

Vastgoednota 2013

INLEIDING

De gemeente Zoetermeer heeft een vastgoedportefeuille van ruim 280 objecten met een oppervlakte van circa 320.000 m² aan gebouwen en 1.500.000 m² aan terreinen met een totale WOZ-waarde van circa € 260 mln. Op jaarbasis maken zo'n 700 maatschappelijke organisaties, instellingen en verenigingen gebruik van het vastgoed. De portefeuille is zeer divers en bevat ondermeer schoolgebouwen, kantoren, wijkcentra, culturele instellingen, bibliotheken, sportcomplexen en zwembaden.

Het bezit van dit vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om uiteenlopende gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken. Zo kunnen met vastgoedbezit voorzieningen die als essentieel worden beschouwd voor de sociale infrastructuur van Zoetermeer, worden gecreëerd, in stand gehouden of versterkt. En een deel van dat vastgoed is er vanwege een wettelijke taak, zoals bij de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting.

Het beleid en de programma's die de inzet van vastgoed vragen en bepalen zijn alom aanwezig. Onder meer genoemd kunnen worden:

- de Stadsvisie 2030, waarin nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van wonen, werken, welzijn en recreëren in de stad en de opgaven om de opgebouwde kwaliteit van de stad te borgen en mogelijk te versterken;
- het collegeprogramma 2010-2014, waarin onder andere gesproken wordt over de verlenging van afschrijvingstermijnen, het bezien van het niveau van onderhoud en voorzieningen, verhoging van de productiviteit bij door de gemeente gesubsidieerde instellingen en intensivering van de samenwerking met andere gemeenten en instanties;
- de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs c.a.;
- het Beleidskader buitensport, de Kadernota sport en bewegen 2009-2016 en de Uitwerkingsnotitie binnen- en buitensport 2011-2016;
- de Zwemvisie 2013;
- Nota integraal uitvoeringsbeleid welzijnsaccommodaties;
- de diverse wijkontwikkelplannen;
- de in ontwikkeling zijnde visie op Het Nieuwe Werken voor het ambtelijk apparaat;
- de ambities van Duurzaam Zoetermeer;
- projecten zoals de Integrale Kindcentra, Stadsforum en Culturele As, waarin vastgoed vooral fungeert als aanjager.

Deze Vastgoednota heeft tot doel om:

- inzicht te geven in de plaats, functies en ambities van het gemeentelijk vastgoed;
- inzicht te geven in de huidige inhoudelijke en financiële doelstellingen die gerealiseerd moeten worden door het gemeentelijk vastgoed;
- inzicht te geven in de mate waarin deze doelstellingen gerealiseerd zijn;
- de strategie te bepalen van de vastgoedportefeuille;
- de op deze strategie afgestemde Meer Jaren Onderhouds Planning vast te stellen;

Deze vastgoednota vervangt het "Beheerskader Welzijnsaccommodaties 2008-2047" en het "Beheersplan Welzijnsaccommodaties 2008-2012".

Vastgoednota 2013

Leeswijzer

De opbouw van deze nota is als volgt.

In “deel A. Algemeen” worden de huidige algemene uitgangspunten van het gemeentelijk vastgoedbeleid sinds de oprichting van het Vastgoedbedrijf per 1 januari 2011 beschreven. Het gaat achtereenvolgens om de ambities, het proces, de financiële uitgangspunten en de portefeuille.

In “deel B. Doelstellingen en uitvoering” worden de concrete doelstellingen benoemd die met het vastgoed gerealiseerd moeten worden. Dat zijn niet alleen inhoudelijke doelstellingen, maar ook de vastgestelde financiële taakstellingen en bezuinigingsopgaven. Verder wordt per doelstelling aangegeven in welke mate deze gerealiseerd is.

In “deel C. Portefeuillestrategie en onderhoud” wordt besproken hoe de portefeuille en het onderhoud worden ingezet om deze doelstellingen te realiseren. In de portefeuillestrategie worden gestuurd op de omvang van de vastgoedportefeuille zelf. De strategie leidt uiteindelijk tot concrete vastgoedbeslissingen, zoals tot aankoop, aanhuur ontwikkeling, renovatie, onderhoud, verkoop of verhuur.

Het MeerjarenOnderhoudsPlan geeft per object aan, gegeven het vastgoedbeleid en gegeven de objectstrategie, welk onderhoud wordt uitgevoerd. Het vertaalt dit onderhoud naar kosten en naar meerjarenprognoses hieromtrent.

In de nota zijn verschillende tekstdelen omkaderd. De betekenis van die kaders is als volgt:

Blauw kader: bestaand uitgangspunt

Geel kader: nieuw uitgangspunt

Oranje kader: financieel aspect

Groen kader: actiepunten

A. ALGEMEEN

1. Trends

Om maatschappelijke, publieke functies te huisvesten is vastgoed nodig. Onderwijs, sport, cultuur, zorg, religie, welzijn en overheidsorganisaties vragen om specifieke huisvesting voor hun activiteiten. Vaak is “de markt” vanwege de incurantheid van de gebouwen of de draagkracht van de gebruikers niet geïnteresseerd in dit vastgoed en is het uiteindelijk de overheid - en zo ook Zoetermeer - die voor huisvesting zorgt. En dit heeft in de loop der jaren geleid tot een diverse vastgoedportefeuille.

De gemeente Zoetermeer zal steeds meer komen te staan voor opgaven van binnenstedelijke herontwikkeling. Uit de brede maatschappelijk opgave, zoals onder meer beschreven in de stadsvisie, zullen concrete opgaven vloeien voor wijken en buurten in Zoetermeer. Veel van deze opgaven hebben een relatie met vastgoed. Een belangrijke succesfactor bij het behalen van de doelstellingen die invulling geven aan deze visie, is het strategisch kunnen inzetten van vastgoed. En daarbij spelen de volgende trends een belangrijke rol:

Trends

- In onze kennisintensieve samenleving vervagen de grenzen tussen activiteiten die voorheen sterk gescheiden waren van elkaar (bijvoorbeeld school, gezin/thuis, cultuur en sport). Deze activiteiten zijn nu meer en meer met elkaar verweven en komen als een cyclisch proces ook steeds weer terug. Deze ontwikkeling heeft vergaande betekenis voor het vastgoedbeleid dat integraal en sectoroverstijgend zal moeten worden vormgegeven.
- Belangrijke decentralisaties leiden tot extra taken bij de gemeente: de invoering van Passend Onderwijs, de invoering van de Wet werken naar vermogen, de overheveling van de functie begeleiding uit de Algemene wet bijzondere ziektekosten (Awbz) naar de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en het onderbrengen van de gehele jeugdzorg bij gemeenten. Dit zal ertoe leiden dat maatschappelijk vastgoed in de wijk steeds vaker een centrumfunctie zal vervullen als uitvalsbasis voor allerlei werkzaamheden die in de wijk plaatsvinden. Concentraties zijn te verwachten rondom jeugd, werk en ouderenzorg.
- Met het regeerakkoord van het kabinet Rutte II staan we aan de vooravond van een decentralisatiebeweging in de onderwijshuisvesting. Het streven van het Kabinet is om met ingang van 1 januari 2015 het onderhoud van de buitenschil van de schoolgebouwen van het primair onderwijs bij de gemeenten weg te halen en onder verantwoordelijkheid te brengen van de schoolbesturen. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid van de gemeente zich beperkt tot grootschalige aangelegenheden zoals nieuwbouw, uitbreiding en renovatie.
- De toenemende decentralisaties bieden de gemeente Zoetermeer de kans om op bepaalde gebieden een centrum- of regiofunctie te vervullen. Vastgoed ondersteunt c.q. bevordert die functie.
- In het kader van een verdere verzelfstandiging van maatschappelijke functies zal de gemeente meer en meer een regierol gaan vervullen en op basis van een integraal maatschappelijk beleid op output sturen.
- Door toenemende mobiliteit voelen inwoners zich steeds minder aangewezen op voorzieningen uit alleen de eigen stad en kiezen zij bewust voor voorzieningen uit de regio. Intergemeentelijke samenwerking en afstemming kan een oplossing zijn voor het in stand houden van een adequaat voorzieningenniveau.
- Meer en meer worden instellingen gezien vanuit hun bijdrage aan uiteenlopende maatschappelijk doelstellingen op lokaal niveau, zoals sociale communicatie over en weer, sociale cohesie, integratie, voorkomen van achterstanden enz. De subsidiëring wordt hiervan afhankelijk gemaakt. Deze herdefinitie gaat niet voorbij aan het vastgoedbeleid gezien de mogelijke invloed op aard en ligging van voorzieningen.

Vastgoednota 2013

- De professionalisering van de vastgoedmarkt vraagt om professionalisering van gemeentelijk portefeuillemanagement, vastgoedbeheer en ontwikkeling om de regie bij gemeenten te behouden.
- Verduurzaming is een belangrijke maatschappelijke trend, ook in vastgoed, en heeft grote impact op de exploitatie.

Vastgoedbedrijf

Met de keuze medio 2010 voor de oprichting van het Vastgoedbedrijf, waardoor een verdere professionalisering van vastgoedactiviteiten kon worden bereikt, kan op deze trends worden ingespeeld. Met het Vastgoedbedrijf is Zoetermeer in staat:

- *Beleidsdoelstellingen te realiseren.*
Door inzicht in portefeuille, het geven van professioneel vastgoedadvies aan beleidsafdelingen en het optimaal benutten van de mogelijkheden om vastgoedopgaven efficiënt te realiseren, is de gemeente beter in staat beleidsdoelstellingen te realiseren.
- *Regie te voeren.*
Daar waar de gemeente eigenaar is van vastgoed en grond, heeft de gemeente de positie om regie te voeren door vastgoed in te zetten ter ondersteuning van de uitvoering van gemeentelijk beleid, eisen te stellen aan vastgoedontwikkelingen, mee te profiteren van waardestijgingen en de haalbaarheid van voorzieningen te vergroten. Bij het aanbieden van publieke voorzieningen is de gemeente met betrekking tot vastgoed niet afhankelijk van derden.
- *Efficiënt en doelmatig te functioneren.*
Sturing door één partij brengt meer efficiëntie en doelmatigheid met zich mee, zowel bij ontwikkeling als het beheer van het vastgoed. Besluitvorming wordt sneller en minder complex naarmate het aantal partijen dat een belang in vastgoedeigendom heeft afneemt. De gemeente heeft meer inzicht in de vraag naar vastgoed en kan deze vraag afstemmen op de mogelijkheden binnen de vastgoedportefeuille. De bundeling van vastgoedbeheerkennis leidt tot een verhoogde kwaliteit van het beheer van het vastgoed, actuele en complete informatie over de gemeentelijke vastgoedportefeuille, een efficiëntere inkoopfunctie en een verhoogde kwaliteit van de dienstverlening.
- *Hefboomfunctie van het vastgoed versterken.*
Het Vastgoedbedrijf is door de omvang van haar portefeuille in staat vastgoed strategisch in te zetten bij gebiedsontwikkeling om gebieden een maatschappelijke of economische impuls te geven.
- *De financiële waarde te benutten.*
Door het vastgoed in één portefeuille onder te brengen kan de financiële waarde beter benut worden. Door schaalvergroting van de portefeuille kunnen stille reserves indien nodig op verantwoorde wijze in delen van de portefeuille vrij worden gemaakt. Professioneel beheer en onderhoud zorgen voor het behoud van de waardeontwikkeling vastgoed.
- *Transparantie en risicobeheersing te realiseren.*
Bevordering van transparantie en risicobeheersing door verantwoordelijkheden helder te beleggen, processen logisch in te richten, actuele en volledige informatie over de vastgoedportefeuille en ontwikkelingen.
- *Een sterkere positie in de Zoetermeerse vastgoedmarkt te verkrijgen*
Een sterkere positie te realiseren tegenover ontwikkelaars, bouwers, corporaties en andere marktpartijen. Het Vastgoedbedrijf neemt een sterke onderhandelingspositie in richting (commerciële) partijen in de stad.
- *Als één aanspreekpunt te fungeren.*
Voor vastgoed heeft de gemeente met het Vastgoedbedrijf één centraal aanspreekpunt dat aansluit bij de één-loket-bouwsteen van de gemeente.

2. VASTGOEDPROCES

Het bezit van vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om andere doelstellingen te bereiken. Vastgoed gaat dus niet over **WIE** of **WAT** moet worden gehuisvest en maar ten dele over **WAAR** dat zou moeten gebeuren, maar vastgoedbeleid gaat vooral om **HOE** moet worden gehuisvest.

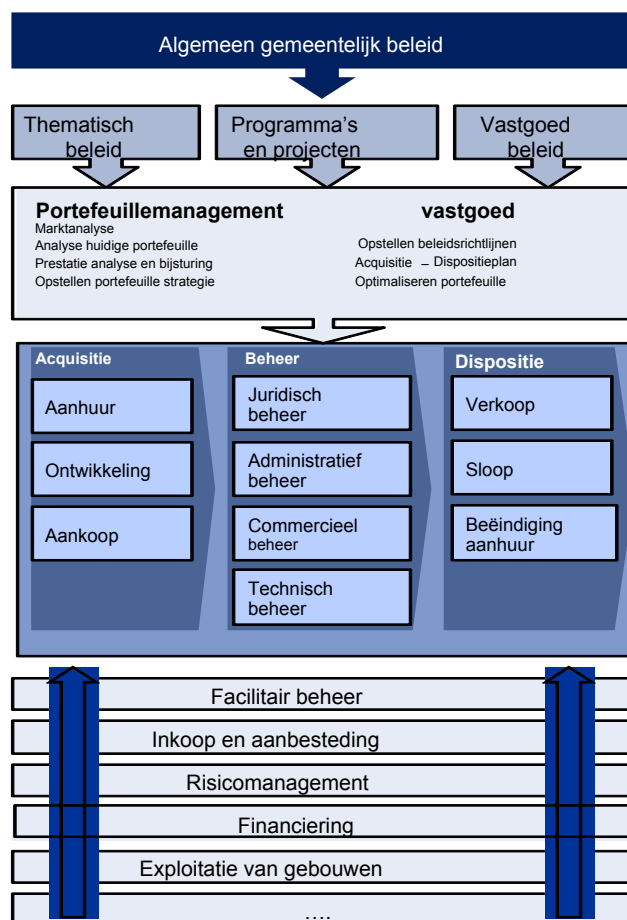
Het is hierbij duidelijk dat het vastgoedbeleid alleen dan succesvol kan zijn, als eerst de vraag naar huisvesting (WIE OF WAT) goed is geformuleerd. En omgekeerd, sommige beleidsdoelstellingen kunnen alleen worden bereikt als het vastgoed goed aansluit op de behoefte.

De Stadsvisie 2030, het collegeprogramma 2010-2014, Duurzaam Zoetermeer, de nota "integraal uitvoeringsbeleid welzijnsaccommodaties", de Huisvestingsverordening Onderwijs, het Beleidskader buitensport zijn voorbeelden van beleid dat tot huisvestingsvragen leidt.

Als vertrekpunt voor het vastgoedbeleid dient al het vastgestelde gemeentelijke beleid dat leidt tot een huisvestingsvraag.

Vastgoedprocesmodel

Dit procesmodel laat op een andere wijze zien dat strategisch (thematisch) gemeentelijk beleid wordt vertaald naar een strategische/tactische portefeuillestrategie, die als basis dient voor diverse operationele taken binnen die vastgoed portefeuille:



3. FINANCIËLE KADERS

Begroting en jaarrekening

De bedrijfsvoering van het Vastgoedbedrijf is verantwoord in programma 9 Inrichting van de stad. Daarnaast vindt op huisvestingsaspecten verantwoording plaats in de programma's:

Programma 2	Welzijn en Zorg
Programma 3	Natuur en Milieu
Programma 4	Jeugd en Onderwijs
Programma 5	Kunst en Cultuur
Programma 6	Sport en Ontspanning
Programma 8	Bestuur en Dienstverlening
Programma 12	Openbaar gebied

Voorts biedt de paragraaf "Onderhoud kapitaalgoederen" een overzicht in de onderhoudskosten van (onder meer) het vastgoed.

Instandhoudingstermijnen, afschrijving en onderhoud

Bij vaststelling van de programmabegroting 2011-2014 (voorstel 100537) heeft de raad besloten de afschrijftermijn voor gemeentelijke accommodaties te verlengen van 40 naar 50 jaar.

Schoolgebouwen

De levensduur (afschrijftermijnen) voor schoolgebouwen is verlengd van 40 naar 50 jaar.

Voor de onderwijsportefeuille wordt voor de calculatie van het beheer en onderhoud uitgegaan van een instandhoudingstermijn van 50 jaar.

Bij het bereiken van de 25-jarige leeftijd van een gebouw met een geplande levensduur van 50 jaar, is in het Vervangingsfonds een bedrag voor een tussentijdse investering genomen met een omvang van 10-12,5% van de investering voor nieuwbouw.

Bij gebouwen, die uiteindelijk worden gerenoveerd, is de afschrijvingsduur niet aangepast. De oorspronkelijke afschrijvingstermijn van 40 jaar blijft gehandhaafd.

Bij gebouwen die geheel worden vervangen en nieuwbouw krijgen, wordt de huidige afschrijvingsperiode afgestemd op het moment waarop deze sloop en nieuwbouw is gepland. Hiermee wordt ondermeer voorkomen dat bij de verwachte sloop van het te vervangen gebouw nog een restant boekwaarde blijft bestaan.

Overige gebouwen

In tegenstelling tot de onderwijsaccommodaties is er voor de overige gebouwen geen Vervangingsfonds ingesteld. Uitgangspunt is daarom eeuwigdurende instandhouding. De vrijvallende kapitaallasten worden aangewend ter dekking van de kosten van groot onderhoud. Een verlenging van de levensduur van 40 naar 50 jaar heeft voor de onderhoudsreserves geen gevolgen omdat er geen vervanging plaatsvindt en de effecten daarvan niet financieel vertaald kunnen worden in een beheersplan Vervangingsfonds, zoals dat bij schoolgebouwen wel kan worden geanalyseerd. Pas vanaf 2027 komen voor vervanging middelen vrij.

De levensduur (afschrijftermijnen) voor alle overige bestaande gebouwen blijft 40 jaar.

Voor de calculatie van het beheer en onderhoud wordt uitgegaan van een eeuwigdurende instandhouding. Daarbij wordt geen rekening gehouden met een bedrag voor een tussentijdse investering.

De levensduur (afschrijftermijnen) voor alle overige nieuw te realiseren gebouwen wordt 50 jaar (conform bezuinigingsvoorstel voorstel 100537)

Voor de calculatie van het beheer en onderhoud van deze nieuwbouw wordt ook uitgegaan van een eeuwigdurende instandhouding.

Reserves en voorzieningen

Onderwijs

Het gemeentelijk beleidskader voor de onderwijsaccommodaties is de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Zoetermeer 2009. Hierin staan de ruimtebehoefte en (de kosten voor) het onderhoud en vervanging van de accommodaties aangegeven.

De Reserve egalisatie investeringen schoolgebouwen (**Vervangingsfonds**) is in 2000 ingesteld en zorgt voor de dekking van de kapitaallasten bij de vervanging of renovatie van de bestaande voorraad schoolgebouwen. De voeding van de reserve vindt plaats door een jaarlijks toenemende storting. De dekking voor de oploop in de storting komt uit de dalende kapitaallasten van de eerste investeringen in schoolgebouwen. Het Vervangingsfonds voorkomt dat voor de dekking van nieuwe investeringen een beroep moet worden gedaan op het begrotingsaldo en egaliseert pieken en dalen.

De volgende periodieke herijking van het Vervangingsfonds vindt plaats in 2018; voor de elementen die in december 2012 geen deel hebben uitgemaakt van de tussentijdse herijking, zoals de demografische ontwikkelingen, wordt medio 2015 een tussentijdse herijking gedaan.

De **voorziening onderhoud schoolgebouwen** heeft als doel de kosten voor onderhoud aan de buitenzijde van schoolgebouwen voor primair onderwijs op de lange termijn te kunnen financieren en te egaliseren. Het meerjaren onderhoudsplan is afgestemd op ondermeer de tussentijdse renovatie, die halverwege de levensduur van schoolgebouwen wordt uitgevoerd en dan ook een extra investering vraagt.

Het streven van het Kabinet is om met ingang van 1 januari 2015 het onderhoud van de buitenschil van de schoolgebouwen van het primair onderwijs bij de gemeenten weg te halen en onder verantwoordelijkheid te brengen van de schoolbesturen. De gevolgen van de voorgestelde wijziging in wetgeving worden onderzocht

Vastgoednota 2013

Ambtelijke huisvesting en overig

In 2011 is de **reserve groot onderhoud ambtelijke huisvesting** en wijkonderkomens, accommodaties openbare ruimte en strategische panden gevormd.

Reserve GO Ambtelijke huisvesting	Begroting	Werkelijk	Verwachting			
	2012	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1-1-2012	543	543	772	581	925	1.007
Toevoegingen	588	539	1.162	1.124	1.093	1.103
Onttrekkingen	692	310	1.353	780	1.011	1.301
Saldo 31-12-2012	439	772	581	925	1.007	809

Bron: jaarrekening 2012

Sociaal-cultureel en Sport

De **bestemmingsreserve groot onderhoud welzijnsaccommodaties** kent twee sub-bestemmingsreserves, te weten een bestemmingsreserve groot onderhoud sociaal-culturele accommodaties en een bestemmingsreserve groot onderhoud sportaccommodaties. Deze bestemmingsreserve heeft als doel de kosten voor groot onderhoud aan sociaal-culturele gebouwen en sportvoorzieningen op de lange termijn te kunnen financieren en te egaliseren.

De bestemmingsreserve neemt jaarlijks af met de daadwerkelijke uitgaven voor het groot onderhoud. De bestemmingsreserve wordt jaarlijks gevoed met een tot en met 2027 oplopende storting die wordt gedekt uit de volgende budgetten:

- De vrijval van de kapitaallasten van gebouwen waarop investeringen drukken, die niet ineens zijn afgeschreven, oplopend tot een bedrag van maximaal € 1.276.000 in 2027.
- De netto vrijval beschikbaar voor groot onderhoud oplopend tot maximaal € 700.832 in 2016.

Reserve GO Sportaccommodaties	Begroting	Werkelijk	Verwachting			
	2012	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1-1-2012	4.560	4.560	3.695	3.079	2.989	3.147
Toevoegingen	783	728	807	1.086	1.141	1.205
Onttrekkingen	1.922	1.593	1.423	1.176	983	1.239
Saldo 31-12-2012	3.421	3.695	3.079	2.989	3.147	3.113

Reserve GO Sociaal Culturele accommodaties	Begroting	Werkelijk	Verwachting			
	2012	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1-1-2012	2.977	2.977	2.489	1.936	1.804	1.737
Toevoegingen	182	147	179	235	253	272
Onttrekkingen	815	635	733	366	321	480
Saldo 31-12-2012	2.344	2.489	1.936	1.804	1.737	1.529

Bron: jaarrekening 2012

Financieel perspectief

Vastgoednota 2013

Zoals hierboven reeds aangegeven, is er in tegenstelling tot de onderwijsaccommodaties voor de overige gebouwen geen Vervangingsfonds ingesteld. De verschillen tussen de onderwijsportefeuille en de rest van de portefeuille zijn als volgt:

	Onderwijs	Sociaal- Cultureel	Sport	Ambtelijke huisvesting en overig
Regulier onderhoud	Voor rekening schoolbestuur (binnenzijde)	t.l.v. exploitatie	t.l.v. exploitatie	t.l.v. exploitatie
Groot Onderhoud	Voorziening onderhoud schoolgebouwen (buitenzijde)	Best. reserve	Best. reserve	Best. reserve
Functionele aanpassing	Vervangingsfonds	-	-	-
Levensduur verlengend onderhoud	Vervangingsfonds	-	-	-
Vervanging en/of renovatie	Vervangingsfonds	-	-	-

Duidelijk is, dat voor de portefeuilles sociaal -cultureel, sport, ambtelijke huisvesting en overig geen middelen beschikbaar zijn voor omvangrijke kosten voor functionele aanpassingen, levensduur verlengend onderhoud, vervanging en renovatie.

In 2008 werd hiervoor een kans gezien in het verloop van de **bestemmingsreserve groot onderhoud welzijnsaccommodaties**. De storting in deze reserve loopt tot en met 2027 op tot een bedrag van € 1.276.000 per jaar, en stabiliseert zich vanaf 2017 tot dat bedrag. De dekking van deze storting komt uit de steeds grotere omvang van de vrijvallende kapitaallasten. In 2008 is ingeschat dat vanaf 2029 de vrijval aan kapitaallasten structureel hoger is dan de benodigde storting.

De niet-benodigde vrijval zou dan vanaf die datum kunnen worden aangewend om de kosten te kunnen dekken van functionele aanpassingen, levensduur verlengend onderhoud, vervanging en renovatie. Hiervoor zou dan tegen die tijd een aparte reserve gecreëerd kunnen worden

Anderzijds biedt de vrijval aan kapitallasten ook mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de bezuigingsstaakstellingen van de gemeente.

In september 2013 zullen de bestemmingsreserve groot onderhoud welzijnsaccommodaties en de bestemmingsreserve ambtelijke huisvesting, wijkonderkomens, accommodaties openbare ruimte en strategische panden worden herijkt.

Over de aanwending van het verwachte overschot aan vrijvallende kapitaallasten zal nadere besluitvorming plaatsvinden.

4. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De gemeente Zoetermeer heeft een volledig inzicht in de aard en omvang van haar vastgoedobjecten. Zoetermeer heeft een vastgoedportefeuille van ruim 280 objecten/adressen met een oppervlakte van circa 320.000 m² aan gebouwen en 1.500.000 m² aan terreinen met een totale WOZ-waarde van circa € 260 mln. Daarnaast beheert en onderhoud het Vastgoedbedrijf circa 150 pompen en gemalen voor de waterhuishouding van schoon- en vuilwater in de stad. Op jaarbasis maken zo'n 700 maatschappelijke organisaties, instellingen en verenigingen gebruik van het vastgoed. De portefeuille is zeer divers en bevat ondermeer schoolgebouwen, kantoren, musea, bibliotheken, sportcomplexen en zwembaden. De volledige lijst met objecten treft u aan in bijlage I.

De vastgoedportefeuille van het Vastgoedbedrijf is te verdelen in vier hoofdportefeuilles:

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed zijn vastgoedobjecten voor de functies onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Concrete voorbeelden hiervan zijn scholen, musea, theaters, bibliotheken, sociale en culturele centra, stadsboerderijen, kinderopvang, buurthuizen, sportzalen, sportvelden, gemalen, zwembaden en multifunctionele accommodaties (MFA's). Het merendeel van de vastgoedportefeuille van Zoetermeer bestaat uit maatschappelijk vastgoed.

Ambtelijk vastgoed

Ambtelijk vastgoed omvat alle vastgoedobjecten die in gebruik zijn voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie, zoals het stadhuis, de wijkposten, een brandweerkazerne, afvalverzamelplaatsen en werkplaatsen.

Commercieel en overig vastgoed

Vastgoedobjecten die in gebruik zijn door commerciële huurders voor het uitvoeren van economische bedrijvigheid behoren tot de portefeuille commercieel vastgoed. Voorbeelden zijn kantoren, parkeergarages, bedrijfsruimten en winkels.

Strategisch vastgoed

Onder strategisch vastgoed wordt verstaan vastgoedobjecten die in het kader van ruimtelijk ordeningsbeleid tijdelijk in eigendom en beheer van de gemeente zijn. Deze zijn in principe ondergebracht bij het grondbedrijf, waarbij voor wat betreft beheer en onderhoud nauw wordt samenwerkt met het Vastgoedbedrijf.

Feiten en cijfers vastgoedportefeuille

Totaal aantal m ² bvo gebouw	320.000 m ²
Totaaloppervlak sportterreinen	1.500.000 m ²
WOZ-waarde	€ 260.000.000
Boekwaarde	€ 220.000.000

Vastgoednota 2013

Totale jaarlijkse kosten vastgoedportefeuille **€ 26.000.000**

Verhouding lasten over de portefeuille:

Verhouding objecten over de portefeuille:

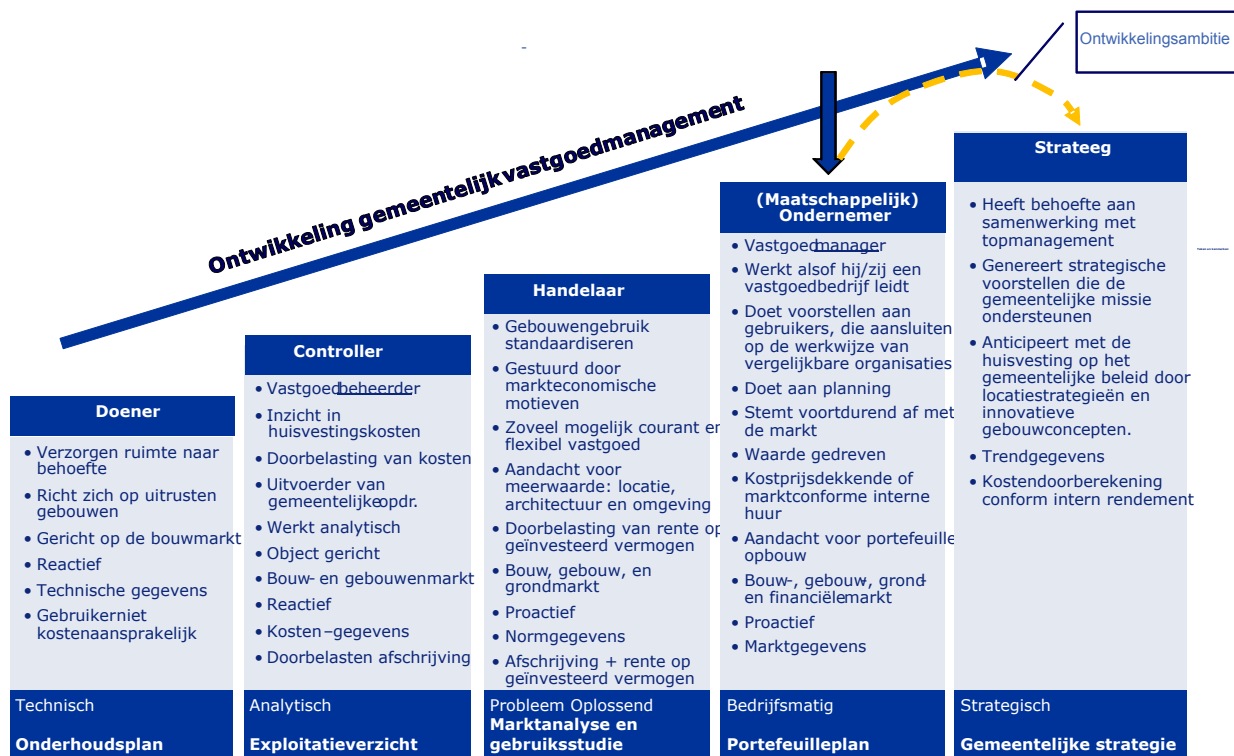
**B.DOELSTELLINGEN
EN
UITVOERING**

5. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

Ambities

De gemeente Zoetermeer wil - gezien haar eigen opgaven en gezien de landelijke ontwikkelingen op het gebied van vastgoed - haar vastgoedactiviteiten verder professionaliseren, zodat:

- maatschappelijk vastgoed steeds vaker succesvol gebruikt wordt als aanjager in een gebiedsontwikkeling;
- het vastgoed kan worden ingezet ter bevordering van de gewenste centrumfuncties van de gemeente Zoetermeer;
- bij vastgoed gestuurd wordt op maatschappelijke meerwaarde;
- er op vastgoedgebied strategische voorstellen worden gedaan die de gemeentelijke missie ondersteunen;
- transparante en gebalanceerde gemeentebrede vastgoedafwegingen plaatsvinden;
- met de huisvesting wordt geanticipeerd op het gemeentelijk beleid door locatiestrategieën en innovatieve gebouwconcepten;
- vastgoed strategisch wordt benaderd bij beleidskeuzes;
- er een portefeuillestrategie is voor het totale gemeentelijk vastgoed;
- de vastgoedportefeuille effectief en efficiënt wordt gemanaged;
- er transparantie en beheersing zijn;
- vastgoedkennis geborgd in (werk)processen;
- afstemming plaatsvindt tussen markt, portefeuille en gemeentebeleid;
- er efficiënt ruimtegebruik is door proactieve afstemming van vraag en aanbod.



Bewerking van Jorof, 1993

Ambitieniveaus gemeentelijk vastgoedmanagement (bewerking van Jorof 1993)

De gemeente Zoetermeer kiest voor het vastgoedmanagement voor het hoge ambitieniveau "strategeg".

Algemene doelstellingen

Vastgoed is een middel om uiteenlopende gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken. Met vastgoed kunnen voorzieningen die als essentieel worden beschouwd voor de sociale infrastructuur van Zoetermeer, worden gecreëerd, in stand gehouden of versterkt.

De kernopgave van de vastgoedportefeuille is dat deze in **kwaliteit, functie, omvang en ligging** voldoet aan de beleidsmatig vastgestelde huisvestingsvraag van de gemeente.

Dat betekent dat bij structurele leegstand gebouwen afgestoten moeten worden en dat voor huisvestingsvragen waarvoor binnen de bestaande portefeuille geen passende huisvesting beschikbaar is, nieuwe gebouwen worden aangetrokken. In zijn algemeenheid is daarbij het streven om de bezettinggraad per pand te optimaliseren om daardoor panden te kunnen afstoten. Dit moet leiden tot **tevreden** huurders, opdrachtgevers en bestuur.

De doelstelling dat de **functie** en **omvang** van de portefeuille moeten aansluiten op de vraag, betekent dat wordt ingezet op:

- gebouwen die geschikt zijn voor het gebruik;
- een zo klein mogelijke commerciële portefeuille;
- het huisvesten van iedere vastgestelde huisvestingsvraag;
- zo min mogelijk leegstand en een zo hoog mogelijke bezetting.

Een goede **ligging** betekent dat het vastgoed op stad- en wijkniveau afgestemd is op de vraag. Idealiter houdt dat in dat:

- stadsvoorzieningen goed bereikbaar zijn en dichtbij de hoofdwegenstructuur liggen;
- wijkoverstijgende functies dus niet in wijkgebonden gebouwen plaatsvinden;
- de vraag uit de wijkontwikkelplannen leidend is voor vastgoedontwikkelingen in de wijk.

De vastgoedportefeuille voldoet in kwaliteit, functie, omvang en ligging aan de beleidsmatig vastgestelde huisvestingsvraag van de gemeente.

Gestreefd wordt naar zo hoog mogelijke bezetting van gebouwen en velden.

Geldstromen rondom verhuur, beheer, aan- en verkoop en ontwikkeling van vastgoed zijn kostendekkend en transparant.

Huurders, opdrachtgevers en bestuur zijn tevreden.

Van de vastgoedprofessionals wordt gevraagd om continu gericht te zijn op de verbetering van de verwachte resultaten.

Stand van zaken

De manier om dit alles te bereiken is door het formuleren en uitvoeren van een **portefeuillestrategie**. De portefeuillestrategie is een nieuw element in het Zoetermeerse vastgoedbeleid en past in het streven naar een strategischer inzet van het vastgoed. De portefeuillestrategie wordt besproken in **hoofdstuk 6**. Dit portefeuillebeleid is gebaseerd op een aantal (nieuwe) uitgangspunten:

Uitgangspunten portefeuillestrategie

Toewijzing van gebouwen en ruimtes en vaststelling van het tarief gebeurt op basis van de uitgangspunten uit de Nota integraal uitvoeringsbeleid welzijnsaccommodaties en de Uitwerkingsnotitie binnen- en buitensport 2011-2016.

Het portefeuillebeleid maakt onderscheid tussen wijkgebonden voorzieningen (o.b.v. de wijkontwikkelplannen) en wijkoverstijgende stadsvoorzieningen.

Voor de wijkgebonden voorzieningen zet de gemeente in op krachtige, flexibele, eenvoudig aanpasbare multifunctionele centra waarin meerdere (wijk)functies zijn gecentreerd.

De gemeente kiest voor eigendom van de panden die zij nodig heeft, tenzij aanhuur evident goedkoper is én zij ook met huur haar doelstellingen kan bereiken.

De commerciële portefeuille is zo klein mogelijk, omdat het huisvesten van commerciële functies niet tot de kerntaken van de gemeente hoort.

Commerciële functies kunnen echter prima kostendragers zijn waarmee niet-commerciële voorzieningen in stand worden gehouden. Ook kunnen zij een voorzieningenaanbod versterken.

Voor de **kwaliteit** van de portefeuille is vooral de onderhoudsstaat van belang.

Het onderhoud aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille vindt al planmatig plaats op basis van een meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP). Dit onderhoudsprogramma is een theoretisch rekenprogramma en wordt gevuld nadat een accommodatie is gebouwd c.q. aangeschaft. Het MJOP, dat is gebaseerd op het standaard onderhoudsniveau laat zich vertalen in een lijst met jaarlijks uit te voeren onderhoudsactiviteiten en frequentie van uitvoering. Nieuwe wet- en regelgeving wordt verwerkt in de periodieke aanpassing van het MJOP of tot investeringen buiten het MJOP om. Het MJOP wordt verder besproken in hoofdstuk 7.

De Portefeuillestrategie en het Meerjaren Onderhouds Plan vormen de kern van het vastgoedbeleid.

- **Doelstellingen op het gebied van duurzaamheid**

Duurzaamheid wordt gezien als een specifiek kwaliteitsaspect van het vastgoed.

Doelstellingen

Stadsvisie 2030

Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren.

Programma Duurzaam Zoetermeer 2030

Een klimaatneutraal Zoetermeer, alle energie voor verwarming en koeling van alle gebouwen in Zoetermeer wordt zonder CO² emissie opgewekt. De tussentijdse klimaatdoelstellingen zijn:

- Op 1 januari 2018 halen we een CO₂ reductie van 30% t.o.v. 2007;
- **verwarmen en koelen van gebouwen in 2030 CO₂ neutraal.**

Nota Duurzaam Bouwen 2009

In deze nota is een aantal beslispunten c.q. acties opgenomen om invulling te geven aan de doelstellingen uit het programma Duurzaam Zoetermeer:

- Eventueel oprichten van een energiebesparingsfonds
- Gemeentelijke gebouwen groter dan 1000 m² en een openbare functie met uitzondering van onderwijsgebouwen dienen voorzien te zijn van een energielabel
- Opstellen van 20 maatwerkadviezen door de verbruiken, de mogelijke maatregelen, de kosten en terugverdientijden in kaart te brengen om de energiebesparing inzichtelijk te maken
- waar met duurzaam bouwen energieneutraliteit niet kan worden gerealiseerd wordt CO₂ compensatie toegepast
- Duurzaam bouwen met GPR score van 8
- Het opstellen van een energievisie voor elk nieuwbouw- of renovatieproject vanaf 25 woningen of het equivalent hiervan

Nota Duurzaam Inkopen

Streven naar 100% duurzame inkoop in 2015. Met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed geldt dit voor de inkoop van groene stroom.

Energielabels

- bij de bouw, verkoop of verhuur van een gebouw wordt aan de eigenaar, of door de eigenaar aan de toekomstige koper of huurder, naar gelang van het geval, een Energieprestatiecertificaat verstrekt;
- een Energieprestatiecertificaat wordt verstrekt bij voor het publiek toegankelijke gebouwen met een gebruiksoppervlakte van tenminste 1.000 m², waarin door een overheidsdienst of overheidsinstelling diensten aan de bezoekers van zo'n gebouw worden verleend;
- de Eigenaar van een dergelijk overheidsgebouw beschikt permanent (dus niet alleen bij de bouw of bij verhuur of verkoop) over een energieprestatiecertificaat en hij brengt dat certificaat bovendien in dat gebouw aan op een opvallende, voor het publiek

Raadsmotie

Motie 19 25-06 2012 zonnepanelen op het dak van gemeentebouwen

Verzoekt het college

- Om in overleg te treden met haar energieleverancier (en eventueel andere energieleveranciers) en samen te onderzoeken of zonnepanelen geplaatst kunnen worden op de daken van gemeentelijke panden;
- Bij gebleken haalbaarheid op zo kort mogelijke termijn over te gaan tot uitvoering;
- De Raad in het najaar te berichten over de voortgang van dit project.

Raadsmotie

1212-012: onderzoek rendabele duurzaamheidsprojecten

Verzoekt het college

- om in 2013 een inventarisatie te maken van nieuwe (d.w.z. nog niet in de programma's opgenomen) duurzame maatregelen op het vlak van de gemeentelijke bedrijfsvoering
- bij het maken van de inventarisatie de creatieve kracht van het ambtelijk apparaat in te schakelen
- de maatregelen te rangschikken naar terugverdientijd
- daarbij te onderzoeken of er (nieuwe) financieringsvormen nodig zijn voor de investering en, zo ja, welke vormen er voorhanden zijn
- bij het voorjaarsdebat van 2013 te rapporteren over de inventarisatie en een voorstel aan de raad voor te leggen voor het in uitvoering nemen van deze maatregelen

Raadsmotie

Motie 58A Let's do LED lampen

Verzoekt het college:

- duurzame verlichting versnelt (spaarlampen, LED lampen) toe te passen;
- de kosten hiervan terug te laten verdienen door de energie besparing;
- een beknopt overzicht te geven van de daadwerkelijke vervangingen begin 2013.

Stand van zaken

Doelstelling	Stand van zaken
Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren.	De Lokale Duurzaamheidsmeter beoordeelt de ambities en initiatieven van gemeenten op het gebied van duurzame ontwikkeling op basis van de duurzaamheidselementen People, Plan en Profit. Volgens de editie 2009-2012 scoort de gemeente Zoetermeer op het Planet element waar o.a. klimaat & energie een onderdeel van is, 94% en op de elementen People en Profit ieder 78%. Daarmee neemt de gemeente een 18 ^e plaats in van de in totaal 205 deelnemende gemeenten.
Een klimaatneutraal Zoetermeer, alle energie voor verwarming en koeling van alle gebouwen in Zoetermeer wordt zonder CO ₂ emissie opgewekt.”	De CO ₂ reductie van 8% uit 2010 is inmiddels gerealiseerd door de plaatsing van 3 windturbines (11 kiloton), energiezuinige nieuwbouw (2,5 kiloton), energiebesparing bestaande bouw (0,5 kiloton) en inkoop groene stroom bij gemeentelijke gebouwen (4 kiloton). in 2018 zal gemeten worden of de totale CO ₂ reductie van 30% t.o.v. 2007 is gehaald.
Eventueel oprichten van een energiebesparingsfonds.	Er is geen energiebesparingsfonds nodig, omdat alle genomen maatregelen die tot daling van het energieverbruik zou moeten leiden, worden gefinancierd uit besparingen in de huidige budgetten. Indien noodzakelijk, wordt dit met een afzonderlijk krediet aangevraagd. Zie ook p. 21 m.b.t. de LCC methode.
Gemeentelijke gebouwen groter dan 1000 m ² en een openbare functie dienen voorzien te zijn van een energielabel.	Bij 14 van de 16 gebouwen is een label aangebracht. Een aanscherping van de labelplicht wordt verwacht indien het Wetsvoorstel Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen alsnog wordt aangenomen
Opstellen van 20 maatwerkadviezen.	In mei en juni 2009 zijn er in totaal 12 maatwerkadviezen utiliteitsbouw opgesteld door Eneco Energie Management diensten. Deze adviezen zijn op meer dan 20 gebouwen toepasbaar, omdat sommige gebouwen op meer dan 1 plek zijn gerealiseerd. Veel van de aanbevelingen uit de maatwerkadviezen zijn uitgevoerd, maar nog niet allemaal. In het MJOP wordt geborgd dat de resterende maatregelen worden getroffen.
Overgebleven energie compenseren.	Een klimaatneutrale gemeentel kan in eerste instantie bereikt worden door energiebesparing en het inkopen en toepassen van duurzame energie. Daarmee kan een forse slag gemaakt worden maar de kans is aanwezig dat voor energieneutraliteit uiteindelijk zeer onrendabele maatregelen nodig zijn. De energie die overblijft na het nemen van alle rendabele maatregelen zou

Vastgoednota 2013

	<p>gecompenseerd kunnen worden. Deze CO₂-compensatie moet plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen.</p> <p>Op dit moment maakt de gemeente nog geen gebruik van CO₂ compensatie.</p>
Duurzaam bouwen met een GPR score van 8.	Bij alle nieuwbouwprojecten is dat de norm.
Voor elk nieuwbouw- of renovatieproject vanaf 25 woningen of het equivalent hiervan wordt een energievisie opgesteld.	De energievisie is opgesteld voor ontwikkelaars van vastgoed en geldt niet voor de gemeentelijke gebouwen volgens de Nota Duurzaam Bouwen 2009.
Streven naar 100% duurzame inkoop in 2015. Met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed geldt dit voor de inkoop van groene stroom.	Op dit moment wordt energie volledig groen ingekocht via energieleverancier Greenchoice voor de levering van groene stroom én gas.
Raadsmotie zonnepanelen	<p>De daken van de gemeentelijke panden worden - mits de dakconstructie en de levensduur van de dakbedekking die toelaten - beschikbaar gesteld voor het plaatsen van zonnepanelen door derden. De daken van de sportzalen aan de Lijnbaan en Groen-Blauwlaan lijken hiervoor in ieder geval geschikt te zijn. In 2014 worden concrete resultaten geboekt.</p> <p>De dakconstructie van de nieuwe sportzaal aan het W.A. Plantsoen wordt speciaal verzwaaard om te kunnen worden voorzien van zonnepanelen.</p> <p>Bi de nieuw te bouwen IKC's en bij de renovatie van het stadhuis worden zonnepanelen geplaatst als dat technisch mogelijk is.</p>
Raadsmotie Let's do LED	<p>In zijn algemeenheid is het streven om zo duurzaam mogelijke verlichting toe te passen. LED-verlichting is echter nog sterk in ontwikkeling en op dit moment vooral goed toepasbaar in verkeersruimtes en minder tot niet in verblijfsruimtes. Bij nieuwbouw en renovatie wordt dus LED verlichting toegepast mits aan de functionele eisen kan worden voldaan.</p> <p>In het recente verleden is de gehele bibliotheek voorzien van nieuwe hoogfrequente T5-armaturen.</p> <p>In 2012 zijn bij de renovatie van de sport- en gymzalen aan de Forelsloot, het Schansbos, de Cesar Frankrode en de Velddreef de algemene ruimtes voorzien van bewegingsmelders, spaarlampen en downlights. Dit is ook gebeurd in de Driesprong en in 2010 in het Kerkenbos 10, v. Doornenplantsoen 20 en de Carmenschouw 9.</p>

	<p>In 2013 zal dat op soortgelijke wijze gebeuren voor de sportzaal aan de Brabanderhove en de gymzalen aan de Kadelaan en de Carmenschouw.</p> <p>Bij renovatie van de scholen aan de Lijnbaan is gekozen voor LED-verlichting in de verkeersruimtes.</p> <p>Uiteraard wordt ook bij nieuwbouw gekozen voor de meest duurzame oplossing. In het Buytenpark zal voor de verlichting van het hondenveld indien mogelijk gekozen worden voor LED-verlichting. LED-verlichting wordt ook toegepast in de verkeersruimte van het nieuwe sportcomplex aan het W.A. Plantsoen.</p>
Raadsmotie onderzoek rendabele duurzaamheidsprojecten	<p>Als <u>bijlage 2</u> van deze nota treft u een lijst aan van duurzaamheidsmaatregelen met hun terugverdiertijden.</p> <p>Bij vervanging wordt tegenwoordig gekozen voor de meest duurzame oplossing die nog terugverdiend kan worden. Dat betekent dat het meeste van deze lijst onderdeel uitmaakt van het reguliere proces.</p> <p>Verduurzaming is en blijft echt vooral maatwerk. Het gebouw en het gebruik bepalen uiteindelijk welke duurzaamheidsmaatregelen toegepast gaan worden.</p> <p>Voor kostbare duurzaamheidsmaatregelen c.q. maatregelen met een lange terugverdiertijd (met name <u>warmte koude opslag</u>) <u>wordt als nieuwe vorm van financiering voortaan ook gekeken naar financiering vanuit de exploitatie, omdat de duurzaamheidsmaatregel leidt tot besparingen in energieverbruik.</u></p>

Wat er verder concreet gebeurd is....

Voor extra investeringen in duurzaamheid bij de realisatie van schoolgebouwen heeft de raad extra middelen beschikbaar gesteld. Additioneel ten opzicht van het Bouwbesluit, waarin inmiddels een ruime mate van duurzaamheid wordt geëist, worden de navolgend voorzieningen daarvoor gerealiseerd:

- Gebruik maken van bodemwarmte, waarmee warmte koude installaties worden gerealiseerd. In de winter warmte onttrekken en in de zomer teruggeven door middel van koeling. Dat is goed voor het binnenklimaat in scholen en beperkt het gebruik van fossiele brandstoffen tot een minimum.
- Toepassen van groendaken
- Luchtbehandeling met warmte terugwinning
- Toepassen van CO₂ gestuurde luchtbehandeling
- Grotere isolatiewaarden voor de buitenschil dan volgens het Bouwbesluit geëist;
- Toepassing van energiearme verlichtingsarmaturen
- Toepassen bewegingsdetectie en daglichtsensoren voor beperken verlichtingsgebruik
- Toepassen van zonnecellen op verdiepingsscholen, laagbouwscholen is niet mogelijk vanwege de kans op vandalisme

Vastgoednota 2013

- Gebruik van duurzaam geproduceerde materialen of materialen die met weinig energie zijn geproduceerd
- Gebruik van materialen die de levensduur van het object mee kunnen
- Waar mogelijk gebouwen renoveren en gebruik maken van grote delen van het oorspronkelijke gebouw, waardoor de afvalberg substantieel wordt verminderd;
- Onderzoek naar toepassing van zonnecellen op bestaande gebouwen. Onlangs heeft een onderzoek plaatsgevonden voor het Erasmus College. Daarvoor bleek de terugverdientijd voor het Erasmus College te lang. Daarom wordt nu onderzocht of het dak ter beschikking stellen aan een investeerder in dit soort projecten een kans heeft.
- Deelname in het klimaatverbond
- Overleg met schoolbesturen over extra investeringen versus de terugverdieneffecten in relatie met de energienota van schoolbesturen

Voor alle bovengenoemde investeringen wordt geen terugverdientijd berekend. De reden daarvoor is dat deze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen de beschikbare budgettering en de daarvan afgeleide lasten.

De effectuering van de duurzaamheidsdoelstellingen heeft daarnaast en vooral plaatsgevonden in het kader van nieuwbouw, regulier en groot onderhoud. Bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden is in vele panden op allerlei manieren geïnvesteerd in maatregelen die het energieverbruik moeten terugdringen, zoals in HR++ ketels, dubbel glas, vloerisolatie, wandisolatie, leidingisolatie, dakisolatie, spaarlampen, etc. Ook de komende jaren zullen in het kader van onderhoud en mede op basis van de Energie Prestatie Adviezen vele duurzame vervangingen gaan plaatsvinden. Door de voortschrijdende techniek komen steeds weer nieuwe toepassingen en mogelijkheden in beeld en binnen (financieel) bereik. Overigens wordt bij de onderhoudsprogrammering in het algemeen en bij verduurzaming in het bijzonder wél gelet op de strategie van de objecten. Bij objecten die worden afgestoten wordt het onderhoud in de regel afgebouwd en worden geen nieuwe kostbare duurzaamheidsmaatregelen getroffen (zie ook blz. 43).

Er is daarnaast met het investeren in zgn. 80 slimme meters inmiddels een goede basis gelegd voor het monitoren van en sturen op energieverbruik.

Bij vervanging wordt gekozen voor de meest duurzame oplossing die nog terugverdiend kan worden.

Eventueel beoogde aanvullende financiering wordt gezocht in ofwel de exploitatielasten ofwel in een extra kredietaanvraag.

Toekomstige maatregelen.

Het streven blijft dat het verwarmen en koelen van gebouwen in 2030 CO₂ neutraal gebeurt.

Daartoe wordt bestaand beleid primair gecontinueerd. Dat betekent dat:

- bij nieuwbouw nog steeds wordt gestreefd naar een GPR van 8;
- voor de gehele portefeuille niet alleen wordt voldaan aan labelplicht, maar dat daarbij continu wordt gestreefd naar een beter label;
- dat het MJOP de basis blijft voor de planning en uitvoering van duurzaamheid.

Daarnaast wordt een deel van het bestaand beleid aangescherpt:

Vastgoednota 2013

- op het gebied van energiemonitoring zal de focus verschuiven van registreren naar regisseren. Van een goede inregeling van installaties en van deskundig gebruik daarvan wordt namelijk een energiebesparing tot 10 % verwacht.

Verder wordt duurzaamheid verbreed:

- het streven is naar méér Warmte Koude Opslag (WKO). In beginsel wordt bij nieuwbouw WKO toegepast. Dit gaat bijvoorbeeld gebeuren bij de nieuwbouw IKC aan het W.A. Plantsoen en het wordt onderzocht voor het CKC (aansluiting op WKO aan Schoutenhoek) en de renovatie van het stadhuis en de toren.
- de daken van de gemeentelijke panden worden beschikbaar gesteld voor het plaatsen van zonnepanelen.
- met grotere huurders word al overleg gevoerd over het treffen van duurzaamheidsmaatregelen vanwege de positieve gevolgen daarvan voor de exploitatielasten. Dit wordt uitgebreid door in 2014 ook de sportverenigingen met een eigen accommodatie te adviseren over welke duurzaamheidsmaatregelen een vereniging zou kunnen nemen. De investeringsimpuls voor amateurverenigingen kan hiervoor ook worden gebruikt.

Gebouwegebonden acties

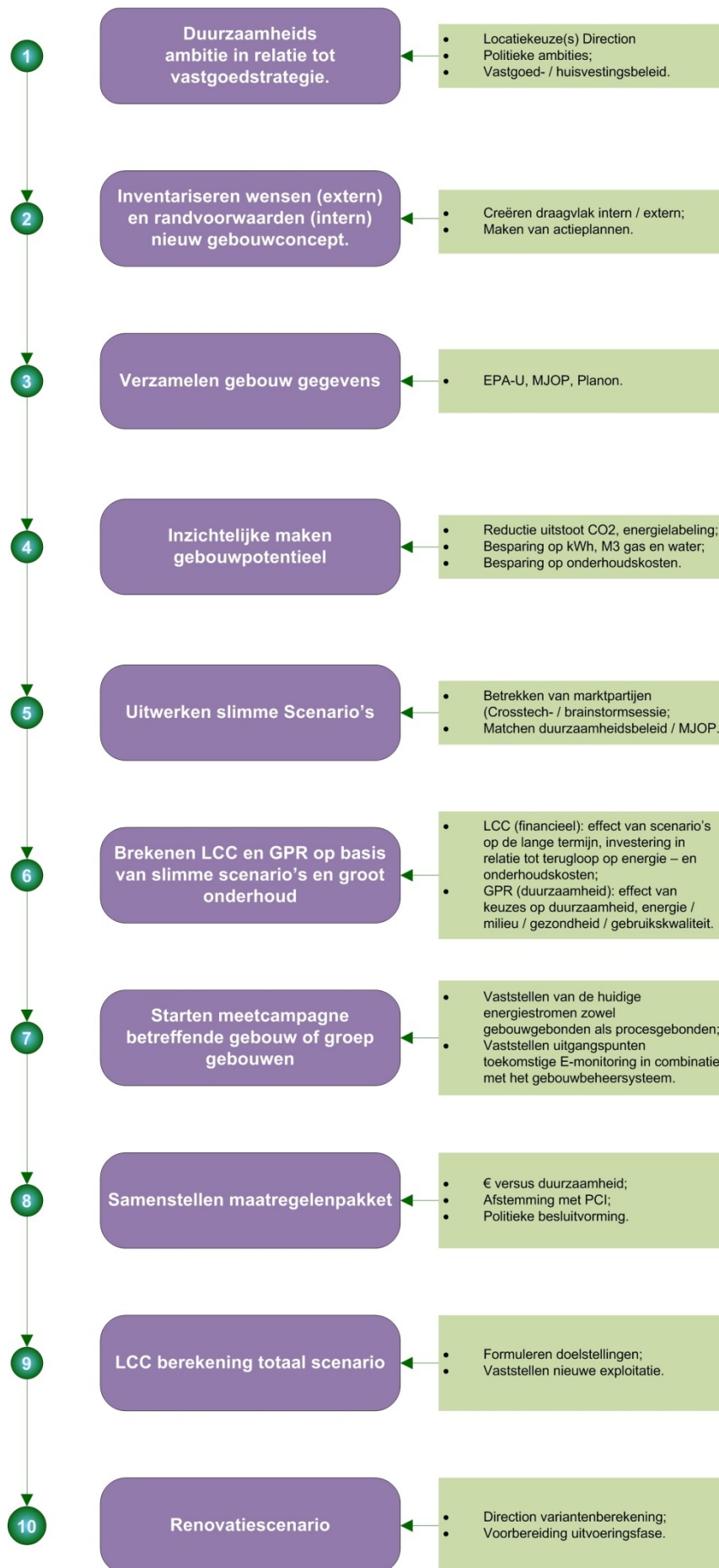
- Pilotproject Greenov de Veur (2014). Verduurzaming van De Veur is onderdeel van Europees project 'Green Renovation Cluster' (Greenov). Greenov moet bijdragen aan het CO₂ vrij maken van steden en het bevorderen van een duurzame economie. Tevens wordt er met project Greenov gewerkt aan een verbreding van kennis en expertise van duurzaamheid en de ontwikkeling daarvan in de bestaande bouw en stedelijke infrastructuur. Onderdeel van het project is de renovatie van het lokaal gesitueerde sportcomplex De Veur. De renovatie van De Veur dient als pilot en case study voor het optimaliseren van de benadering van gebouwtransformaties. In het kader van de duurzame renovatie van zwembad De Veur wordt gewerkt met het zgn. **Life Cycle Cost model**, waarbij duurzaamheidsinvesteringen nauwkeurig met elkaar worden vergeleken op basis van kosten en baten op de lange termijn. De uitkomst van deze benadering kan zijn dat de in de begroting opgenomen exploitatielasten op voorhand neerwaarts worden bijgesteld en dat deze financiële ruimte wordt ingezet voor de investering in duurzaamheid. Dit model sluit naadloos aan bij raadsnotie 1211-012 onderzoek rendabele duurzaamheidsprojecten.
- Verduurzaming stadhuis (2014-2017 onder voorbehoud goedkeuring Raad)
- Verduurzaming/uitbreiding CKC

Duurzaamheid wordt dus vooral anders benaderd:

Het zgn. LCC-model wordt voortaan standaard toegepast bij grootscheepse renovaties

Voor de bestaande bouw, waarvoor verduurzaming plaatsvindt op basis van het MJOP, zal het LCC worden ingezet t.a.v. clusters van vergelijkbare gebouwen. **Dat zal in 2014 als pilot gebeuren voor alle gym- en sportzalen.** Bevindingen uit de LCC zullen worden vertaald naar begroting (financiering) en MJOP (inhoud). Al naar gelang het succes van deze pilot zullen nieuwe clusters van gebouwen worden onderzocht. Prioriteit wordt daarbij gegeven aan die gebouwen, waar de gemeente zelf de energiekosten bedraagt. Voor zgn. split-benefit situaties (waarbij een ander dan de investeerder profiteert) zullen nadere financiële afspraken moeten worden gemaakt.

Het model is grafisch weergegeven op de volgende bladzijde.



Financiële doelstellingen

Taakstellingen

In het verleden is door het concern al een aantal bezuinigingstaakstellingen opgelegd die verband houden met vastgoed.

Het Vastgoedbedrijf dient jaarlijks een positief resultaat te bereiken van **€ 922.000**.
(oprichting vastgoedbedrijf, 26 oktober 2010)

Structureel **€ 500.000** bezuinigen door verlengen afschrijvingstermijnen.

M.i.v. 2017:

Verhogen van de inkomsten buitensport met **€ 49.000**
(Perspectiefnota 2011, marktconforme huurtarieven voor de buitensport met grondhuur)

Verlagen van de huisvestinglasten wijkposten met **€ 55.000**
Perspectiefnota 2011

Efficiëntere bedrijfsvoering met **€ 300.000**
Perspectiefnota 2011

Stand van zaken

Het positieve resultaat van **€ 922.000**, wat in feite een overdekking betreft, wordt tot op heden door het Vastgoedbedrijf gerealiseerd. Op de middellange termijn, vanaf 2018 e.v. is het onzeker of dit resultaat op hetzelfde niveau blijft. De verwachting is dat op termijn de (ver)nieuwbouwactiviteiten bij continuering van het bestaande beleid zeer sterk zullen teruglopen en de daarbij behorende formatie wordt gereduceerd. Hierdoor verdwijnt geheel of gedeeltelijk ook de opbrengst van deze formatie (circa € 30.000 per fte) en het daarmee samenhangende deel van het resultaat.

Bij vaststelling van de programmabegroting 2011-2014 (voorstel 100537) heeft de raad besloten de afschrijfstermijn (levensduur) voor gemeentelijke accommodaties te verlengen van 40 naar 50 jaar. Aan dit besluit is een structurele bezuiniging verbonden van netto **€ 500.000**.

Op 17 december 2012 is de Reserve equalisatie investeringen schoolgebouwen (Vervangingsfonds) tussentijds herijkt als gevolg van verlenging van de afschrijfstermijnen van 40 naar 50 jaar. Hiermee is invulling gegeven aan de bezuinigingstaakstelling van netto € 500.000 door het structureel verlagen van de storting in het Vervangingsfonds van € 650.000 en het verhogen van het onderhoudsbudget met € 150.000. Voorts is een eenmalige uitname uit het Vervangingsfonds in 2013 gerealiseerd van € 2,85 miljoen).

Vastgoednota 2013

De taakstelling op de buitensport van € 49.000 per 1-1-2015 is per 1-1-2013 voor € 23.304 ingevuld door verhoging van de huur van de drie tennisparken. Na verwerking van enkele andere kleinere verhogingen resteert een taakstelling van € 25.000.

De taakstelling verlagen huisvestingslasten wijkposten zal per 1-1-2016 gerealiseerd zijn. Hieraan wordt op de volgende manier invulling gegeven:

- verhuizing van de wijkpost Oosterheem naar het Oosterheemplein (2012);
- verhuizing van de wijkpost Meerzicht van het Uiterwaard naar het Albrandswaard (2013);
- verhuizing van de wijkpost Buytenwegh/De Leyens van de Hannie Schaftrode naar de IKC Nesciohove (2014)
- verhuizing van de wijkpost Centrum/Dorp/Palenstein van de Bijdorplaan naar de Clauslaan (eind 2014)
- de wijkpost Rokkeveen verhuist niet, de wijkpost Noordhove/Seghwaert zal vanwege de sluiting van de bibliotheek vermoedelijk gaan verhuizen (locatie nog niet bekend).

Voor de taakstelling van € 300.000, te realiseren door efficiëntere bedrijfsvoering (geen effect op de output), worden in de portefeuillestrategie enkele voorstellen gedaan (zie bijvoorbeeld blz. 32 en 39). De organisatiekosten van het vastgoedbedrijf zijn overigens in lijn met benchmarks.

De taakstellingen buitensport en efficiëntere bedrijfsvoering zijn nog niet (geheel) ingevuld. Hiervoor worden in de portefeuillestrategie voorstellen gedaan.

Relevante marktontwikkelingen

Overigens ondervindt de gemeente Zoetermeer als vastgoedeigenaar ook op verschillende vlakken de gevolgen van deze economische crisis:

- minder vraag naar vastgoed: men wil minder, korter en goedkoper;
- veel leegstand en dus concurrentie om de huurder. Hierdoor staat het kostprijsdekkende tarief onder druk;
- lagere verkoopprijzen bij verkoop vastgoed;
- grotere kans op betalingsproblemen c.q. faillissementen van huurders en aannemers;
- gesubsidieerde instellingen worden gekort op hun subsidies en proberen dit soms te compenseren door te onderhandelen over een lagere huur;
- grotere (bouw)projecten worden uitgesteld of vinden geen doorgang meer;
- positief: aanbestedingen vallen doorgaans lager uit dan begroot.

Overige doelstellingen en aandachtspunten

Sociale veiligheid

Op basis van de kadernota "Sport en bewegen", door de raad vastgesteld op 11 mei 2009, wordt bij sportcomplexen specifiek aandacht besteed aan sociale veiligheid. Voor wat betreft de buitensport is dat onderwerp van regulier overleg met en bezoek aan de sportverenigingen.

Voor wat betreft de binnensportaccommodaties wordt in 2013 nagegaan of een uitgebreide rapportage met aanbevelingen over de sociale veiligheid noodzakelijk is.

Kostprijsdekkende huur

Per 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden. Deze wet bevat 4 gedragsregels die oneerlijke concurrentie met bedrijven moeten voorkomen als een overheid er voor kiest om goederen of diensten op de markt aan te bieden. Dit geldt ook bij vastgoed.

De 4 gedragsregels zijn:

- **Kostendoorberekening**
Overheden moeten tenminste alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de verkoopprijs.
 - **Bevoordelingverbod**
Overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven. Bijvoorbeeld door het aanbieden van een gunstige financiering.
 - **Gegevensgebruik**
Overheden mogen de gegevens waar ze over beschikken niet hergebruiken voor andere, economische activiteiten. Dat mag alleen als andere organisaties of bedrijven ook (onder dezelfde voorwaarden) over de gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding**
Als een overheid ten aanzien van bepaalde economische activiteiten een bestuurlijke rol heeft en die economische activiteiten ook zelf uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de bestuurlijke en de economische activiteiten van die organisatie.

De wettelijke gedragsregels gelden voor overheden die zelf, of via hun overheidsbedrijven economische activiteiten verrichten. Hierop zijn wel een aantal uitzonderingen, zoals:

- Scholen en instellingen van openbaar onderwijs en onderzoek en de publieke omroep. Hiervoor gelden sectorspecifieke regels om concurrentievervalsing te voorkomen.
- Economische activiteiten van sociale werkplaatsen. Deze zijn uitgezonderd van de gedragsregels voor kostendoorberekening en beoordelingsverbod.
- Het aanbieden van goederen en diensten tussen overheden voor de uitvoering van een publieke taak. Bijvoorbeeld een gemeente die gebruik maakt van een huisdrukkerij van de provincie.
- Economische activiteiten waarvoor een steunmaatregel bestaat waarop de Europese staatssteunregels van toepassing zijn. Bijvoorbeeld als economische activiteiten met publiek geld worden betaald kan er sprake zijn van een staatssteunmaatregel. De gedragsregels gelden in zo'n geval niet, omdat die maatregel al moet voldoen aan de Europese regels.
- Economische activiteiten die plaatsvinden in het **algemeen belang**. Of dit het geval is, dient door de overheid zelf (gemotiveerd) te worden vastgesteld.

Vastgoednota 2013

Bij de kostprijsdekkende huur wordt de huurprijs voor een object samengesteld op basis van de lasten die gerelateerd zijn aan het eigendom. In beginsel betreft dit de volgende lasten:

- Kapitaalslasten: afschrijvingen en rentekosten;
- Eigenaarlasten: belastingen, waterschaplasten, verzekeringen;
- Kosten eigenaaronderhoud
- Beheerkosten: apparaatskosten (software, vastgoed management, administratiekosten etc.)
- Servicekosten: gebruikersonderhoud en overige gebruikerslasten die de eigenaar in eerste instantie op zich neemt

In beginsel wordt op objectniveau de kostendeckende huurprijs bepaald. Om een balans te creëren tussen objecten met hoge en lage lasten wordt ervoor gekozen worden om huurprijzen op (deel)portefeuilleniveau kostendeckend te maken. De huurprijs per object wordt vervolgens met behulp van een verdeelsleutel vastgesteld.

Gebouwen worden in principe verhuurd tegen het **kostprijsdekkende** tarief.

Bij een commerciële huurder wordt de markthuur gevraagd indien deze hoger is dan de kostprijsdekkende huur.

In de deelportefeuille buitensport wordt - vanwege het ontbreken van een subsidiestroom - **onder kostprijs** verhuurd. In de deelportefeuille binnensport wordt gestreefd naar een kostprijsdekkend tarief.

Indien er vanwege het algemeen belang in strijd wordt gehandeld met de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid, zal dit door de raad met een apart besluit moeten worden vastgesteld.

**C. PORTEFEUILLESTRATEGIE
EN
ONDERHOUD**

6. PORTEFEUILLESTRATEGIE

In dit hoofdstuk worden voorstellen gedaan over de koers van de totale vastgoedportefeuille. Ontwikkelingen aan de vraagzijde van het vastgoed en (gemeentelijke) ambities dwingen ons ertoe om, binnen de gegeven kaders, kritisch te kijken naar de omvang en kwaliteit van de portefeuille. De portefeuillestrategie wordt eens per twee jaar bijgesteld.

In de portefeuillestrategie wordt per object een keuze gemaakt uit de volgende mogelijkheden:

- Consolideren
- Afstoten (verkoop of beëindigen huur)
- Sloop
- (Her)ontwikkelen
- Studie

De gekozen objectstrategie heeft uiteraard consequenties voor het operationele beheer van het object. Aan een object dat bestemd is voor sloop, zal immers minimaal onderhoud worden verricht. En zo zullen bij een object dat verkocht moet worden, de geplande onderhoudswerkzaamheden worden heroverwogen.

Voor het bepalen van de objectstrategie spelen onderstaande criteria in samenhang een rol:

Exploitatieresultaat	wat is het saldo van kosten en opbrengsten?
Onderhoudskosten	welke (grote) onderhoudskosten zijn te verwachten en is het verstandig die te doen ?
Bezetting	hoe goed is het pand bezet, zijn er mogelijkheden voor intensivering ?
Duurzaamheid	kan dit object op termijn voldoen aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen ?
Gebruiker	draagt de gebruiker met haar activiteiten bij aan de gemeentelijke doelstellingen ?
Functie	welke(andere) functies kunnen aan het object worden gegeven ?
Courantheid	heeft de reguliere markt belangstelling voor dit object ?
Financiële potentie	kan verkoop bijdragen aan de bezuinigingstaakstellingen ?

De strategie wordt per deelportefeuille besproken, en dus achtereenvolgens:

- sport (binnensport, buitensport, zwembaden)
- onderwijs
- sociaal-cultureel
- ambtelijke huisvesting
- overig en commercieel

In 2014 zal onder de huurders een klanttevredenheidsonderzoek worden uitgevoerd.

Het terugdringen van zgn. verborgen leegstand is speerpunt.

ONTWIKKELAGENDA

Hieronder volgt een samenvatting van de hierna beschreven portefeuillestrategie en is dus een weergave van de belangrijkste ontwikkelingen die de komende jaren gaan plaatsvinden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Waar het nieuwbouw of renovatie betreft, is het de ambitie om deze ontwikkelingen aanjager te laten zijn van grotere gebiedsontwikkelingen. Zoals in Palenstein het Castellum als aanjager heeft gefungeerd, zo wordt ook in andere gebieden getracht gewenste ontwikkelingen te stimuleren door zelf het goede voorbeeld te geven. Met de vorming van IKC's word bijvoorbeeld een krachtige impuls aan de wijk en de wijkontwikkelplannen gegeven. En van de renovatie van het stadhuis word verwacht dat zij bijdraagt aan een sterker en vitaler stadscentrum.,

Nieuwbouw/renovatie

- sportzaal en tafeltenniszaal aan Clauslaan.
- NME/VTC Voorweg
- Uitbreiding CKC met amateurtheater
- Realisatie IKC Nesciohove, fase I
- Realisatie IKC Fivelingo, fase I
- Realisatie IKC Toverberg, fase I
- Realisatie IKC Willem Alexander plantsoen, fase I
- Vervanging noodlokalen de Tjalk
- Stadsforum (mogelijk)
- Ontwikkeling clubgebouw en W&K accommodatie MHCZ
- Herinrichting sportgebied Buytenpark

Grote duurzame renovaties

- Stadhuis
- De Veur
- De Driesprong
- Interne aanpassing en verduurzaming CKC

Aanpassingen

- Functionele aanpassing Forelsloot 1-2
- Functionele aanpassing Forelsloot 3-4
- Omvorming en aanpassen Spitsbergen 5-7

Studies

- 2^e fase Integrale Kindcentra. Binnen deze kaders wordt onderzocht: de realisatie van een IKC aan de C. van Bruggenhove, de realisatie van unielocaties voor het openbaar en bijzonder onderwijs aan het Kerkenbos en het Overwater en vorming van "smalle" IKC daarbij, partiële sloop van het vrijvallende schoolgebouw Elektrablauw 1 door het opheffen van de Prins Willem Alexanderschool, aanpassing Elektrablauw 5 tot een smal IKC. Voorts wordt door diverse huisvestingsbewegingen onderzocht of een aantal schoolgebouwen kan worden afgestoten
- Onderzoek nieuwbouw sportcomplex westzijde stad ter vervanging van de Olympus en Noord-Westerhal (die geen eigendom is van de gemeente). Reden hiertoe is dat de Noord-Westerhal zich in slechte staat bevindt en er grote investeringen door de stichting zouden moeten worden gedaan om de levensduur iets op te rekken. Daarnaast is bekend uit eerdere besluitvorming dat de Olympus feitelijk al in 1998 aan het eind van zijn levensduur was. Verder zien we dat het geen goed onderkomen is voor sporten.
- Vervanging voor Bazille
- Exploitatie stadsboerderijen
- Toekomstige invulling Schuilhut

Afstoten

- voormalige kinderopvang Susannegang
- voormalige vrouwenopvang Dorpsstraat 161-163
- voormalige bibliotheek Meeuwenveld
- gymzaal Kruiswater
- gebouw Taverzo in Dorpsstraat
- voormalig onderkomen SBU aan de Industrieweg 6
- voormalig onderkomen SBU aan de Fokkerstraat
- woning Bleiswijkseweg 120
- kantoorgebouw Croesinckplein (op termijn)
- exploitatierecht kiosk Nelson Mandelabrug
- Kunstuitleen, Dorpsstraat 36
- Kringloop Speelgoed, Het Rond (op termijn)

Mogelijk afstoten

- Chaplinstrook
- 5 meistraat
- Stadsmuseum-Dorpsstraat, afhankelijk van besluitvorming over het Stadsforum.

PORTEFEUILLESTRATEGIE SPORT

Beleid

Het Zoetermeerse sportbeleid is vastgelegd in het Beleidskader buitensport, de Kadernota sport en bewegen 2009-2016, de Uitwerkingsnotitie binnen- en buitensport 2011-2016 en de Zwemvisie 2013. De concrete behoefte aan binnen- en buitensportaccommodaties is vastgelegd in een tweetal rapportages die ISA Sport in opdracht van de gemeente Zoetermeer in 2010 heeft opgesteld.

Binnensport

Tot de binnensportaccommodaties worden gerekend de gymlokalen, sportzalen en sporthallen. Zij vervullen primair een functie voor het onderwijs en worden dan ook aangemerkt als zgn. A-lokalen. In de avonduren (van 18.00 tot 22.00 uur) en in de weekenden worden deze accommodaties verhuurd aan sportverenigingen.

De vraag vanuit het onderwijs is bepalend voor het aanbod aan gymlokalen, sportzalen en sporthallen. Ook de ligging wordt hierdoor i.v.m. loopafstanden bepaald. De bezetting van de binnensportaccommodaties door het onderwijs is meer dan goed; er is geen sprake van overcapaciteit.

Dit ligt anders voor het verenigingsgebruik, dat soms wel en soms niet wijk gebonden is. Er is voor verenigingen een overaanbod aan gymnastieklokalen (deze zijn in de maat te klein), en wellicht enig onder aanbod aan sportzaaluren, vooral in het weekend. Om die reden geldt als streven om gymnastieklokalen te vervangen door sportzalen. Dat gebeurt nu aan de Clauslaan, waar één sportzaal zal worden gebouwd ter vervanging van in totaal 3 gymnastieklokalen. Daar wordt tevens een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor Taverzo.

Aandacht vraagt vooral de Olympus, waarin onder meer een gymlokaal en een sporthal zijn ondergebracht. Olympus is in meerdere opzichten aan het einde van zijn levensduur. De Olympus biedt nog volop onderdak aan onderwijs en verenigingen, maar de maat van de sportvloer is niet meer van deze tijd. Er zal daarom onderzoek worden gedaan naar locatie, programma en financiering van een nieuw sportcomplex. Daarbij wordt ook de toekomst van de Noord-Westerhal in het Buytenpark betrokken. Deze hal is eigendom van de Stichting tot Beheer van de Noord-Westerhal, die wordt gevormd door de sportverenigingen Conquesto, Pro Patria en Zovoc. Deze hal is in slechte staat en aan vervanging c.q. grootscheepse renovatie toe. In dat kader is recent een verzoek om een investeringssubsidie ontvangen. Wellicht is het mogelijk de Olympus en de Noord-Westerhal te vervangen door één nieuwe complex

Waar mogelijk maken gymnastieklokalen plaats voor sportzalen (bij voorkeur clustering nabij IKC's).

Naar de vervanging van de Olympus zal een haalbaarheidsonderzoek worden gestart

In samenwerking met de Autoriteit Consument en Markt wordt onderzoek gedaan naar de tarieven voor de binnensport in relatie tot de Wet Markt en Overheid.

Consolideren

- Gymzalen aan Carmenschouw, Cesar Franckrode, Fivelingo, Irisvaart, Kadelaan, Kerkenbos, Nesciohove, Schansbos, Steeneikzoom, Spitsbergen, Velddreef 2x:
- Sportzalen aan Den Brabanderhove, Forelsloot, Groen-Blauwlaan, Hodenpijlstraat, Lijnbaan, Rakkersveld, Van Doornenplantsoen.
- Sporthallen Oosterpoort en De Veur
- gebouw schietvereniging aan Voorweg, ondanks dat ligging niet optimaal is. Ook om redenen van duurzaamheid zou het gebouw van de schietvereniging aan Voorweg moeten worden afgestoten. Er zijn geen middelen beschikbaar voor nieuwbouw.
- Heuvelweg 4: verhuurd aan hondenschool

Slopen

Gymzalen Willem- Alexanderplantsoen (2014)

Afstoten

Verkoop gymzaal Kruiswater

Verkoop gebouw Taverzo

In ontwikkeling

Nieuwbouw sportzaal en tafeltenniszaal aan Clauslaan als onderdeel IKC WAP

Studie

Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw sportcomplex westzijde stad ter vervanging van de Olympus en Noord-Westerhal.

Buitensport

Over de gehele linie heeft de gemeente Zoetermeer een breed aanbod aan sportvoorzieningen. De laatste jaren is veel geïnvesteerd in onder meer bouw van was- en kleedaccommodaties, de verplaatsing van DSO en de uitbreiding van MHCZ. Het buitensportbeleid spitst zich de komende jaren vooral toe op de instandhouding en het onderhoud van bestaande complexen en minder op uitbreiding, omdat over de gehele linie genomen de capaciteit voldoende is.

Wensen van verenigingen om extra velden, extra kunstgras, meer verlichting en dergelijke worden getoetst aan de capaciteitsbehoefteramingen die door ISA sport zijn opgesteld. Voor dergelijke extra wensen - indien noodzakelijk geacht- zijn echter buiten de investeringsimpuls geen middelen beschikbaar en zal apart dekking moeten worden gevonden.

In ontwikkeling

Deze investeringen vallen buiten het regulier onderhoudskader

- MHCZ: zal zelf een nieuw clubgebouw realiseren. De gemeente investeert in een nieuwe was- en kleedaccommodatie.
- Buytenpark: YVZ, TV'77 en de hondenschool zullen verplaatst worden i.v.m. de uitbreiding van de begraafplaats;

Sportparken Vernedepark, Bentwoud, Westerpark, Rokkeveen, handbalvelden Gemini en complex Phoenix: geen bijzonderheden.

Vastgoednota 2013

Financiën

Op de buitensport rust een taakstelling van € 49.000 per 2015. Deze is per 1-1-2013 voor € 23.304 ingevuld door verhoging van de huur van de drie tennisparken. Na aftrek van enkele andere verhogingen resteert een taakstelling van € 25.000. Getracht wordt dit te realiseren door omzetting van huur in erfpacht voor de golfbaan. De onderhandelingen daarover zijn nog gaande.

Voor de inkomsten buitensport geldt nog een restant-taakstelling van **€ 25.000**. Gezocht wordt naar mogelijkheden deze in te vullen, waarbij primair de golfbaan in beeld is.

Zwembaden

Op 21 november 2011 heeft de raad de Visie op zwemmen vanaf 2013' vastgesteld en daarmee onder meer besloten het Aquapark Keerpunt te verkopen. Besluitvorming over verkoop vindt plaats in 2013.

Zwembad De Veur is toe aan een duurzame renovatie. De voorbereiding van de renovatie vindt plaats in het kader van het EU-project GREENOV. De Veur zal in 2014 worden gerenoveerd.

In zwembad De Driesprong vindt in 2013 een afsluitende renovatie plaats.

PORTEFEUILLESTRATEGIE AMBTELIJKE HUISVESTING

Centrale huisvesting

De huidige bezettingsgraad van de centrale huisvesting is laag tot gemiddeld. Gezien de teruglopende omvang van de ambtelijke organisatie en gezien de ouderdom van de gebouwen, is op 8 april 2013 besloten om:

- de omvang van de huisvesting voor de gemeentelijke organisatie terug te brengen van circa 25.000 m² naar circa 16.000 m².
- de resterende gebouwdelen ingrijpend te **renoveren**, gericht op verhoging van duurzaamheid, lagere energiekosten en het geschikt maken voor flexibele werkvormen (Het Nieuwe Werken).
- af te stoten gebouwdelen in te zetten voor herontwikkeling bijvoorbeeld in de vorm van horecavoorzieningen, (jongeren) woningen en detailhandel.
- tenminste één of meer alternatieven hiertoe uit te werken.

De besluitvorming over de centrale huisvesting kent een besparingspotentieel van circa € 200.000. Daarmee kan zoals beoogd de taakstelling efficiëntere bedrijfsvoering van € 300.000 per 2017 deels worden ingelost.

Wijkposten

Op de huisvestingslasten van de wijkposten dient € 50.000 te worden bespaard. Hieraan is invulling gegeven door verhuizing van een aantal wijkposten (zie blz. 22).

- de wijkpost Oosterheem is verhuisd naar het Oosterheemplein (2012);
- de wijkpost Meerzicht is verhuisd naar het Albrandswaard (2013);
- de wijkpost Buytenwegh/De Leyens verhuisd naar de IKC Nesciohove (2014);
- de wijkpost Centrum/Dorp/Palenstein verhuisd naar de Clauslaan (2014);
- de wijkpost Rokkeveen verhuisd niet, de wijkpost Noordhove/Seghwaert zal vanwege de sluiting van de bibliotheek vermoedelijk gaan verhuizen (locatie nog niet bekend).

De taakstelling verlagen huisvestingslasten wijkposten zal per 1-1-2016 gerealiseerd zijn.

Overige onderkomens

Consolideren

Onderkomen Reiniging aan de Argonstraat;
Onderkomen Brandweer aan de Brusselstraat;
Onderkomen Vastgoedbedrijf aan de Industrieweg 12;
Van Beierenlaan: aangehuurd t.b.v. omgevingsvaklieden.

Afstoten

verkopen vrml. onderkomen SBU aan de Industrieweg 6;
verkopen vrml. onderkomen SBU aan de Fokkerstraat.

Mogelijk afstoten

deel stadhuis

PORTEFEUILLESTRATEGIE SOCIAAL-CULTUREEL

Beleid

Het Zoetermeerse sociaal-culturele beleid is vastgelegd in de Nota integraal uitvoeringsbeleid welzijnsaccommodaties en verder in de wijkontwikkelplannen. Er zijn in tegenstelling tot de sport geen concrete capaciteitsramingen beschikbaar.

De sociaal-culturele portefeuille staat het meest onder druk van de bezuinigingen. Beleidsinhoudelijke keuzes die gemaakt worden op het gebied van kunst en cultuur kunnen leiden tot extra mutaties in de portefeuille. Anderzijds zijn er ook kansen op het gebied van amateurtoneel en bibliotheek.

Het ruimtegebruik van sociaal-culturele voorzieningen kan met 25 % teruggebracht worden door bij renovatie of nieuwbouw van scholen integrale wijk(kind) centra te realiseren. Indien bij de realisatie van 10 integrale wijk(kind) centra 20 van de wijkgebonden objecten betrokken worden kan tot 2017 een besparing worden gerealiseerd van € 200.000

Stedelijke voorzieningen

Tot de belangrijkste stedelijke voorzieningen worden gerekend het Stadstheater aan het Theaterplein, het CKC aan de Leidsewallen, De Boerderij aan de Amerikaweg, het Stedsmuseum aan de Dorpsstraat en de bibliotheek aan het Stadhuisplein.

De huisvesting van de bibliotheek en het stadsmuseum kunnen - afhankelijk van de besluitvorming over het Stadsforum - wijzigen. Voor wat betreft het stadsforum is op 14 november 2012 een voorlopig ontwerp gepresenteerd. Voort- en doorgang van het project is afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming. De bibliotheek is daarnaast mede betrokken in de plannen voor renovatie van het stadhuis.

Met betrekking tot het CKC zijn er concrete plannen voor uitbreiding voor het amateurtoneel. Raadsbreed is daartoe op 21 mei 2013 de motie "zekerheid voor amateurtheater" aangenomen, waarin is uitgesproken dat zo spoedig mogelijk nieuwbouw voor het amateurtheater aan het CKC gerealiseerd moet worden binnen de beschikbare middelen.

Ook de ateliers aan de Dorpsstraat, Londenstraat en Rokkeveenseweg (Baztille) kunnen gerekend worden tot de stedelijke voorzieningen. De Baztille is evident aan het einde van haar levensduur. Dit vraagt om nadere studie naar renovatie, nieuwbouw of vervanging, waarin ook toekomstige vrijkomende gebouwen (zoals Schuitwater) moeten worden betrokken. Nader onderzoek zal daarbij worden gedaan naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar atelierruimte. Vertaling daarvan in atelierbeid is wenselijk.

Eveneens worden de kinderboerderijen in Oosterheem, Rokkeveen en aan de Voorweg tot de stadsvoorzieningen gerekend. De locatie aan de Voorweg wordt samen met de VTC herontwikkeld tot een integraal VTC/NME-centrum. In de Perspectiefnota 2013 is door het college aangegeven dat Zoetermeer met drie stadsboerderijen een bovengemiddeld niveau heeft. Voorgesteld is bij voorlopig één boerderij de exploitatie buiten de gemeente te organiseren.

De Schuilhut op het eiland in het Van Tuylpark wordt enkel en alleen verhuurd voor feesten en zal op termijn verdwijnen omdat het eiland een leisure-potentie heeft.

Consolideren

Stadstheater-Theaterplein;
De Boerderij-Amerikaweg;
Bibliotheek-Stadhuisplein;
Onderkomen heemtuin Westpunt.

Afstoten

Verkoop vrml. vrouwenopvang Dorpsstraat 161-163;
Verkoop vrml. bibliotheek Meeuwenveld;
Wellicht op termijn verkoop Stadsmuseum-Dorpsstraat, maar dat is sterk afhankelijk van besluitvorming over het Stadsforum.

Mogelijke ontwikkelingen

Stadsforum.

Ontwikkelingen

Uitbreiding CKC-Leidsewallen;
NME/VTC Voorweg/

Studies

Stadsboerderijen;
Bazille (Rokkeveenseweg);
Schuilhut

Wijkgebonden voorzieningen

De multifunctionele accommodaties vormen de kern van de sociaal-culturele portefeuille. Het betreft het Castellum in Palenstein, de Oosterpoort en het Oostpunt in Oosterheem en de centra aan het Uiterwaard, de Bijdorplaan en de Groen-Blauwlaan.

De buurtverenigingsgebouwen bevinden zich aan de Sullivanlijn, Koeienweide, Nesciohove, Gaardedreef, Karel Doormanlaan, Cesar Frankrode en Abdissenbos. Het buurtcentrum aan de Nesciohove is betrokken in het aldaar te realiseren IKC.

Recreatieruimten voor ouderen bevinden zich aan het Oosterheemplein, de Petuniatuin, Albrandswaard en Nathaliegang.

De jongerencentra zijn gevestigd aan het Morapad, de Prismalaan, Voorweg en de Karel Doormanlaan.

De decentrale vestigingen van de bibliotheek zijn gevestigd aan het Oosterheemplein en de Nathaliegang.

Consolideren

- Oosterpoort-Zanzibarplein;
- Brede school Castellum - Rakkersveld;
- Oostpunt –Hodenpijlstraat;
- MFA's Uiterwaard, Bijdorplaan, Groen-Blauwlaan;
- bibliotheken Oosterheemplein, Nathaliegang;
- Recreatieruimtes ouderen aan Oosterheemplein, Petuniatuin, Albrandswaard, Nathaliegang;
- Buurtverenigingsgebouwen Sullivanlijn, Koeienweide, Nesciohove, Gaardedreef, Karel Doormanlaan, Cesar Frankrode en Abdissenbos;
- Broekwegschouw (sport/soc. cultureel);
- Jongerencentra Morapad, Prismalaan, Karel Doormanlaan;

- Cesar Frankrode.

Mogelijk afstoten

- Chaplinstrook - geen specifieke buurtfunctie;
- Jongerencentrum Voorweg - in relatie met Olympus;
- 5 meistraat; vervult geen specifieke buurtfunctie en is bouwkundig gezien niet toekomstbestendig, Huidige huurder zal dan wel een alternatief moeten worden geboden.

Kinderopvang

De laatste jaren is de kinderopvang in Zoetermeer sterk gegroeid met als bijkomend voordeel voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille dat er een substantiële en waardevolle bijdrage aan de exploitatie wordt geleverd. Echter steeds vaker wordt kinderopvang aangeboden vanuit panden die geen eigendom zijn van de gemeente. De economische omstandigheden zetten deze markt onder grote druk. Binnen de gemeentelijke portefeuille laat kinderopvang een krimp zien. Beoogde uitbreidingen (zoals aan het Zanzibarplein) vinden niet plaats, huurovereenkomsten worden (ten dele) opgezegd (zoals Susannegang of Busken Huethove), en ook de huurprijs staat onder neerwaartse druk.

Er wordt met de vorming van IKC's nadrukkelijk op gestuurd dat kinderopvang steeds minder vanuit min of meer op zichzelf staande gebouwen wordt aangeboden.

In 2014 komt t.g.v. de ontwikkeling van IKC's de kinderopvang aan het Schuitwater vrij. De andere solitaire locaties zijn (nog): Beitspad, Broekwegzijde, Bunzingweide, Busken Huethove, Duikerpad, Hitchcockstrook 2x, Kerkenbos.

Consolideren

Schuitwater: andere invulling vinden. Gedacht wordt aan ateliers;
Busken Huethove;
Beitspad;
Broekwegzijde;
Bunzingweide;
Duikerpad;
Hitchcockstrook;
Kerkenbos.

Afstoten

Verkoop vrml. kinderopvang Susannegang.

PORTEFEUILLESTRATEGIE ONDERWIJSHUISVESTING

Basisonderwijs

Jaarlijks wordt de Prognose Basisonderwijs Zoetermeer door onze afdeling FB/Onderzoek & Statistiek geactualiseerd. De meest recente prognose geeft voor het basisonderwijs inzicht tot het jaar 2031. Per 1 januari 2012 bedraagt het aantal leerlingen voor het basisonderwijs, gebaseerd op de telling per 1-10-2011, 11.153 leerlingen. De prognose 2011-2031 geeft een aantal van 11.149 per 1 januari 2012 aan. Voor het jaar 2020 staan 11.369 leerlingen geprognosticeerd. Deze stijging t.o.v. 2012 wordt nog veroorzaakt door de afbouw van de laatste nieuwbouwwijk Oosterheem. Verder wordt voor het jaar 2031 een aantal leerlingen voor het basisonderwijs van 10.462 verwacht. Deze krimp zet in vanaf 2023.

Tabel leerlingenprognose basisonderwijs

Wijk	2012	2022	2031	
Centrum	1.247	1.474	1.526	
Meerzicht	1.530	1.465	1.402	
Buytenwegh/De Leyens	1.439	1.500	1.266	
Seghwaert	1.522	1.580	1.509	
Noordhove	730	628	631	
Rokkeveen	1.868	1.486	1.539	
Oosterheem	2.817	3.040	2.589	
Totaal	11.153	11.173	10.462	

In onze oudere wijken is in de scholen nu al sprake van enige verspreide leegstand, die weer verhuurd wordt voor kinderopvang (KDV + BSO en peuterspeelzalen) en ingezet worden voor ontwikkelingen op het gebied van Integraal Kind Centra.

In Oosterheem staan nog 42 schoolwoninglokalen in permanente vorm voor de piekopvang, die t.z.t. gefaseerd teruggeven worden aan de projectontwikkelaar voor de omvorming naar appartementen of kantoren. In de gestabiliseerde fase beschikken de scholen dan nog over voldoende lokalen in permanente vorm. Het Zoetermeerse beeld wijkt af van het landelijke beeld en huisvestingstechnisch zijn geen grote problemen te verwachten.

Conclusies basisonderwijs

Doordat in de oudere wijken als eerste leegstand ontstaat, is daar ruimte voor een herordening. Dit biedt ook kansen voor de sanering van slechte gebouwen en de implementatie van nieuwe moderne onderwijsconcepten. Daarnaast kan de in de scholen/gymlokalen vrijkomende ruimte ingezet worden ten behoeve van andere op de school aansluitende activiteiten, die ook de leefbaarheid van de wijk ten goede komen.

Voortgezet onderwijs

Onderzoek & Statistiek heeft voor de Zoetermeerse scholen voor voortgezet onderwijs een lange termijn prognose opgesteld van de in de komende twintig jaar te verwachten aantallen leerlingen met als peildatum 1 januari 2012. Er is voor gekozen om elke vestiging als een afzonderlijke school te beschouwen. In de analyses is er vanuit gegaan dat alle scholen in de komende twintig jaar blijven bestaan (in de huidige vorm, zonder fusies).

Vastgoednota 2013

Tabel leerlingenprognose voortgezet onderwijs

Instituut	2012	2017	2022	2032
Erasmus College	1.592	1.614	1.602	1.524
Alfrink College	1.644	1.640	1.613	1.556
ONC, Parkdreef	1.472	1.463	1.437	1.393
ONC, Clauslaan	836	868	854	813
SCZ, Het Atrium	237	244	244	233
SCZ, Picasso Lyceum	1.102	1.108	1.095	1.045
SCZ, Stedelijk College	1.030	1.069	1.053	1.005
Totaal	7.913	8.006	7.898	7.569

In 2032 is een terugloop van circa 344 leerlingen te verwachten (circa 4.3%). Van de 7.913 leerlingen woonde 12,4% (982 leerlingen) buiten Zoetermeer. Alle scholen voor voortgezet onderwijs beschikken over adequate huisvesting. Voor het Stedelijk College en het ONC staat een tussentijdse renovatie gepland

Passend onderwijs

Passend onderwijs staat voor maatwerk in het onderwijs of te wel een onderwijsaanbod voor elk kind en iedere jongere dat aansluit bij zijn of haar mogelijkheden en talenten. Scholen zijn vanaf 1 augustus 2014 verplicht een passende onderwijsplek te bieden aan leerlingen die extra ondersteuning nodig hebben. De beoogde invoering van passend onderwijs heeft consequenties voor de huisvesting van scholen. Indien meer leerlingen met een beperking worden opgevangen kunnen aanpassingen aan bestaande gebouwen noodzakelijk zijn. De kosten daarvan komen voor de gemeente.

Investeringsplan 2012-2017

Investeringsoverzicht

Project, nieuwbouw/aanpassing	Investering/miljoen	Planning
Realisatie IKC Nesciohove, fase I	3.2	12-2014
Nieuwbouw IKC WAP	5	12-2014
Realisatie IKC Fivelingo	6.5	08-2014
Realisatie IKC Toverberg	3.0	08-2015
Verplaatsing Leo Kannerschool	0.6	12-2014
Vervanging noodlokalen de Tjalk	1,3	12-2014
Tussentijdse functionele aanpassing		
Jaar 2013	3.1	12-2013
Jaar 2014	0.7	12-2014
Jaar 2015	4.4	12-2015
Jaar 2016	2.6	12-2016
Jaar 2017	4.3	12-2017
Totaal	41.5	

Inmiddels is voor 12,4 miljoen aan kredieten beschikbaar gesteld voor de realisatie van Integrale Kindcentra, met dekking uit het Vervangingsfonds. Daarvan is er één inmiddels aanbesteed, met als resultaat 10-15% lagere bouwkosten. Dat komt voornamelijk door de gekozen bouwmethode en de (extreme) marktwerking in crisistijd. Omdat de andere projecten vrij binnenkort worden aanbesteed is de verwachting gerechtvaardigd dat die hetzelfde beeld zullen vertonen. Op basis van 10% besparing op een totale investering van 12,4 miljoen, leidt dat tot een besparing van € 1.240.000. Het lijkt op basis van deze ontwikkeling mogelijk het algemene bouwkostenniveau bij de herijking van het Vervangingsfonds in 2015 met 5% te verlagen.

Het gevolg hiervan kan zijn, inclusief de verwachte 10% minderkosten op gerealiseerde IKC, dat de storting in het Vervangingsfonds in 2017 **structureel met € 150.000** kan worden verminderd. Dit mogelijke voordeel wordt ingezet ter invulling van de taakstelling zoals opgenomen in de perspectiefnota 2013 onder de kop modulair bouwen.

Ontwikkelingen en 2^e fase IKC

Binnen het Zoetermeerse primair onderwijs is een aantal huisvestingsontwikkelingen gaande en dat betreft:

- Verplaatsing school speciaal basisonderwijs (SBO) de Prinsenhof naar Pijnacker-Nootdorp.
Gevolg: schoolgebouw C.v.Bruggenhove 23 (1.229 m²) komt in het najaar 2013 leeg te staan en Kerkenbos 28 (1.026 m²) naar verwachting vanaf augustus 2015;
- Opheffing van de Prins Willem Alexanderschool in Rokkeveen - Oost.
Gevolg: schoolgebouw Elektrablauw 1 (1.035 m²) komt vanaf augustus 2013 voor circa 885 m² leeg te staan;
- Opheffing van de nevenvestiging Amaliaschool aan het Kerkenbos in Meerzicht.
Gevolg: schoolgebouw Kerkenbos 22 (902 m²) komt naar verwachting vanaf augustus 2014 geheel leeg te staan;
- Andere ontwikkelingen
Gevolg: door de vrijval van schoolgebouwen, daarmee samenhangende voorgestelde verplaatsing van scholen en ontwikkelingen in leerlingaantallen, kunnen er mogelijk een aantal schoolgebouwen worden afgestoten.

Ondermeer over deze ontwikkelingen wordt strategisch overleg gevoerd met de schoolbesturen voor primair onderwijs. Het gezamenlijk beleid is te komen tot een 2^e fase Integrale Kindcentra (IKC) en het mogelijk realiseren van unielocaties voor openbaar en bijzonder onderwijs primair onderwijs. Binnen deze kaders worden de volgende voorstellen onderzocht (een raadsvoorstel hiervoor volgt) :

- A. Buytenwegh
De realisatie van een IKC aan de C. van Bruggenhove (Buytenwegh, 2^e fase IKC).
Meerzicht - Oost
De realisatie van unielocaties voor het openbaar en bijzonder onderwijs aan het Kerkenbos en het Overwater en vorming van "smalle" IKC daarbij;
- B. Rokkeveen
Partiële sloop van het vrijvallende schoolgebouw Elektrablauw 1 door het opheffen van de Prins Willem Alexanderschool (pc), aanpassing Elektrablauw 5 tot een smal IKC;
- C. Afstoten schoolgebouwen
Door diverse huisvestingsbewegingen wordt onderzocht of een aantal schoolgebouwen kan worden afgestoten.

Door het mogelijk afstoten van schoolgebouwen vervallen in de ramingen van het Vervangingsfonds een aantal investeringen en zogenoemde tussentijdse renovaties. Dat leidt tot een structurele verlaging van de jaarlijkse storting in het Vervangingsfonds. Daar staat tegenover dat er wel (vervroegde) investeringen in schoolgebouwen moeten plaatsvinden. Schoolbesturen zullen immers niet kunnen instemmen met de voorgenomen verplaatsingen, zonder dat de gebouwen voor dat doel worden aangepast.

PORTEFEUILLESTRATEGIE COMMERCIEEL EN OVERIG

Van deze portefeuille is de doelstelling, dat deze zo klein mogelijk is.

Afstoten

- Woning Bleiswijkseweg 120 (na vertrek huurder);
- kantoorgebouw Croesinckplein (na redelijk bod);
- exploitatierecht kiosk Nelson Mandelabrug ;
- Kunstuitleen, Dorpsstraat 36;
- Op termijn opzeggen Kringloop Speelgoed, Het Rond (niet urgent, mede afhankelijk van plannen Rodamco).

Consolideren

- Parkeergarages Engelandlaan, Frankrijklaan, Leidsewallen, Osyiaan;
- Fietsenstallingen Boerhaavelaan, Europaweg (+3 kiosken), Plein van de VN, Nederlandlaan, Markt;
- Kantoor Morapad 7, 50 m2 (vanwege ligging in park niet afstoten);
- Restaurant De Soetelaer, Dorpsstraat (totdat huidige maatschappelijke functie verdwijnt);
- Hitchcockstrook (Prima Speelgoed): incurant object, moeilijk afstootbaar.

Overigens leveren enige commerciële huurders een substantiële en waardevolle bijdrage aan de exploitatie van maatschappelijke gebouwen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan FitPoint in De Driesprong of De Ballebak in de Olympus.

Objecten Grondbedrijf

De panden die bij het Grondbedrijf in beheer zijn, zijn doorgaans verworven in het kader van of met het oog op herontwikkeling en worden meestal uiteindelijk gesloopt, tenzij het bijvoorbeeld monumentaal bezit als de hoeves aan de Voorweg of de Watertoren betreft. Vanwege het feit dat in principe sprake is van kort tijdelijk beheer, vaak in combinatie met herontwikkeling, worden deze panden formeel niet overgedragen aan het Vastgoedbedrijf (al wordt het technisch beheer wel door het Vastgoedbedrijf verricht).

Dorp

Dorpsstraat 12 (detailhandel);
Nicolaasplein 3-15 (sloop 2013);
Vlamingstraat 1-3 (Kwikfit).

Kwadrant

Edisonstraat 96 (bedrijfspan).
Franklinstraat 15 (vrml. Miss Etam).
Zegwaartseweg 17, 19, 25 en 27a.

Oosterheem

Stephensonstraat (kantoor projectbureau Oosterheem).(sloop 2014)

Verspreid

Van Duvenvoordepad 13 (vrml. school);
Van Lierepad 13 (vrml. school);
2e Stationsstraat 239 (woning) (in verkoop);
Van Leeuwenhoeklaan 5 (Low Budget cars, sloop 2014);
Vlamingstraat 57 (autobedrijf Koren);
Abrikozengarde 26 (vrml. kinderopvang);
Voorweg 131 (vrml. hoeve, staat in verkoop);
Voorweg 155 (hoeve, verkoop 2013).

7. MEER JAREN ONDERHOUDS PROGRAMMA

Soorten onderhoud

Onderhoudsactiviteiten zijn ruwweg in te delen in regulier onderhoud, groot onderhoud en vervangen/ nieuwbouw. Door regulier onderhoud is het prestatieverlies (deels) op te heffen. Op het moment dat het regulier onderhoud niet meer voldoet, zijn er verschillende mogelijkheden: (1) het feitelijk prestatievermogen herstellen, (2) het feitelijk prestatievermogen herstellen en tegelijkertijd het oorspronkelijk prestatievermogen aanpassen. In het eerste geval is er sprake van groot onderhoud, in het tweede geval van een technische ingreep, bijvoorbeeld renovatie, vervanging of nieuwbouw.

Renovatie en vervanging worden niet tot onderhoud gerekend.

Regulier Onderhoud

Het betreft voornamelijk onderhoudsmaatregelen, die met een hoge frequentie worden uitgevoerd en tot doel hebben de functionaliteit en netheid van accommodaties te vergroten dan wel te conserveren op het door de gemeente gekozen kwaliteitsniveau. Ook behoren hiertoe het financieel en administratief beheer en het correctief onderhoud, zoals onderhoudsmaatregelen en reparaties, die worden verricht naar aanleiding van klachten, vandalisme of calamiteiten, gericht op het terugbrengen van de accommodatie naar het kwaliteitsniveau, die de accommodatie had voor de calamiteit/ klacht.

Groot onderhoud

Onderhoudsmaatregelen, die enkele malen binnen de levensduur van de accommodatie plaatsvinden. Het is gericht op het vertragen van de structurele achteruitgang van de kwaliteit en heeft als doel de technische staat op het door de gemeente gekozen kwaliteitsniveau te houden. Onder groot onderhoud wordt ook verstaan het vervangen van kozijnen, dakbedekkingen, installaties etc.

Onderhoudsprogramma

Het onderhoud aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille vindt planmatig plaats op basis van meerjaren onderhoudsprogramma. Dit onderhoudsprogramma is een theoretisch rekenprogramma en wordt gevuld nadat een accommodatie is gebouwd. In het raadsbesluit, waarin de kredietaanvraag is opgenomen voor de financiering van de aanschaf van de accommodatie, wordt tegelijkertijd ook een calculatie gemaakt voor het dagelijks/ preventief onderhoud en een calculatie voor de bijdrage in de bestemmingsreserve groot onderhoud.

Het meerjarig onderhoudsprogramma, dat is gebaseerd op het standaard onderhoudsniveau laat zich vertalen in een lijst met jaarlijks uit te voeren onderhoudsactiviteiten, frequentie van uitvoering en prijs per eenheid. Met deze variabelen wordt het onderhoudsprogramma gevuld. Het MJOP is uiteraard afgestemd op de portefeuillestrategie.

Er wordt op basis van alle MJOP's samen ingekocht en aanbesteed. Daarmee wordt een inkoopvoordeel gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van het nu voorliggende plan (periode 40 jaar) is voor de eerste 10 jaar een beleidsmatig onderbouwde instandhoudingbehoefte weergegeven, en zijn de laatste 30 jaar rekenkundig onderbouwd. Dit wil zeggen dat voor de komende 10 jaar is vastgesteld op basis van het huidige kennisniveau welke accommodaties in stand gehouden dienen te worden, dan wel vervangen dienen te worden, dan wel afgestoten kunnen worden. Voor de resterende periode van 30 jaar is een inflatoire en bouwkundig genormeerde invloed doorberekend.

Onderhoudsstrategie

Uitgangspunt is toestandsafhankelijk onderhoud. Toestandsafhankelijk onderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd als een bepaalde normwaarde is onder- of overschreden. De onder- of overschrijding van de normwaarde wordt tweejaarlijks geconstateerd tijdens een inspectie.

De conditieafhankelijke benadering is een specifieke uitwerking van de toestandsafhankelijke benadering op basis van de zespunts-conditieschaal. Een inspecteur registreert de feitelijke onderhoudstoestand van de diverse bouwdelen. Aan de hand van deze gegevens en het gewenste prestatieniveau kunnen de onderhoudsactiviteiten worden gepland. Door de onderhoudstoestand uit te drukken in een rapportcijfer of conditiescore wordt de onderhoudstoestand overdraagbaar tussen verschillende personen. De zespunts-conditieschaal kan worden ingezet als meetlat, maar ook als financieel afwegingsinstrument door aan gewenste prestatieniveaus, onderhoudsactiviteiten en kosten te koppelen.

De zespuntsconditieschaal bestaat uit de volgende conditiescores.

Levensduur	Conditie	Score	Toelichting
0 tot 8 jaar	Uitstekende conditie	1	Nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
8 tot 18 jaar	Goede conditie	2	Nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering
18 tot 25 jaar	Redelijke conditie	3	Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen
25 tot 35 jaar	Matige conditie	4	Het verouderingsproces heeft het gebouw duidelijk in zijn greep (functievervulling in gevaar)
35 tot 39 jaar	Slechte conditie	5	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden.
> 40 jaar	Zeer slechte conditie	6	Technisch rijp voor sloop

In alle gevallen moeten gewaarborgd zijn:

- de veiligheid van de accommodatie voor zowel gebruikers, bezoekers als passanten, ook als de onderhoudsstrategie anticipeert op een technische ingreep;
- gezondheid en het binnenmilieu;
- de basale bruikbaarheids- en beschikbaarheidseisen. De ondergrens wordt gevormd door de eisen uit het Bouwbesluit. De gebruiker mag nooit (ernstige) hinder ondervinden van gebreken in de 'gebruikskwaliteit': vocht, tocht, stank, ongedierte en vandalisme;
- Toegankelijkheid;

Conform de in 2008 ingezette lijn gelden de volgende uitgangspunten:

Voor de objecten die langdurig in stand worden gehouden of zullen worden verkocht met dit oogmerk, geldt als standaard onderhoudsniveau conditiescore 3: het realiseren en in stand houden van sobere maar adequate gebouwen tegen zo gering mogelijke jaarlijkse lasten op termijn. Dit betekent dat vervanging plaatsvindt als score 4 is ingetreden.

Voor de gebouwen, die niet langdurig in stand worden gehouden, geldt als standaard onderhoudsniveau conditiescore 5/6: wind- en waterdicht houden. Afwijkingen van het standaard onderhoudsniveau zullen in de periodiek te herijken beheersvisie worden neergelegd.

Voor (delen van) gebouwen kan conditiescore 1/2 de norm zijn. Dat geldt bijvoorbeeld voor representatieve ontvangstruimtes, sommige commerciële gebouwen, etc. Verder bevinden alle net opgeleverde gebouwen zich van nature in deze conditiescore.

Vastgoednota 2013

Hieronder is de financiële vertaling weergegeven met betrekking tot wat de meerjarige onderhoudskosten zijn voor een periode van 40 jaar voor:

- Sport
- Sociaal cultureel
- Ambtelijke huisvesting en overig

Binnen deze categorieën is berekend wat de kosten zijn voor groot onderhoud (GO) en regulier onderhoud (RO)

De middelen benodigd voor het groot onderhoud worden onttrokken uit de reserves. Deze onttrekkingen zijn gebaseerd op alle MJOP's tezamen. In de tabellen hieronder zijn de onttrekkingen voor het GO weergegeven. Het regulier onderhoud komt ten laste van de exploitatie en staat niet in deze tabellen

Sport

JAAR 2014	JAAR 2015	JAAR 2016	JAAR 2017	JAAR 2018	JAAR 2019	JAAR 2020	JAAR 2021
2.149.476	1.224.742	828.052	1.007.459	888.715	1.620.662	1.698.197	1.592.672

JAAR 2022	JAAR 2023	JAAR 2024	JAAR 2025	JAAR 2026	JAAR 2027	JAAR 2028	JAAR 2029
1.538.726	737.739	1.514.157	1.642.787	1.027.246	909.277	877.216	1.450.003

JAAR 2030	JAAR 2031	JAAR 2032	JAAR 2033	JAAR 2034	JAAR 2035	JAAR 2036	JAAR 2037
1.979.245	962.470	1.384.892	1.414.851	2.165.924	1.849.676	1.319.760	1.325.970

JAAR 2038	JAAR 2039	JAAR 2040	JAAR 2041	JAAR 2042	JAAR 2043	JAAR 2044	JAAR 2045
991.940	1.429.201	4.644.699	1.487.570	1.048.291	605.914	1.493.177	2.551.077

JAAR 2046	JAAR 2047	JAAR 2048	JAAR 2049	JAAR 2050	JAAR 2051	JAAR 2052	JAAR 2053
1.294.019	693.757	1.157.601	1.120.640	2.112.262	1.118.395	967.962	975.005

De gemiddelde kosten voor het GO bedragen per jaar € 1.440.036,-

De gemiddelde kosten voor het RO bedragen per jaar € 1.543.608,- (dit geschiedt ten laste van de exploitatie).

Vastgoednota 2013

Sociaal Cultureel

JAAR2014	JAAR2015	JAAR2016	JAAR2017	JAAR2018	JAAR 2019	JAAR 2020	JAAR 2021
862.773	998.900	407.690	394.958	898.601	296.208	1.284.129	439.102

JAAR 2022	JAAR 2023	JAAR 2024	JAAR 2025	JAAR 2026	JAAR 2027	JAAR 2028	JAAR 2029
844.074	341.835	206.156	1.986.746	173.050	236.446	311.822	330.128

JAAR 2030	JAAR 2031	JAAR 2032	JAAR 2033	JAAR 2034	JAAR 2035	JAAR 2036	JAAR 2037
1.274.094	194.138	477.006	574.102	379.101	1.103.278	289.189	382.067

JAAR 2038	JAAR 2039	JAAR 2040	JAAR 2041	JAAR 2042	JAAR 2043	JAAR 2044	JAAR 2045
267.516	339.732	3.547.934	588.325	532.853	222.619	337.748	613.034

JAAR 2046	JAAR 2047	JAAR 2048	JAAR 2049	JAAR 2050	JAAR 2051	JAAR 2052	JAAR 2053
278.522	575.445	669.268	154.557	2.963.466	432.123	640.509	793.657

De gemiddelde kosten voor het GO bedragen per jaar € 691.073,-

De gemiddelde kosten voor het RO bedragen per jaar € 576.750,- (dit geschiedt ten laste van de exploitatie).

Ambtelijke huisvesting en overig

JAAR2014	JAAR2015	JAAR2016	JAAR2017	JAAR2018	JAAR 2019	JAAR 2020	JAAR 2021
1.142.804	980.704	1.886.148	1.364.911	1.360.790	974.027	675.246	455.498

JAAR 2022	JAAR 2023	JAAR 2024	JAAR 2025	JAAR 2026	JAAR 2027	JAAR 2028	JAAR 2029
757.270	1.154.423	408.429	855.659	898.929	433.138	1.055.148	488.648

JAAR 2030	JAAR 2031	JAAR 2032	JAAR 2033	JAAR 2034	JAAR 2035	JAAR 2036	JAAR 2037
938.192	515.335	468.551	331.805	697.542	778.926	905.274	566.722

JAAR 2038	JAAR 2039	JAAR 2040	JAAR 2041	JAAR 2042	JAAR 2043	JAAR 2044	JAAR 2045
593.224	302.362	1.024.855	539.545	605.876	173.747	306.224	276.961

JAAR 2046	JAAR 2047	JAAR 2048	JAAR 2049	JAAR 2050	JAAR 2051	JAAR 2052	JAAR 2053
84.316	401.964	190.657	143.048	862.678	203.228	180.947	322.664

De gemiddelde kosten voor het GO bedragen per jaar € 657.660,-

De gemiddelde kosten voor het RO bedragen per jaar € 326.031,- (dit geschiedt ten laste van de exploitatie).