De onderhoudsvoorziening vastgoed instellen en voeden.

Als eigenaar van de gebouwen is de gemeente verantwoordelijk voor de technische instandhouding van haar gebouwen. Onder instandhouding verstaan wij:

- Correctief onderhoud, oplossen van klachten en storingen, gericht op herstel van technische functie;
- Preventief onderhoud, gericht op gecontracteerd jaarlijks onderhoud aan gebouwen, gebouw gebonden installaties en de vaste terreininrichting;
- Meerjaren onderhoud (MOP), groot onderhoud, planmatige ingrepen, gericht op instandhouding;
- Functionele ingrepen, gericht op verlenging van levensduur en het structureel upgraden van kwaliteit en waarde.

ONDERHOUDSVOORZIENING VASTGOED

Conform het BBV worden de kosten voor groot onderhoud, ook wel meerjaren onderhoud genoemd, niet geactiveerd en afgeschreven, maar komen deze ten laste van de jaarlijkse exploitatierekening van de gemeente. Om de exploitatiebegroting gelijkmatig te belasten wordt een onderhoudsvoorziening ingericht, waarin jaarlijks in gelijke orde van grootte gedoteerd wordt uit de exploitatierekening van de betreffende gebouwen. Uitgevoerd groot onderhoud in enig jaar wordt vervolgens ten laste gebracht van de 'onderhoudsvoorziening gemeentelijke gebouwen'.

3.3.1 Groot onderhoud

Groot onderhoud is gericht op instandhouding – borging van de levensduur – van bijvoorbeeld gevels, daken, buitenkozijnen en gebouw-gebonden installaties. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MOP), dat iedere vier jaar geactualiseerd wordt. Het onderhoudsplan is het uitgangspunt voor de jaarlijkse dotatie van de benodigde middelen in de egalatievoorziening.



Het Meerjaren Onderhoudsplan omvat werkzaamheden waarmee de oorspronkelijk beoogde kwaliteit en functionaliteit duurzaam in stand worden gehouden. Het jaar voorafgaand aan de in enig jaar geplande onderhoudswerkzaamheden worden de betreffende gebouwen geïnspecteerd. Daarnaast worden klachten en storingen geanalyseerd en ook met de gebruikers wordt de onderhoudssituatie besproken. Op basis van deze bevindingen worden de onderhoudsactiviteiten voor de volgende 2 jaar geactualiseerd. Het streven is om maar 1 keer in de 5 à 6 jaar groot onderhoud aan een locatie uit te voeren.

Het groot onderhoud wordt projectmatig uitgevoerd middels jaarlijkse projecten. Wij bundelen de werkzaamheden in een of meer projecten en zetten deze vervolgens in concurrentie op de markt.

De kosten voor de uitvoering van de jaarplannen komen ten laste van de onderhoudsvoorziening gemeentelijk vastgoed. Besluitvorming over het instellen en voeden van de onderhoudsvoorziening geschiedt jaarlijks bij het vaststellen van de begroting door de gemeenteraad, op basis van de genoemde bedragen in het vierjaarlijkse vastgoedbeheerplan.

3.3.2 **Conditie gestuurd onderhoud (NEN 2767)**

In 2016 zijn wij overgegaan van een traditionele onderhoudsmethodiek voor het groot onderhoud naar de genormeerde methodiek van NEN 2767, die een brede toepassing vindt binnen Nederlandse gemeenten en professionele vastgoedbeheerders. Dit geeft verbeteringen op het gebied van sturing, kostenefficiëntie, objectiviteit en automatisering.

De NEN 2767 beschrijft een systeem om het gewenste onderhoudsniveau per gebouw vooraf te definiëren en feitelijke prestaties van dat gebouw objectief te meten. Het gebouw wordt vervolgens door een gecertificeerd inspecteur – gebruikmakend van een vastgelegde meet- en registreermethode – geïnspecteerd. Van elk gebouwelement wordt vastgesteld wat de conditie is en eventuele gebreken zijn, wat de omvang daarvan is en de intensiteit. Dit leidt tot een conditiescore. Het uit te voeren onderhoud wordt dus objectief bepaald door het verschil tussen de geconstateerde conditiescore en de gewenste conditie. Met behulp van het onderhoudsprogramma Homerun wordt het MOP uitgewerkt. Het programma maakt gebruik van geprogrammeerde onderhoud cyclus per werksoort, welke zijn gekoppeld aan een actuele kostendatabank.

Toepassing van de methode conditiemeting conform de NEN 2767 maakt het mogelijk om:

- Per gebouw situationeel een specifieke conditiescore te definiëren;
- Werkzaamheden en kosten voor groot onderhoud objectief en genormeerd vast te stellen;
- Te sturen op werkzaamheden en kosten, op basis van analyse van onderhoudsscenario's;
- Onze bestaande software te upgraden en onze werkzaamheden verdergaand te automatiseren;
- Onze onderhoudsmethodiek de komende jaren verder te optimaliseren en te ontwikkelen.

In de NEN 2767 zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd:

Niveau	Conditie	Omschrijving
1	Uitstekend	Nieuwbouw, incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouw, incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Plaatselijk zichtbare veroudering.
4	Matig	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar. Duidelijke onderhoudsschade en – behoefte.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar. Zeer grote onderhoudsschade en –behoefte.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop.

Niveau 1 is zichtbaar in een zeer recent opgeleverd gebouw. Bij niveau 2 treffen we representatieve gebouwen, die hoge kwaliteit uitstralen. Gebouwen op niveau 3 staan er netjes en verzorgd bij, bouw- en installatiedelen zijn betrouwbaar, maar wel is zichtbaar dat het gebouw in gebruik is. Bij niveau 4 is duidelijk

zichtbaar dat er onderhoud nodig is en bouw- en installatiedelen geven soms een storing. Er zijn relatief hoge kosten gemoeid als we van niveau 4 naar niveau 3 terug willen. Gebouwen van niveau 5 vertonen achterstallig onderhoud en meerdere bouw- en installatiedelen gaan richting einde levensduur. Wanneer we van niveau 5 naar niveau 3 terug willen, is grootschalige vervanging aan de orde, met de daar bij horende kosten. Gebouwen en installaties op niveau 6 zijn technisch gezien rijp voor de sloop.

Het onderhoudsregime van gemeente Veenendaal is gericht op langjarige instandhouding van haar gebouwen op het landelijk gemiddelde van niveau drie. Uitzonderingen daarop zijn de publiekstoegankelijke delen van het gemeentehuis – die op niveau 2 onderhouden worden – en gebouwen met een resterende exploitatieperiode korter dan vijf jaar. In het laatste geval wordt afhankelijk van de situatie afgewogen of een versobering naar niveau 4 of 5 verantwoord is.

3.3.3 Preventief onderhoud (onderhoudscontracten)

Onder preventief onderhoud verstaan wij jaarlijks terugkerend onderhoud, dat we op basis van onderhoudscontracten uitbesteden. Voorbeelden zijn het jaarlijks reinigen van goten, het onderhoud aan verwarmingsinstallatie en het inspecteren en certificeren van liften. De kosten van de onderhoudscontracten komen direct ten laste van de exploitatierekening van het betreffende gebouw.

3.3.4 Correctief onderhoud

Bij correctief onderhoud door de eigenaar gaat het om het oplossen van klachten, storingen en calamiteiten, gerelateerd aan gebouw en gebouw-gebonden installaties. Deze worden door de huurder gemeld aan de gemeente dan wel rechtstreeks aan de onderhoudscontractant. De kosten, die daarmee gepaard gaan, komen direct ten laste van de exploitatierekening van het betreffende gebouw. Correctief onderhoud is niet te voorspellen; de kosten kunnen jaarlijks dus aanzienlijke verschillen geven. Om die reden houden we bij het begroten een zekere marge aan.

3.3.5 Verdere clustering preventief en correctief onderhoud

Vanaf het onderhoudsjaar 2017 onderzoeken we proefondervindelijk wat de mogelijkheden en opbrengsten zijn voor verdere clustering naar all-in contracten, te weten preventief onderhoud, correctief onderhoud, certificeringen, keuringen en alle voorkomende storingen. Ook onderzoeken we of het mogelijk is de begroting en uitputting te laten lopen via de onderhoudsvoorziening.

Storingen zijn niet te plannen en worden op afroep hersteld. De afgelopen periode is nadrukkelijk gebleken, dat de kostenbeheersing bij storingen een aandachtspunt is, dat voorafgaand aan de opdrachtverstrekking in het contract moet worden vastgelegd om hoge rekeningen op basis van ‘uurtje-factuurkje’ te voorkomen. Een vuistregel uit de praktijk is dat bij facturatie achteraf de kosten 20-40% hoger kunnen uitvallen.

3.3.6 Functionele aanpassingen

In tegenstelling tot uitgaven voor levensduur verlengend onderhoud, dat op de exploitatierekening drukt, worden de kosten van functionele aanpassingen conform het BBV beschouwd als investeringen, die moeten worden geactiveerd en afgeschreven. We spreken van functionele ingrepen als we maatregelen aan het gebouw treffen in het kader van functionaliteit, milieu en duurzaamheid. Hetzij gedurende de exploitatieperiode, hetzij aan het einde van de exploitatieperiode. Ook het renoveren van een gebouw ten behoeve van een nieuwe exploitatie-periode, of het toevoegen van bijvoorbeeld een installatie voor warmte-koude opslag valt onder de definitie van functionele ingrepen.

Functionele aanpassingen zijn niet opgenomen in het meerjaren onderhoud omdat dergelijke projecten niet ten laste van de reserves mogen worden gebracht. Daarom wordt in voorkomende gevallen een separate kredietaanvraag ingediend. Voor kleine functionele aanpassingen is in de exploitatiebegroting een beperkt budget opgenomen om slagvaardig te kunnen reageren op verzoeken, die bijvoorbeeld de (sociale) veiligheid bevorderen.



MEERJAREN INVESTERINGSPLAN (MIP)

Conform het BBV mogen de kosten van functionele ingrepen worden geactiveerd en afgeschreven. Deze ingrepen zijn gericht op verlenging van de levensduur dan wel op het structureel upgraden van de kwaliteit en de waarde van het gebouw. De boekwaarde van het pand neemt dan toe met de gepleegde investering en de kapitaallasten (afschrijving en rente) komen ten laste van de exploitatierekening van het gebouw.

De toepassing van het MIP als meerjarig begrotingsinstrument voor functionele aanpassingen resulteert in een planmatige aanpak, die overeenkomt met de methode die we hanteren voor het groot onderhoud. Voor het vastgoed passen wij het MIP nog niet op deze manier toe, met uitzondering van de parkeergarages. Vanaf 2017 gaan we onderzoeken op welke wijze het MIP breder kan worden toegepast als begrotingsinstrument voor functionele investeringen in ons vastgoed.

3.3.7 Doorlegbepaling SSV en theater De Lampegiet

Met Stichting Sportservice Veenendaal en theater De Lampegiet zijn specifieke afspraken gemaakt over het onderhoud van de gebouwen. De gebouwen voor sport en theater bevatten veel specialistische installaties, die om specialistische kennis vragen. En die kennis is idealiter geborgd bij de huurders, vanwege de nauwe verwevenheid met het uitvoeren van de betreffende functie.

In 2011 is besloten om het onderhoud aan de gebouwen van SSV en theater De Lampegiet door middel van een doorlegbepaling over te dragen aan de huurder. Deze doorlegbepaling is vastgelegd in het huurcontract. Het uitgangspunt is dat de onderhoudswerkzaamheden door de huurder worden voorbereid, uitgevoerd en opgeleverd, onder auspiciën van en voor rekening van de gemeente. De gemeente is opdrachtgever van de uitvoerende partijen. Eerst na goedkeuring van het geleverde werk door de gemeente, worden de betreffende facturen in behandeling genomen en ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening.

Jaarlijks overleg:

In een jaarlijks overleg (okt/nov) tussen de huurder en de gemeente worden afspraken gemaakt over:

- Het Meerjaren onderhoudsplan (MOP) voor de eerstvolgende meerjarenbegroting van de gemeente Veenendaal (4 jaar);
- Het Meerjaren Investeringsplan voor de eerstvolgende meerjarenbegroting van de gemeente Veenendaal (4 jaar);
- Het jaarplan groot onderhoud, dat volgt uit het MOP voor het komende jaar;
- De VAT-kosten. (Voorbereiding, administratie, toezicht) voor de uit te voeren werkzaamheden in het komend jaar.

Uitgangspunten:

- De vastgestelde demarcatielijst tussen gemeente en huurder;
- De vastgestelde beheerkaarten per pand (contractanten preventief onderhoud);
- De begrotingen van de gemeente Veenendaal en de huurder.

Werkwijze:

- De benodigde onderhoudswerkzaamheden worden door de gemeente gedefinieerd in het MOP;
- De gemeente is de opdrachtgever en betaalt de kosten van de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden uit de onderhoudsvoorziening;
- De werkzaamheden worden voorbereid en uitgevoerd door de huurder, waarbij in onderling overleg de percentages voor de VAT-kosten worden vastgesteld;
- In onderling overleg wordt bepaald of er een programma van eisen wordt opgesteld door huurder;
- In onderling overleg wordt bepaald of en hoe een bestek of werkomschrijving wordt opgesteld door de huurder;
- De huurder maakt een (directie- of besteks-) begroting van het werk;

- Programma van Eisen, bestek en begroting behoeven goedkeuring van de gemeente;
- Na goedkeuring worden de aanbestedingsdocumenten gezamenlijk vastgesteld;
- De huurder bereidt de aanbesteding voor conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid;
- De gemeente besteedt aan, verstrekt de opdracht en informeert de huurder over de financiële kaders en de rapportageverplichtingen;
- De huurder verzorgt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de begeleiding van de uitvoering;
- De werkzaamheden worden door de huurder opgeleverd aan de gemeente Veenendaal;
- De rekeningen worden na acceptatie en goedkeuring door de huurder door de gemeente betaald.

3.3.8 Onderwijshuisvesting

Scholen vormen binnen het bezit van gemeentelijke gebouwen een bijzondere categorie. Voor scholen ten behoeve van het basisonderwijs heeft de gemeente een beperkte taak, die is vastgelegd in de onderwijsverordening. Vanaf 2015 is het “buitenonderhoud” waar de gemeente tot dan toe verantwoordelijk voor was, bij de scholen komen te liggen. Voor de gebouwen voor het voortgezet onderwijs was dat reeds het geval. Een en ander houdt in dat de gemeente geen beheer en onderhoud uitvoert voor gebouwen voor het basis onderwijs en voortgezet onderwijs. De gemeente heeft wettelijk gezien ook geen controlerende taak op deze activiteiten. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor de renovatie en nieuwbouw van onderwijsgebouwen en voor de kapitaallasten, die met de daarbij horende investeringen zijn gemoeid. Dit wordt beschreven in het Integraal Huisvestingsplan voorzieningen onderwijs (IHP).

3.3.9 Verlaging instandhoudingskosten

In het kader van de brede heroverweging is in 2014 besloten tot een structurele bezuiniging van € 150.000,- op de instandhoudingskosten voor het vastgoed. Dit is als taakstellende bezuiniging verwerkt in de begroting en zal ingevuld worden door het verkleinen van de vastgoedportefeuille, zoals in de strategische kaders is beschreven.

In de periode 2013-2016 hebben we gewerkt aan een structurele verlaging van de onderhoudskosten. Daarbij zijn verbeteringen doorgevoerd in de sfeer van het preventief onderhoud en de planning en begroting voor het groot onderhoud. Door meer aandacht te besteden aan preventief onderhoud streven we naar een verlaging van de kosten voor groot onderhoud op de langere termijn. Zo hebben we de onderhoudscontracten voor de elektrische en werktuigbouwkundige installaties gebundeld en Europees aanbesteed. Voor de jaarschijven groot onderhoud 2013 tot en met 2016 hebben we integrale aanbestedingen gehouden voor de verschillende onderhoudswerkzaamheden, zoals bijvoorbeeld bouwkundig werk, schilderwerk, dakbedekking, E- en W-installaties.

En ook in de nu voorliggende begroting voor het groot onderhoud hebben we verbeteringen doorgevoerd. We hebben het Meerjaren Onderhoudsplan geactualiseerd conform de NEN 2767 (conditie gestuurd onderhoud, zie paragraaf 3.3.2.). Met deze gegevens hebben we onze portefeuilles kritisch doorgelicht en voor diverse onderhoudswerkzaamheden een technisch verantwoord goedkoper alternatief gekozen.

Een en ander heeft geleid tot een verlaging van de begrote onderhoudskosten ten opzichte van het MOP voor de voorgaande periode. Ter vergelijking: het groot onderhoud in de periode 2017 – 2026 wordt nu begroot op gemiddeld € 1,428 miljoen ten opzichte van € 1,860 miljoen voor diezelfde periode uit het voorgaande MOP. We hebben daarmee het optimum bereikt; een verdere verlaging van de onderhoudsuitgaven moet worden gezocht in lagere onderhoudsniveaus (versoberen) of minder m2 (inkrimpen door te verkopen).

3.4 Verhuur

3.4.1 Algemeen

Gemeente Veenendaal exploiteert de gebouwen in de vastgoedportefeuilles. De inzet van deze gebouwen verschilt per portefeuille. Een paar voorbeelden: gebouwen voor de eigen bedrijfsvoering en dienstverlening zijn volledig in eigen beheer; gebouwen, bestemd voor primair onderwijs, worden om niet in gebruik gegeven aan het schoolbestuur; de brandweerkazerne wordt om niet in gebruik gegeven aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU); buurthuizen en sporthallen worden verhuurd aan de desbetreffende beleidsondersteunende functies.

Wanneer een organisatie huisvesting zoekt voor een maatschappelijke functie, die wij niet van gemeentewege faciliteren in huisvesting, dan verhuren wij desgewenst onder aangepaste condities. Dat houdt in, dat verhuur van leegstaande, verkoop-, of strategische panden tot de mogelijkheden behoort, voor zover de tijdige beschikbaarheid van het gebouw voor verkoop of strategische doeleinden is gegarandeerd. Verkoop en strategie gaan in dit geval vóór verhuur.

In beginsel verhuren wij alleen aan een private of commerciële partij, wanneer we daarmee specifieke doelen kunnen bereiken, zoals het opvangen van een onrendabele top, het stimuleren van de realisatie van een beleidsdoel, of het voorkomen van leegstand. Hiervan maken we bijvoorbeeld gebruik bij de commerciële plint in het gemeentehuis, de commerciële verhuur in Het Ontmoetingshuis en de commerciële verhuur in De Rozenbottel.

3.4.2 Verhuurbeleid

Conform de Wet Markt & Overheid verhuren wij ons vastgoed aan derden ten minste voor een kostprijs dekkend tarief. Onderwijshuisvesting wordt niet verhuurd, maar is conform de wettelijke bepalingen in eigendom van de schoolbesturen.

Op basis van de uitgangspunten en overwegingen uit de vorige paragraaf onderscheiden wij de volgende huurprijzen en condities:

- Geen huurprijs: De huisvestingskosten komen direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie.
- Kostprijs dekkende huur + huisvestingssubsidie: er wordt een kostprijs dekkende huur berekend en de huurder wordt hiervoor expliciet gesubsidieerd. Deze geldstromen zijn gescheiden.
- Kostprijs dekkende huur: er wordt een kostprijs dekkende huur berekend en er vindt geen directe subsidiering van huisvestingslasten plaats.
- Commerciële huurprijs: er wordt een marktconforme huurprijs berekend.

Het verhuurbeleid laat zich als volgt schematisch weergeven:

Funcie	Geen huurprijs	Kostprijs-dekkende huur	Commerciële huur	Huisvestings-subsidie	Specifiek
Eigen bedrijfsvoering	X				
Beleidsondersteunend		X		100%	Op basis van vigerend beleid
Onderwijs	X				Economisch claimrecht
Maatschappelijk		X			Op basis van beschikbaarheid
Privaat - commercieel			X		Op basis van beschikbaarheid

In elke nieuwe verhuursituatie hanteren we het vastgestelde verhuurbeleid. Voor bestaande situaties worden in goed overleg met alle betrokkenen een transitieperiode uitgewerkt.

3.4.3 Kostprijsdekkende huur

Bij het berekenen van de kostprijs dekkende huur worden in principe alle kosten over de exploitatieperiode gesommeerd en gedeeld door het aantal jaren van die exploitatie periode. Het resultaat is een gemiddelde jaarhuur, die aan het eind van de exploitatieperiode leidt tot een neutraal saldo ten opzichte van de gemaakte kosten.

In de kostprijs dekkende huur worden op hoofdlijnen de volgende kosten opgenomen:

- De kapitaallasten (rente en afschrijving);
- Eigenaarslasten (verzekeringen, belastingen);
- Kosten voor de vastgoedorganisatie;
- Kosten voor de instandhouding (groot onderhoud, preventief onderhoud).

Voor het berekenen van de kostprijs dekkende huur zijn meerdere mogelijkheden voorhanden, waarbij de variatie met name zit in de grondslag voor de kapitaallasten (aanvangswaarde) en de manier waarop de afschrijving plaats vindt (rekenmethode). Conform de Strategische kaders exploitatiebeheer uit 2012 gaan wij als gemeente Veenendaal momenteel uit van de historische boekwaarde, waarbij we de kapitaallasten berekenen op basis van lineaire afschrijving.

Optimalisatie

Inmiddels is landelijk een sterke tendens gaande naar andere methodieken, waarbij bijvoorbeeld als aanvangswaarde de WOZ-waarde wordt aangehouden en als rekenmethodiek wordt uitgegaan van een discounted cashflow (DCF). Het resultaat is een constantere huurprijs, die meer relatie heeft met de actuele economische waarde. Om verschillen ten opzichte van de kapitaallasten in de gemeentelijke begroting op te vangen kan een egalisatiereserve worden ingesteld. Een en ander wordt uitgebreid onderbouwd in de publicatie “Wat kost dat?” van Bouwstenen voor Sociaal.

In de periode 2017 - 2018 optimaliseren wij onze methode inzake de kostprijs dekkende huur, met als doel gelijkmatige huurtarieven, die aansluiten bij de actuele waarde in het economische verkeer. Daarbij zullen we onderzoeken of het nodig én haalbaar is om verschillen ten opzichte van de lasten in de begroting op te vangen met behulp van een – nog in te stellen – egalisatiereserve. Met betrekking tot de vastgoed-financiën vraagt dit om een andere werk- en denkwijze. Daarom brengen vooraf de gevolgen in beeld van de implementatie van de veranderingen.

3.4.4 Stand van zaken verhuur

De gemeente Veenendaal heeft momenteel een 44-tal actuele verhuurcontracten; twee daarvan omvatten een cluster van meerdere gymlokalen en sportaccommodaties, welke aan SSV worden verhuurd. Een overzicht van deze huurcontracten is opgenomen in bijlage 1.

Een 19-tal huurcontracten betreft functies, die in het separaat ter besluitvorming aangeboden Accommodatiebeleid worden aangemerkt als beleidsondersteunende functies, die van gemeentewege in de huisvesting worden geaccommodeerd. Opgemerkt wordt dat deze verhuurcontracten destijds onder andere omstandigheden zijn afgesloten, maar nu worden verankerd in het actuele accommodatiebeleid.

De verhuur aan beleidsondersteunende functies vindt in principe plaats tegen een kostendekkend tarief. De basisstrategie is door-exploiteren. In geval van beleidswijzigingen worden de financiële consequenties die dit voor het vastgoedbeheer heeft, in beeld gebracht (de zgn. vastgoedparagraaf). In de onderstaande tabel zijn de betreffende functies weergegeven. Dit is in essentie het (slanke) verhuurbestand, dat we als gemeente nodig hebben om onze beleidsdoelen te realiseren.



Adres	Huurder	Functie	Oorsprong
Buitensportaccommodaties	Sportservice Veenendaal	sport	Accommodatiebeleid
Binnensportaccommodaties	Sportservice Veenendaal	sport	Accommodatiebeleid
Dr. Colijnstraat 70	St. Vitras JMD	sociaal cultureel	Accommodatiebeleid
Karel Fabritiusstraat 3	IVN	Maatschappelijk	Accommodatiebeleid
Keesstipplein 72	St. Cultuurcluster Veenendaal	Cultuur	Accommodatiebeleid
Keesstipplein 74	St. Cultuurcluster Veenendaal	Cultuur	Accommodatiebeleid
Kerkewijk 10	Theater Lampegiet	Theater	Accommodatiebeleid
Laan der Techniek 22	CJG	Gezondheidszorg	Accommodatiebeleid
Raadhuisplein 1	Vitras CMD	Jeugdzorg	Accommodatiebeleid
Ronde Erf (gymzaal)	Sportservice Veenendaal	sport	Accommodatiebeleid
Spiesheem 54	Stichting Ontmoetingshuis	onderwijs/commercieel	Accommodatiebeleid
Spiesheem 54 (sportzaal)	Sportservice Veenendaal	sport	Accommodatiebeleid
Sportlaan 1-3 (zwembad)	Sportservice Veenendaal	sport	Accommodatiebeleid
Verlaat 22	CJG	Jeugdzorg	Accommodatiebeleid
De Tinneweide 144a	Veens, Panorama	Welzijn	Accommodatiebeleid
Dr. Colijnstraat 70	Veens, Buurthuis Plein Zuid	Welzijn	Accommodatiebeleid
Molenstraat 2a	Veens, Buurthuis SamSam	Welzijn	Accommodatiebeleid
Zonnebloemstraat 1	Veens, Buurthuis 't Turfke	Welzijn	Accommodatiebeleid
Zuiderkruis 742	Veens, Buurthuis De Driehoek	Welzijn	Accommodatiebeleid

Tabel: actuele verhuur aan beleidsondersteunende functies

Een 6-tal huurcontracten is afgesloten in het kader van tijdelijk beheer van strategisch vastgoed, dan wel de financiering van een onrendabele top, dan wel leegstandsbeheer. De verhuur vindt plaats onder diverse condities. De strategie bij de verhuursituaties met betrekking tot een onrendabele top is door-exploiteren. Strategisch vastgoed en leegstaand vastgoed daarentegen, kunnen alleen worden verhuurd tot het moment dat het strategische doel of een verkoopkans actueel worden en het gebouw aan verhuur moet worden onttrokken. Dit is een voorwaarde, die in het verhuurcontract is opgenomen en ruim voor het einde van een huurperiode wordt dit met de huurder gecommuniceerd.

De zes desbetreffende huurcontracten zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Adres	Huurder	Functie	Oorsprong
Dijkstraat 157	Particulier	Woning	Beheer strategisch vastgoed
G. van Schoonbekestraat 75	Missie 0318 (Voedselbank)	Maatschappelijk (minima)	Beheer strategisch vastgoed
Dr. Colijnstraat 70	Werk & Begeleiding West	Gezondheidszorg	Leegstandsbeheer
t Kofschip 6	Overstag (vm Rebound)	Maatschappelijk (Onderwijs)	Leegstandsbeheer
Raadhuisplein 1	Rabobank Vallei en Rijn	Commerciële dienstverlening	Onrendabele top
Raadhuisplein 1	Stichting Halt	Maatschappelijk (Jeugd)	Onrendabele top

En tot slot wordt een 19-tal panden verhuurd aan een diversiteit aan huurders, grotendeels onder marktconforme condities. De oorsprong van deze verhuurcontracten vloeit voort uit beleid dat na de vaststelling van het thans voorliggende Accommodatiebeleid niet meer vigeert. De strategie bij deze panden is afstoten. Op natuurlijke momenten, ruim voor het einde van een huurperiode wordt met de huurder overlegd over een eventuele volgende exploitatieperiode. Indien nodig volgt een herpositionering,



waarbij onder andere wordt onderzocht of en hoe het pand in verkoop kan worden genomen. In geval van maatschappelijke functies wordt tevens nagegaan of er beleidsoverwegingen om de gehuisveste functie in het accommodatiebeleid te verankeren. Dit betreft de verhuurcontracten in de navolgende tabel.

Adres	Huurder	Functie	Oorsprong
David Tenierslaan 8	St. Reinaerde	Gezondheidszorg	Besluiten uit het verleden
G. v. Schoonbekestraat 77	Kwintes (dagbesteding)	Gezondheidszorg	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	Meesterwerk	Commerciële dienstverlening	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	Meneer Brinkman	Commerciële dienstverlening	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	St. Minderheden Orgaan	Commerciële dienstverlening	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	Caritasgroep	Commerciële dienstverlening	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	Boogh afasiencentrum	Gezondheidszorg	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	Boogh Dagbesteding	Gezondheidszorg	Besluiten uit het verleden
Laan der Techniek 22	Stiebo/Cliëntenraad	Maatschappelijk/commercieel	Besluiten uit het verleden
Mulderslaan 3 (atelier)	Particulier	Atelier	Besluiten uit het verleden
Mulderslaan 3 (woning)	Particulier	woning	Besluiten uit het verleden
Nieuweweg 109	St. Zideris	Gezondheidszorg	Besluiten uit het verleden
Oudeveen 230	Kinderopvang Super	Commerciële Kinderopvang	Besluiten uit het verleden
Oudeveen 232	Kwink Holding B.V.	Commerciële Kinderopvang	Besluiten uit het verleden
P.W.A. Park 317	Kwink Holding B.V.	Commerciële Kinderopvang	Besluiten uit het verleden
P.W.A.-park 1	Speel-o-theek De Bolderwagen	Maatschappelijk (Jeugd)	Besluiten uit het verleden
Parallelweg 50	Fysiq Vision	Commerciële dienstverlening	Besluiten uit het verleden
Ruiterijweg 1	Kwink Holding B.V.	Commerciële Kinderopvang	Besluiten uit het verleden
Verlaat 22	GGD	Gezondheidszorg	Besluiten uit het verleden

Wat is beter, verkopen of blijven verhuren?

Het antwoord op deze vraag is niet standaard te beantwoorden met 'verkopen!'. Soms is het vanuit financieel oogpunt beter om onder gunstige omstandigheden te blijven verhuren. Bijvoorbeeld om in de nieuwe exploitatieperiode de boekwaarde verder te laten dalen en aansluitend een betere uitgangspositie te verkrijgen om te verkopen. Dit moet dus per voorkomende situatie worden beoordeeld, mede in goed overleg met de zittende huurder.

3.5 Leegstand

3.5.1 Beleidskader leegstandsbeheer

We anticiperen op leegstand en bepalen proactief de te nemen maatregelen, door *in volgorde* de volgende afwegingen te maken:

- Is de leegstand te benutten als (tijdelijke) huisvesting binnen de beleidsportefeuille;
- Is de leegstand tijdelijk te verhuren aan een maatschappelijke organisatie;
- Is de leegstand tijdelijk commercieel te verhuren;
- Is het nodig professionele vastgoedbescherming in te schakelen;
- Is het nodig het gebouw buiten gebruik te stellen.

3.5.2 Stand van zaken leegstand

Momenteel is sprake van ca. 5% leegstaande m² en dat is niet bovengemiddeld. Wel zien we conform de uitvoeringsagenda van het IHP een gestaag vrijkomen van schoolgebouwen tegemoet. En daar anticiperen we op. Aan de hand van het afwegingskader vrijkomend vastgoed (strategische kaders) wordt in 2017 besloten over het vastgoed dat in de periode 2017-2020 zal vrijkomen.

3.6 Verkoop

3.6.1 Algemeen

Uitgiftevormen

Vastgoed, dat de gemeente niet langer in eigendom wenst te houden, wordt na een collegebesluit daartoe, afgestoten. Eigendomsoverdracht blijft de gebruikelijke wijze waarop het vastgoed wordt afgestoten. Andere vormen van uitgifte, zoals het vestigen van een recht van opstal, maar ook huurkoop kunnen om bijzondere redenen worden toegepast. Deze optie wordt ingezet als er behoefte is aan het benutten van eventuele toekomstige financiële meerwaarde voor de gemeente. Omdat dit niet alleen zuiver financiële of juridische voorwaarden betreft zal per uitgifte een zorgvuldige afweging plaats vinden.

Uitgiftemethoden

Het aanbieden van vastgoed aan de markt gebeurt, conform de nota grondbeleid, in beginsel openbaar en in concurrentie. Objectiviteit en transparantie staan centraal. Eenieder kan zijn/haar interesse aan de gemeente kenbaar maken. Per uitgifte wordt een zorgvuldige afweging gemaakt over de toe te passen uitgiftemethode. We onderscheiden de uitgiftemethoden uit de onderstaande tabel.

Methode	Toelichting
Onderhandelen	Gemeente en potentiële koper onderhandelen 1 op 1 met elkaar over de verkoopprijs en de verkoopvoorwaarden.
Tender zonder voorselectie	Inschrijvingsprocedure met in beginsel toewijzing aan de hoogste bidder, tenzij het college daarvan gemotiveerd afwijkt.
Tender met voorselectie	Aanbieden aan een selectie van partijen. Dit behoeft niet altijd te betekenen dat wordt gekozen voor de hoogste prijs. Zo is het denkbaar, dat de gemeente genoegen neemt met een lagere prijs om behoud of vestiging van een bepaalde functie te stimuleren.

Bij verkopen middels een tender zijn de (Europese) regels over de aanbesteding en staatssteun leidend.

3.6.2 Prijsbeleid

De prijsstelling van een pand dat in verkoop gaat is afhankelijk van de bestemming, die de koper is toegestaan. De bestemming wonen kent bijvoorbeeld een hogere prijsstelling dan de bestemming maatschappelijk. De gemeente gaat bij haar prijsstelling uit van een onafhankelijke taxatie van de marktwaarde. Deze taxatie vindt plaats voordat de gemeente met een potentiële koper over de verkoop in onderhandeling treedt.

Definitie marktwaarde, conform Waarderingskamer, NVM en NVR:

“Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waard peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

De prijsstelling van een of meerdere panden wordt steeds per situatie bepaald conform het navolgende beleidskader.

Situatie	Prijsstelling
Verkopen met behoud van bestemming.	Marktwaarde taxeren door tenminste 1 onafhankelijke deskundige taxateur, uitgaande van de huidige bestemming
Verkopen met wellicht wijzigende bestemming.	Marktwaarde taxeren door tenminste 1 onafhankelijke deskundige taxateur, uitgaande van de huidige bestemming.
Verkopen met waarschijnlijk wijzigende bestemming.	Marktwaarde taxeren door tenminste 1 onafhankelijke deskundige taxateur, uitgaande van het meest waarschijnlijke scenario.
Verkopen met gewijzigde bestemming.	Marktwaarde taxeren door tenminste 1 onafhankelijke deskundige taxateur, uitgaande van de mogelijke toekomstige bestemmingen.

4 Terugblik instandhouding 2013 - 2016

4.1 Groot onderhoud (MOP 2013-2016)

In de jaren 2013 tot en met 2016 zijn de volgende onderhoudsuitgaven begroot c.q. gerealiseerd:

MOP 2013-2016	Begroot in beheerplan 2013-2016	JAARPLAN	GEREALISEERD	Verwachte besteding restantkredieten per 31-12-2016	Totaal te realiseren
2013	464.975	484.018	301.609		301.609
2014	1.392.902	879.261	830.317	41.026	871.343
2015	1.499.816	1.038.525	619.305	419.220	1.038.525
2016	1.433.360	1.524.579	940.218	584.361	1.524.579
totaal	4.791.053	3.926.383	2.691.449	1.044.607	3.736.056

Tabel, terugblik MOP in euro's

Deze tabel behoeft enige toelichting.

- De bedragen in de tweede kolom geven de begroting uit 2013 weer en de derde kolom de bedragen van het jaarplan van het uit te voeren groot onderhoud in het betreffende jaar. Het is een normaal gegeven dat deze bedragen per jaar flink verschillen. Om deze verschillen in de begroting te egaliseren, is de onderhoudsvoorziening ingesteld. Daarin wordt uit de jaarlijkse exploitatie een gelijkmatig bedrag gestort: de dotatie groot onderhoud. De fluctuerende kosten van het gerealiseerde onderhoud worden vervolgens per jaar uit deze onderhoudsvoorziening bekostigd.
- De bedragen in de vierde kolom geven de kosten weer van het gerealiseerde groot onderhoud. In de vijfde kolom wordt de verwachte besteding van de restantkredieten per 31-12-2016 weergegeven.
- We zien na het oorspronkelijke begrotingsjaar verschillen ontstaan met wat feitelijk in enig uitvoeringsjaar werd gerealiseerd. Ook dat is een normaal gegeven. Begrotingen worden globaler naarmate de uitvoering verder in de tijd ligt. En voorts hebben we te maken met een relatief dynamisch 'speelveld'. We spelen flexibel in op beleidsmatige, bestuurlijke en technische ontwikkelingen die zich voordoen. Bij de voorbereiding van een jaarschijf wordt van 'grof naar fijn' bepaald hoe het onderhoud optimaal kan worden uitgevoerd. Dat kan resulteren in vervroegen, vertragen, toevoegen of weglaten van ingrepen.
- Aan de totaalbedragen in de onderste rij zien we dat we per saldo over de jaren 2013 – 2016 per saldo te maken hebben met een onderschijding. In 2017 werken we aan een verdere optimalisatie van de projectbeheersing, waardoor de afwijkingen tussen begroot en gerealiseerd kleiner zullen worden.

4.2 Preventief onderhoud

In de jaren 2013 tot en met 2016 zijn de volgende uitgaven voor preventief onderhoud gerealiseerd:

Jaar	Begroot*	Gerealiseerd*
2013	281.808,-	350.553,-
2014	347.880,-	361.621,-
2015	306.892,-	395.265,-
2016	358.259,-	285.900,-
gemiddeld	323.710,-	348.335

* exclusief het preventief onderhoud voor de sportaccommodaties, dat door SSV zelf uitgevoerd wordt. SSV ontvangt hiervoor een subsidie van de gemeente.

We zien tot en met 2015 een lichte toename van de kosten voor preventief onderhoud. Daarvoor zijn twee oorzaken aan te wijzen. Enerzijds gaan we vanaf 2013 steeds planmatiger om met preventief onderhoud vanuit het beginsel dat meer aandacht voor preventief onderhoud leidt tot verlaging van onderhoudskosten op de langere termijn. En anderzijds hebben we te maken met een toename van de toepassing van grotere



en complexere installaties, zoals warmte- en koudeopslag, warmtepompen, geavanceerde verwarmingsinstallaties en verplichte keuringen en certificeringen van diverse installaties.

In 2016 is vervolgens een daling van de kosten zichtbaar. Dit laat zich verklaren door een aanpassing van de betreffende contracten, waarbij correctief onderhoud werd afgesplitst en tegen zo laag mogelijke kosten in de markt gezet.

4.3 Correctief onderhoud

In de jaren 2013 tot en met 2016 zijn de volgende uitgaven voor correctief onderhoud gerealiseerd:

Jaar	Begroot	Gerealiseerd
2013	332.152,-	177.796
2014	298.823,-	146.302
2015	887.954,-	875.967
2016	621.539,-	525.766
gemiddeld	535.117,-	431.458

We zien om te beginnen een flinke 'schommeling' van de kosten voor correctief onderhoud, hetgeen bij deze kostensoort een normaal beeld is. In de jaren 2015 en 2016 is sprake geweest van omvangrijke asbestsaneringen. Omdat de kosten voor correctief onderhoud per definitie niet te voorspellen zijn, moet er in de begroting altijd een zekere marge worden opgenomen.

5 MOP 2017 – 2026

5.1 Inleiding

In het derde kwartaal van 2016 heeft een extern adviesbureau het overgrote deel van onze gebouwen conform de NEN 2767 geïnspecteerd en op basis van deze gegevens is het MOP geactualiseerd. Hierbij worden de navolgende opmerkingen gemaakt.

Uitgangspunt voor de begroting van de werkzaamheden is geweest dat alle gebouwen onderhouden worden op conditieniveau 3, met uitzondering van de voor publiek toegankelijke delen het gemeentehuis, die onderhouden worden op conditieniveau 2.

In het MOP zijn de thans bekende objectmutaties verwerkt en wordt geanticipeerd op principeovereenkomsten betreffende het verkopen van panden.

De onderhoudskosten voor de huisvesting van het basisonderwijs maken geen deel meer uit van het MOP, gegeven de decentralisatie van deze taken en kosten per 1 januari 2015.

5.2 Begroting MOP 2017 – 2026

Hieronder zijn voor de komende tien jaar de begrote kosten voor het benodigde groot onderhoud weergegeven, waarbij de begrotingen van het voorgaande MOP ter vergelijking worden weergegeven.

MOP	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	gem.
2013-2016	1,051	1,447	1,290	2,168	1,551	1,409	1,457	2,255	2,508	3,463	1,860
2017-2020	1,370	0,568	1,212	1,289	0,893	1,993	1,092	2,169	1,622	2,068	1,428

Tabel, geraamd groot onderhoud, afgerond op miljoen euro

Gemiddeld is over de periode 2017 -2026 voor het groot onderhoud een bedrag van ca. € 1.428,- miljoen geraamd. In de begroting uit 2013 was dat voor diezelfde periode 2017 – 2026 ca. 1,860 miljoen. Deze afname van de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten heeft een aantal oorzaken:

- Diverse objectmutaties vanaf 2013 (bijvoorbeeld verkoop en sloop);
- Anticiperen op verwachte objectmutaties vanaf 2017 (9 gebouwen in vergevorderd verkoopproces);
- Overgang naar onderhoud o.b.v. NEN 2767 (genormeerd onderhoud);
- Doorgevoerde, technisch verantwoorde, bezuinigingslagen op grote onderhoudsposten.

5.3 Dotatie onderhoudsvoorziening 2017 – 2024

De benodigde dotaties in de onderhoudsvoorziening worden afgeleid uit:

- De stand van de onderhoudsvoorziening op 1 januari 2017;
- De reeds in de begroting vastgelegde dotaties voor de jaren 2017 – 2020 (begroting);
- De geëxtrapolerde dotaties voor de jaren 2021 en verder (jaarlijkse inflatiecorrectie van 1%);
- De begroting van het groot onderhoud in de jaren 2017 – 2026 en verder (mop 2016).

Als stand van de voorziening op 1 januari 2017 wordt uitgegaan van een saldo van € 2.650.445,-. Dit is het saldo van de stand per 31 december 2017 (€ 3.695.052,-) verminderd met saldo van de nog uit te voeren restantkredieten per 31-12-2016 (€ 1.044.607,-).

Voor wat betreft de dotatie gaat het beheerplan uit van de reeds begrote stortingen zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2017-2020. Voor de jaren daarna is rekening gehouden met de geprognosticeerde jaarlijkse indexering voor inflatiecorrectie. Zie in onderstaande tabel de middelste regel: "Dotatie per jaar". Uitgaande van de begrote dotaties en de begroting van de onderhoudskosten voor de komende tien jaar blijft het saldo van de onderhoudsvoorziening positief tot en met 2026 (zie tabel).



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stand per 1 jan	2,650	2,429	3,021	2,968	2,850	3,139	2,336	2,445	1,489	1,093
Dotatie per jaar*	1,149	1,160	1,159	1,171	1,182	1,190	1,201	1,213	1,226	1,238
Benodigd onderhoud	1,370	0,568	1,212	1,289	0,893	1,993	1,092	2,169	1,622	2,068

Tabel, verloop onderhoudsvoorziening bij ongewijzigd beleid, afgerond op miljoen euro

Met betrekking tot de langere termijn wordt opgemerkt dat bij een ongewijzigd vastgoedbestand en een ongewijzigde meerjarenbegroting voor het onderhoud de voorziening rond 2030 een negatief saldo zal geven. En dat mag conform het BBV nooit het geval zijn. Het negatieve saldo wordt veroorzaakt door het gegeven dat het gemiddelde van de jaarlijks benodigde onttrekkingen structureel hoger is dan het huidige niveau van de dotaties. Bij een ongewijzigde vastgoedportefeuille en een ongewijzigde onderhoudsbegroting zou het daarom noodzakelijk zijn om vanaf de volgende beheerperiode, die start in 2021, de dotatie op te hogen naar het niveau waarbij structureel een positief saldo van de onderhoudsvoorziening gerealiseerd wordt.

De voorliggende strategische kaders zijn echter sterk gericht op een significante verkleining van onze vastgoedportefeuille en een daarbij horende herziening van de planning van het uit te voeren onderhoud. Dat zal leiden tot een dermate verlaging van de onderhoudskosten, dat de verhoging van de dotatie achterwege kan blijven. Om die reden gaan we nu niet over tot een aanpassing van de dotatie.

Een alternatief voor deze aanpak is om vanaf het jaar 2017 de dotatie op te hogen, opdat het saldo ook op langere termijn (20-25) jaar structureel positief blijft. Het voordeel van dit alternatief is rekenkundige zekerheid. Maar het nadeel is, dat we dan nu maatregelen gaan treffen, die achteraf gezien wellicht niet nodig waren. De strategie is immers dat we ons vastgoedbestand significant gaan verkleinen.

6 Financiële paragraaf

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de financiële situatie weergegeven van ons vastgoed. Ook wordt aandacht besteed aan de financiële consequenties van het herpositioneren c.q. het verkopen van panden, voor zover op dit moment inzichtelijk. De onderwijshuisvesting is eerder al beschreven in het IHP en hier niet meer opgenomen.

De raad heeft aangegeven inzicht te willen in de kosten en opbrengsten van ons vastgoed. Het genereren van deze managementinformatie geschiedt vooral handmatig wordt bemoeilijkt door de vigerende afspraken en richtlijnen ten aanzien van de begroting en verantwoording van deze kosten. Vastgoed is 'in de boekhouding' verdeeld/gefragmenteerd over de diverse raadsprogramma's. Vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering en voor eigen exploitatie wordt geadmistreerd inclusief de kosten voor de gebruiksexploitatie. De verantwoording is opgezet vanuit de tot vorig jaar gebruikte productindeling en voorziet nog niet in een mogelijkheid de vastgoedexploitatie per pand en per portefeuille in beeld te brengen. In de periode 2017 – 2018 brengen we de mogelijkheden in beeld om hier verbeteringen in aan te brengen, bij voorkeur in combinatie met een professioneel Vastgoed Informatie Systeem (VIS).

6.2 Kosten en baten 2014 – 2016

In de onderstaande tabel worden per vastgoedportefeuille voor de jaren 2014 tot en met 2016 de kosten en baten van ons vastgoed weergegeven.

Portefeuille	2014			2015			2016		
	uit	in	totaal	uit	in	totaal	uit	in	totaal
1 Beleid	17.004	9.693	7.311	17.886	-11.447	6.439	15.994	-10.356	5.638
2 Strategisch	16	-	16	12	-	12	8	-	8
3 Verkoop	82	-31	50	59	-32	28	72	-36	36
4 Overig	12	-13	-1	12	-13	-1	14	-14	0
totaal	17.113	-9.737	7.376	17.970	-11.492	6.477	16.088	-10.405	5.683

Tabel, uitgaven en inkomsten vastgoed, in duizenden euro's

We zien in het overzicht dat de inspanningen om het (financieel) beheer en het vastgoedonderhoud adequater en efficiënter in te zetten resultaat heeft opgeleverd. Het saldo van de uitgaven en inkomsten is van € 7,6 miljoen gedaald naar € 5,7 miljoen. De verbeterde economische omstandigheden geven vertrouwen dat in de komende planperiode het afstoten van het overbodig gemeente vastgoed vorm kan krijgen waardoor de lasten verder zullen dalen.

6.3 Toekomstige kosten

De toekomstige kosten van ons vastgoed worden in de eerste plaats beïnvloed door toekomstige beleidskeuzes. Zo zijn de toekomstige beleidsdoelen op het gebied van onderwijs, WMO, sport, cultuur, jeugd en milieu in de komende jaren bepalend voor de financiële toekomst van het vastgoed. Daarom is het belangrijk om bij wijziging van beleid, steeds ook de impact op het vastgoed te betrekken. Wanneer bijvoorbeeld wordt besloten om beleidsondersteunende functies waarvoor momenteel vastgoed is gerealiseerd niet langer te subsidiëren dan komt ook het vastgoed leeg te staan, waardoor leegstandkosten ontstaan. In het accommodatiebeleid zijn maatregelen beschreven om effectiever en efficiënter met m2 om te gaan.

Een tweede invloedfactor op de toekomstige kosten is het verkopen van overbodig c.q. vrijkomend vastgoed, dat niet meer nodig is voor het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen. Hierbij geldt steeds kostenreductie als leidraad. Het verkopen van panden met een negatief exploitatieresultaat leidt tot lagere kosten. In de tabel in paragraaf 6.4. wordt dit bijvoorbeeld weergegeven met betrekking tot de panden die momenteel in verkoop zijn. Opgemerkt wordt dat bij de begroting van de toekomstig

benodigde kosten voor het onderhoud rekening gehouden is met vermindering als gevolg van verkopen, die nu reeds zeker zijn.

6.4 Financiële consequenties van verkoop

Momenteel staan er acht objecten in de verkoop. De mogelijke kosten en opbrengsten bij verkoop zijn afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de boekwaarde en de mogelijke toekomstige bestemming van het object. Bij verkoop is bijvoorbeeld de toekomstige bestemming maatgevend voor de verkoopwaarde. Dit vraagt steeds per situatie om specifieke overwegingen en keuzes, die bepalend zijn voor de uiteindelijke opbrengst. In de vergadering van 14 maart 2017 heeft het college van B&W de kaders voor vrijkomend gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Voor de afwegingen bij herpositionering kan vanaf nu een format worden toegepast.

FINANCIELE CONSEQUENTIES VAN VERKOOP

Object	Stand van zaken	Financiële consequenties
J.G. Sandbrinkstraat 5	Verkocht in 2016	Opbrengst en kosten voor de verkoop zijn in balans. Resultaat is dus neutraal.
Middellaan 151	Openbare verkoop is voorbereid, staat in de wacht.	Verkoop met huidige bestemming levert een positief financieel resultaat.
Laan der Techniek 22	I.v.m. vertrek van GGD en Jeugdzorg en de economische crisis van de voorgaande jaren staat 2/3 van het gebouw langdurig leeg.	Exploitatietekort in 2017 is begroot op € 110.859,-.
Langelaar 20	Sinds de uitbreiding van de Grondtoon staat deze dependance laag.	Exploitatietekort is in 2017 begroot op € 38.363,-.
't Kofschip 6	Sinds het vertrek van de basisschool de Achtbaan wordt dit pand verhuurd aan Overstag voor opvang VMBO-leerlingen.	Exploitatieoverschot is voor 2017 begroot op € 10.247,-.
Patrimoniumlaan 128	Staat sinds het vertrek van de Vuurvlinder Zuid leeg. I.v.m. de uitvoering van de taak van Veens wordt de begane grond ingezet.	Exploitatietekort is in 2017 begroot op € 13.460,-.
Nieuweweg 109	Monument (molen) met hoge boekwaarde. Incourant pand, moeilijk te verkopen.	Exploitatietekort is in 2017 begroot op € 25.074,- Verkoop met handhaving van de huidige functie levert naar verwachting een negatief financieel resultaat ten opzichte van de boekwaarde. Verkoop met een aangepaste functie/concept levert een kans op een positief financieel resultaat.
Het Ronde Erf 6	Wordt sinds het vertrek van basisschool 't Mozaïek 'bewoond' door Vastgoedbeschermer.	Exploitatietekort is in 2017 begroot op € 67.628,-.
Oudeveen 230-232	Het vm buurthuis en de daarachter gelegen 2 noodlokalen worden al jaren verhuurd voor kinderopvang.	Exploitatieoverschot is voor 2017 begroot op € 24.768,-.
Pollux 4	Verkoop is voorbereid, staat in de wacht. Bestemming: maatschappelijke doeleinden. Een verzoek voor woningbouw ligt voor.	Verkoop met de huidige bestemming levert naar verwachting een negatief financieel resultaat. Verkoop met een woningbouwbestemming levert naar verwachting een positief financieel resultaat.
Appelvink 1	Komt leeg door uitvoering IHP.	Verkoop met huidige bestemming levert naar verwachting een positief financieel resultaat

Opmerking: het positieve resultaat van het verkopen van vrijkomende scholen is bestemd voor de dekking van de vorming van IKC's, die beschreven is in het accommodatiebeleid.

6.5 Financiële consequenties van herpositionering

6.5.1 Algemeen

In het bestuurlijke besluitvormingsproces 'herpositioneren' vindt een integrale en fundamentele analyse en beoordeling plaats van het betreffende object op de aspecten beleidsondersteuning, functionaliteit, financiële exploitatie, financiële waarde strategische waarde, ontwikkelpotentieel, en toekomst. Het proces is vastgelegd in de strategische kaders.

Bij herpositionering zijn de mogelijke kosten en opbrengsten een vast onderdeel van de besluitvorming. De boekwaarde en de toekomstige bestemming van het object spelen een belangrijke rol. Herontwikkeling voor woningbouw is kansrijk, maar heeft beperkingen gelet op het regionaal in Foodvalley ontwikkelde beleid “Fasereen en doseren”.

Een herontwikkeling voor maatschappelijke doeleinden geeft over het algemeen onvoldoende opbrengst en zal naar verwachting verliesgevend zijn c.q. niet uitvoerbaar zijn.

Bij de herpositionering van de panden in de volgende paragraaf zijn de *nog te maken keuzes* bepalend voor het uiteindelijke financiële resultaat. Maximaal kiezen voor maatschappelijke bestemming levert met zekerheid een negatief resultaat. Er zal derhalve in een meerderheid van de herpositioneringen gekozen moeten worden voor woningbouw om een positief c.q. neutraal totaalresultaat te bereiken.

Voor de herpositioneringen binnen vier jaar is per pand een indicatie gegeven van het verwachte financiële resultaat. Voor de herpositioneringen op de langere termijn zijn de omstandigheden nog te weinig bekend om uitspraken te doen.

6.5.2 Herpositioneringen binnen vier jaar

In deze paragraaf worden – voor zover op dit moment inzichtelijk – per pand de financiële consequenties weergegeven van de herpositionering van panden binnen vier jaar (paragraaf 6.4).

FINANCIELE CONSEQUENTIES HERPOSITIONERINGEN BINNEN VIER JAAR

Object	Stand van zaken	Financieel resultaat
De Sterke Arm 4 (Onderwijs)	Pand wordt gesloopt. Grondpositie herpositioneren.	Verkoop met huidige bestemming geeft naar verwachting een negatief financieel resultaat. Verkoop met woonbestemming geeft naar verwachting een positief financieel resultaat.
G. van Schoonbekestraat 75 (Onderwijs)	Contract loopt af. Herpositioneren in combinatie met nr. 77.	Verkoop met huidige bestemming geeft naar verwachting een negatief financieel resultaat Verkoop met woonbestemming geeft naar verwachting een positief financieel resultaat.
G. van Schoonbekestraat 77	Contract loopt af. Herpositioneren in combinatie met nr. 75.	Verkoop met huidige bestemming geeft naar verwachting een negatief resultaat. Verkoop met woonbestemming geeft naar verwachting een positief financieel resultaat.
Karel Fabritiusstraat 3	Deze locatie valt binnen de zoeklocatie voor de IKC ontwikkeling in het Franse gat.	Door exploiteren op zodanige wijze dat de locatie beschikbaar blijft voor IKC ontwikkeling. De door-exploitatie levert een neutraal resultaat.
Middellaan 151	Pand staat leeg na faillissement huurder. Herpositioneren.	Verkoop met huidige bestemming levert een positief financieel resultaat.
P.W.A.-park 1	Herpositioneren.	Door exploiteren levert naar verwachting een positief financieel resultaat.
Boerenwaluw 19 / Stormwaluw 25 (Onderwijs)	Herontwikkeling op dezelfde locatie.	Locatie is bestemd voor de ontwikkeling van IKC West.
De Reede 65	Gebruik is beëindigd.	Verkoop voor bestemming parkeren levert naar verwachting een positief resultaat
Gerard Terborchstraat 21 (Onderwijs)	Deze locatie valt binnen de zoeklocatie voor de IKC ontwikkeling in het Franse gat.	Huidig gebruik als onderwijsgebouw voortzetten tot IKC ontwikkeling.
P.W.A.-park 317	Commerciële verhuur..	Door exploiteren levert naar verwachting een positief financieel resultaat.
Patrimoniumlaan 1 (Onderwijs)	Komt vrij conform het IHP.	Verkoop met huidige bestemming levert naar verwachting een negatief financieel resultaat. Verkoop met woonbestemming levert naar verwachting een positief financieel resultaat.
Mispel 11 (Onderwijs)	Relatief jong pand met hoge boekwaarde. Pand is voorbereid voor schoolwoningen. Komt over ongeveer 4 jaar leeg.	Verkoop met bestemming woningen levert naar verwachting een negatief financieel resultaat.
Ronde Erf 2-4 (Onderwijs)	Komt vrij conform het IHP.	Deze locatie valt binnen de zoeklocatie voor de IKC ontwikkeling Dragonder Noord.



7 Risicomanagement

Het bezitten, beheren en exploiteren van gebouwen brengt risico's met zich mee. Het risicomanagement van de gemeente richt zich erop om de interne en externe risico's zo goed mogelijk in te schatten en beheersmaatregelen te ontwerpen om deze risico's te vermijden, te verminderen of te accepteren.

Het risicomanagement van de gemeente Veenendaal ten aanzien van haar vastgoed is een ontwikkelpunt, dat de komende jaren meer aandacht vraagt dan de afgelopen periode het geval is geweest. We zien wel dat dit proces op onderdelen al op gang gekomen is. In de onderstaande tabel worden de risico's voorzien van een richtinggevende beschrijving van te treffen maatregelen.

Risico	Maatregel (richtinggevend)
Huurderving door leegstand, wanbetaling of faillissement van de huurder.	Langdurende huurovereenkomsten wanneer specifiek voor de huurder wordt gebouwd of verbouwd. Strikt debiteuren- en incassobeleid.
Onvoorziene schades en gebreken aan gebouwen zoals vandalisme, verborgen gebreken en/of asbest.	Huidig beleid voortzetten (monitoren en per incident melden). Onderzoeken of een structureel bedrag gereserveerd kan worden voor onverzekerbare schades en gebreken.
Oplopende kosten voor instandhoudingsonderhoud.	Genormeerde instandhouding NEN 2767. Langjarige dekking in onderhoudsvoorziening. Verkleinen vastgoedbestand.
Niet goed of niet volledig uitgevoerd groot onderhoud ingevolge de doorlegbepaling naar SSV en Lampegiet.	Procesafspraken aanscherpen en naleven.
Kostprijsdekkend huurtarief hoger dan marktwaarde, waardoor leegstand.	Formele besluitvorming over uitzondering op het beleid.
Oplopende leegstand.	Verkleinen vastgoedbestand, proactief, doch goed gereguleerd verkopen. Door-exploiteren voor de resterende exploitatieperiode. Incidentele leegstand voorzien van vastgoedbescherming.
Tegenvallende aanbestedingsresultaten groot onderhoud.	Onderhoudsvoorziening goed op peil houden.

8 BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht lopende huurcontracten

NR	Adres	Huurder	Functie	Oorsprong
1	alle binnensportaccommodaties	Sportservice Veenendaal	Sport	Accommodatiebeleid
2	alle buitensportaccommodaties	Sportservice Veenendaal	Sport	Accommodatiebeleid
3	De Tinneweide 144a	Veens, Panorama	Welzijn	Accommodatiebeleid
4	Dr. Colijnstraat 70	St. Vitras JMD	Sociaal cultureel	Accommodatiebeleid
5	Dr. Colijnstraat 70	Veens, buurthuis Plein Zuid	Welzijn	Accommodatiebeleid
6	Karel Fabritiusstraat 3	IVN	Maatschappelijk (Milieu)	Accommodatiebeleid
7	Keesstipplein 72	St. Cultuurcluster Veenendaal	Cultuur	Accommodatiebeleid
8	Keesstipplein 74	St. Cultuurcluster Veenendaal	Cultuur	Accommodatiebeleid
9	Kerkewijk 10	Theater Lampegiet	Theater	Accommodatiebeleid
10	Laan der Techniek 22	CJG	Gezondheidszorg	Accommodatiebeleid
11	Molenstraat 2a	Veens, buurthuis SamSam	Welzijn	Accommodatiebeleid
12	Raadhuisplein 1	Vitras CMD	Jeugdzorg	Accommodatiebeleid
13	Ronde Erf (gymzaal)	Sportservice Veenendaal	Sport	Accommodatiebeleid
14	Spiesheem 54	Stichting Ontmoetingshuis	Onderwijs/commercieel	Accommodatiebeleid
15	Spiesheem 54 (sportzaal)	Sportservice Veenendaal	Sport	Accommodatiebeleid
16	Sportlaan 1-3 (zwembad)	Sportservice Veenendaal	Sport	Accommodatiebeleid
17	Verlaat 22	CJG	Jeugdzorg	Accommodatiebeleid
18	Zonnebloemstraat 1	Veens, Buurthuis 't Turfke	Welzijn	Accommodatiebeleid
19	Zuiderkruis 742	Veens, Buurthuis De Driehoek	Welzijn	Accommodatiebeleid
20	Dijkstraat 157	Particulier	Woning	Beheer strategisch vastgoed
21	G. van Schoonbekestraat 75	Missie 0318 (Voedselbank)	Maatschappelijk (Armoede)	Beheer strategisch vastgoed
22	Dr. Colijnstraat 70	Werk & Begeleiding West	Gezondheidszorg	Leegstandsbeheer
23	t Kofschip 6	Overstag (vm Rebound)	Maatschappelijk (Onderwijs)	Leegstandsbeheer
24	Raadhuisplein 1	Rabobank Vallei en Rijn	Commerciële dienstverlening	Onrendabele top
25	Raadhuisplein 1	Stichting Halt	Maatschappelijk (Jeugd)	Onrendabele top
26	David Tenierslaan 8	St. Reinaerde	Gezondheidszorg	Besluitvorming uit het verleden
27	G. van Schoonbekestraat 77	Kwintes (dagbesteding)	Gezondheidszorg	Besluitvorming uit het verleden
28	Laan der Techniek 22	Meesterwerk	Commerciële dienstverlening	Besluitvorming uit het verleden
29	Laan der Techniek 22	Meneer Brinkman	Commerciële dienstverlening	Besluitvorming uit het verleden

30	Laan der Techniek 22	St. Minderheden Orgaan	Commerciële dienstverlening	Besluitvorming uit het verleden
31	Laan der Techniek 22	Caritasgroep	Commerciële dienstverlening	Besluitvorming uit het verleden
32	Laan der Techniek 22	Boogh afasiecentrum	Gezondheidszorg	Besluitvorming uit het verleden
33	Laan der Techniek 22	Boogh Dagbesteding	Gezondheidszorg	Besluitvorming uit het verleden
34	Laan der Techniek 22	Stiebo/Cliëntenraad	Maatschappelijk/commercieel	Besluitvorming uit het verleden
35	Mulderslaan 3 (atelier)	Particulier	Atelier	Besluitvorming uit het verleden
36	Mulderslaan 3 (woning)	Particulier	woning	Besluitvorming uit het verleden
37	Nieuweweg 109	St. Zideris	Gezondheidszorg	Besluitvorming uit het verleden
38	Oudeveen 230	Kinderopvang Super	Commerciële Kinderopvang	Besluitvorming uit het verleden
39	Oudeveen 232	Kwink Holding B.V.	Commerciële Kinderopvang	Besluitvorming uit het verleden
40	P.W.A. Park 317	Kwink Holding B.V.	Commerciële Kinderopvang	Besluitvorming uit het verleden
41	P.W.A.-park 1	Speel-o-theek De Bolderwagen	Maatschappelijk (Jeugd)	Besluitvorming uit het verleden
42	Parallelweg 50	Fysiq Vision	Commerciële dienstverlening	Besluitvorming uit het verleden
43	Ruiterijweg 1	Kwink Holding B.V.	Commerciële Kinderopvang	Besluitvorming uit het verleden
44	Verlaat 22	GGD	Gezondheidszorg	Besluitvorming uit het verleden

Bijlage 2: Tabellen en grafieken onderhoudskosten

Dotatie op basis van meerjarenbegroting 2017-2020 (ongewijzigd doorgezet naar 2026)										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stand per 1 januari	2.650.446	2.429.216	3.020.994	2.967.824	2.849.699	3.138.780	2.335.594	2.444.947	1.489.269	1.093.120
Dotatie voorstel	1.148.919	1.160.236	1.159.013	1.170.560	1.182.266	1.189.543	1.201.439	1.213.453	1.225.588	1.237.843
Benodigd onderhoud	1.370.149	568.458	1.212.183	1.288.685	893.185	1.992.729	1.092.086	2.169.131	1.621.737	2.067.601
Stand per 31 december	2.429.216	3.020.994	2.967.824	2.849.699	3.138.780	2.335.594	2.444.947	1.489.269	1.093.120	263.362

