

Rapport Vastgoedbeleid Gemeente Bergeijk



Rekenkamercommissie Bergeijk

A.E.T. (Ton) Kuiper - voorzitter

S.C.A. (Stef) Luijten - raadslid

B.A.A. (Bart) Verhagen - raadslid

Datum

26 maart 2015 (concept)

17 april 2015 (definitief)

Colofon

De Rekenkamercommissie Bergeijk heeft een onafhankelijke positie binnen de gemeente. Ons doel is de gemeenteraad een extra handvat te bieden bij zijn controlerende, kaderstellende en beleidsinhoudelijke taak door middel van het doen van onderzoek. Daarbij willen we antwoord krijgen op vragen zoals:

- Zijn de doelen van het gemeentelijk beleid bereikt?
- Zijn de voorbereiding en de uitvoering van het beleid efficiënt verlopen?
- Welke aanbevelingen zijn nodig om de doeltreffendheid te vergroten?
- Is er sprake van rechtmatig handelen?

Wij voeren hiertoe zelf onderzoek uit, eventueel met inschakeling van een deskundige. In ieder onderzoek wordt een onderdeel van het gevoerde beleid geëvalueerd, met als nadrukkelijke bedoeling te leren voor de toekomst. Voor dit onderzoek hebben we ons vooraf eenmalig laten informeren door een deskundige die ervaring heeft met rekenkameronderzoeken naar gemeentelijk vastgoedbeheer.

De rekenkamercommissie spreekt hierbij zijn erkentelijkheid uit voor de grote bereidwilligheid, waarmee alle geïnterviewden aan dit onderzoek meegewerkt hebben, zowel door ruim tijd vrij te maken als door de zeer behulpzame wijze van informatieverschaffing. De prettige en open sfeer, waarin alle gesprekken verliepen, hebben we erg gewaardeerd. Verder werden we aangenaam verrast door de hoge respons op de enquête, die we per e-mail onder gebruikers van gemeentelijke accommodaties hebben gehouden.

We hebben de royale en snelle verstrekking van opgevraagde documenten door beleidsmedewerker Peter Smolders zeer op prijs gesteld. We bedanken hem daarnaast voor de tijd, die hij voor dit onderzoek heeft vrijgemaakt; dit geldt evenzeer zijn collega's Dick Westerink en Maarten Ossel. Ria van Kleef, Hanneke van Dongen en Noud Kwinten waren behulpzaam bij het maken van afspraken.

Ton Kuiper, Stef Luijten en Bart Verhagen.

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	3
2. Inventarisatie bestaand beleid	4
3. Analyse Administratie & Organisatie	6
4. Analyse Beleid, Beheer & Onderhoud	7
5. Rol van de Raad	14
6. Conclusies	16
7. Aanbevelingen	19
8. Bestuurlijke reactie	20
Bijlagen	
1. Geraadpleegde documenten	23
2. Gehouden interviews en gesprekken	25
3a. Enquêteformulier	26
3b. Overzicht enquêterespons	27
4. Overzicht Gemeentelijk Vastgoed	28

1. Inleiding

Vastgoedbeheer is een belangrijk element van het gemeentelijk beleid: het is ondersteunend aan uiteenlopend beleid zoals op het gebied van leefbaarheid, cultuur, recreatie, educatie, zorg. Er is bovendien veel geld mee gemoeid: alleen al de jaarlijkse besteding voor onderhoud via BORA is ca. €3,6 miljoen, waarvan ca. €1,2 miljoen voor gebouwen en bouwsels. De verzekerde waarde van laatstgenoemde categorie is ruim €50 miljoen. Op zich voldoende reden om er onderzoek naar te doen, dachten we. In de aanloopfase kwamen we bovendien rekenkamerrapporten tegen over tekortkomingen in het vastgoedbeheer bij (grote) gemeenten (Eindhoven, Enschede, Leiden) en verscheen er een themanummer van Binnenlands Bestuur over gemeentelijk vastgoed (augustus 2014), met daarin voorbeelden van wat er zoal goed en fout gaat op dit beleidsterrein. Allemaal bruikbare input voor een gericht onderzoek.

In dit onderzoek laten we zaken, die puur met grond te maken hebben, buiten beschouwing; het gaat hier dus niet over de grondexploitatie of over het beheer van de openbare ruimte, maar wel over sportterreinen met hun opstallen en gebruikers. We hebben onze aandacht geconcentreerd op het maatschappelijk vastgoed (scholen, sportaccommodaties, gemeenschapshuizen, etc.), omdat hierbij zowel beleid als beheer van belang zijn. Bij vastgoed t.b.v. de huisvesting van gemeentelijke diensten (zoals het gemeentehuis) hebben we hoofdzakelijk naar de beheersmatige aspecten gekeken.

Vraagstelling

In ons eerder verstrekte Onderzoeksplan 2014 hebben we al aangekondigd dat we ons in hoofdlijnen op de volgende drie vragen zullen richten:

- *Hoe wordt het gemeentelijk vastgoed in Bergeijk beheerd?*
- *Is de administratie van het vastgoed voldoende bruikbaar voor het beheer en de beleidsvorming?*
- *Welke rol speelt de gemeenteraad in het vastgoedbeleid?*

Uitvoering

Dit is het eerste onderzoek in de gewijzigde opzet en nieuwe samenstelling van de rekenkamercommissie. Mede gezien ons beperkte budget, hebben we er daarom voor gekozen om ons eenmalig te laten voorlichten door iemand met ervaring met rekenkameronderzoeken naar gemeentelijk vastgoedbeheer. Op 25 september 2014 heeft Mevr. C.E.A. Gerards van onderzoeks- en adviesbureau Necker van Naem een presentatie gegeven voor de rekenkamercommissie. Op ons verzoek is daarbij een aanpak aanbevolen, die we zelf ter hand kunnen nemen. Dat heeft geleid tot de volgende opzet van het onderzoek:

1. Voorbereidend gesprek met gemeentesecretaris en beleidsambtenaren (24-3-2014)
2. Inventarisatie gemeentelijke vastgoedadministratie
3. Inventarisatie relevante beleidsstukken
4. Expertview (25-9-2014)
5. Nadere formulering vraagstelling, normenkader en onderzoeksmethode

6. Veldwerk
 - a) Interviews met
 - betrokken ambtenaren (28-10-2014 en 3-2-2015)
 - aantal gebruikers (scholen, verenigingen, gemeenschapshuizen, ouderen) (nov-jan)
 - vier raadsleden (dec 2014)
 - b) Enquête via e-mail onder gebruikers (niet zijnde gemeente) (jan 2014)
7. Analyse
 - administratie en organisatie
 - beleid, beheer en onderhoud
 - rol van de Raad
8. Formuleren conclusies en aanbevelingen

Leeswijzer

Deze opzet is terug te zien in dit rapport. We starten in Hoofdstuk 2 met een samenvatting van wat er over vastgoedbeheer aan beleidstukken is aangetroffen. Vervolgens maken we een analyse van de administratie (Hoofdstuk 3) en van het beheer en beleid (Hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 gaat in op de rol van de raad. Hoofdstuk 6 bevat onze conclusies, Hoofdstuk 7 onze aanbevelingen. Zoals gebruikelijk sluit het rapport af met de bestuurlijke reactie (Hoofdstuk 8).

2. Inventarisatie bestaand beleid

De gemeente Bergeijk heeft haar beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed in de loop van de tijd vormgegeven en vastgelegd in een aantal nota's: zie overzicht in Bijlage 1. Enerzijds ontstond de noodzaak daartoe als gevolg van de gemeentelijke herindeling op 1 januari 1997: van elkaar verschillende regelingen in de voormalige fusiegemeenten dienden zoveel als mogelijk gelijk getrokken te worden. Anderzijds koerst de gemeente bewust op een beleid, waarin de leefbaarheid van de kernen in brede zin bevorderd wordt: daarbij speelt vastgoed een belangrijke rol. Deze visie is in een startnotitie op 6 mei 2003 verwoord en nader uitgewerkt in de visie op het Accommodatiebeleid, zoals is vastgelegd in het raadsbesluit van 26 mei 2005. In de onderbouwing van deze visie (eindrapport van SemadAdvies van 17 december 2004, pag. 12) worden als uitgangspunten ondermeer genoemd:

- er dient een harmonisatie plaats te vinden van alle aspecten omtrent de accommodaties waarbij een meer zakelijke benadering van het beheer nagestreefd dient te worden. Het beleid richt zich echter niet op commerciële functies;
- in navolging op de Nota Kernenbeleid dient in elke kern een gemeenschapshuis aanwezig te zijn en dient een kern te beschikken over een buitensportcomplex bij voldoende animo voor een betreffende sport, een basisschool en een gymnastiekvoorziening ten behoeve van het basisonderwijs.

Recent is dat nog eens herbevestigd in de Nota Maatschappelijk Vastgoed (18 december 2014):

De Gemeente Bergeijk hecht groot belang aan de leefbaarheid in al haar kernen. Belangrijk onderdeel van deze leefbaarheid is een goed draaiend stelsel van maatschappelijke voorzieningen. Deze maatschappelijke voorzieningen zijn voor het overgrote deel gehuisvest in gebouwen of op terreinen van de gemeente, ofwel het gemeentelijk maatschappelijk

vastgoed. (...) Met deze nota wordt voortgeborduurd op de wijze waarop de afgelopen jaren afspraken zijn geharmoniseerd bij onder andere de buitensportaccommodaties, sporthallen en gemeenschapshuizen.

Daarmee wordt de lat hoog gelegd, zeker als men bedenkt dat het behoud van cultuur-historische objecten ook tot de gemeentelijke taken gerekend wordt. De Rekenkamercommissie heeft onderzocht hoe dit in besluitvorming is verankerd en hoe dit in de praktijk wordt gebracht en ervaren.

Bij het gemeentelijk vastgoedbeleid kan onderscheid gemaakt worden tussen besluitvorming over het beheer en over het beleid.

Bij het beheer zijn TUOB (= Transparant en Uniform Onderhouden in Bergeijk) en BORA (= Beheer Openbare Ruimtes en Accommodaties) sleutelbegrippen. De TUOB-systematiek voor het onderhoud van alle gemeentelijk gebouwen is vastgesteld in de raad van 30 juni 2005. Op 23 juni 2008 heeft de raad deze systematiek in een toegesneden vorm aangepast voor de zes voetbalaccommodaties. De regeling BORA is in de raad van 15 juli 2010 vastgesteld. Hierdoor is de TUOB-systematiek uitgebreid naar en financieel aangepast voor Openbare Ruimtes en Accommodaties (2011-2020) en ook van toepassing op vervangingen. Na de eerste vierjaarlijkse evaluatie is deze werkwijze bij raadsbesluit van 24 april 2014 met vier jaar verlengd (BORA II), met enkele kleine aanpassingen. De gemiddelde jaarlijkse storting is voor 2014-2018 vastgesteld op €3.635.358, de gemiddelde kwaliteitsscore van het onderhoudsniveau haalde in 2014 een 6,8 op een schaal van 10. Voor de basisscholen zijn separate nota's door de raad vastgesteld, die (vooral) het onderhoud behandelen: Raadsbesluit Doordecentralisatie Onderhoud basisscholen (27 februari 2003), de Kadernota Huisvesting Basisonderwijs Bergeijk (23 juni 2008) en de Uitvoeringsprogramma's Huisvesting Basisonderwijs Bergeijk 2010-2014 (30 november 2009) en 2014-2017 (5 juni 2014).

Het beleid is vastgelegd in een aantal nota's, waarvan de belangrijkste zijn Vaststelling integrale visie op accommodatiebeleid (26 mei 2005), Notitie uitgangspunten gemeenschapshuizen (22 februari 2010) en de hierboven al vermelde Nota Maatschappelijk Vastgoed (18 december 2014).

Na bestudering van deze documenten hebben we ons zo goed mogelijk een beeld proberen te vormen van hoe het gemeentelijk beleid in de praktijk uitwerkt. Daartoe hebben we driemaal met de meest betrokken ambtenaren gesproken, twintig gebruikers geïnterviewd (het merendeel op locatie) en vier raadsleden bevraagd (Bijlage 2). In alle interviews zijn systematisch dezelfde onderwerpen besproken. Die betroffen in elk geval een beschrijving of een bezichtiging van de accommodatie, de situatie met betrekking tot huur en onderhoud en de ervaringen daarmee, de contacten met de gemeente en tenslotte eventuele verbeterpunten. Alle interviews zijn aansluitend vastgelegd in een vast format.

Voor een breder beeld van de appreciatie van het vastgoedbeleid hebben we 45 enquête-formulieren per e-mail verstuurd naar gebruikers van (vooral) scholen, sportcomplexen en gemeenschapshuizen (Bijlage 3a). In deze mini-enquête konden gebruikers schematisch aangeven in hoeverre de taakverdeling bij het onderhoud tussen gemeente en gebruiker duidelijk is, of men weet wie de contactpersoon bij de gemeente is, hoe actueel een eventueel huurcontract is, de mate van tevredenheid over het contact met de gemeente en de staat van onderhoud van de accommodatie.

De scores op deze vragen zijn getabelleerd in Bijlage 3b. Op het formulier was ook ruimte voor het maken van opmerkingen; op 14 van de 40 ontvangen formulieren is daarvan gebruik gemaakt. Er is enige overlap tussen interviews en enquête. Zo zijn alle gemeenschapshuizen via beide methodes bevraagd, terwijl van de basisscholen alle directies de enquête ingevuld hebben, maar de twee bestuurders geïnterviewd zijn.

De informatie, verkregen uit de interviews en de enquête, is per type accommodatie opgenomen in de paragrafen van Hoofdstuk 4.

3. Analyse Administratie & Organisatie

Bij gemeenten, waar het vastgoedbeleid niet op orde is, blijkt dat doorgaans gekoppeld te zijn aan het ontbreken van een deugdelijke administratie van de bezittingen. Daarom zijn we dit onderzoek begonnen met de onderzoeksvraag:

In hoeverre heeft de gemeente de administratie van gemeentelijk vastgoed op eenduidige wijze ingericht?

Daartoe hebben we de betreffende beleidsmedewerker gevraagd om een overzicht te verstrekken van alle gemeentelijk gebouwd vastgoed. Behalve het adres hebben we gevraagd om - voor zover die zonder veel speurwerk te verschaffen zouden zijn - financiële gegevens (WOZ-waarde, verzekerde waarde, storting onderhoudsfonds), exploitatiegegevens (huurcontract, gebruik, bezetting) en technische gegevens (inhoud/oppervlak). De Rekenkamercommissie was aangenaam verrast dat al in het eerste gesprek op 24-3-2014 een totaaloverzicht werd overhandigd, waarvan de tabel in Bijlage 4 één van de spreadsheets is. Deze tabel is een handzaam uitgangspunt gebleken voor het verdere onderzoek. Daarop staan zowel het gebouwd vastgoed als de al dan niet bebouwde (sport-) terreinen. Voor zover deze objecten onder het maatschappelijk vastgoed vallen staan ze opgenomen in Bijlage 1 van de Nota Maatschappelijk Vastgoed (raad 18-12-2014). Uit de interviews met gebruikers zijn ook nog enkele gebouwtjes 'ontdekt', die niet op de lijst voorkomen en soms zijn er bij één accommodatie méér huurders dan vermeld. Maar met deze tabel heeft de gemeente Bergeijk goed inzicht in de aard en omvang van het vastgoed. De gemeente beschikt daarmee over een compleet en digitaal bestand, inclusief alle relevante gegevens (BAG, WOZ, kadaster, contracten en verzekeringen, de jaarlijks terugkerende kosten van BORA en subsidies). Daarmee is er een centrale administratie, waarin niet alleen adres en functie van objecten zijn opgenomen, maar ook hun financiële en technische gegevens.

Het viel ons op dat vrijwel alle geïnterviewde gebruikers moeiteloos de naam of namen van hun contactambtenaar(-aren) op het gemeentehuis konden noemen: het waren bovendien steeds dezelfde twee of drie namen. In de gemeentelijke organisatie wordt het vastgoed beheerd vanuit de afdelingen Beleid & Ontwikkeling (cluster Ruimte, beleidsmatig) en Beheer Ruimte (cluster BORA, beheersmatig: onderhoud). Het (maatschappelijk) vastgoedbeleid heeft een sterke relatie met het welzijnsbeleid, vandaar de betrokkenheid van het cluster Maatschappij in de persoon van de beleidsmedewerker Welzijn. Voor onderhoudsvragen is er een vast aanspreekpunt in de persoon van een specialist gemeentelijke accommodaties. Noch uit de interviews noch uit de gesprekken met de ambtenaren komt het beeld naar voren als zou men bij het vastgoedbeleid langs elkaar heen werken. De nota's, die in de loop der jaren op dit onderwerp verschenen zijn, tonen eveneens het beeld van een consistent en gecoördineerd (maatschappelijk) vastgoedbeleid.

4. Analyse Beleid, Beheer & Onderhoud

In Hoofdstuk 2 is al geconstateerd dat de gemeente Bergeijk het beleid en beheer van het maatschappelijk vastgoed in een consistent en dekkend geheel van beleidsnota's en uitvoeringsprogramma heeft vastgelegd. Daarin moeten dus de antwoorden te vinden zijn op vragen als:

Wat willen we hebben en waarom?

en:

Hoe heeft de gemeente Bergeijk het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed in de praktijk georganiseerd?

De eerste vraag is met name van belang voor het maatschappelijk vastgoed: het antwoord is inderdaad te vinden in de recent vastgestelde Nota Maatschappelijk Vastgoed (raad 18 december 2014): vastgoedbezit of -gebruik is geen doel maar middel voor een faciliterend gemeentelijk beleid. De nota noemt een aantal uitgangspunten, zoals voor te hanteren huurprijzen (marktconform voor commerciële partijen naast niet-kostendekkende, standaard huurprijs voor gesubsidieerde instellingen), beschikbaarstelling terreinen (recht van opstal), toekomstige harmonisaties en eventueel te verkopen vastgoed.

Wat de tweede vraag betreft is eerder al vastgesteld dat voor gemeenschapshuizen en sportcomplexen de TUOB-systematiek leidend is, waarin de gemeente uitgangspunten heeft vastgesteld ten aanzien van het beheer en de kwaliteit van het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. De verantwoordelijkheden voor het beheer en onderhoud zijn daarin vastgelegd en verdeeld tussen gebruiker en gemeente. Op grond daarvan heeft de gemeente met gebruikers en huurders afspraken gemaakt over beheer en onderhoud. Door de vierjaarlijkse evaluatie en actualisatie van de BORA-nota's is geborgd dat het onderhoudsniveau ook systematisch bepaald wordt. Voor schoolgebouwen volgt de gemeente een op de Wet Primair Onderwijs gebaseerde beleidslijn, die geconcretiseerd worden in vierjaarlijkse Uitvoeringsprogramma's Huisvesting Basisonderwijs.

De BORA-aanpak speelt logischerwijs ook een hoofdrol in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de begroting. Volgens artikel 12 van het BBV dient deze paragraaf tenminste het beleidskader met de financiële consequenties te bevatten van (ondermeer) het gemeentelijk vastgoed. Voor 2015 is dit een aandachtspunt van het provinciale toezicht op de begroting. In de Programmabegroting 2015-2018 van de gemeente Bergeijk wordt op dit punt in de betreffende paragraaf op inzichtelijke wijze aan dit voorschrift voldaan. De kracht van de gehanteerde BORA-systematiek is dat er een gewenst onderhoudsniveau bepaald is, dat er een meerjarig onderhoudsplan aan ten grondslag ligt en dat daartoe structureel een voldoende bedrag in de begroting wordt opgenomen. Ook conform het BBV (artikel 59) is dat nieuwbouw, renovaties en vervangingen van vastgoed (als investeringen met een economisch nut) niet via reserveringen betaald worden maar geactiveerd worden en via de exploitatierekening lopen. De nieuwe of vernieuwde schoolgebouwen en de vervanging van zes woonwagens zijn daarvan voorbeelden uit het recente verleden.

Er is op enkele aspecten een relatie met het subsidiebeleid, meestal in verband met de huur. Zo ontvangen de gemeenschapshuizen subsidie als compensatie voor het gratis gebruik dat verenigingen daarvan maken. Waar bestaande overeenkomsten worden geharmoniseerd naar een standaard huurprijs, zal het financiële effect daarvan voor gemeente en gebruiker worden geneutraliseerd via de subsidiebeschikking (Nota Maatschappelijk Vastgoed, pag.12). De subsidie aan

de Stichting PSZ Bergeijk is bedoeld om gewenst beleid (doorgaande ontwikkelingslijn VVE) betaalbaar te houden voor de doelgroep en zal zo voor een deel de huisvestingskosten afdekken.

Door middel van interviews en (in mindere mate) de enquête hebben we proberen vast te stellen in hoeverre het vastgestelde beleid in de praktijk toegepast wordt en voldoet. We vatten onze bevindingen hierna voor de belangrijkste categorieën samen.

Gemeenschapshuizen

Uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid is de notie dat gemeenschapshuizen een belangrijke sociale en maatschappelijke functie vervullen binnen de verschillende kernen en daarmee een bijdrage leveren aan de sociale cohesie in de gemeente. Zo staat het verwoord in de Notitie uitgangspunten gemeenschapshuizen (raad 22 februari 2010). Op grond van dit beleidsmatige inzicht wil de gemeente een beheersmatige bijdrage leveren in de exploitatie en/of instandhouding van gemeenschapshuizen door die op een verantwoord niveau te onderhouden. Dit is nader uitgewerkt in vierjarige exploitatieovereenkomsten, die de gemeente in 2011 met de gemeenschapshuizen heeft afgesloten. Hierin neemt de gemeente alle kapitaallasten, energielasten, verzekeringen, OZB, (deel van de) inventaris en alle onderhoudskosten (conform TUOB) voor haar rekening. De gemeente vraagt geen huur meer, maar betaalt de huur voor de verenigingen, die dus gratis gebruik kunnen maken van de gemeenschapshuizen. Daar staat tegenover dat de gemeente hiervoor geen subsidie meer verstrekt en dat de gemeenschapshuizen voortaan zelf de kosten van de exploitatie incl. beheerders moeten dragen. Via deze aanpak wordt ook bereikt dat de drie gemeentelijke accommodaties en de twee particuliere gemeenschapshuizen (De Rietstek en Terlo) op dezelfde wijze behandeld worden. Momenteel evalueert de gemeente samen met de gemeenschapshuizen de regeling om te zien of deze aanpassing behoeft.

Voor dit onderzoek is met alle besturen/beheerders van de gemeenschapshuizen gesproken. Daaruit komt een grote mate van tevredenheid naar voren over deze regeling. De accommodaties zien er ook allemaal zeer verzorgd uit, al lijkt De Kattendans zo langzamerhand wel aan een upgrade toe te zijn. Wat erg opvalt: alle gemeenschapshuizen worden beheerd door zeer toegewijde mensen, die met hart en ziel bij hun accommodatie betrokken zijn. Dat is een gegeven om te koesteren, maar misschien ook een kwetsbaar punt voor de nabije toekomst. Uit de interviews, die primair gericht waren op de vastgoedaspecten, kwam ook naar voren dat er zo hier en daar zorgen leven over de exploitatie. Naarmate een kern kleiner is lijkt het lastiger om quitte te spelen. Aannemende dat het uitgangspunt om in elke kern een gemeenschapshuis te hebben nog onveranderd geldt, is het de vraag of de overeengekomen taakverdeling tussen instandhouding (gemeente) en exploitatie (gemeenschapshuis) in de toekomst overal zo scherp vol te houden is.

De Kattendans

Met zijn qua doelgroep de gemeente overstijgende theaterfunctie neemt De Kattendans een bijzondere positie in onder de gemeenschapshuizen. Daar is een budgetsubsidie aan gekoppeld, gebaseerd op het Strategisch Beleidsplan De Kattendans 2006-2009 (zie bijv. RKC-onderzoek naar de gesubsidieerde instellingen, 4 april 2014). Voor het beheer wordt aangesloten bij de TUOB-systematiek en gereserveerd via BORA. Uit de gesprekken met de andere gemeenschapshuizen blijkt dat men De Kattendans niet als concurrent beschouwd. In één geval denkt men dat De Kattendans met de subsidie nog voorgetrokken wordt, terwijl een ander juist de invoering van TUOB voor alle

gemeenschapshuizen noemt als moment waarop de onevenwichtigheid t.o.v. De Kattendans verdwenen is.

Er is - in samenspraak met de gemeente - de afgelopen 5 jaar geen onderhoud gepleegd i.v.m. een mogelijke overgang van De Kattendans naar De Ploeg. De huidige accommodatie is in 1993 gebouwd voor 30.000 bezoekers per jaar, thans zijn er dat 116.000. Nu er een andere bestemming voor De Ploeg is moet een inhaalslag gemaakt worden t.a.v. het onderhoud. Eigenlijk is een behoorlijke renovatie nodig (ook gezien ARBO- en veiligheidsaspecten). De routing voor de ontvangst van zowel publiek als artiesten en voor de rekwisieten lijkt aan verbetering toe. Overleg over deze aanpassingen met de gemeente is gaande.

Ouderensteunpunten

De gemeente heeft twee ouderensteunpunten in eigendom, De Hofstek (Riethoven) en Hoefzicht (Westerhoven), welke allebei bouwkundig deel uitmaken van een complex ouderenwoningen van Woningstichting De Zaligheden maar nu in eigendom zijn van de gemeente. Ze bedienen een specifieke doelgroep: de ouderen in de betreffende kern. Er wordt huur betaald aan de gemeente, die het groot onderhoud voor haar rekening neemt. De exploitatie en het dagelijks onderhoud worden bekostigd uit de activiteiten, een situatie die in de praktijk vergelijkbaar is met die van de gemeenschapshuizen, zij het met kleine verschillen (bijv. aparte vergoeding voor schoonmaakkosten). Uit de gesprekken met de besturen blijkt dat dit systeem goed voldoet.

Beleidsmatig is het onderbrengen van deze steunpunten in gemeenschapshuizen een overweging (minder kosten, betere exploitatie van het gemeenschapshuis in de kleine kern). Uit de gesprekken in de gemeenschapshuizen in de andere kernen (zonder steunpunten) blijkt echter dat van de opbrengst aan baromzet door ouderenactiviteiten niet veel verwacht moet worden. In Riethoven maakt De Hofstek voor grotere activiteiten al gebruik van buurvrouw De Rietstek. En welke nieuwe bestemming is denkbaar voor de huidige steunpunten, die fysiek het hart vormen van een complex ouderenwoningen? Een grotere bedreiging is wellicht dat Woningstichting De Zaligheden nu ook jongeren en alleenstaanden in de omringende bejaardenwoningen plaatst (Westerhoven). Mogelijk kunnen de steunpunten een rol spelen in nieuwe WMO-taken, die het streven naar langer zelfstandig blijven wonen door senioren met zich mee brengt.

Basisscholen

Hier zijn beheer en beleid innig verstrengeld. De visie op het huisvestingsbeleid voor de basisscholen is vorig jaar geactualiseerd in het Uitvoeringsprogramma Huisvesting Basisscholen Bergeijk 2014-2017 (raad 5 juni 2014). De naamgeving doet deze nota tekort: hij bevat ook een complete set van beleidsuitgangspunten. Het is feitelijk een actualisering van de eerdere Kadernota uit 2008. De gemeente wil zorg blijven dragen voor kwalitatief goede onderwijsaccommodaties (beheer). Bovendien wenst men in alle kernen een basisschool te behouden (beleid) en streeft men waar haalbaar naar het bevorderen van een brede onderwijsvoorziening op één plek: brede scholen met een volledig dagarrangement, bijv. in een MFA (beleid). Maar als gevolg van de decentralisatie van het groot onderhoud naar de schoolbesturen (beheer) heeft de gemeente alleen nog een beslissende stem als het om nieuwbouw gaat. De gemeente houdt wel een regierol via de Wet OKE bij het bevorderen van de aansluiting KDV-PSZ-BS (stroomlijnen van de doorgaande lijn van voorschoolse en vroegschoolse educatie naar basisschool), maar anders dan voor de basisscholen is de huisvesting van KDV en PSZ geen gemeentelijke taak.

Er zijn plannen m.b.t. enkele oudere schoolgebouwen:

- Bernardus ('t Loo): naast gemeenschapshuis Terlo wordt nieuwbouw voorzien in 2016;
- Beatrix in Bergeijk: in 2015 wordt de haalbaarheid onderzocht van een MFA/brede school met De Zonnestein en De Regenboog, PSZ en KDV (z.g. Hofschool).

Bij RBOB, met maar één basisschool in de gemeente, meenden we vaag een calimerocomplex te proeven, omdat in Bergeijk SKOzoK acht scholen beheert. Zoals hierboven vermeld, onderzoekt de gemeente dit jaar de optie van een MFA/brede school, waarvan De Regenboog deel zal uitmaken. RBOB ziet hierin vooralsnog meer nadelen dan voordelen (behoud eigen identiteit) en vreest dat dit onderzoek het doen van gewenste (eigen) investeringen tot ca. 2018 zal verhinderen.

De onderhoudsplanning liep tot 1-1-2015 via OOGO en aanvragen. SKOzoK hanteert een vierjaren onderhoudsplan, opgesteld door bureau Laride. Er is een gebruikersovereenkomst voor MFA De Gestelberg, waar de BS De Klepper in zit, omdat hier de gemeente eigenaar is. RBOB deed aanvragen op basis van eigen onderhoudsrapporten (via bureau OSG, laatste versie uit 2013). Eerder is het binnenklimaat van De Regenboog aangepakt met hulp van een gemeentelijke bijdrage.

Voor de SKOzoK-scholen is een deel van het groot onderhoud al sinds 2003 doorgedecentraliseerd (m.u.v. BS De Ster). Jaarlijks maakte de gemeente de geraamde kosten voor een aantal vastgestelde onderhoudsposten over naar SKOzoK. RBOB, waarmee geen overeenkomst tot doordecentralisatie is gesloten, kon elk jaar verzoeken om voor De Regenboog middelen voor onderhoud beschikbaar te stellen in de begroting voor het volgende jaar. De onderhoudskosten voor alle basisscholen werden betaald uit de Reserve Onderwijshuisvesting, welke nu kan worden opgeheven. Per 1 januari 2015 hebben gemeenten namelijk geen taak meer in de financiering van onderhoud, maar ontvangen beide schoolbesturen hiervoor de middelen rechtstreeks van het Rijk. Uitgaven zijn altijd gedaan op basis van onderhoudsprogramma's en OOGO-aanvragen. Daarom zullen de lopende OOGO-afspraken nog wel worden uitbetaald, maar is er geen grond om een bedrag uit de reserve over te dragen. We stellen vast dat beide schoolbesturen zich in dit standpunt kunnen vinden.

Voor BS De Klepper, om niet gehuisvest in De Gestelberg, geldt nu wel een nieuwe situatie. Omdat de gemeente het onderhoud van deze school meeneemt met dat van De Gestelberg als geheel, dient SKOzoK hiervoor de van rijkswege te ontvangen onderhoudsgelden naar de gemeente door te sluisen. In een gebruiksovereenkomst is afgesproken dat het schoolbestuur het onderhoud betaalt op basis van de werkelijk noodzakelijke kosten. Het schoolbestuur loopt het risico dat deze werkelijke kosten afwijken van de standaard rijksvergoeding, welke gebaseerd is op het aantal leerlingen en het genormeerde oppervlak. De gemeente loopt hier in principe dus geen risico. Voor de Beatrixschool geldt ook een bijzondere situatie: hier is een groot deel van de basisschool gehuisvest in gehuurde schoolwoningen, waarvoor de kosten van het onderhoud grotendeels bij de verhuurder liggen. Nu dit onderhoud per 1 januari 2015 is gedecentraliseerd naar SKOzoK, zal in overleg tussen de gemeente en het schoolbestuur worden vastgesteld welke deel van de huurkosten voortaan voor rekening van het schoolbestuur komen.

Uit de enquête, uitgezet onder de locatiedirecteuren, komt naar voren dat men over het algemeen tevreden is over de staat van de schoolgebouwen, behalve in die gevallen waar renovatie of nieuwbouw voorzien wordt. Enkelens geven aan niet erg bekend te zijn met de taakverdeling bij het onderhoud tussen gemeente en school en met wie daarover contact opgenomen moet worden. Maar dat loopt doorgaans ook via de schoolbesturen, die daarvan zeer goed op de hoogte zijn.

Het uitgangspunt, om in alle kernen een basisschool te hebben en te houden, kan door het teruglopen van het aantal leerlingen lastig vol te houden blijken. Voor schoolbesturen kan dat een kostbare zaak worden, maar ook het handhaven van een gewenste onderwijskwaliteit kan problematisch worden. In het Uitvoeringsprogramma Huisvesting Basisscholen Bergeijk 2014-2017 wordt op dit punt dan ook een slag om de arm gehouden: als ouders - door hun kinderen elders als leerling aan te melden - laten merken een (te) kleine school in een kern niet meer zien zitten, dan houdt het ook voor de gemeente op. Vooralsnog houdt SKOzoK de Gerardusschool in Weebosch, met ca. 60 leerlingen de kleinste basisschool, de komende twee jaar open.

De gemeente is zich bewust van het risico dat men loopt bij leegkomende schoolgebouwen. Zo staat in het meest recente Uitvoeringsprogramma Huisvesting Basisscholen dat voor BS Sint Thomas van Aquino een nieuwe, passend bestemming wordt gezocht. Daar zijn ook al ideeën over, zoals deels inloop- en participatiehuis, deels verhuur aan andere gebruikers. In dezelfde nota wordt ook gesignaleerd dat de gewenste, opzichzelfstaande nieuwbouw van de St. Bernardusschool nabij gemeenschapshuis Terlo als risico meebrengt de geringe kans op verkoop van de oude locatie. De vastgoedsituatie rond de Beatrixschool is wat dat betreft gunstiger: omdat een groot deel van deze basisschool is gehuisvest in gehuurde schoolwoningen, zal eventuele herhuisvesting in een nieuwe brede Hofschool minder risico op langdurige leegstand van het huidige gebouw inhouden. In de onlangs vastgestelde Nota Maatschappelijke Vastgoed is op pagina 15 wel algemeen beleid geformuleerd omtrent leegkomende gebouwen. Verkoop heeft de voorkeur, tijdelijke verhuur is niet uitgesloten. Als geen van beide haalbaar blijkt kan gezocht worden naar een tijdelijk maatschappelijk gebruik om niet, zoals tijdelijke opslag door stichtingen en verenigingen of gebruik door organisaties voor tijdelijke activiteiten. Dit onder het motto dat gebruik van vastgoed altijd beter is dan leegstand.

Kinderdagverblijven

In Bergeijk is Nummereen actief met twee KDV-en voor dagopvang. Daarnaast regelt deze organisatie de BSO in enkele basisscholen (Beatrix, Regenboog, Zonnestein). Voor zover het de (commerciële) activiteit van kinderopvang betreft dient huur aan de gemeente betaald te worden wanneer die in gemeentelijk eigendom ontplooid wordt. Dit is inderdaad het geval voor De Paraplu aan de Papaverstraat.

De Paraplu heeft een eigen klussendienst voor binnenonderhoud (installaties), maar ook voor het schoonmaken van het buitenterrein en het dak. Er geldt nog een huurcontract uit 1990, waarin het onderhoud voor rekening van de huurder komt. Dit is indertijd (met een vorige exploitant) zo overeen gekomen, omdat de gemeente de eerste inventaris betaald had. Als gevolg daarvan is er nu nauwelijks structureel contact met de gemeente, terwijl de gebruiker veronderstelt dat de gemeente het groot onderhoud zal uitvoeren. In de Nota Maatschappelijk Vastgoed staat helder verwoord welke lijn de gemeente volgt m.b.t. commerciële huurders. Als het verouderde huurcontract daarmee in lijn gebracht wordt, zullen de ondervonden onduidelijkheden opgelost kunnen worden zonder grote budgettaire gevolgen. Het onderhoud van De Paraplu op BORA-niveau kan dan weer gewaarborgd worden.

Peuterspeelzalen

De Stichting PSZ Bergeijk beheert zes peuterspeelzalen, die alle zes worden gehuurd: drie van de gemeente (Hummelhof in Riethoven, 't Peuterhofke, Rauppstraat 37 in Bergeijk en 't Eikehofke in Westerhoven), twee van gemeenschapshuizen ('t Kwetternest in De Gestelberg in Luyksgestel en 't Hummeltje bij Terlo in 't Loo) en één, 't Zandhupke, zit in de Gerardusschool in Weebosch. Het aantal peuters op de PSZ-en is na de rijksbezuinigingen op de KO-regelingen sterk gegroeid; momenteel gaat het in totaal om ca. 260 peuters. Daarnaast huurt de stichting sinds 2003 een kantoor aan de Dorpsstraat 11 in Westerhoven (voormalig politiebureau).

Er zijn huurcontracten en de drie 'gemeentelijke' PSZ-en lopen mee in het TUOB-systeem, waarbij klein onderhoud zelf uitgevoerd wordt en groot onderhoud voor de gemeente is; energielasten komen voor eigen rekening.

De Stichting PSZ Bergeijk is gecertificeerd voor VVE (Vroeg- en Voorschoolse Educatie), waarvoor de gemeente in het kader van haar onderwijsbeleid subsidie verstrekt. Die subsidie is nodig om aan de gestelde kwaliteitseisen te kunnen voldoen en om samen met de ouderbijdragen de exploitatie rond te krijgen.

Om een doorlopende onderwijsontwikkeling te bevorderen vinden stichting en gemeente dat - voor zover dat nog niet het geval is - de PSZ-en dichtbij of in de basisscholen thuishoren. Voor De Hummelhof is op dit moment echter nog geen ruimte in de Willibrordusschool (de noodlokalen zijn daar onlangs opgeruimd). Recentelijk is wel het buitenschilderwerk uitgevoerd en houtrot aangepakt, maar ander noodzakelijk groot onderhoud (de cv-ketel en de toiletten moeten vervangen worden en er zou geïsoleerd moeten worden) staat in de wacht.

Sportvelden met accommodaties

Vanaf 2008 is de TUOB-systematiek toegepast op buitensportaccommodaties, als pilot zijn de zes voetbalverenigingen genomen (raad 16 en 23 juni 2008). De meeste sportparken hebben ook andere buitensportverenigingen als gebruikers (korfbal, tennis), die ofwel volgens dezelfde systematiek behandeld worden ofwel accommodaties delen met de voetbal en als soort onderhuurders daarover afspraken hebben gemaakt. Een deel van de opstallen op de sportparken is formeel eigendom van de gemeente, maar de gebruikers van alle sportparken betalen huur conform TUOB. Uit de interviews en enquête spreekt een grote mate van tevredenheid over deze constructie.

Begraafplaats

Er is een openbare begraafplaats bij de kapel in Luyksgestel. De kosten van het delven van graven en van het onderhoud van het groen zijn opgenomen in BORA. De exploitatie is echter niet kostendekkend, maar voor het (drastisch) verhogen van grafrechten wordt geen draagvlak verondersteld.

Woonwagens

Er zijn twee centra: Standerdmolen in Bergeijk met 6 standplaatsen en Hoolstraat in Luyksgestel met 5 standplaatsen. In mei 2012 is het beheer in handen gegeven van de Firma Nijbod. Pas vanaf dat moment wordt er huur geïnd. Aan de Standerdmolen zijn in 2006 alle woonwagens vervangen door nieuwe met in pandig sanitair. De bestaande bergingen zijn daarom nu niet meer als sanitaire voorziening in gebruik. Sindsdien is er geen onderhoud gepleegd. Dit jaar wordt een inhaalslag gemaakt, waarbij ook bekeken wordt in hoeverre illegale bouwsels en brandgevaarlijke situaties

gelegaliseerd resp. gesaneerd kunnen worden. In Luyksgestel wordt nog één standplaats van de gemeente gehuurd, de woonwagens zijn in eigendom van hun bewoners. Het centrum staat op vervuilde grond, kadastraal zijn alle standplaatsen van de gemeente. In het verleden is echter besloten - na discussie over het eigendom van deze standplaatsen - nog maar met één bewoner een huurovereenkomst aan te gaan en feitelijk, mede in verband met de bodemverontreiniging, de overige standplaatsen als eigendom van de huidige bewoners te beschouwen.

Sinds Nijbod direct contact kan onderhouden met de ambtenaar voor onderhoud is de relatie met de gemeente veel beter geworden. Er is nu elk kwartaal regulier overleg tussen gemeente en Nijbod. In BORA wordt een bedrag voor onderhoud gereserveerd, dat ongeveer gelijk is aan de huurinkomsten. Nijbod meldt dat er momenteel geen grote betalingsachterstanden meer zijn bij de huur: voor zover die er waren is een betalingsregeling getroffen. Wanneer er in de toekomst weer woonwagens vervangen moeten worden, zal dat niet via BORA lopen maar via de begroting en de exploitatierekening.

Na het aflopen per 1-1-2003 van de tijdelijke voorrangregeling van de Huisvestingswet voor woonwagenbewoners is er geen specifiek beleid meer m.b.t. deze doelgroep. Het vaststellen van en voorzien in de behoefte aan standplaatsen, alsmede de toewijzing daarvan, is met het intrekken van de Woonwagenwet in 1999 een gemeentelijke taak geworden. De gemeente Bergeijk is niet voornemens het aantal standplaatsen in de toekomst nog uit te breiden.

Cultuur-historische vastgoedobjecten

De gemeente bezit een groot aantal objecten met cultuur-historische waarde, het merendeel zonder vaste gebruikers (molens, kapelletjes, klokken, kiosken,abri's, e.d.). We hebben vastgesteld dat voor hun onderhoud in BORA gereserveerd wordt. Onder de enkele vaste gebruikers hebben we een hoge mate van tevredenheid over het gemeentelijke beheer geproefd: met name molenaars blijken zeer contente mensen te zijn. Incidenteel zijn er uit de interviews en enquête wel wensen of kritiekpunten naar boven gekomen: voor zover relevant voor dit onderzoek noemen we die bij de conclusies, voor het overige hebben we die doorgegeven aan de betreffende ambtenaren.

De Hofkerk St.Petrus Banden neemt een bijzondere positie in. Dit beeldbepalende kerkgebouw heeft nog steeds een religieuze functie, maar is in 1978 aangekocht en voor 50 jaar aan het bisdom verhuurd. In het raadsvoorstel van 19 december 2013 wordt de problematiek geschetst van de (on)mogelijkheid om de dure restauratie te bekostigen met externe subsidies. Bovendien dekt de huur de BORA-reservering voor regulier onderhoud niet, wat eigenlijk een minimale conditie zou moeten zijn in deze unieke situatie. Het probleem is bekend en lijkt tot 2028 onoplosbaar, al betaalt het kerkbestuur sinds 1 januari 2013 jaarlijks €3000,- als bijdrage in de onderhoudskosten, bovenop de huur.

Gemeentelijke gebouwen

Van de "eigen" gemeentelijke gebouwen (gemeentehuis, dienstgebouwen) hebben we niet gedetailleerd onderzocht hoe het met het beheer gesteld is. Deze zijn wel besproken met de beleidsmedewerkers. We hebben vastgesteld dat voor allemaal gereserveerd wordt in BORA. Daarnaast zijn er nog gebouwen, die hun oorspronkelijke functie hebben verloren en waar de gemeente dus nog iets mee moet. We noemen de bibliotheek aan de Dr.Raupstraat, de Thomas van Aquinoschool en het politiebureau in Westerhoven. Het landelijk beeld is dat leegstand van gemeentelijk eigendom toeneemt. Het betreft doorgaans incurante gebouwen, die lastig te

verkoop blijken. Tijdig oriënteren op de uiteindelijke herbestemming is daarom aan te bevelen. Ook heeft de gemeente vanwege de realisatie van inbreidingsplannen woningen aangekocht, waarvan er momenteel nog vier in eigendom zijn: de inzet is om die uiteindelijk weer te verkopen.

Aan het eind van de Nota BORA II wordt een aparte paragraaf gewijd aan duurzaamheid. Kort samengevat: waar duurzame maatregelen geen extra storting in de onderhoudsvoorziening vereisen of waar de terugverdientijd van investeren in energiebesparing korter is dan de afschrijvingstermijn, zal de gemeente een dergelijke investering niet nalaten. Dat klinkt wat zuiniger dan de zin in de Programmabegroting 2015-2018 (pag. 93), dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft als het gaat om duurzaam werken, afvalverwerking en energiegebruik.

5. Rol van de Raad

Waarmee bent u als raad geholpen bij het voeren van een goed vastgoedbeleid? Een eerste voorwaarde om als college en raad te kunnen sturen is het hebben van inzicht in aard en omvang van het gemeentelijk vastgoed. Maar het hebben van vastgoed is geen doel op zich: het vastgoedbeleid dient daarom gemeentelijk beleid op andere terreinen te ondersteunen. Voor de hand liggende onderzoeksvragen zijn daarom:

1. *Heeft de raad goed inzicht in of overzicht van het gemeentelijk vastgoed?*
2. *Welke rol heeft de raad in het formuleren van beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed?*
3. *Hoe vindt verantwoording plaats over het gemeentelijk vastgoed?*

ad 1) De Paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen in de Programmabegroting 2015-2018 noemt de BORA-onttrekkingen per programma en geeft een overzicht van de ontwikkelingen 2014-2015 in areaal als grafiek (p.95, figuur 3). De bijbehorende verantwoording op vergelijkbare manier is te vinden in de Jaarstukken (2013 als meest recente) bij de gelijklopende paragraaf. Dit is qua detaillering vergelijkbaar met de overzichten in de Nota BORA II van 24 april 2014. Dankzij Bijlage 1 van de Nota Maatschappelijk Vastgoed van 18 december 2014 heeft de raad een overzicht van het maatschappelijk vastgoedbezit van de gemeente. Een totaalbeeld van het gemeentelijk vastgoed, zoals in Bijlage 4, heeft de raad echter niet gekregen.

ad 2) Bijlage 1 van dit rapport geeft feitelijk een goed antwoord op de vraag over de rol, die de raad gespeeld heeft. Zoals in Hoofdstuk 2 al is geconstateerd, heeft de gemeente Bergeijk in de afgelopen jaren een nagenoeg dekkende serie beleidsnota's vastgesteld ter zake van gemeentelijk vastgoed. Daarmee heeft de raad de beleidskaders vastgelegd. Een toepasselijk citaat uit het Raadsvoorstel bij de Nota Maatschappelijk Vastgoed:

"Met dit voorstel voor vaststelling van deze nota willen wij de gemeenteraad in stelling brengen om vóóraf de kaders voor handelen van het college op het vlak van het maatschappelijk vastgoed vast te stellen."

Maar ook in de Uitvoeringsprogramma's Huisvesting Basisscholen (2009 en 2014) beslist de raad op basis van een vierjarenplan vooraf over belangrijke investeringen in vastgoed, i.c. schoolgebouwen.

ad 3) College en raad hebben afspraken gemaakt over de verantwoording van het beleid. Algemeen gebeurt dat in elke jaarrekening, maar op onderdelen van het vastgoedbeleid ook specifiek, bijvoorbeeld (Nota BORA II, raad 24 april 2014, pag.4):

“Het beleidsplan BORA wordt één keer per vier jaar geactualiseerd en voorgelegd aan de raad. Deze periode loopt in principe gelijk met een bestuurlijke periode. De onderliggende beheerplannen worden vastgesteld door het College van Burgemeester & Wethouders.”

Deze verantwoordingsinformatie stelt de raad in staat bij te sturen waar dat nodig is.

Uit de interviews met vier raadsleden komt naar voren dat men de systematiek van TUOB-BORA goed kent. Men wil er aan vasthouden, vandaar misschien ook dat in twee gesprekken het punt aangeroerd werd in hoeverre de recente uitruil van extra kleedlokalen tegen een kunstgrasveld past in dit door alle fracties gewaardeerde systeem. Door meerdere raadsleden werd opgemerkt dat men pas dankzij de recente nota over maatschappelijk vastgoed een goed beeld heeft van de omvang daarvan. Alle bevraagde raadsleden voorzien dat er nog behoefte is/komt aan een toekomstvisie op het (maatschappelijk) vastgoed. Krimp (scholen, gemeenschapshuizen) en leegloop (kerken) kunnen tot aanpassingen van het beleid dwingen. Enige terughoudendheid bij nieuwbouw of uitbreiding van accommodaties is daarom op zijn plaats. Over de mogelijkheden om als raad beleid te formuleren en over de wijze waarop het College van B&W verantwoording aflegt zijn alle geïnterviewden tevreden. De aanpassing van de TUOB-systematiek via de Nota BORA I is ook genoemd als voorbeeld van bijsturing door de raad: die aanpassing is toen ineens en niet in twee stappen doorgevoerd, zoals B&W voorstelden.

6. Conclusies

1) Administratie & Organisatie

Zoals in Hoofdstuk 3 is beschreven, beschikt de gemeente Bergeijk over een complete en digitaal toegankelijke centrale administratie van haar gebouwd vastgoed, inclusief alle relevante gegevens. De rekenkamercommissie vindt dit meteen ook de belangrijkste conclusie van dit onderzoek. De raad heeft via een bijlage uit de recente Nota Maatschappelijk Vastgoed een overzicht gekregen van een groot deel van dit bezit: het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Uit gesprekken met raadsleden blijkt dat men zulke overzichten als zeer nuttig waardeert voor het raadswerk. De raad zal het daarom waarschijnlijk op prijs stellen als er met enige regelmaat een actuele versie van het totale overzicht verstrekt wordt, zo ongeveer als in Bijlage 4, maar dan liefst met aanvullende informatie per object (waarde, huuropbrengst, BORA-reservering). Ook organisatorisch wordt het vastgoedbeleid goed gecoördineerd tussen de cluster Ruimte (beleid: bij de afdelingen Beleid & Ontwikkeling), de cluster BORA (beheer en onderhoud: bij de afdeling Beheer Ruimte) en de afdeling Maatschappij (vanwege de relatie met het maatschappelijk vastgoedbeleid). In meerderheid geven de gebruikers ook aan dat het hen duidelijk is hoe het onderhoud geregeld is en met welke medewerker daarover contact opgenomen kan worden.

2) Beleid

De gemeente Bergeijk heeft het beleid van haar vastgoed in een consistent en dekkend geheel van beleidsnota's en uitvoeringsprogramma vastgelegd, waarvan de meest actuele zijn: Vaststelling integrale visie op accommodatiebeleid (2005), Notitie uitgangspunten gemeenschapshuizen (2010), Uitvoeringsprogramma's Huisvesting Basisonderwijs (2014) en de Nota Maatschappelijk Vastgoed (2014). Verder wordt in de Beheerplannen TUOB 2015-2024 en BORA II 2015-2018 (beide uit 2014) het vastgoedbeleid voor o.a. de sportparken nader uitgewerkt. Hiermee beschikt de raad over een vrijwel het gehele gemeentelijke vastgoed omvattende beleidslijn, die via actualisering (Programmabegroting, BORA, Uitvoeringsprogramma's) desgewenst bijgesteld kan worden.

Misschien is nog een aandachtspunt het lot van leegstaande gebouwen. Door recente nieuwbouw staan twee voormalige basisscholen leeg, door voorgenomen nieuwbouw kunnen daar nog twee bijkomen. En door een beleidswijziging staat het gebouw van de openbare bibliotheek nu leeg. In de Nota Maatschappelijk Vastgoed is een algemene leidraad geformuleerd over hoe om te gaan met leegstand ('leegstand is achteruitgang'). Om (de kosten van) leegstand zo veel mogelijk te beperken dient de herbestemming van het vrijkomende gebouw al vanaf het begin in de plannenmakerij betrokken te worden. We hebben de indruk dat dit soms pas in een laat stadium aan de orde komt.

3) Beheer & Onderhoud

De gemeente heeft via de BORA/TUOB-systematiek de uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van het beheer en de kwaliteit van het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. De verantwoordelijkheden voor het beheer en onderhoud zijn daarmee vastgelegd en verdeeld tussen gebruiker en gemeente. Waar het TUOB-systeem (nog) niet wordt toegepast, bijv. vanwege de eigendomsituatie, wordt toch zoveel mogelijk daarbij aangesloten. Het onderhoudsniveau wordt systematisch geborgd en gemonitord dankzij de vierjaarlijkse evaluatie en actualisatie van de BORA-nota's. De transparantie en uniformiteit van TUOB worden door de gebruikers algemeen

erkend en zeer gewaardeerd. Daardoor is - op een enkele gebruiker na - ook goed bekend bij wie men bij de gemeente terecht kan voor onderhoudsvragen. Bovendien is men over deze contacten zeer tevreden.

4) **Beeld uit enquête en interviews**

In lijn met de constatering uit de hierboven genoemde conclusies is de hoge mate van klanttevredenheid, die uit de interviews en enquête naar voren komt. De opzet van de enquête is bewust eenvoudig gehouden; misschien leverde deze mede daarom een hoge respons op. Op het overzicht in Bijlage 3b komen maar weinig 'onvoldoendes' voor, die in alle gevallen verklaarbaar zijn. Dat betreft dan meestal een gebouw dat aan renovatie toe is of het ontbreken van een actueel huurcontract. Over de contacten met de gemeente (vragen 1, 2 en 4) is men zeer tevreden. Alleen de locatiedirecteuren van de basisscholen scoren op dit punt lager, maar hier lopen de contacten met de gemeente via de schoolbesturen.

Hoewel in de interviews veel dieper op het onderwerp is ingegaan dan in een enquête mogelijk is, kwam daaruit hetzelfde beeld naar voren. Over het algemeen is men goed bekend met het TUOB-systeem, dat ervaren wordt als een methodiek met een heldere taakverdeling tussen gemeente en gebruiker wat betreft het onderhoud. Wel kwamen in de gesprekken enkele details naar voren, waar beheertechisch nog iets te verbeteren valt.

Huurcontracten

Een paar tekortkomingen, die eenvoudig oplosbaar lijken, noemen we hier concreet:

- Muziekschool Art4u (Bergeijk) heeft geen huurcontract
- Bakkerijmuseum (Luyksgestel) heeft nog een huurcontract uit 1982
- Ouderensteunpunt De Hofstek (Riethoven) heeft wel een huurcontract, maar dat is nog niet op het TUOB-systeem gebaseerd
- Blokhut Scouting Riethoven heeft geen huurcontract; er is wel een kostenverdeling met de gemeente afgesproken, maar deze is niet conform de standaard TUOB-systematiek
- KDV De Paraplu (Bergeijk) heeft een (oud) huurcontract, dat een afwijkende regeling kent: het onderhoud is voor de gebruiker, terwijl de gemeente (in 1990!) de inventaris heeft betaald. Dit leidt tot misverstanden bij de gebruiker over wie het groot onderhoud moet doen, wat nadelig kan zijn voor de staat van onderhoud van dit gemeentelijk gebouw.

Woonwagens

Sinds in mei 2012 het beheer van het centrum aan de Standerdmolen in handen van Nijbod is gegeven, is de situatie hier beheersmatig overzichtelijk geworden. Er wordt nu een inhaalslag gepland (onderhoud, legalisering, sanering). Voor het centrum aan de Hoolstraat in Luyksgestel lijkt de situatie wat mistiger. De gemeente acht zich formeel wel eigenaar van de standplaatsen maar int daarvoor geen huur, één standplaats uitgezonderd. Het roept de vraag op of daarover vroeg of laat geen gedoe zal ontstaan. Denk aan een toekomstscenario, waarin de behoefte aan standplaatsen zodanig is afgenomen dat de locatie aan de Hoolstraat opgeheven kan worden. Om te voorkomen dat zij bij een eventuele herbestemming in een lastige discussie verwickeld raakt over in het verleden gemaakte afspraken, moet de gemeente dan wel overtuigend kunnen aantonen dat zij nog altijd de grondeigenaar is.

5) **Leefbaarheid als beleidsdoel**

De gemeente Bergeijk is zeer ambitieus waar het de leefbaarheid van al haar kernen betreft: in elke kern hoort een basisschool, gemeenschapshuis en sportcomplex te zijn. Dat streven is consequent vertaald naar het maatschappelijk vastgoedbeleid. Uit de interviews blijkt dat deze gemeentelijke inspanning ook zo herkend en breed gewaardeerd wordt. En als succesvol ervaren wordt! Juist daarom lijkt het ons verstandig om nu na te denken over de vormgeving van dit beleid in de kleine kernen. Uit de interviews met gebruikers van sportparken zijn we geen knelpunten tegengekomen. Bij scholen is het aan het schoolbestuur om een basisschool te handhaven, de gemeente doet wat ze binnen de wettelijke mogelijkheden kan om een schoolgebouw aantrekkelijk te houden. Besturen en beheerders van de gemeenschapshuizen in de kleinere kernen geven aan dat het - gezien de demografische ontwikkelingen - steeds lastiger wordt om de exploitatie rond te krijgen. Daarbij speelt de positie van de beheerder een cruciale rol: enerzijds essentieel voor een goed draaiende accommodatie, anderzijds de grootste kostenpost. Als we mogen veronderstellen dat de gemeente aan het gemeenschapshuis als wezenlijk element van haar leefbaarheidbeleid wil vasthouden, dan zou de nu gehanteerde scherpe taakverdeling tussen instandhouding (gemeente) en exploitatie (gemeenschapshuis) heroverwogen moeten worden. Mogelijk kunnen de gemeenschapshuizen door nauwer samen te werken (gezamenlijke inkoop, etc.) zichzelf ook wat meer armslag verschaffen.

6) **Ouderensteunpunten**

In de gesprekken bij en over de twee ouderensteunpunten is de vraag aan de orde geweest of het zinvol is om deze steunpunten in gemeenschapshuizen onder te brengen. Uit de betreffende interviews trekken wij echter de conclusie dat noch de ouderensteunpunten noch de gemeenschapshuizen van samenvoegen veel wijzer zullen worden. Het effect op de exploitatie van een gemeenschapshuis zal eerder nadelig dan voordelig zijn, terwijl de senioren, die zich nu prima thuis voelen in hun steunpunten, weinig voordeel zullen ervaren van een overgang naar een gemeenschapshuis. Bovendien vormen zowel De Hofstek (Riethoven) als Hoefzicht (Westerhoven) bouwkundig het hart van een complex ouderenwoningen. Na een eventuele opheffing van deze steunpunten zal een geschikte herbestemming niet makkelijk te vinden zijn: verkoop aan Woningstichting De Zaligheden ligt dan meer voor de hand teneinde ze te kunnen verbouwen tot seniorenwoningen.

7. Aanbevelingen

Aan het College van B&W

- 1) De belangrijkste conclusie is dat de administratie van het gemeentelijk vastgoed prima op orde is. Het behoeft nauwelijks aanbeveling om op deze weg voort te gaan. We bevelen wel aan om periodiek een actuele versie van het totale overzicht aan de raad te verschaffen. Dat zou het beste gedaan kunnen worden aan het begin van elke bestuursperiode. We doen de praktische suggestie om zo'n overzicht voortaan op te nemen in de vierjaarlijkse evaluatie van BORA.
- 2) Maar niets is helemaal perfect: we bevelen aan om de geconstateerde manco's m.b.t. de huurcontracten, zoals benoemd in conclusie 4, te herstellen. Daarnaast bleek uit enkele interviews dat - bijvoorbeeld als gevolg van bestuurswisselingen bij verenigingen - de taakverdeling volgens TUOB niet overal evengoed meer bekend is. De gemeente beschikt over een heldere notitie met uitleg over TUOB, genaamd 'Onderhoud ABC'. We bevelen aan om deze waar nodig opnieuw onder de aandacht te brengen bij het aanhalen van contacten met gebruikers.
- 3) We adviseren om voor het woonwagencentrum aan de Hoolstraat in Luyksgestel na te gaan of de eigendomssituatie goed is vastgelegd, opdat daar in de toekomst geen discussie over kan ontstaan.

Aan de Raad

- 4) De gemeente Bergeijk heeft leefbaarheid hoog in het vaandel geschreven. Het daarop gerichte beleid is ambitieus en succesvol, mede omdat de inwoners van de kernen er zich nauw bij betrokken voelen. Juist daarom is het raadzaam om na te denken over de toekomstige invulling van dit beleid voor de kleinste kernen, waar de exploitatie van de gemeenschapshuizen als eerste in het gedrang dreigt te komen. Hoewel het nog geen acuut probleem is, is het voor het veiligstellen van de gemeenschapshuizen aanbevelingswaardig om opties in beeld te brengen die effectief (voortbestaan gegarandeerd) en efficiënt (met beperkte middelen) zijn. Betrek daarbij ook de mogelijkheden om (vooral op senioren gerichte) wmo-voorzieningen onder te brengen bij de ouderensteunpunten. Dat lijkt ons perspectiefvoller dan deze steunpunten te situeren in de gemeenschapshuizen, mits ze daarmee niet in een concurrentiepositie t.o.v. elkaar komen.
- 5) De gemeenteraad heeft wel een algemene leidraad vastgesteld over hoe om te gaan met leegstand, maar het lijkt nog geen integraal onderdeel te zijn van de besluitvorming, bijv. bij nieuwbouwplannen. Bij voorzienbare leegstand is het verstandig de opties voor herbestemming al in een vroeg stadium als vast onderdeel bij de planvorming te betrekken: dat spaart straks tijd en dus leegstand.
- 6) In de Nota BORA II wordt het aspect van duurzaamheid aangesneden, met een accent op energiebesparing waar maatregelen kostenneutraal genomen kunnen worden. We hebben de indruk dat duurzaamheid nog geen erg prominente rol speelt in het beheer van het gemeentelijk vastgoed, al lezen we in de paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen van de laatste Programma-begroting dat de gemeente wel vindt dat ze op dit punt een voorbeeldfunctie heeft. We geven daarom in overweging die voorbeeldfunctie wat steviger te verankeren in het BORA-beleid. Zoiets zou o.i. goed passen bij het groene imago, waarmee de gemeente Bergeijk zich graag afficheert. De Startnotitie Energiemanagement (maart 2013) van de raads werkgroep Duurzaamheid kan hiertoe nuttige aanknopingspunten bieden.

8. Bestuurlijke reactie

Rekenkamercommissie Bergeijk
De voorzitter de heer A.E.T. Kuiper

Datum : 14 april 2015
Behandeld door: dhr. P.C.W. Smolders
Afdeling : Beleid en Ontwikkeling
Onderwerp : concept-rapport Gemeentelijk Vastgoedbeleid

Geachte heer Kuiper,

Per brief van 27 maart 2015 bood u ons het concept-rapport aan over uw onderzoek naar het gemeentelijk vastgoedbeleid. Daarbij heeft u ons uitgenodigd om een bestuurlijke reactie op de conclusies en aanbevelingen te geven, zoals deze in het concept-rapport zijn opgenomen. Graag gaan wij op uw uitnodiging in.

Algemeen.

Het onderzoek van uw commissie is zowat gelijktijdig uitgevoerd met het doorlopen proces om tot vaststelling door de gemeenteraad op 18 december 2014 van de Nota Maatschappelijk Vastgoed te komen. Een aantal constatering die uw commissie heeft gedaan, komt overeen met wat in deze nota is geconstateerd. Zoals afgesproken is met de gemeenteraad zullen deze worden opgepakt.

Conclusies en aanbevelingen.

In hoofdstuk 6 en 7 van uw rapport heeft u uw conclusies en hierop gebaseerde aanbevelingen geformuleerd. Onze reactie hierop treft u per onderwerp hieronder aan.

Administratie en Organisatie.

U heeft uit de resultaten van de enquête kunnen vaststellen dat gebruikers over het algemeen weten wie binnen de gemeente de contactpersonen zijn en dat de gemaakte afspraken over onderhoud voor hen duidelijk zijn. Wij vinden dit met u een waardevolle conclusie omdat daar uit blijkt dat de organisatie rondom het vastgoed, waarin de gebruikers centraal staan, in principe werkt. Waar dat door omstandigheden anders is, zoals u in uw aanbevelingen constateert, is er zowel de ambtelijke als bestuurlijke bereidheid om dit te verbeteren. Dit zal dan mede plaatsvinden in het kader van de uitvoering van de actiepunten voortkomend uit de nota Maatschappelijk Vastgoed.

Aan een wens van de gemeenteraad om periodiek te worden voorzien van een totaaloverzicht, in de vorm waarin dit voor het maatschappelijk vastgoed in de nota Maatschappelijk Vastgoed is gerealiseerd, zullen wij graag tegemoet komen. Wij houden ons aanbevolen om kennis te nemen van de aanvullende gebouwtjes die door uw commissie uit de interviews zijn ontdekt, zoals u vermeldt in paragraaf 5 van uw onderzoeksrapport. In diezelfde paragraaf vermeldt u dat er accommodaties zijn waar sprake is van meer huurders dan het eerder genoemde overzicht vermeld. Bekend is dat er accommodaties zijn met meerdere gebruikers, maar dat niet elke gebruiker een overeenkomst heeft met de gemeente. Mocht u situaties tegen zijn gekomen waar wél met de gemeente een overeenkomst is gesloten, maar deze niet in het overzicht is vermeld, vernemen wij ook dat graag.

Beleid, beheer en onderhoud.

U beveelt ons college aan om de door u geconstateerde manco's, als benoemd in conclusie 4, te herstellen. Dit herstel is ook opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde nota Maatschappelijk Vastgoed en overlapt deels deze aanbeveling. Wij willen echter graag nog een

toelichting geven op uw conclusies: formeel is er inderdaad geen huurcontract tussen de gemeente en Art4U voor het gebruik van het complex Dr. Rauppstraat 35. Wij hebben Art4U sinds 2006 echter beschouwd als rechtsopvolger van de voormalige huurder het Kempisch Centrum voor Muziek en Dans. Wij zullen dit ter sprake brengen in onze overleggen met Art4U om desgewenst het een en ander te formaliseren. Daarnaast zien wij een huurcontract uit 1982 (Bakkerijmuseum Luyksgestel) of het feit dat een huurovereenkomst niet op de TUOB-systematiek gebaseerd is niet per definitie als een manco, omdat in elk geval de verhouding tussen de gemeente en gebruiker formeel is vastgelegd.

Aan ons college doet u verder aanbevelingen ten aanzien van het woonwagencentrum aan de Hoolstraat. In uw analyse gaat u ervan uit dat de gemeente formeel nog taken heeft op het gebied van het voorzien in standplaatsen. De intrekking van de Woonwagenwet in 1990 heeft er juist toe geleid dat de gemeente die niet meer heeft. Overigens wordt op dit moment gewerkt aan een integrale normalisering van onze woonwagenlocaties. De situatie als door u geschetst op de locatie Hoolstraat wordt hierin al meegenomen.

Uw commissie doet de aanbeveling aan de gemeenteraad om opties in beeld te brengen die effectief en efficiënt zijn er voorkoming van exploitatieproblemen bij de gemeenschapshuizen. Daarbij beveelt u de gemeenteraad aan om wmo-voorzieningen niet onder te brengen bij de gemeenschapshuizen maar bij de ouderensteunpunten.

Naar uw commissie bekend is, loopt op dit moment de evaluatie van de met de Bergeijkse gemeenschapshuizen gemaakte afspraken. De gemeenteraad is inmiddels geïnformeerd over de uitkomsten van de resultaten van deze evaluatie, waaruit onder andere een ook door uw commissie geconstateerd exploitatieprobleem blijkt/dreigt. Met de gemeenteraad heeft ook overleg plaatsgevonden over de oplossingsrichting voor dit probleem. Mede op basis hiervan wordt door ons een voorstel aan de gemeenteraad voorbereid wat recht doet aan de conclusies uit de evaluatie. Wij pleiten er dan ook voor om niet op voorhand oplossingsmogelijkheden uit te sluiten, waaronder het al dan niet onderbrengen van wmo-voorzieningen in gemeenschapshuizen en/of ouderensteunpunten.

Verder beveelt u de gemeenteraad aan om bij te voorziene leegstand in een eerder stadium na te denken over een herbestemming. Wij kunnen deze aanbeveling alleen maar ondersteunen, zij het dat u in uw conclusie op pagina 15 van uw onderzoek uitgaat van twee leegstaande voormalige basisscholen en dat op termijn mogelijk nog twee basisscholen door nieuwbouw vrijkomen. Dit is niet correct: de voormalige basisschool St.Thomas van Aquino is her bestemd tot inloop- en participatiehuis, zoals opgenomen in de begroting. De tweede basisschool, St.Bernardus, staat niet leeg maar is in afwachting van nieuwbouw nog steeds in gebruik. De gemeenteraad heeft bij besluitvorming over deze nieuwbouw al rekening gehouden met de te verlaten oudbouw, in die zin dat in de begroting wordt uitgegaan van afschrijving en sloop van het gebouw. Tenslotte noemt uw commissie het voormalige politiebureau in Westerhoven. Deze heeft een nieuwe bestemming gekregen als kantoor van de Stichting Peuterspeelzalen Bergeijk.

U beveelt de gemeenteraad aan om het aspect duurzaamheid een wat prominentere rol in het BORA-beleid te geven. In overeenstemming met de eindconclusie van de raads werkgroep Duurzaamheid hebben wij in onze beheerplannen, gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde BORA-beleid, opgenomen dat we:

1. energieverbruik monitoren op basis waarvan maatregelen genomen worden om het energieverbruik te verminderen. Daarnaast worden energiebesparingsonderzoeken uitgevoerd, waarna adviezen kunnen worden doorgevoerd. Uiteindelijk zal dit een energiebesparing opleveren.
2. op 'natuurlijke' momenten (als uitvoering van onderhoud daadwerkelijk aan de orde is) wordt gekeken naar duurzame oplossingen. Daarnaast zijn voor een aantal materialen principiële keuzes gemaakt waarbij gekeken wordt naar het kwaliteitsaspect en het milieuspect.

Verder hebben we afgesproken dat, als kansen worden gezien maar investeringen noodzakelijk zijn, de gemeenteraad daarover een concreet voorstel kunnen doen.

U concludeert onder andere uit het resultaat van uw enquête en interviews dat:

- locatiedirecteuren van de basisscholen ontevreden zijn met de contacten met de gemeente over onderhoud. Wij durven deze uitkomst ook te interpreteren als 'is niet van toepassing' omdat onderhoudsvraagstukken van basisscholen niet een gemeentelijke verantwoordelijkheid is en voor zover hierover wel contacten lopen, lopen die niet via locatiedirecteuren maar via de betreffende schoolbesturen;
- er 'beheertechisch nog iets te verbeteren valt'. In ons beleid hebben wij een kwaliteitsniveau voor onze gebouwen vastgelegd, dat niet uitgaat van het hoogste onderhoudsniveau. Of verbetering aan de orde is, moet worden afgemeten aan ons vastgelegde kwaliteitsniveau.

Tenslotte danken wij u voor uw gedegen onderzoek en u daaruit geformuleerde aanbevelingen en suggesties. Wij wachten besluitvorming van de gemeenteraad op uw onderzoek met bijzondere belangstelling af.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters
Secretaris

H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

Bijlage 1: Geraadpleegde documenten

2003-02-27: Raadsbesluit Doordecentralisatie Onderhoud basisscholen

- technisch/preventief onderhoud (dus niet ingrijpend onderhoud/renovatie) van 7 SKOzoK-basisscholen ad €26.200 per jaar, gebaseerd op normbedragen van het rijk
- BS De Ster (nieuwbouw St.Servatius) en BS De Regenboog (ander bestuur) zullen later volgen

2003-05-22: Visie op gemeentelijk accommodatiebeleid

- overzicht vastgoed
- overzicht beleidsstukken
- manco's
- uitgangspunten nieuw beleid
- Beleidsaanbevelingen (per gemeente, per grotere kern, per kern, af te stoten excl. grond)

2005-05-26: Vaststelling integrale visie op accommodatiebeleid

- N.a.v. BO uit Programmabegroting 2004 (kan het wat minder/goedkoper?) rapport van SemadAdvies (overzicht bezit met analyse, kaders, visie) mondt uit in procedurevoorstel
- vervangt visie van 2003-05-22
- relatie met herijking van het subsidiebeleid
- Rapport deels overgenomen (niet: clustering buitensport, gymzalen)
- nb: zie notitie 22-02-2010: Semad-opzet blijkt onwerkbaar!

2005-06-30: Vaststelling TUOB-systematiek voor onderhoud alle gemeentelijk gebouwen

- TUOB = Transparant en Uniform Onderhouden in Bergeijk (BO in 2004)
- gemeente houdt onderhoud in eigen beheer, centraal bij afdeling BtM (Bouwtoezicht en Milieu), cluster Onderhoud & Projectleiding
- Klein (tussenkost gemeente) en dagelijks onderhoud kan door accommodatie uitgevoerd worden. Projectleider Bouwzaken (BtM) is budgethouder, Consulent Gemeentelijke Accommodaties is budgetbeheerder. Jaarlijks budget- en onderhoudsafspraken met accommodaties
- Wat als gemeente geen eigenaar is? Aankopen of vergoeding voor onderhoud afspreken
- Gemiddelde kwaliteitsscore voor opstallen, terreinen en velden moet 3 zijn (op 5-puntenschaal)
- Financiële paragraaf. Raad stelt MJP vast (Meerjaren Onderhoudsplanning = 10 jaar), jaarlijks 10-jaars gemiddelde naar Voorziening Onderhoud Accommodaties. Om de 4 jaar wordt MJP geactualiseerd, incl. de hoogte van de storting

2008-06-23: Aanpassing TUOB voor 6 voetbalaccommodaties

- amendement: inbreng zelfwerkzaamheid stimuleren

2008-06-23 Kadernota Huisvesting Basisonderwijs Bergeijk

- visie op onderhoudsniveau (3: redelijk)
- inventarisatie van actuele situatie
- Noodzakelijk onderhoud combineren met kwaliteitsimpuls
- Bedrag ad €34.000 per jaar gebaseerd op TUOB-systematiek met kwaliteitsscore 3, dus niet meer op (niet-geormerkte) rijksvergoedingen
- Nu kan ook het technisch/preventief onderhoud bij BS De Ster en BS De Regenboog doordecentraliseren, maar voor beide wordt nog geen groot onderhoud voorzien i.v.m. recente nieuwbouw resp. renovatie.

2009-11-30 Uitvoeringsprogramma Huisvesting Basisonderwijs Bergeijk

- Quick scan en planning als vervolg op Kadernota 2008
- Voor De Ster en De Regenboog wordt onderhoud komend jaar ook doorgedecentraliseerd

2010-02-22: Notitie uitgangspunten gemeenschapshuizen

- uniforme regeling en tarieven gewenst, ook voor particuliere huizen (Terlo en Rietstek)
- gemeente vraagt geen huur meer, maar dekt alle kapitaallasten, energielasten, verzekeringen, OZB, (deel van de) inventaris en alle onderhoud conform TUOB af
- gemeenschapshuizen betalen personeel uit de huurinkomsten
- verenigingen kunnen gratis gebruik maken van de gemeenschapshuizen; als compensatie betaalt de gemeente hiervoor huur
- afbouwregeling voor kosten personeel
- per 2011 sluit gemeente 4-jarige exploitatieovereenkomsten met de gemeenschapshuizen

2010-07-15: BORA I

- TUOB uitgebreid naar en financieel aangepast voor Openbare Ruimtes en Accommodaties (2011-2020) en (naast onderhoud) met vervangingen
- wel: vervangingen van speeltoestellen, groen bebouwde kom, accommodaties en velden
- niet: vervangingen van wegen, groen buiten bebouwde kom, bruggen, straatmeubilair, verlichting, verkeersborden (moet voor 2015 beslist worden)
- nieuwe Voorziening BORA, waarin jaarlijks €3,87M gestort wordt (In 2011 aangepast naar €3,72M); alleen nog voor nieuwe zaken krediet aan de raad vragen
- Kwaliteitsniveau vastgelegd (R/R+, 3: = 7 op 10-puntenschaal)
- Meerjarenplanning 2011-2020

2011-10 Onderhoud ABC TUOB: informatie t.b.v. gebruikers

- Rolverdeling tussen gemeente en huurder bij onderhoud en verbouwing van gemeentelijke accommodaties

2014-04-24: BORA II 2015-2018: eerste 4-jaarlijkse evaluatie

- BORA I heeft prima gewerkt: kwaliteit gemiddeld van 6,2 naar 6,8 (streven = 7, via 6,9 in 2018)
- continuering BORA I, met enkele aanpassingen (storting wordt €3,64M per jaar)

2014-05-20 Beheerplan TUOB 2015-2024

- Uitleg en evaluatie TUOB
- Na te streven kwaliteitsscore
- Duurzaamheidsdoel: energiebesparing en materiaalgebruik
- Basisscholen: groot onderhoud doordecentraliseren naar SKOzoK

2014-04-22 Uitvoeringsprogramma Huisvesting Basisonderwijs Bergeijk 2014-2017

- Actualisatie Kadernota 2008 leidt tot nieuw uitvoeringsplan
- vastgesteld Raad 2014-06-05

2014-07-01 Wet Markt en Overheid

- Geen commerciële tarieven voor sportaccommodaties en gemeenschapshuizen

2014-12-18 Nota Maatschappelijk Vastgoed

- geeft overzicht van actuele beleidslijnen voor diverse soorten van maatschappelijk vastgoed
- bevat uitgangspunten voor huurprijzen, toekomstige harmonisaties en te verkopen vastgoed
- bevat overzicht van het maatschappelijk vastgoed (excl. dienstgebouwen, woonwagencentrum, etc.)

Bijlage 2: Gehouden interviews en gesprekken

Gebruikers

27-11-2014	De Buitengaander	Frank Claas (gemeentehuis)
27-11-2014	VV Riethoven	Ronald Snep, Wijnand v.Dommelen (gemeentehuis)
3-12-2014	Tafeltennisvereniging	Renske van Montfort (gemeentehuis)
3-12-2014	Scouting Riethoven	Louis Kea, Mike Teuwens (gemeentehuis)
9-12-2014	TOS	Cor Munsters (gemeentehuis)
9-12-2014	Muziekschool	Jack Gooyaers (gemeentehuis)
10-12-2014	Hoefzicht	Jan Koolen, Jac Adams (Westerhoven)
10-12-2014	Bakkerijmuseum	Erik van Veldhoven, Ans Verhagen, Sandra van Gerwen (Luyksgestel)
10-12-2014	SKOzoK	Carlo Segers (Veldhoven)
10-12-2014	Den Eijkholt	John Bax, Anja Bax, John Peeters (Luyksgestel)
17-12-2014	RBOB	Henk van Well (Veldhoven)
22-12-2014	De Kattendans	Dries Floris (De Kattendans)
8-1-2015	't Sant	Anja Hoeks (Weebosch)
8-1-2015	De Paraplu	Mette Peeters (Bergeijk)
8-1-2015	De Rietstek	Jan Theus (Riethoven)
9-1-2015	PSZ De Hummelhof	Toon Antonis (Riethoven)
9-1-2015	De Hofstek	Nanne Scholtens en Klaas Bottema (Riethoven)
9-1-2015	Gemschph. Terlo	Wim Antonis ('t Loo)
27-1-2015	Vuil evenemententerrein	Shirley Koolen (telefonisch)
29-1-2015	Nijbod woonwagens	Miranda Brouwer (telefonisch)

Raadsleden

9-12-2014	Wil Rombouts (gemeentehuis)
10-12-2014	Léon Clemens (telefonisch)
10-12-2014	Marcel Das (in De Buitengaander)
11-12-2014	Frank Smit (telefonisch)

Ambtenaren

24-3-2014	Wim Wouters, Peter Smolders, Jan de Greef
28-10-2014	Peter Smolders, Dick Westerink, Maarten Ossel
3-2-2015	Peter Smolders, Dick Westerink

Bijlage 3a: Enquêteformulier

		1	2	3	4	5	6	7	nvt
1	Het is mij duidelijk welk deel van het onderhoud voor de gemeente is en welk deel voor mij als gebruiker								
2	Het is mij bekend wie ik bij de gemeente moet benaderen met vragen over huur, onderhoud of beheer								
3	Ik heb een (redelijk actueel) huurcontract voor het gebruik van de accommodatie								
4	Ik ben tevreden over de wijze waarop het contact met de gemeente verloopt								
5	De accommodatie verkeert in goede staat, zeker gezien het doel waarvoor ik deze gebruik								

1= in het geheel niet

2 = nauwelijks

3 = kan veel beter

4 = neutraal

5 = enigszins

6 = in grote lijnen wel

7 = jazekeer

nvt = in mijn situatie niet van toepassing

Ruimte voor een eventuele opmerking, bijv. over wat u graag anders (geregeld) zou willen zien:

Ingevuld door:

Bijlage 3b: Overzicht enquêterespons

	Accommodatie	Enquêtevragen					Opm
		1	2	3	4	5	
1	Muziekschool Art4U	3	6	1	6	6	Ja
2	Basisschool prinses Beatrix	7	5	nvt	6	2	
3	Basisschool Beisterveld	3	3	nvt	2	7	Ja
4	Basisschool de Regenboog	6	6	nvt	6	6	
5	Basisschool st. Bernardus	3	3	nvt	2	1	Ja
6	Basisschool st. Jozef	7	5	nvt	6	2	
7	Basisschool st. Gerardus	6	6	nvt	7	6	
8	Basisschool De Klepper	6	6	nvt	7	6	Ja
9	Basisschool st. Wilibrordus	6	1	nvt	nvt	3	
10	Basisschool De Ster	6	1	nvt	nvt	3	
11	Sportpark Droevendaal. Voetbalver. Riethoven						
12	Sportpark Droevendaal. Korfbalver. Rietvogels	6	6	6	6	6	Ja
13	Sportpark Droevendaal. Tennisver. Riethoven	6	4	5	4	5	
14	Sportpark Bergerheide. Voetbalver. RKKV Bergeijk	7	7	7	7	5	
15	Sportpark Bergerheide. Tennisver. TOS	7	6	7	7	7	Ja
16	Sportpark Bergerheide. Korfbalver. De Eyckelkorf	7	6	6	6	7	
17	Sportpark Koolakkers. Voetbalver. ZSC						
18	Sportpark Koolakkers. Korfbalver. Eurogirls	6	5	7	6	7	
19	Sportpark Terlo. Voetbalver. Terlo						
20	Sportpark 't Voortje. Voetbalver. RKSv Weebosch	6	6	7	6	6	
21	Sportpark 't Voortje. Korfbalver. Weebosch						
22	Sportpark 't Voortje. Tennisver.	7	6	7	7	7	
23	Sportpark Eikewal. Tennisver. WTC	6	6	6	6	6	
24	Sportpark Hasselsestraat. Voetbalver. De Raven						
25	Sportpark Hasselsestraat. Tennisver. De Stap	7	7	7	7	7	
26	Sportpark Hasselsestraat Korfbal De Stormvogels	7	7	nvt	7	nvt	
27	Patronaatsgebouw Tafeltennisver. Bergeijk	7	7	7	7	7	
28	Openluchttheater De Hunnebergen	7	7	nvt	2	6	
29	Molen Standerdmolen	7	7	nvt	7	6	
30	Molen Den Deen	7	7	nvt	7	6	
31	Bakkerijmuseum	3	6	2	4	4	Ja
32	Gildehuis. St. Martinusgilde Luyksgestel	7	7	7	7	6	
33	Ouderen steunpunt Hofstek	6	6	6	6	6	
34	Ouderen steunpunt Hoefzicht	3	6	2	6	6	Ja
35	Theater De Kattendans	7	7	1	7	1	
36	Buurthuis 't Sant	6	7	7	6	6	
37	Gemeenschapshuis Terlo	7	7	nvt	7	5	Ja
38	Ontmoetingscentrum De Buitengaander	7	7	7	7	7	
39	Gemeenschapscentrum Den Eijkholt	7	7	nvt	6	7	Ja
40	Gemeenschapshuis De Rietstek	7	7	nvt	7	7	Ja
41	Blokhut Scouting Riethoven "Dun Duvelshoek"	2	6	nvt	nvt	3	Ja
42	Vuil evenemententerrein Waterlaat. KPJ Bergeijk	7	7	7	7	6	
43	Stichting Peuterspeelzalen Bergeijk	4	7	5	7	6	Ja
44	Kinderdagverblijf De Paraplu	6	1	7	2	3	Ja
45	Woonwagencentrum Bergeijk	nvt	6	7	6	2	
		232	230	131	219	205	14
	gemiddelde score:	5,95	5,75	5,04	5,92	5,26	

respons: 89%

Bijlage 4: Overzicht Gemeentelijk Vastgoed

Object	Adres
Openbare bibliotheek	Dr. Rauppstraat 15
Muziekschool Art4U	Dr. Rauppstraat 35
Basisschool prinses Beatrix	Domineestraat 2
Basisschool Beisterveld	Hegmulder 6
Basisschool de Regenboog	Tijmstraat 1
Basisschool Bernardus	Loo 109
Basisschool Zonnestein	Papaverstraat 6
Basisschool Gerardus	Witrijtseweg 9a
Basisschool De Klepper	Kapellerweg 4
Basisschool Wilibrordus	Schoolstraat 15
Basisschool De Ster	Dorpstraat 15
Inloop- en participatiehuis Thomas van Aquino	Dr. Rauppstraat 52
Sportpark Droevendaal. Voetbalver. Riethoven	Boshovensestraat
Sportpark Droevendaal. Korfbalver. Rietvogels	Boshovensestraat
Sportpark Droevendaal. Tennisver. Riethoven	Boshovensestraat
Sportpark Bergerheide. Voetbalver. RKKV Bergeijk	Eerselsedijk 40
Sportpark Bergerheide. Tennisver. TOS	Eerselsedijk 42
Sportpark Bergerheide. Korfbalver. De Eijckelkorf	Eerselsedijk 40
Sportpark Koolakkers. Voetbalver. ZSC	Koolakkers 7
Sportpark Koolakkers. Korfbalver. Eurogirls	Koolakkers 7
Sportpark Terlo. Voetbalver. Terlo	Kerkpad 1
Sportpark 't Voortje. Voetbalver. RKSv Weebosch	Johan van der Heidendreef 12
Sportpark 't Voortje. Korfbalver. Weebosch	Johan van der Heidendreef 12
Sportpark 't Voortje. Tennisver.	Johan van der Heidendreef 12
Sportpark Eikewal. Tennisver. WTC	Eikewal 11
Sportpark Hasselsestraat. Voetbalver. De Raven	Hasselsestraat 1
Sportpark Hasselsestraat. Tennisver. De Stap	Hasselsestraat 2
Sportpark Hasselsestraat. Korfbalver. De Stormvogels	Hasselsestraat 1
Fietscrossterrein De Durtrappers	Kruisboomweg 7
Handboogsport St. Bernardus	Paaldreef 4
Postduivensport De Telegraaf	Willem Driedonkxpad 2
Hengelsport Valentinus	Eeuwselsedijk
Hengelsport 't Sonneke	Broekhovenseweg
Hengelsport De Overdrijvers	Schattersdijk
Hengelsport Ons Vermaak	diverse locaties
Hondensportterrein Mijn Hond Als Vriend	Molenstraat 33a
Hondensportterrein Boskant	Maay
Hondensportterrein Hulp in Nood	Borkelsedijk
Paardensportterrein St. Willibrordus	Boshovensestraat 19
Paardensportterrein St. Willibrordus	Broekhovenseweg 9
Paardensportterrein St. Petrus	Stökskesweg 41a
Paardensportterrein Kempenuiters	Lenteakkers 8

Ponyclub St. Martinus Luyksgestel	Kapellerweg
Terrein Grensschutters/St.Martinusgilde	Postelscheideweg 16
Sporthal De Kempphaan	Vlasstraat 5
Sporthal De Drie Eiken	Hegmulder 2
Sporthal De Koolakkers	Koolakkers 5
Sporthal De Stap Luyksgestel	Hasselsestraat 3a
Tafeltennisaccommodatie	Dr. Rauppstraat 11
Bedrijfswoning sporthal De Stap	Hasselsestraat 3
Openluchttheater De Hunnebergen	Boscheind 100
Molen. Standerdmolen	Ekkerstraat 4
Molen. Den Deen	Rijt 54a
Kerk St. Petrus Banden (Hofkerk)	Hof 12
Luihuis (klokkenstoel)	Hof (bij 12)
Kerk St. Martinustoren	Kerkstraat 100
Klokkenuurwerk RK Kerk Bergeijk	Hof 12
Klokkenuurwerk RK Kerk Weebosch	Weebosch 73
Klokkenuurwerk RK Kerk 't Loo	Loo 81
Klokkenuurwerk RK Kerk Luyksgestel	Kerkstraat 100
Klokkenuurwerk Toren Elsenhof	Hof 2
Klokkenuurwerk oude gemeentehuis 1923	Burgemeester Magneetstraat 1
Klokkenuurwerk Rietveld	Hof (bij 65)
Monument mgr. Biermansplein	Mgr. Biermansplein
Kapel prieel Patersbos	Eerselsedijk (bij 4)
Kapel Patersbos	Eerselsedijk (bij 4)
Kapel Pankenstraat	Meester Pankenstraat (bij 30)
Kapel Loo	Loo (bij 89)
Kapel Weebosch	Weebosch/Hoogeind
Kapel Eind Riethoven	Dorpsstraat
Kleine Kapel Kapellerweg/Creijten	Kapellerweg (bij 19)
Molen De Grenswachter/Bakkerijmuseum	Kapellerweg 15
St. Annagilde Westerhoven	Eikewal 13
Gildeterrein St.Joris	Hoek 30
Gildehuis. St. Martinusgilde Luyksgestel	Rijt 54
Kiosk Bergeijk	Hof (bij 12)
Kiosk Luyksgestel	Vlieterdijk/Dorpsstraat
Kiosk Riethoven	Willibrordusstraat (bij 4a)
Ouderen steunpunt Hofstek	Hennepstraat 1
Ouderen steunpunt Hoefzicht	Heuvel 7
Theater De Kattendans	Eerselsedijk 4
Buurthuis 't Sant	Witrijtseweg 9
Gemeenschapshuis Terlo	Terlostraat 7
Ontmoetingscentrum De Buitengaander	Dorpstraat 9
Gemeenschapscentrum Den Eijkholt	Kapellerweg 3
Gemeenschapshuis De Rietstek	Hennepstraat 6a
Blokhout Scouting St. Andries	Boscheind
Blokhut scouting Bergeijk 'Den Herd'	Fazantlaan 15

Blokhut Scouting Riethoven "Dun Duvelshoek"	Molenstraat 37
Polvokamp Riethoven	Molenstraat 35a
Evenemententerrein Waterlaat	Weebosserweg 26a
Peuterspeelzaal De Hummelhof Riethoven	Schoolstraat 10a
Peuterspeelzaal 't Peuterhofke Bgeijk	Dr. Rauppstraat 37
Kantoor Stichting Peuterspeelzalen Bergeijk	Dorpstraat 11
Peuterspeelzaal 't Eikehofje Westerhoven	Eikewal 9
Kinderdagverblijf Nummereen	Papaverstraat 8
Gemeentehuis	Burgemeester Magneetstraat 1
Gemeentewerf + Voormalige kazerne Bergeijk	De Waterlaat 2
Gemeentewerf Luyksgestel	Boscheind 7
Milieustraat	Bokkerijder
Brandweerkazerne Bergeijk	Borkelsedijk 15,
Woning Vonderpad 8	Vonderpad 8
Heijerstraat 32	Heijerstraat 32
Woning Loo 35a	Loo 35a
Modelvliegterrein	St.Gerardusweg 30
Speeltuin De Bucht	Buchtdwarsstraat 17b
Natuurtuin 't Loo	Terlostraat 4
Algemene begraafplaats Luyksgestel	Kapellerweg
Abri Rietveld, Bergeijk	Hof (bij 150)
Abri Dorpsstraat 95, Luyksgestel	Dorpsstraat (bij 95)
Abri Provincialeweg 17, Westerhoven	Provincialeweg (bij 17)
Abri De Schop Postelscheheideweg, Luyksgestel	Postelscheheideweg
Woonwagencentrum Bergeijk	Standermolens 44 t/m 54
Woonwagencentrum Luyksgestel	Hoolstraat 1