

Rapportage onderzoek maatschappelijk vastgoed gemeente Haren

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
2. De onderzoeksvragen	5
3. Opzet en werkwijze	6
4. Inventarisatie maatschappelijk vastgoed	7
4.1 Afbakening onderzoeksobjecten	7
4.2 Overzicht maatschappelijk vastgoed	7
4.3 Analyse portefeuille maatschappelijk vastgoed	10
4.4 Gebruik en gebruikers vastgoedobjecten	11
4.4.1 Sportaccommodaties	12
4.4.2 Huisvesting zorg & welzijnsorganisaties	13
4.4.3 Huisvesting kunst & cultuur	13
4.4.4 Buurt- en dorpshuizen	14
4.4.5 Overgedragen schoolgebouwen	14
4.4.6 Overige vastgoedobjecten	14
4.5 Belangrijkste bevindingen	15
5. Kaderstelling/doelstellingen en bestuurlijke/organisatorische inbedding	16
5.1 Kaderstelling/beleidsuitgangspunten	16
5.2 Verantwoordelijkheden gemeentelijke organisatie	17
5.3 Bestuurlijke verankering	19
5.4 Beleidskeuze: vastgoed afstoten of behouden?	19
5.5 Belangrijkste bevindingen	20
6. Waarde maatschappelijk vastgoed	22
6.1 Verschillende wijze waarop de waarde wordt uitgedrukt	22
6.2 Wat valt op?	24
6.3 Belangrijkste bevindingen	25
7. Contractrelaties	26
7.1 Verschillende vormen van contractrelaties	26
7.2 Belangrijkste bevindingen	28
8. Kosten, baten en kostendekkendheid	30
8.1 De kosten	30
8.2 De huurprijzen/-inkomsten	30
8.3 Kostendekkendheid	32

8.4	Belangrijkste bevindingen	33
9.	Onderhoud en budgetten.....	35
9.1	Signalering in 2010/2011.....	35
9.2	Meerjarige onderhoudsplanning.....	35
9.3	Instellen voorziening groot onderhoud.....	36
9.4	Budgetten vastgoed	37
9.5	Belangrijkste bevindingen	38
10	Conclusies en aanbevelingen	39
10.1	Conclusies	39
10.2	Aanbevelingen.....	41
BIJLAGE 1	44
	Gebruikte bronnen en geraadpleegde documenten en literatuur	44
BIJLAGE 2	45
	Berekening kostendekking	45

1. Inleiding

De rekenkamercommissie doet onderzoek naar doelmatigheid en doeltreffendheid van beleid en beheer en tracht mede op basis van de vanuit de gemeenteraad aangegeven behoefte te voorzien in informatie ten behoeve van de invulling van de controlerende rol van de raad.

De commissie tracht met dit uitgevoerd onderzoek inzicht te verschaffen in de voor de gemeenteraad relevante informatie over en in relatie tot het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Het onderzoek heeft zich gericht op geformuleerd en gevoerd beleid, de relatie met het doelgroepenbeleid en het verkrijgen van inzicht in het vastgoed, de huurders/gebruikers, het geïnvesteerd kapitaal en (de uitwerking van) de afspraken rond gebruik, beheer en onderhoud, kosten en tarieven.

Het onderzoek heeft daardoor voornamelijk een inventariserend karakter. Daarmee wil de commissie de raad behulpzaam zijn bij het in beeld hebben van de lusten en lasten van het maatschappelijk vastgoed en de daarbij in het geding zijnde middelen, in relatie tot gemaakte en te maken beleidskeuzes. Daar lag ook de aanleiding voor dit onderzoek: uit gesprekken met raadsfracties kwam naar voren dat er met name behoefte is aan inzicht in de baten en lasten van de vastgoedportefeuille, o.a. in relatie tot de vraag of en in welke mate er sprake is van 'verkapte subsidieverlening'.

Het formuleren van de informatiebehoefte van de raad en het meer systematisch inzicht bieden in de beschikbare informatie kan bijdragen aan een beoordeling van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid en beheer. Het biedt vervolgens de mogelijkheid tot (gefundeerde) bijsturing waar de raad dat wenselijk acht. De raad kan daarmee een meer actieve rol vervullen bij het maken van keuzes ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed en de daarmee te bereiken maatschappelijke doelstellingen. Dit is vooral ook relevant gelet op het maatschappelijk belang in relatie tot het gewenste voorzieningenniveau en te geven aandacht aan toekomstige ontwikkelingen en behoeften.

2. De onderzoeksvragen

De rekenkamercommissie heeft, mede ingegeven door de vanuit de raad geuite behoefte aan informatie, de onderstaande vragen geformuleerd voor het onderzoek.

Welke beleidskeuzes liggen ten grondslag aan het gemeentelijk bezit aan maatschappelijk vastgoed, welke financiële middelen zijn daarbij in het geding en wat zijn de afspraken rond het gebruik, beheer en onderhoud in relatie tot de doelgroepen?

Daarvan worden de volgende deelvragen afgeleid:

- ✓ Heeft de raad kaders gesteld en doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het gemeentelijk eigendom en gebruik van maatschappelijk vastgoed (accommodaties)? Deze vraag wordt in paragraaf 5 beantwoord.
- ✓ Welk maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente in eigendom? Deze vraag wordt in paragraaf 4 beantwoord.
- ✓ Welke gelden zijn hiermee gemoeid en hoe zijn deze opgenomen in de begroting van de gemeente? Deze vraag wordt in paragraaf 6 beantwoord.
- ✓ Hoe is het gebruik geregeld, c.q. is er sprake van een contractrelatie en zo ja hoe is deze vormgegeven? Deze vraag wordt in paragraaf 7 beantwoord.
- ✓ Is er sprake van verhuur en zo ja hoe komt de huurprijs tot stand, hoe verhoudt deze zich deze tot de kostprijs en/of de marktprijs en is er een relatie gelegd met vergelijkbare situaties in andere gemeenten? Deze vraag wordt in paragraaf 8 beantwoord.
- ✓ Wat zijn de afspraken over beheer en onderhoud: wie is waarvoor verantwoordelijk, hoe is dat vastgelegd en wat wordt gemonitord? Deze vraag wordt in paragraaf 9 beantwoord.
- ✓ Welke relatie ligt er met subsidies die worden verstrekt aan gebruikers van het maatschappelijk vastgoed? Deze vraag wordt in paragraaf 8 beantwoord.

3. Opzet en werkwijze

Het onderzoek is door de rekenkamercommissie in eigen beheer uitgevoerd.

De conceptvraagstelling is voor commentaar voorgelegd aan de leden van de gemeenteraad en aan het college van b&w en de ambtelijke organisatie, waarna de vraagstelling definitief is vastgesteld.

Aan de hand van de gemeentelijke inventarisatie van de gemeentelijke eigendommen is bepaald welke vastgoedobjecten het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vormen. Enkele vraagpunten daaromtrent zijn werkende weg weggenomen, wat heeft geleid tot een enkele toevoeging van een object of het schrappen daarvan.

Vervolgens is bepaald welke informatie relevant is. Daarbij is gewerkt van grof naar fijn. Allereerst is een groot aantal dossiers doorgenomen om te bepalen welke dossiers voor het onderzoek van nut konden zijn. Het dossieronderzoek en de ingewonnen inlichtingen bij de teamleider en een medewerker van het Team Vastgoed hebben geleid tot een eerste inventarisatie van informatie.

Aan de hand van de verzamelde informatie zijn door leden van de commissie interviews gehouden met een aantal ambtelijke sleutelpersonen en de wethouder met vastgoed in portefeuille.

De volgende personen zijn geïnterviewd:

Mevr. P. Lambeck, wethouder
Dhr. H. Rausch, coördinator Vastgoed
Dhr. R. Kramer, afdelingsmanager Beleid
Dhr. J. Fokkens, beleidsmedewerker Sport
Mevr. M. IJst, beleidsmedewerker Zorg & Welzijn
Dhr. P. Smid, controller
Dhr. J. Voorma, huisvestingsadviseur

De via het dossieronderzoek en de van het Team Vastgoed verkregen informatie, alsmede de informatie uit de interviews is geanalyseerd. De geconstateerde feitelijkheden zijn verwerkt in dit rapport (paragrafen 4 t/m 9). In paragraaf 10 worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor raad, college en organisatie. De opmerkingen en voorgestelde correcties naar aanleiding van het conceptrapport in het kader van het ambtelijk wederhoor zijn zoveel mogelijk verwerkt (en waar dat niet het geval is, is dat aan de organisatie aangegeven en toegelicht).

Bij het analyseren van de informatie is de commissie met raad en daad bijgestaan door de heer Jan Veuger, als lector Maatschappelijk Vastgoed verbonden aan de Hanzehogeschool Groningen en tevens eigenaar/directeur van het onderzoeksbureau Corporaterem. De heer Veuger heeft in 2013 in opdracht van het college van b&w onderzoek gedaan naar het actuele gebruik en de toekomstmogelijkheden van 't Clockhuys. Om die reden heeft hij zich, conform afspraak met de commissie, bij het verlenen van de bijstand onthouden van commentaar ten aanzien van bevindingen en conclusies over dit vastgoedobject en is niet met hem gesproken over betreffend onderzoek.

Onze dank gaat uit naar gaat uit naar Harrie Rausch, coördinator Vastgoed en John Voorma, huisvestingsadviseur, die telkens bereid waren informatie te verstrekken of anderszins vragen te beantwoorden. Evenzeer dank aan Peter Smid voor de door hem geleverde informatie en natuurlijk aan alle geïnterviewden voor de openhartige wijze waarop zij de commissie te woord hebben gestaan.

4. Inventarisatie maatschappelijk vastgoed

De vragen die de commissie onderstand beantwoordt:

Welk maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente in eigendom en door wie worden die gebruikt?

4.1 Afbakening onderzoeksobjecten

Het onderzoek richt zich op het vastgoed in eigendom bij de gemeente. De voor onderwijsdoeleinden in gebruik zijnde schoolgebouwen en het vastgoed in gebruik ten behoeve van de gemeentelijke bedrijfsvoering (gemeentehuis, gemeentewerf, brandweerkazerne, opstallen begraafplaatsen) zijn niet meegenomen. Deze objecten zijn buiten beschouwing gebleven vanwege het gebruik door de eigen organisatie of (voor wat betreft de schoolgebouwen) de juridische status. Wat dat laatste betreft: het economisch eigendom van de schoolgebouwen ligt bij de gemeente, de schoolbesturen zijn juridisch eigenaar. Bij het vervallen van de onderwijsfunctie en het afstoten door het betreffende onderwijsbestuur valt het eigendom van een schoolgebouw ook juridisch toe aan de gemeente, zonder dat daar een vergoeding tegenover staat.

De schoolgebouwen die niet meer voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt (door sluiting of fusie van scholen) en in afwachting van een nieuwe functie leegstaan zijn wel in het onderzoek betrokken. Met name is bij deze objecten door de commissie gekeken naar de vraag of en hoe naar een andere bestemming wordt gekeken en/of de gebouwen door de gemeente worden afgestoten.

De bevindingen met betrekking tot de wijze waarop vastgoed binnen de gemeentelijke organisatie is ingebed en met name het beheer en onderhoud aandacht krijgen hebben ook betrekking op het vastgoed dat niet in het onderzoek is betrokken. Binnen de organisatie is de vastgoedportefeuille één geheel, met uitzondering van 't Clockhuys.

4.2 Overzicht maatschappelijk vastgoed

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de vastgoedobjecten die in eigendom zijn van de gemeente en die in dit onderzoek zijn betrokken.

Onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende soorten (maatschappelijk) vastgoedobjecten:

- a) Gebouwen voor de huisvesting van maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn en cultuur.
- b) Sportaccommodaties die gedurende een geheel jaar in gebruik gegeven worden aan een sportvereniging. Tot de sportaccommodaties rekenen wij ook twee terreinen die in gebruik zijn gegeven aan dorpsorganisaties.
De kleed- en materiaalgebouwen ten behoeve van het gebruik van de sportvelden worden beschouwd als afzonderlijke objecten, omdat dat gebouwd vastgoed betreft.
- c) Sport-, spel- en gymnastiekzalen gebruikt voor het geven van bewegingsonderwijs door de scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en verhuur voor het beoefenen van (binnen)sport in (hoofdzakelijk) verenigingsverband.

- d) Buurt- en dorpshuizen: dit betreft een buurthuis in de kern Haren en drie dorpshuizen in de kleine kernen. Deze accommodaties kennen een multifunctioneel gebruik en worden beheerd door een voor elk dorpshuis in het leven geroepen stichting.
- e) Accommodaties voor kinderopvang: deze accommodaties zijn oorspronkelijk gerealiseerd voor onderwijsdoeleinden en door de gemeente na beëindiging van de onderwijsfunctie bestemd voor kinderopvang.
- f) Overig verhuurd of in gebruik gegeven vastgoed: deze vastgoedobjecten zijn verschillend van karakter en hebben diverse doeleinden.
- g) Leegstaande schoolgebouwen: dit betreft recent vanwege opheffing, fusie of herhuisvesting van betreffende onderwijsvoorzieningen afgestoten schoolgebouwen. Deze gebouwen zijn of worden door de schoolbesturen (= juridisch eigenaar) overgedragen aan de gemeente (= economisch eigenaar), die een herbestemming zal moeten vinden. In twee gevallen is sprake van (gedeeltelijke) herbestemming.
- h) In erfpacht uitgegeven onroerend goed: hierbij gaat het in hoofdzaak om in erfpacht uitgegeven grond, waarop door een andere partij een opstal is gerealiseerd. De reden voor het in erfpacht uitgeven van de grond is telkens een overweging van strategische aard geweest: gelet op de locatie was op moment van aangaan van de erfpachtovereenkomst verkoop van grond voor de gemeente niet aantrekkelijk gelet op mogelijk toekomstig gewenste ontwikkelingen. In twee situaties is een gebouw via een erfpachtovereenkomst in gebruik gegeven. Dat betreft het zwembad Scharlakenhof en het kleedgebouw van TC Glimmen.

Tabel 1: Overzicht maatschappelijk vastgoed gemeente Haren

cursief = onbebouwd

	Accommodatie	Adres	Plaats	Omvang m2 's/velden
	Maatschappelijke organisaties			
1	't Nije Cruys	Kerklaan 5	Haren	670
2	't Clockhuys	Brinkhorst 1 + 3	Haren	3196
3	Niet-onderwijsdeel Brede School De Octopus	Mellenssteeg 16	Haren	1671
	Sport (cursief: onbebouwde accommodaties)			
4a	<i>Sportpark De Koepel (terrein)</i>	<i>Scharlakenlaan 34</i>	<i>Haren6</i>	<i>6,5 velden</i>
4b	Berging sportpark de Koepel	Scharlakenlaan 34	Haren	10
5	Kleedgebouw VV Haren	Scharlakenlaan 30	Haren	288
6	Kleedgebouw ATC '75	Scharlakenlaan 32	Haren	120
7	Kleedgebouw VV Gorecht	Scharlakenlaan 24	Haren	288
8	<i>Sportpark Harener Holt</i>	<i>Kerklaan 35</i>	<i>Haren</i>	<i>velden</i>
9	Kleedgebouw GHHC Harenerholt	Kerklaan 35	Haren	258
10	<i>Sportpark De Groenenberg</i>	<i>Markeweg 4</i>	<i>Glimmen</i>	<i>velden</i>
11	Kleedgebouw VV Glimmen	Markeweg 4	Glimmen	395
12	<i>Sportterrein Tijborg</i>	<i>Tijborgsteeg</i>	<i>Onnen</i>	<i>niet bekend</i>
13	<i>Sportcomplex SBS Noordlaren (skeeler-/ijsbaan)</i>	<i>Zuidlaarderweg 60</i>	<i>Noordlaren</i>	<i>niet bekend</i>
	Sport en onderwijs			
14	Dojo Oude Brinkweg	Oude Brinkweg 12a	Haren	448
15	Sport- en spelzaal De Bam	Bamshorn 2	Haren	935
16	Gymzaal Het Buut	Hemsterhuislaan 8	Haren	468
17	Gymzaal De Meet	Mellenssteeg 18	Haren	480
18	Gymzaal De Groenenberg	Markeweg 17	Glimmen	475
19	Sporthal Scharlakenhof	Geertsemaweg 3B	Haren	2497
	Buurt- en dorpsuizen			
20	Buurthuis Mellenshorst	Waterhuizerweg 36	Haren	766
21	Dorpshuis De Hoeksteen	Lageweg 45a	Noordlaren	444
22	Dorpshuis De Tiehof	Bakkerweg 4	Onnen	542
23	Dorpshuis De Groenenberg	Markeweg 17	Glimmen	523
	Accommodaties kinderopvang			
24	Accommodatie kinderdagopvang Dribbel	Hemsterhuislaan 4	Haren	760
25	Accommodatie kinderdagopvang Brabbel	Waterhuizerweg 7	Haren	1055
	Overig			
26	Havos-pand (Wereldwinkel)	Hortuslaan 4	Haren	189
27	Molen De Korenschoof	Zuidlaarderweg bij 73	Noordlaren	80
28	Toren Haren	Rijksstraatweg 188	Haren	150
29	Toren Noordlaren	Lageweg 8	Noordlaren	36
30	Dierverblijf Boeremapark	ongenummerd	Haren	nvt
31	Koelcel Sassenhein	Lutsborgsweg 51	Haren	nvt
	Voormalige schoolgebouwen			
32	De Meent	Oude Schoolweg 2	Glimmen	793
33	Hunnedal	Bakkerweg 2	Onnen	501
34	De Groninger Buitenschool	Zuidlaarderweg 30	Glimmen	1348
35	De Rieshoek	Zuidlaarderweg 63	Noordlaren	714
36	vh locatie Visio	Rummerinkhof 6a	Haren	991
	Erfpacht - gebouwd			
37	Zwembad Scharlakenhof	Geertsemaweg 3A	Haren	
	Erfpacht - grond			
38	<i>Grond clubgebouw St. Onderwatersport</i>	<i>Geertsemaweg 3C</i>	<i>Haren</i>	<i>nvt</i>
39	<i>Grond accommodatie TC Haren (gedeeltelijk)</i>	<i>Oosterweg 86</i>	<i>Haren</i>	<i>nvt</i>
40	<i>Grond accommodatie TC Glimmen</i>	<i>Markeweg 4A</i>	<i>Glimmen</i>	<i>nvt</i>
41	<i>Grond Tuincentrum Tubantia</i>	<i>Rijksstraatweg 231</i>	<i>Haren</i>	<i>nvt</i>
42	<i>Grond Rouwcentrum Monuta</i>	<i>Bamshorn 3</i>	<i>Haren</i>	<i>nvt</i>

Bron: Team Vastgoed gemeente Haren

4.3 Analyse portefeuille maatschappelijk vastgoed

In totaal heeft de gemeente 43 vastgoedobjecten in eigendom die tot het maatschappelijk vastgoed gerekend worden en betrokken zijn in dit onderzoek. Hiervan zijn 32 objecten gebouwd onroerend goed. Daarnaast zijn er niet-bebouwde complexen: 3 sportparken (met elk meerdere sportvelden) en 2 sportterreinen. De portefeuille waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt ten aanzien van het (groot) onderhoud omvat derhalve 37 objecten.

Bij dit aantal dient te worden bedacht dat de schoolgebouwen (en de vastgoedobjecten ten behoeve van de gemeentelijke bedrijfsvoering) buiten dit onderzoek zijn gehouden. Het totaal aantal objecten overziend is de indruk dat de omvang van de portefeuille (in aantal objecten en m²) passend is voor de aard en omvang van de gemeente. Wel zijn objecten met een bijzonder, minder regulier karakter ('t Clockhuys, zwembad Scharlakenhof) of een bestemming die vreemd is aan de gemeentelijke taakstelling (kinderopvang, winkelpand). Bovendien valt het aantal (recent) leeg gekomen schoolgebouwen op.

De gemeente heeft niet alle objecten die in eigendom zijn in beheer of onderhoud. In vijf gevallen is sprake van in erfpacht uitgegeven grond en één gebouwd vastgoedobject is in erfpacht uitgegeven (zwembad Scharlakenhof). Daarnaast zijn 2 objecten volledig in beheer van dorpsorganisaties gegeven, inclusief de zorg voor het onderhoud.

Het gebouw De Hoeksteen (dorpshuis Noordlaren) neemt een bijzondere positie in: het pand is in eigendom van de Hervormde Gemeente, maar in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Haren ten behoeve van een dorpshuisfunctie. De gemeente heeft het pand voor dat doel in gebruik gegeven.

Vijf bebouwde objecten hebben een omvang van meer dan 1000 m².

4.4 Gebruik en gebruikers vastgoedobjecten

Tabel 2 (onderstaand) geeft een overzicht van de huurders/gebruikers van het maatschappelijk vastgoed.

Tabel 2: Overzicht gebruikers maatschappelijk vastgoed (stand medio 2014)

	Accommodatie	Plaats	Huurder(s)/gebruiker(s)
	Maatschappelijke organisaties		
1	t Nije Cruys	Haren	Torion, Algemene Hulpdienst Haren, Stichting Buurtzorg,, Icare, wijkteam Sociaal Domein
2	t Clockhuys	Haren	Stichting Openbare Bibliotheek Haren, Culturele Raad, afnemers muziekonderwijs/ cursussen, Operettevereniging Thalia, stichting Dickens-room, incidentele gebruikers
3	Niet-onderwijsdeel Brede School Octopus	Haren	Hulpverleningsdienst t.b.v. Centrum voor Jeugd & Gezin (consultatiebureau), Speel-o-theek, Stichting Kinderopvang Haren
	Sport		
4a	<i>Sportpark De Koepel (terrein) berging)</i>	<i>Haren</i>	<i>vv Haren, vv Gorecht; velden worden bespeeld door een zaterdag- en een zondagvereniging</i>
4b	Berging sportpark de Koepel	Haren	Zernike college, ATC 65
5	Kleedgebouw VV Haren	Haren	vv Haren
6	Kleedgebouw ATC '75	Haren	ATC '65
7	Kleedgebouw VV Gorecht	Haren	vv Gorecht
8	<i>Sportpark Harener Holt</i>	<i>Haren</i>	GHHC
9	Kleedgebouw GHHC Harener Holt	Haren	GHHC
10	<i>Sportpark de Groenenberg Glimmen</i>	<i>Glimmen</i>	vv Glimmen
11	Kleedgebouw VV Glimmen	Glimmen	vv Glimmen
12	<i>Sportterrein Tijborg</i>	<i>Onnen</i>	Stichting De Tijborg
13	<i>Sportcomplex SBS Noordlaren</i>	<i>Noordlaren</i>	Stichting Beheer Sportvelden (SBS) Noordlaren
	Sport en onderwijs		
14	Dojo Oude Brinkweg	Haren	Diverse sportverenigingen en bewegingsgroepen, m.n. judoschool Renshu
15	Sport- en spelzaal De Bam	Haren	Diverse sportverenigingen (hoofdgebruiker volleybalvereniging Stentor), diverse scholen
16	Gymzaal Het Buut	Haren	Diverse sportverenigingen en bewegingsgroepen, diverse scholen
17	Gymzaal De Meet	Haren	Diverse sportverenigingen en bewegingsgroepen , diverse scholen
18	Gymzaal De Groenenberg	Glimmen	Diverse sportverenigingen en bewegingsgroepen , diverse scholen
19	Sporthal Scharlakenhof	Haren	Diverse sportverenigingen, diverse scholen
	Buurt- en dorpsuizen		
20	Buurthuis Mellenshorst	Haren	Stichting Buurthuis de Mellenshorst, gebruik door diverse verenigingen, instellingen en groepen
21	Dorpshuis De Hoeksteen	Noordlaren	Stichting Dorpshuis de Hoeksteen, gebruik door diverse verenigingen, instellingen en groepen
22	Dorpshuis De Tiehof	Onnen	Stichting Dorpshuis de Tiehof, gebruik door diverse verenigingen, instellingen en groepen
23	Dorpshuis De Groenenberg	Glimmen	Stichting Dorpshuis De Groenenberg, gebruik door diverse verenigingen, instellingen en groepen
	Accommodaties kinderopvang		
24	Accommodatie kinderdagopvang Dribbel	Haren	Stichting Kinderopvang Haren (+ peuterspeelzaal), onderverhuur aan Logopedisch Centrum Noord
25	Accommodatie kinderdagopvang Brabbel	Haren	Stichting Kinderopvang Haren

	Accommodatie	Plaats	Huurder(s)/gebruiker(s)
	Overig		
26	Havos-pand	Haren	Stichting Havos
27	Molen De Koornschool	Noordlaren	Overeenkomst met vrijwillige molenaar
28	Toren Haren	Haren	NH-gemeente
29	Toren Noordlaren	Noordlaren	NH-gemeente
30	Dierverblijf Boeremapark	Haren	Gebruik door gemeente/vrijwilligers
31	Koelcel Sassenheim	Haren	Gebruik door gemeente t.b.v. kadavers dieren, tevens gebruik door visvereniging Sassenheim
	Voormalige schoolgebouwen		
32	De Meent	Glimmen	Beheer door en anti-kraak-bewoning via Carex
33	Hunnedal	Onnen	Inmiddels weer in gebruik t.b.v. onderwijs aan leerlingen COA-locatie
34	De Groninger Buitenschool	Glimmen	Beheer door en anti-kraak-bewoning via Carex
35	De Rieshoek	Noordlaren	Deels in gebruik bij Kinderopvang OKI, pilot dorpsinitiatief
36	vh locatie Visio	Haren	Deels in gebruik bij Peter Petersenschool, overdracht naar gemeente naar verwachting in februari 2015
	Erfpacht - gebouwd		
37	Zwembad Scharlakenhof	Haren	Stichting Zwembad Scharlakenhof
	Erfpacht - grond		
38	<i>Grond clubgebouw St. Onderwatersport</i>	<i>Haren</i>	<i>Stichting Onderwatersport Haren</i>
39	<i>Grond accommodatie TC Haren (gedeeltelijk)</i>	<i>Haren</i>	<i>Stichting Exploitatie Tennispark Haren</i>
40	<i>Grond accommodatie TC Glimmen</i>	<i>Glimmen</i>	<i>TC Glimmen</i>
41	<i>Grond Tuincentrum Tubantia</i>	<i>Haren</i>	<i>Tuincentrum Tubantia</i>
42	<i>Grond Rouwcentrum Monuta</i>	<i>Haren</i>	<i>Ebo Beheer, Monuta</i>

Bron: Team Vastgoed gemeente Haren

4.4.1 Sportaccommodaties

De meeste vastgoedobjecten zijn bestemd voor sport en bewegen. Dat betreft 17 objecten (3 veldencomplexen (sportparken) met 6 kleed- en materiaalgebouwen, een multifunctionele buitensportaccommodatie, een sport- en evenemententerrein, een sporthal en 5 spel- en gymzalen) en 3 situaties, waarbij sprake is van in erfpacht uitgegeven grond of gebouwen.

- De sportparken hebben vaste bespelers (voetbal- en hockeyverenigingen). Tussen 1 april en 1 oktober worden de sportvelden ook gebruikt voor het bewegingsonderwijs van scholen. Dit betreft een wettelijke verplichting. Incidenteel gebruik door derden wordt (met instemming van de gemeente als eigenaar) door de verenigingen via onderverhuur geregeld. De kleedkamergebouwen worden voor wat betreft het dagelijks gebruik (openstelling, schoonmaak) beheerd door de verenigingen.
- De sportcomplexen omvatten in totaal 14 velden:
 - De Koepel: 4 grasvelden, 2 kunstgrasvelden en 1 trainingsveld (telt tariefmatig als 0,5 veld); de velden worden bespeeld door twee voetbalverenigingen, een zaterdag- en een zondagvereniging;
 - Harener Holt: 1 kunstgras waterveld, 1 kunstgras zandveld, 2 kunstgras semi-watervelden. Medio 2014 is een kunstgras zandveld omgezet in een semi-waterveld. De velden worden bespeeld door één hockeyvereniging;
 - Sportpark Glimmen: 1 kunstgrasveld, 2 grasvelden, allen bespeeld door één voetbalvereniging
- Het gebruik van spel- en gymzalen en sporthal wordt per schoolseizoen toegekend aan de scholen, verenigingen en gebruiksgroepen, hoofdzakelijk op basis van continuering van

bestaande locatie/tijdclaims. Het gebruik door de scholen is leidend voor de beschikbaarheid voor verenigingen en andere gebruiksgroepen. Harener verenigingen en gebruiksgroepen hebben verder voorrang boven gebruikers van buiten de gemeente.

Twee objecten (sporthal en zwembad, voorheen één complex) zijn na privatisering van de exploitatie weer in beheer overgegaan naar de gemeente. De exploitatie van de sporthal is weer in handen van de gemeente gekomen en de functie van het zwembad is gehandhaafd door de exploitatie in handen te geven van een private stichting, die deze exploitatie verzorgt met hoofdzakelijk vrijwilligers. Hier liggen stevige risico's ten aanzien van de verantwoordelijkheden voor de kwaliteit van het pand, in combinatie met de naleving van de vastgelegde afspraken.

4.4.2 Huisvesting zorg & welzijnsorganisaties

Er zijn twee accommodaties die bestemd zijn voor de *huisvesting van zorg- & welzijnsorganisaties* die actief zijn in de gemeente. Dat betreft organisaties die hetzij in opdracht en met subsidie van de gemeente werkzaamheden verrichten, dan wel dat doen vanuit een anderszins gestuurde wettelijke taak, waarbij de financiering langs andere weg is geregeld. Voor de door de gemeente gesubsidieerde organisaties heeft zij een inspanningsverplichting om huisvesting te bieden. De kosten van de door de gemeente geboden huisvesting zijn onderdeel van de subsidie. Voor de overige organisaties is er geen inspanningsverplichting, maar deze maken wel gebruik van het huisvestingsmogelijkheid die de gemeente biedt.

Het betreft de volgende accommodaties:

- Het gebouw 't Nije Cruys wordt verhuurd aan meerdere sociaal-maatschappelijke organisaties (ook in deeltijd en voor alleen vergaderingen) en heeft hoofdzakelijk een kantoorfunctie. Voor een aantal huurders heeft de locatie ook een beperkte (maar wel toenemende) publieksfunctie. Gezamenlijke huisvesting van betreffende organisaties heeft meerwaarde, doordat zij elkaar door de nabijheid gemakkelijk kunnen vinden. Bovendien worden facilitaire diensten gedeeld.
De betreffende organisaties nemen een vastgelegd aantal m²'s kantoorruimte af (voor de gehele week of voor één of meer dagdelen) en betalen naar rato huur.
- De Brede school De Octopus heeft naast de ruimten voor onderwijsdoeleinden een niet onderwijsgedeelte, dat kantoorruimte omvat, en heeft deels ook een bezoekfunctie, gericht op de zorg voor jeugd. De gemeente heeft bewust gestuurd op concentratie van de vestiging van ondersteuningsorganisaties voor (ouders van) kinderen en jongeren, gekoppeld aan de Brede School om de zichtbaarheid en toegankelijkheid te versterken en meerwaarde te creëren door op deze wijze samenwerking en kruisbestuiving te bevorderen.

4.4.3 Huisvesting kunst & cultuur

Ook voor de *kunst & cultuuractiviteiten* heeft de gemeente gekozen voor concentratie, in dit geval in het complex De Brinkhorst:

- Het Cultureel centrum voor kunst- en cultuur (CKC) 't Clockhuys heeft een belangrijke publieksfunctie met o.a. de bibliotheek en ruimte voor het volgen van muziekonderwijs en cursussen/workshops. De exploitatie (en ook het geven van muziekonderwijs) is in handen van de gemeente, er zijn diverse (vaste en externe) huurders.

4.4.4 Buurt- en dorpshuizen

In drie 'buitendorpen' en één wijk in de kern Haren heeft de gemeente *buurt- en dorpshuizen* in eigendom, waarvan de exploitatie in handen is van afzonderlijke stichtingen:

- De buurt- en dorpshuizen bieden onderdak aan een groot scala aan activiteiten van verenigingen en groepen gebruikers uit respectievelijk de dorpen Onnen, Noordlaren en Glimmen en (voor buurthuis Mellenshorst) de wijk Oosterhaar. Ook individuele personen kunnen gebruikmaken van het buurthuis. Bij de activiteiten die er plaatsvinden dient men zich te richten naar de voorwaarden in de beheerovereenkomst en de wet- en regelgeving op het gebied van drank en horeca.

4.4.5 Overgedragen schoolgebouwen

Sinds 2013 zijn er vier *schoolgebouwen* door de respectievelijke juridische eigenaren (de schoolbesturen) overgedragen aan de gemeente omdat deze niet meer voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt:

- De Meent in Glimmen: de na een scholenfusie vrijgekomen (voormalige school-)gebouwen zijn in de verkoop gebracht. Een andere bestemming dient via een bestemmingsplanwijziging te worden geformaliseerd. Ten tijde van dit onderzoek bleek dat het omzetten in een woonbestemming (al dan niet in combinatie met een bedrijfsbestemming) werd geblokkeerd door de afspraken met de provincie en partners in de Regio Assen-Groningen, omdat dit een toevoeging aan het woningbestand inhoudt. Inmiddels is voor deze situatie een oplossing gevonden, maar in het algemeen verdient deze belemmering aandacht.
- Hunnedal in Onnen: voor het gebouw van de in 2012 gesloten OBS Hunnedal is een aantal jaren tevergeefs een andere bestemming gezocht, c.q. zijn plannen gemaakt voor verkoop. Sinds oktober 2014 is het schoolgebouw weer voor onderwijsdoeleinden in gebruik: ten behoeve van het geven van onderwijs aan kinderen die gehuisvest zijn in het AZC Onnen. Om de dynamiek in de vastgoedportefeuille zichtbaar te maken, maar ook omdat het gebouw bij het opstellen van dit rapport formeel nog niet weer was overgedragen is er voor gekozen dit object op de inventarisatie te handhaven.
- Het gebouw van de Groninger Buitenschool in de Appèlbergen: dit gebouw wordt in de verkoop gebracht, maar ook hier stuit een woonbestemming op het probleem dat een bestemmingswijziging wordt bemoeilijkt door de regionale afspraken over het aantal woningen.
- De Rieshoek in Noordlaren: de school is in de zomer van 2014 gesloten. Een deel van het gebouw is verhuurd aan de kinderopvangorganisatie OKI. Aan de vertegenwoordigers van het dorp Noordlaren en het bestuur van het dorpshuis wordt overgelaten om plannen te ontwikkelen waarbij het schoolgebouw wordt bestemd als dorpshuis als mogelijke vervanging van het huidige dorpshuis. Wanneer hier geen concrete invulling wordt gerealiseerd wordt het pand alsnog in de verkoop gebracht.

4.4.6 Overige vastgoedobjecten

Over de *overige vastgoedobjecten* valt het volgende te melden:

- De accommodaties voor kinderopvang zijn verhuurd aan de Stichting Kinderopvang Haren (SKH), die er kinderopvang, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal in exploiteert.
- De gemeente is eigenaar van een winkelpand, die is verhuurd aan de stichting Havos (Haren voor ontwikkelings samenwerking) voor de exploitatie van de Derde Wereldwinkel.

- De Molen de Korenschoof in Noordlaren is in gemeentelijk eigendom gekomen teneinde het voortbestaan van dit cultureel erfgoed te garanderen. De molen is een rijksmonument en wordt draaiende gehouden door twee actieve vrijwillige molenaars.
- De torens bij de kerken in Haren en Noordlaren zijn op grond van historische wetgeving in gemeentelijk eigendom en zijn in gebruik gegeven aan de kerkelijke gemeenten.
- Het Dierenverblijf in het Boeremapark maakt onderdeel uit van het park en van de samenwerkingsafspraken met de stichting Boeremapark en de stichting Zorgboerderij Mikkelfhorst.
- De koelcel bij de visvijver Sassenhein wordt benut door de visvereniging Sassenhein en voor de gemeentelijke taak ten aanzien van dierenkadavers.
- Het zwembad Scharlakenhof is in erfpacht uitgegeven aan een private stichting, die met inzet van vele vrijwilligers het bad heeft gerenoveerd en sinds oktober 2014 exploiteert.

4.5 Belangrijkste bevindingen

- De gemeente vervult een faciliterende rol bij de huisvesting van maatschappelijke organisaties, het in stand houden van dorps huisaccommodaties en de realisatie en exploitatie van accommodaties voor sport en kunst & cultuur.
- Als gemeente is in de loop der jaren een vastgoedportefeuille opgebouwd, zonder dat de raad principiële keuzes heeft gemaakt waarom het eigendom en/of de exploitatie in handen van de gemeente ligt.
- Privatisering van de exploitatie van zwembad en sporthal in het verleden heeft niet geleid tot het gewenste effect; door een complex van factoren heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de exploitatie moeten terugnemen (en uiteindelijk de exploitatie van het zwembad in handen gegeven van een burgerinitiatief).
- De omvang van de portefeuille maatschappelijk vastgoed en de daaraan te besteden aandacht zijn sinds 2011 sterk in beweging, met name door de toevoeging van de door het onderwijs overgedragen schoolgebouwen en het terugnemen van het sportcomplex Scharlakenhof (uiteindelijk alleen de zorg voor de sporthal). Bovendien is een professionaliseringsslag gemaakt ten aanzien van het beheer en onderhoud, welke verder zal worden doorgezet.
- Er zijn enkele objecten waarvan het gebruik niet valt binnen de gemeentelijke taakstelling of zorgplicht, maar dit aantal is beperkt. In al deze gevallen (huisvesting kinderopvang, Havos-pand) is het gemeentelijk eigendom op historische gronden verklaarbaar.
- De huisvesting van maatschappelijke (ondersteunings)organisaties is geconcentreerd naar de doelgroepen waar zij zich op richten.: enerzijds volwassenen/ouderen ('t Nije Cruys) , anderzijds jeugdigen en hun ouders (Brede School).
- Eigendom van 't Clockhuys en daarmee de combinatie van huisvesting van de bibliotheek, en het als gemeente exploiteren van een centrum voor kunst en cultuur, leidt tot een complexe structuur en gebrekkige flexibiliteit.

5. Kaderstelling/doelstellingen en bestuurlijke/organisatorische inbedding

De vraag die de commissie onderstaand tracht te beantwoorden:

Heeft de raad kaders gesteld en doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het gemeentelijk eigendom en gebruik van maatschappelijk vastgoed (accommodaties)?

Daarenboven beschouwen wij op welke wijze de zorg voor de vastgoedportefeuille bestuurlijk en organisatorisch is verankerd.

5.1 Kaderstelling/beleidsuitgangspunten

De raad heeft geen actuele integrale beleid(skaders) vastgelegd met betrekking tot het gemeentelijke (maatschappelijk) vastgoed. Het laatst vastgestelde beleidsdocument met een integraal karakter is de Beleidsnota Gemeentelijke Gebouwen uit 1998 is verouderd en biedt geen houvast meer voor de beleidsuitwerking en –uitvoering.

Er is geen actueel geldend door de raad vastgesteld beleidsplan of ander document waarin integraal beleid is geformuleerd of kaders zijn gesteld ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed.

Ook is niet voor alle maatschappelijke vastgoedobjecten vastgelegd (of vast te stellen) waarom de gemeente deze in eigendom heeft.

Het vorenstaande wil niet zeggen dat er geen beleid is. Op meerdere momenten en in verschillende documenten zijn er beleidskeuzes en/of -uitgangspunten geformuleerd, op basis waarvan gewerkt wordt. In enkele gevallen is dat gebeurd als onderdeel van specifieke (andere) besluitvorming door de raad, in andere gevallen zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd door het college van b&w en (overwegend) stilzwijgend aanvaard door de raad.

Wij komen tot de volgende inventarisatie van de belangrijkste actuele beleidsuitgangspunten en -uitspraken:

- De gemeente draagt zorg voor realisatie van de basisaccommodaties voor sportbeoefening, waarbij de raad per situatie besluit welke basisaccommodaties op welk niveau gefinancierd worden
- Teneinde de sportbeoefening voor inwoners toegankelijk te houden is er sprake van niet-kostendekkende tarieven voor de sportaccommodaties
- De gemeente voorziet in de huisvesting van maatschappelijke organisaties die bijdragen aan de maatschappelijke opgaven op de beleidsterreinen welzijn, zorg en cultuur. Het gaat daarbij om organisaties die gesubsidieerd worden door de gemeente (waarvoor de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen heeft) of op grond van een andere opgave lokaal werkzaam zijn ter ondersteuning van doelgroepen.
- De maatschappelijke (ondersteunings)organisaties zijn zoveel mogelijk geclusterd (naar de te onderscheiden doelgroepen ouders/jeugdigen, zorgbehoevenden/ouderen en kunst & cultuur) gehuisvest.
- Vanaf 2011 is binnen de gemeentelijke organisatie een scheiding aangebracht tussen enerzijds het beheer en onderhoud van de vastgoedobjecten en anderzijds het beleid voor en de subsidieverstrekking aan de gebruikers van het vastgoed (doelgroepenbeleid), waar

voorheen het beheer en de beleidsmatige relatie in één hand lagen. Elders in deze rapportage wordt hier nader op ingegaan.

- Voor wat betreft het beheer en onderhoud is het streven de basis (gegevens, staat van onderhoud, huurovereenkomsten, werkafspraken en werkprocessen) op orde te hebben; deze dient waar nodig (verder) op orde te worden gebracht.
- Voor wat betreft het onderhoudsniveau van de gemeentelijke eigendommen volstaat een 'zes' (6 = conditiescore 3 volgens de NEN-norm 2767 = 'juist voldoende').
- Er dienen besparingen te worden bewerkstelligd, o.a. door meer zelfwerkzaamheid bij de buitensportaccommodaties. Daar wordt invulling aan gegeven door het maken van afspraken met de betreffende sportverenigingen. Met GHHC als gebruiker van het sportpark Harener Holt zijn inmiddels afspraken gemaakt. Gesprekken met andere verenigingen lopen of volgen.
- De inkomsten uit verhuur van sportaccommodaties zijn in 2013 verhoogd door middel van een algemene (extra) tariefstijging.
- Een aantal aangewezen vastgoedobjecten wordt afgestoten (de C-lijst), voor andere vastgoedobjecten wordt een nadere afweging gemaakt (de B-lijst), terwijl een derde groep is aangewezen als 'kernaccommodaties' (de A-lijst). De betreffende lijst uit de 'Vlootschouw' is opgenomen als bijlage 3.

Er zijn geen doelstellingen geformuleerd die inhouden wat met het eigendom van vastgoedobjecten moet worden bereikt. In algemene termen zijn er wel gedachten over nut en betekenis van accommodaties, maar er zijn geen meetbare doelen gesteld. Het maatschappelijk rendement van het gemeentelijk vastgoed is mede daardoor niet goed meetbaar.

De uitgevoerde 'Vlootschouw gemeentelijk vastgoed' (2013/2014) geeft aan welke vastgoedobjecten zeker zullen worden behouden (de A-lijst: gebouwen die een bijdrage leveren aan de primaire gemeentelijke taken), voor welke gebouwen er een nadere afweging gemaakt gaat worden (de B-lijst: gebouwen waarvan het eigendom mogelijk ook bij een andere partij kan liggen, maar waarbij een nadere afweging moet uitwijzen of de voordelen van afstoten opwegen tegen de nadelen), en welke vastgoedobjecten kunnen worden afgesloten.

Relevant is voorts de mogelijke herpositionering van en bezinning op de eigendomspositie van CKC 't Clockhuys. Daartoe is een onderzoek uitgevoerd door het bureau Corporaterem, zonder (althans tot het moment van rapportage) dat de resultaten daarvan hebben geleid tot nadere afwegingen of actie. Bij de mogelijke herpositionering speelt een belangrijke rol dat de medewerkers (inclusief de verzorgers van muziekonderwijs) in dienst van de gemeente zijn.

5.2 Verantwoordelijkheden gemeentelijke organisatie

Tot 2011 lag de verantwoordelijkheid voor het beheer van de gemeentelijke accommodaties bij de respectievelijke vakinhoudelijke beleidsmedewerkers. Zij droegen naast hun verantwoordelijkheid voor de vakinhoudelijke beleidsvoorbereiding en –uitvoering zorg voor (de sturing van) de beheersmatige taken m.b.t. de betreffende accommodatie(s). Daardoor waren er voor de gebruikers weliswaar 'korte lijnen', maar evenzeer was er sprake van vermenging van rollen: zowel de rol van eigenaar/verhuurder als die van adviseur en regisseur van beleid en subsidieverstrekking werd vervuld door dezelfde ambtelijk medewerker. Dat leidde regelmatig tot verwarring en rolvermenging bij huurders of de betreffende medewerkers en tot aantasting van de kwaliteit van advisering en besluitvorming. Bovendien ontbrak het aan specifieke kennis op het gebied van vastgoed(beheer) in het algemeen en plannen en uitbesteden van onderhoud in het bijzonder. Ook trad in belangrijke

mate versnippering op binnen de organisatie, hetgeen ten koste ging van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het onderhoud en beheer.

Genoemde nadelen kwamen steeds duidelijker naar voren. Met het oog op die nadelen, een groeiend besef dat het belang van de vastgoedportefeuille (met name de beheersmatige aspecten in relatie tot de daarmee gemoeide middelen) in de loop der jaren aanzienlijk gegroeid was en tegen de achtergrond van het streven naar een doelmatig en doeltreffend beheer werd, ook voortvloeiend uit het collegeprogramma 2011 – 2014, in 2011 het Project Verbreed Beheer gestart, met als doel het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed bedrijfsmatiger en doelgerichter te kunnen aansturen.

Hiertoe werd een Team Vastgoed ingesteld, als onderdeel van (thans) de afdeling Interne Dienstverlening. Dit team werd (en is thans) verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van en de beleidsvorming en –uitvoering met betrekking tot het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Dat betreft zowel het maatschappelijk vastgoed, zoals gedefinieerd voor dit onderzoek, als ook de gebouwen in gebruik voor de gemeentelijke bedrijfsvoering en de overige vastgoedobjecten. Daarmee is een scheiding aangebracht met de verantwoordelijkheid voor de beleidsontwikkeling voor en subsidieverstrekking aan de doelgroepen, waaraan de huisvestingsbehoefte kan worden gekoppeld.

Het Team Vastgoed bestaat per november 2014 uit 11 personen, waarvan meerdere personen voor een deel van hun functie werkzaam zijn voor het (maatschappelijk) vastgoed. In totaal bedraagt de ambtelijke inzet voor het maatschappelijk vastgoed ca. 6.2 fte. Naast het fysieke beheer betreft dit ook de capaciteit voor roostering van de zalen, toezicht op gebruik (gymzalen) en de regie over het facilitair beheer (schoonmaak, energiebeheer, etc.).

Wat betreft het beheer van het vastgoed gaat het om de verantwoordelijkheden in de rol van eigenaar en verhuurder. Bij een belangrijk deel van de maatschappelijke vastgoedobjecten is het ‘dagelijks beheer’ geheel of gedeeltelijk neergelegd bij de huurders/gebruikers. In enkele situaties is sprake van een erfpachtconstructie: hetzij de grond is in erfpacht uitgegeven, dan wel het gebouw (Zwembad Scharlakenhof). In die gevallen is er geen enkele gemeentelijke bemoeienis (anders dan controle op contractnaleving) met het vastgoedobject.

Het gebouwbeheer van 't Clockhuys valt buiten de verantwoordelijkheid van het Team Vastgoed. Wel is er een adviesrol voor met name de coördinator van het team.

Het instellen en vervolgens functioneren van het Team Vastgoed heeft geleid tot ruimere en meer gestructureerde aandacht voor het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Er is nu sprake van scheiding tussen enerzijds de rol van de gemeente als eigenaar/verhuurder en anderzijds de rol die voortvloeit uit de maatschappelijke opgave als gemeente. De beleidsmatige aandacht en verantwoordelijkheid voor de organisaties die onderdak vinden in de gemeentelijke accommodaties en het bewerkstelligen van de relevante gemeentelijke doelstellingen zijn nu losgekoppeld van de meer praktische oriëntatie op beheer en onderhoud.

De aangebrachte scheiding vraagt wel om een afdoende wisselwerking tussen de vastgoed verantwoordelijken en de beleidsverantwoordelijken. Mede door de overzichtelijke omvang van de organisatie kunnen betreffende medewerkers elkaar goed vinden en wordt over het algemeen op adequate wijze informatie uitgewisseld en wordt overleg gevoerd of afstemming gepleegd over aangelegenheden die dat noodzakelijk maken.

5.3 Bestuurlijke verankering

De vastgoedportefeuille heeft, zoals uit de voorgaande paragraaf blijkt, vanaf ca. 2011 nadrukkelijk bestuurlijke aandacht verkregen. Allereerst in de voorgaande bestuursperiode op basis van het voor die periode opgestelde bestuursprogramma. Daar vloeide het Project 'Verbreed Beheer' uit voort.

In de huidige bestuursperiode (2014 – 2018) is de bestuurlijke aandacht volledig verankerd door het aanwijzen van een portefeuillehouder, in combinatie met de portefeuille financiën. De betreffende wethouder dient zowel vanuit de zorg voor het vastgoed als voor de daarmee gemoeide (huidige of toekomstige) financiële belangen bruggen te slaan naar de belangen van de doelgroepen/gebruikers en de daarop te richten aandacht.

De bestuurlijke aandacht is momenteel met name gericht op het bewerkstelligen van de bezuinigingstaakstelling en op het (al dan niet) afstoten van de aangewezen vastgoedobjecten. Voorts kunnen noodzakelijke bezuinigingen in de komende jaren, in combinatie met afwegingen over de rol van de gemeente ten aanzien van het aanbieden van kunst - & cultuuractiviteiten van invloed zijn op de toekomst van 't Clockhuys en daarmee op de vastgoedportefeuille van de gemeente.

Daarnaast zal er aandacht moeten zijn voor het versterken van de burgerkracht en verder vormgeven van verantwoordelijkheden van de lokale gemeenschappen in relatie tot het beheer van accommodaties (zelfbeheer sportvelden, rol en beheer dorpshuizen). Ook de te maken keuze over de bestuurlijke toekomst van de gemeente heeft invloed op de aandacht voor de vastgoedportefeuille.

5.4 Beleidskeuze: vastgoed afstoten of behouden?

In de 'Vlootshouw', besproken in de raadsvergadering van 24 juni 2013, is gerapporteerd over de professionalisering van het vastgoedbeheer en zijn voornemens kenbaar gemaakt om een aantal vastgoedobjecten af te stoten. Dit op grond van een afweging, waarbij een keuze gemaakt werd om het eigendom van vastgoed te beperken tot de voor de primaire gemeentelijke taakuitoefening noodzakelijke 'kernaccommodaties'. Deze 'kernaccommodaties' zouden naast het vastgoed bestemd voor de gemeentelijke bedrijfsvoering bestaan uit de vastgoedobjecten die in relatie tot de gemeentelijke taakstelling redelijkerwijs niet aan de vrije markt kunnen worden overgelaten. Daarbij moet worden gedacht aan de sportaccommodaties en gymnastiekzalen.

Naast de 'kernaccommodaties' worden objecten onderscheiden waarvoor een nadere afweging (wel/niet verkopen) moet worden gemaakt en objecten die in de verkoop (kunnen) worden gebracht.

Op basis van een advies van 31 augustus 2010 werd als streven geformuleerd om de functies die gehuisvest zijn in 't Clockhuys en 't Nije Cruys samen te brengen. En overigens werd ook reeds in 2008 besloten om de panden met kinderopvangbestemming in de verkoop te brengen. De daarvoor gevoerde onderhandelingen met de huurder heeft destijds niet tot verkoop geleid.

De commissie heeft uit de gevoerde gesprekken opgemaakt dat waar het aankomt op effectuering van het geformuleerde beleid de nodige obstakels zorgen voor terughoudendheid en keuzes om niet tot verkoop over te gaan of af te zien van een nadere afweging, omdat op voorhand afstoten (verkoop) als niet-haalbaar of verstandig wordt gezien.

De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- Ten aanzien van 't Clockhuys dient eerst een politieke keuze gemaakt te worden ten aanzien van de aangeboden activiteiten, waarbij twee vragen centraal staan:

- 1) blijft de gemeente muziekonderwijs en cursussen aanbieden of laat zij dat over aan private aanbieders, die eventueel financieel door de gemeente kunnen worden ondersteund (en vervolgens moeten bepalen waar zij hun diensten aanbieden).
- 2) wil de gemeente de hoogte van de financiering van de huisvesting (en daarmee de omvang) van de bibliotheek handhaven of wil zij deze verlagen, zodat het ruimtegebruik moet worden ingeperkt (wat ruimte biedt aan andere functies/gebruikers).

Voor een beschouwing van en een advies over deze vraagstelling is in 2013 in opdracht van het college van b&w een rapport uitgebracht door Corporaterem. Dat rapport heeft nog niet geleid tot een afweging of een opmaat daartoe.

- Vervolgens is aan de orde of en hoe 't Clockhuys geschikt kan worden gemaakt voor de huisvesting van (een belangrijk deel van) de maatschappelijke organisaties die thans onderdak vinden in 't Nije Cruys. Deze locatie kan dan een andere bestemming krijgen. Nieuw te plegen investeringen in 't Clockhuys kunnen (deels) een te behalen voordeel wegnemen.
- Mogelijke kortingen op subsidies voor de maatschappelijke organisaties hebben een effect op de personele omvang en derhalve op de benodigde omvang van de huisvesting. Een belangrijke vraag is dus ook wat de huisvestingsbehoefte van deze organisaties op termijn is.
- Het moment om onroerend goed te verkopen is niet gunstig, vanwege de actuele marktsituatie en een gebrek aan belangstelling van investeerders/beleggers.
- Om strategisch redenen is het verstandig om een aantal objecten die voor verkoop in aanmerking (kunnen) komen 'achter de hand' te houden.
- De juridische positie als verhuurder ten opzichte van huurders is dusdanig dat niet gemakkelijk tot verkoop van objecten kan worden overgegaan.

In enkele gevallen waar wel ingezet wordt op verkoop zijn er andere obstakels. Zo wordt verkoop van het gebouw van de voormalige school De Meent in Glimmen bemoeilijkt doordat het vestigen van een woonbestemming leidt tot toevoeging aan de woningvoorraad, hetgeen strijdig is met regionale afspraken over het woningaanbod. Dit geeft een onbedoeld beperkend effect voor behoud van een monumentaal en beeldbepalend pand.

Het resultaat van de verkoopdoelstelling is voor wat betreft het maatschappelijk vastgoed tot heden alleen de verkoop van een brandweershuisje in Noordlaren. Daarnaast werd ook een woning verkocht. De raad wordt periodiek op de hoogte gesteld van de effectuering van de voorgenomen verkoop. Laatstelijk is de raad via een raadsbericht d.d. 14 september 2014 geïnformeerd over de op dat moment actuele stand van zaken

5.5 Belangrijkste bevindingen

- Het beleid m.b.t. het maatschappelijk vastgoed is niet gestructureerd en ook niet in samenhang vastgelegd, maar op meerdere aspecten is (impliciet of expliciet) wel beleid geformuleerd.
- De zorg voor het gemeentelijk (en daarmee ook het maatschappelijk) vastgoed heeft een sterke professionalisering doorgemaakt; deze professionalisering dient nog verder te worden doorgezet.

- Zowel ambtelijk als bestuurlijk is de vastgoedportefeuille thans goed verankerd; ondanks dat men elkaar ambtelijk goed kan vinden is niet altijd duidelijk of 'vastgoed' leidend, dan wel volgend en faciliterend is.
 - Het afstoten van vastgoedobjecten wordt bemoeilijk door diverse (markt-) omstandigheden en ervaren drempels. Effectuering van de verkoopambities
 - Regionale woningaanbodafspraken leiden tot een onbedoeld beperkend effect voor behoud van (monumentale en beeldbepalende) panden die hun oorspronkelijke functie verliezen, maar wel geschikt zijn voor bewoning. Dat vraagt om flexibiliteit van de regionale partners (waaronder de provincie) teneinde het omzetten in een woonbestemming als doelmatige oplossing voor functieverlies te laten prevaleren boven een bureaucratisch rekenmodel.
 - Keuzes ten aanzien van beschikbare middelen voor kunst & cultuur bepalen de toekomstige ruimtebehoefte en daarmee de mogelijkheid om andere functies in 't Clockhuis te huisvesten en 't Nije Cruys af te stoten.
-
- Tijdens de onderzoeksperiode werden over de effectuering van het ingezette beleid en daartoe te ondernemen acties door het college van b&w geen eenduidige signalen afgegeven. Enerzijds werden voornoemde argumenten genoemd om aan te geven dat de keuze om te verkopen (voorlopig) niet kan worden geëffectueerd, anderzijds werd in het kader van de discussie over de financiële positie van de gemeente aangegeven dat door verkoop van onroerend goed geld gegenereerd wordt ter versterking van de financiële positie.

6. Waarde maatschappelijk vastgoed

De vraag die de commissie onderstaand gedeeltelijk tracht te beantwoorden:

Welke gelden zijn gemoeid met het maatschappelijk vastgoed en hoe zijn deze opgenomen in de begroting van de gemeente? Hier worden de actuele waarden van de vastgoedobjecten weergegeven en geanalyseerd.

6.1 Verschillende wijze waarop de waarde wordt uitgedrukt

Langere tijd ontbrak het aan een goed totaaloverzicht van het bij de gemeente in eigendom zijnde vastgoed. Ook was er slechts beperkt inzicht in of besef van de waarde van de vastgoedportefeuille. De informatie was er wel, maar niet of slechts beperkt centraal in een actueel overzicht verwerkt. Daardoor kon er geen garantie worden gegeven of overzichten volledig waren en was er niet altijd een 1-op-1-aansluiting op de gemeentelijke administratie. De 'opdracht' aan de ambtelijke organisatie om 'de basis op orde' te brengen hield ook in dat er een goed overzicht diende te komen. Deze is er thans en daarmee is er ook een goed overzicht van de vastgoedobjecten en de waarde daarvan.

Wat het laatste betreft zijn er meerdere parameters die de waarde van het (maatschappelijk) vastgoed weergeven.

In de eerste plaats is er **de boekwaarde**. Deze geeft aan welke waarde een object heeft in de gemeentelijke boekhouding. Gebouwen worden doorgaans voor 40 jaar (of langer) afgeschreven. Jaarlijks wordt er een bedrag afgeboekt. De actuele boekwaarde is derhalve afhankelijk van de omvang van de investering en het aantal jaren dat het gebouw na realisatie of aankoop in eigendom is. Tussentijdse investeringen (uitbreiding, renovatie, groot onderhoud, vervangen van componenten) zijn van invloed op de boekwaarde, voor zover daar op afgeschreven wordt. Ook kan een investering geheel of gedeeltelijk in 1x zijn afgeschreven, bijvoorbeeld ten laste van de algemene reserve of van een bestemmingsreserve. Dat kan ook voortvloeien uit het inzetten van een bijdrage van een derde, zoals bijvoorbeeld een verstrekte subsidie.

De WOZ-waarde is de getaxeerde waarde op grond van de uitgangspunten van de Wet Onroerende Zaken en is leidend voor de OZB. Deze waarde is indicatief voor de marktwaarde van het vastgoed. Bij maatschappelijke gebouwen wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde gehanteerd.

Tot slot is er ook een **verzekerde waarde**: de waarde waarvoor een object is verzekerd. Hiervoor wordt een taxatie uitgevoerd door een beëdigd taxateur. De verzekerde waarde is de herbouwwaarde, d.w.z. het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het pand op nadat deze verloren is gegaan, op dezelfde locatie en met gelijkwaardige constructie en indeling. Deze herbouwwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexbouwkosten.

In tabel 3 zijn voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Haren de WOZ-waarde en de verzekerde waarde weergegeven. Voor de raad is tabel 3 tevens in een vertrouwelijke bijlage bijgevoegd. Daarop zijn tevens de boekwaarden (per 31-12-2013) vermeld.

Opgemerkt wordt dat de recente investeringen in het wegwerken van achterstallig onderhoud nog worden verwerkt in de boekwaarden. De boekwaarden van met name de sporthal Scharlakenhof, de gymzalen en 't Clockhuys zullen daardoor stijgen. Door de overgang naar een onderhoudsvoorziening

met jaarlijkse dotaties zullen onderhoudsinvesteringen in de toekomst geen effect meer hebben op de boekwaarden.

Tabel 3: WOZ-waarde en verzekerde waarde maatschappelijk vastgoed

	Accommodatie	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
		per 01-01-2013	opstallen; per 01-01-14
	Maatschappelijke organisaties		
1	t Nye Cruys	€ 780.000	€ 1.557.874
2	t Clockhuys	€ 2.416.000	€ 2.460.083
3	Brede School De Octopus niet-onderwijs	€ 3.266.000	€ 2.300.000
	Sport		
4a	Sportpark De Koepel	€ 760.000	nvt
4b	Berging sportpark De Koepel	€ 118.080	
5	Kleedgebouw VV Haren	€ 270.000	€ 616.800
6	Kleedgebouw ATC '75	€ 40.000	€ 102.800
7	Kleedgebouw VV Gorecht	€ 480.000	€ 719.600
8	Sportpark Harener Holt	Inbegrepen bij kleedgebouw	
9	Kleedgebouw GHHC Harenerholt	€ 836.000 (incl. velden)	€ 392.544
10	Sportpark de Groenenberg	Inbegrepen bij kleedgebouw	
11	Kleedgebouw VV Glimmen	€ 561.000	€ 962.641
12	Sportterrein Tijborg	€ 222.000	nvt
13	Sportcomplex SBS Noordlaren, incl. bebouwd	€ 355.000	€ 58.614
	Sport en onderwijs		
14	Dojo Oude Brinkweg	€ 215.000	€ 688.502
15	Sport- en spelzaal De Bam	€ 579.000	€ 1.591.813
16	Gymzaal Het Buut	€ 333.000	€ 964.139
17	Gymzaal De Meet	€ 257.000	€ 964.139
18	Gymzaal De Groenenberg	€ 247.000	Inbegrepen bij dorpshuis
19	Sporthal Scharlakenhof	€ 743.000	€ 4.500.000
	Buurt- en dorpshuizen		
20	Buurthuis Mellenshorst	€ 597.000	€ 1.211.000
21	Dorpshuis De Hoeksteen	€ 219.000	€ 1.144.902
22	Dorpshuis De Tiehof	€ 438.000	€ 1.123.082
23	Dorpshuis De Groenenberg	€ 401.000	€ 2.353.123
	Accommodaties kinderopvang		
24	Accommodatie kinderdagopvang Dribbel	€ 713.000	€ 1.048.958
25	Accommodatie kinderdagopvang Brabbel	€ 756.000	€ 2.595.067
	Overig		
26	Havos-pand	€ 128.000	€ 482.070
27	Molen De Korenschoof	€ 1	€ 1.205.120
28	Toren Haren	€ 0	€ 1.687.189
29	Toren Noordlaren	€ 0	€ 1.084.682
30	Dierverblijf Boeremapark	nvt	
31	Koelcel Sassenheim	nvt	
	Voormalige schoolgebouwen		
32	De Meent	€ 675.000	€ 500.000
33	Hunnedal	€ 344.000	€ 300.000
34	De Groninger Buitenschool	€ 1.019.000	€ 400.000
35	De Rieshoek	€ 712.000	€ 1.100.000
36	vh locatie Visio	€ 781.000	€ 1.500.000

	Accommodatie	WOZ-waarde	Verzekerde waarde
	Erfpacht -		
37	Zwembad Scharlakenhof	€ 128.000	verzekerd door stichting
38	Grond clubgebouw St. Onderwatersport	€ 56.000	nvt
39	Grond accommodatie TC Haren (gedeeltelijk)	nvt	nvt
40	Grond accommodatie TC Glimmen	nvt	nvt
41	Grond Tuincentrum Tubantia	€ 318.000	nvt
42	Grond rouwcentrum Monuta	nvt	nvt

Bron: Team Vastgoed gemeente Haren

6.2 Wat valt op?

In de meeste gevallen ligt de boekwaarde van de maatschappelijk vastgoedobjecten ruim beneden de getaxeerde WOZ-waarde en nog verder beneden de verzekerde waarde (herbouwwaarde). Wel dient rekening gehouden te worden met de verschillende grondslagen. Zo moet bij het vergelijken met de WOZ-waarde beseft te worden dat ook de grondwaarde bij de WOZ-waarde is ingecalculeerd, terwijl dat bij de boekwaarde en de verzekerde waarde niet het geval is. Ook dit in ogenschouw nemend kan worden geconstateerd dat de gemeente een ruime 'stille reserve' heeft. Of zoals ook te formuleren valt: "er zit veel gemeentelijk geld vast in stenen en sportvelden", waarmee ook duidelijk gemaakt wordt dat deze 'stille reserve' niet onmiddellijk te verzilveren is. Om die reden wordt er geen rekening mee gehouden bij het vaststellen van de beschikbare weerstandscapaciteit.

De 'stille reserves' ontstaan met name doordat diverse accommodaties al voor een groot deel zijn afgeschreven en doordat in een aantal situaties 'eenmalige middelen' zijn aangewend om realisatie van een accommodatie te financieren.

Overigens dient wel opgemerkt te worden dat de reële (verkoop)waarde van een object eerst blijkt uit een taxatie en/of een overeengekomen verkoopprijs.

De totale boekwaarde van het maatschappelijk vastgoed bedraagt (afgerond) € 8,2 miljoen, terwijl de totale WOZ-waarde (afgerond) € 19,6 miljoen is. De verzekerde waarde, de belangrijkste indicator voor de herbouwwaarde, bedraagt in totaal (afgerond) € 31,2 miljoen. Het verschil tussen WOZ-waarde en verzekerde waarde valt te verklaren uit een aantal factoren: bij de WOZ-waarde is ook de waarde van de grond ingecalculeerd (bij de verzekerde waarde niet), de verzekerde waarde is in meerdere gevallen geheel of gedeeltelijk inclusief inventaris en bij de verzekerde waarde worden ook kosten ingecalculeerd voor sloop e.d. na een brand.

Met name bij de gebouwde sportaccommodaties en gymzalen is er sprake van een aanzienlijk hogere verzekerde waarde ten opzichte van de WOZ-waarde. Overigens hebben de betreffende WOZ-waarden maar een beperkte betekenis vanwege vrijstelling van te heffen OZB.

Bij de individuele waarden valt het volgende op:

- Sportparken: de investering in Sportpark de Koepel is in 1x afgeschreven, zodat er geen boekwaarden op rust; de boekwaarden van de sportparken Harener Holt en De Groenenberg zijn niet los gekoppeld van die van de kleedgebouwen.
- De lage verzekerde waarde van het kleedgebouw op het sportpark Harenerholt in vergelijking met die van de kleedgebouwen op andere sportparken. Het verschil met de WOZ-waarde is geheel of gedeeltelijk te verklaren doordat deze ook betrekking heeft op de velden.
- De hoge verzekerde waarde van de kleedgebouwen van de vv Glimmen ten opzichte van andere kleedgebouwen.

- De lage verzekerde waarde van het sportcomplex in Noordlaren.
- De lage boekwaarden van de gymzalen en (met name) de sporthal ten opzichte van de verzekerde waarden, waarbij opgemerkt dient te worden dat onderhoudsinvesteringen nog moeten worden geactiveerd.
- De aanzienlijk hogere verzekerde waarden ten opzichte van de boek- en WOZ-waarden van de dorpshuizen.
- De hoge verzekerde waarde van de kinderopvangaccommodatie Brabbel in vergelijking met de WOZ-waarde en die van de kinderopvangaccommodatie Dribbel, te verklaren door de status van rijksmonument.
- De lage WOZ- en boekwaarden van het Havos-pand ten opzichte van de verzekerde waarde.

De totale verzekeringspremie die de gemeente betaalt voor de vastgoedobjecten (2014) bedraagt € 87.000,- en is relatief laag gelet op de totale verzekerde portefeuille doordat er over het algemeen sprake is van hoog eigen risico en niet-verzekerde gebeurtenissen.

6.3 Belangrijkste bevindingen

- Er zijn verschillende waarden te onderscheiden. De totale boekwaarde bedraagt 41% van de WOZ-waarde en 26% van de verzekerde waarde. De gemeente beschikt derhalve over een ruime 'stille reserve', die echter niet te verzilveren is.
- De totale boekwaarde van het maatschappelijk vastgoed wordt sterk beïnvloed door het in één keer afschrijven van aangelegde sportaccommodaties. Anderzijds zijn boekwaarden van enkele objecten in de loop der jaren verhoogd door toerekening van onderhoudsinvesteringen.
- Relatief lage boekwaarden in combinatie met de overgang naar een voorziening voor groot onderhoud leidt er toe dat in enkele gevallen een pand op afzienbare termijn geheel is afgeschreven. Dat verlicht dan de gemeentelijke begroting.
- Omdat de gerealiseerde en lopende onderhoudsinvesteringen in de sporthal, gymzalen en 't Clockhuys nog worden geactiveerd zullen de boekwaarden van deze objecten in 2014 en 2015 nog stijgen.
- In enkele situaties zijn niet direct verklaarbare (ruime) verschillen te constateren tussen de verschillende waarden.

7. Contractrelaties

De vraag die de commissie onderstaand tracht te beantwoorden:

Hoe is het gebruik geregeld, c.q. is er sprake van een contractrelatie en zo ja hoe is deze vormgegeven?

7.1 Verschillende vormen van contractrelaties

Er zijn verschillende vormen waarin de relaties tussen de gemeente als eigenaar/verhuurder en de huurders/gebruikers juridisch is vastgelegd. Het gaat om de volgende vormen:

1. **Huurcontract:** er is een (getekend) huurcontract, waarin rechten en plichten van de huurder en verhuurder zijn geformuleerd en een huurprijs (met indexering) is vermeld.
2. **Pachtovereenkomst:** vergelijkbaar met huurovereenkomst.
3. **Gebruiksovereenkomst:** er is een overeenkomst waarmee het vastgoed-object in gebruik wordt gegeven aan een wederpartij tegen een gebruiksvergoeding .
4. **Beheerovereenkomst:** er is een beheerovereenkomst waarin is geregeld dat het vastgoedobject voor een specifiek doel en tegen omschreven voorwaarden in beheer is gegeven aan een wederpartij.
5. **Ingebruikgeving:** in een regeling is een procedure opgenomen voor deeltijdgebruik van het vastgoedobject (of meerdere accommodaties) en zijn algemene voorwaarden geformuleerd voor het gebruik.
6. **Erfpachtovereenkomst:** grond of opstallen zijn in erfpacht uitgegeven.

Een aantal maatschappelijk vastgoedobjecten valt onder het beheer van de gemeente. Daarbij gaat het om objecten die niet behoren tot de voor de gemeentelijke bedrijfsvoering in gebruik zijnde gebouwen, maar wel ook operationeel door de gemeentelijke organisatie worden beheerd.

Het verschil tussen een huurcontract, een gebruiksovereenkomst en ingebruikgeving op basis van een gebruiksregeling is in de eerste plaats juridisch van aard. Bij verhuur is sprake van een huurcontract, waaraan rechten ontleend kunnen worden op basis van het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek. In geval van een gebruiksovereenkomst en bij ingebruikgeving heeft de gebruiker minder rechten. De

In tabel 4 wordt voor elk vastgoedobject weergegeven van welke 'contractrelatie' sprake is. Voor de accommodaties waarbij sprake is van huur/ingebruikgeving op deeltijden (per uur/dagdeel) en aan meerdere huurders/gebruikers wordt volstaan met de vermelding 'in deeltijd' en de aard van de huurder/gebruikers. Met wie een contractrelatie is aangegaan is reeds vermeld in tabel 2.

Tevens wordt in de tabel vermeld in hoeverre naar oordeel van de commissie sprake is van een actueel of verouderde overeenkomst. We onderscheiden drie oordelen: actueel (a) , gedeeltelijk verouderd (gv) en verouderd (x).

Tabel 4: Overzicht contractrelaties objecten maatschappelijk vastgoed

	Accommodatie	Contractrelatie	Actueel?	Bijzonderheden
	Multi-funcionele doeleinden			
1	t Nije Cruys	Huurcontract	gv	Meerdere gebruikers, toerekening centrale ruimten naar omvang gebruik
2	t Clockhuys	Huurcontract/ ingebruikgeving	gv	Deels eigen beheer gemeente, verhuur-/gebruiksovereenkomsten tegen het licht te houden
3	Brede School De Octopus niet-onderwijs	Gebruiksovereenkomst	a	Bij realisatie nieuwbouw (2013) nieuwe overeenkomsten vastgelegd
	Sport			
4a	Sportpark De Koepel	Ingebruikgeving	v	Ingebruikneming gebaseerd op verouderde verordening
4b	Berging sportpark De Koepel	Ingebruikgeving	v	idem
5	Kleedgebouw VV Haren	Ingebruikgeving	v	idem
6	Kleedgebouw ATC '75	Ingebruikgeving	v	idem
7	Kleedgebouw VV Gorecht	Ingebruikgeving	v	idem
8	Sportpark Harener Holt	Ingebruikgeving	a	Huurovereenkomst
9	Kleedgebouw GHHC Harenerholt	Ingebruikgeving	a	idem
10	Sportpark de Groenenberg	Ingebruikgeving	v	Ingebruikneming gebaseerd op verouderde verordening
11	Kleedgebouw VV Glimmen	Ingebruikgeving	v	idem
12	Sportterrein Tijborg	Pachtovereenkomst	gv	In gebruik gegeven voor sport, evenementen en dorpsactiviteiten
13	Sportcomplex SBS Noordlaren	Gebruiksovereenkomst	gv	
	Sport en onderwijs			
14	Dojo Oude Brinkweg	Ingebruikgeving	v	
15	Sport- en spelzaal De Bam	Ingebruikgeving	v	verhuur per uur/dagdeel op grond van verouderde Tarievenverordening;
16	Gymzaal Het Buut	Ingebruikgeving	v	Idem;
17	Gymzaal De Meet	Ingebruikgeving	v	Idem
18	Gymzaal De Groenenberg	Ingebruikgeving	v	idem
19	Sporthal Scharlakenhof	Ingebruikgeving	v	idem
	Buurt- en dorpsuizen			
20	Buurthuis Mellenshorst	Beheerovereenkomst	v	Geen huur/vergoeding
21	Dorpshuis De Hoeksteen	Beheerovereenkomst	v	Geen huur/vergoeding
22	Dorpshuis De Tiehof	Beheerovereenkomst	v	Geen huur/vergoeding
23	Dorpshuis De Groenenberg	Beheerovereenkomst	v	Geen huur/vergoeding
	Accommodaties kinderopvang			
24	Accommodatie kinderdagopvang Dribbel	Huurcontract	v	Voormalig schoolgebouw
25	Accommodatie kinderdagopvang Brabbel	Huurcontract	v	Voormalig schoolgebouw
	Overig			
26	Havos-pand	Huurcontract	v	Verhuur van winkelpand
27	Molen De Korenschoof	Eigen beheer	nvt	Overeenkomst met vrijwillige molenaars
28	Toren Haren	Geen	nvt	Eigendom bij gemeente op grond van wetgeving en historische situatie
29	Toren Noordlaren	Geen	nvt	Eigendom bij gemeente op grond van wetgeving en historische situatie
30	Dierverblijf Boeremapark	Eigen beheer	nvt	Eigen beheer gemeente
31	Koelcel Sassenheim	Eigen beheer	nvt-	Eigen beheer gemeente

a = actueel, gv = gedeeltelijk verouderd, v = verouderd, --- = niet van toepassing vanwege eigen gebruik gemeente

	Accommodatie	Contractrelatie	Actueel?	Bijzonderheden
	Voormalige schoolgebouwen			
32	De Meent	Eigen beheer	---	Doelstelling: verkoop
33	Hunnedal	Inmiddels weer onderwijsbestemming	nvt	In gebruik gegeven tbv onderwijs asielzoekers; juridisch eigendom derhalve overgegaan naar CBS De Borg
34	De Groninger Buitenschool	Eigen beheer	nvt	Doelstelling: verkoop
35	De Rieshoek	Huurcontract	a	Sinds kort vestiging kinderopvang OKI
36	vh locatie Visio	Eigen beheer	nvt	Overdracht verstraagd vanwege conflict over staat van onderhoud; inmiddels overeenstemming bereikt (overdracht in februari 2015)
	Erfpacht			
37	Zwembad Scharlakenhof	Erfpachtovereenkomst	a	Voorts: overeenkomst t.b.v. exploitatie door vrijwilligers
38	<i>Grond clubgebouw St. Onderwatersport</i>	Erfpachtovereenkomst	a	
39	<i>Grond accommodatie TC Haren (gedeeltelijk)</i>	Erfpachtovereenkomst	a	
40	<i>Grond accommodatie TC Glimmen</i>	Erfpachtovereenkomst	a	
41	<i>Grond Tuincentrum Tubantia</i>	Erfpachtovereenkomst	a	Verkoop voorgenomen
42	<i>Grond Rouwcentrum Monuta</i>	Erfpachtovereenkomst	a	Verkoop voorgenomen

Bron: overeenkomsten vastgoed gemeente Haren

a = actueel, gv = gedeeltelijk verouderd, v = verouderd, --- = niet van toepassing vanwege eigen gebruik gemeente of overdracht aan onderwijs

7.2 Belangrijkste bevindingen

De contractrelaties zijn lang niet allemaal actueel en ook niet overzichtelijk vormgegeven, bovendien zijn de juridische of bestuursrechtelijke aspecten in enkele gevallen onvoldoende vormgegeven of afgedekt. Dat past in het beeld van de wijze waarop voor 2012 het vastgoedbeheer was belegd. In het stadium waarin de professionalisering van het vastgoedbeheer zich thans bevindt verdient dit (en krijgt het inmiddels) bijzondere aandacht. Actualisering is in veel gevallen gewenst, de noodzaak wordt onderkend, de oriëntatie hierop is inmiddels opgepakt en in enkele gevallen zijn actuele omstandigheden aangegrepen om contracten aan te passen.

Een nadere analyse van de wijze waarop contractrelaties zijn vastgelegd geeft aanleiding tot het formuleren van de volgende bevindingen:

- De formalisering van de contractrelaties in de vorm van overeenkomsten is veelal gedateerd en op uiteenlopende manieren vorm gegeven. Gelijksortige overeenkomsten hebben vrijwel nooit dezelfde opzet en inhoud; de meeste contractrelaties zijn aan vernieuwing toe.
- De op het huurrecht gebaseerde rechten van huurders belemmeren de mogelijkheid om bij verouderde huurcontracten gewenste aanpassingen door te voeren
- De ‘onderleggers’ voor de verhuur van de sportaccommodaties (de Tarievenregelingen binnensport en buitensport, vastgesteld als verordening) zijn verouderd en niet meer in overeenstemming met de bevoegdheidsverdeling tussen raad en college (het betreft verordeningen die zijn vastgesteld door de raad, terwijl het college terzake bevoegd is).

- In feite zijn met de (verouderde) Tarievenregeling/verordening de gebruiksvoorwaarden vastgelegd; de tarieven worden afzonderlijk vastgesteld, waarbij doorgevoerde extra tariefsverhogingen niet door de verordening worden gedekt.
- De juridische vormgeving van enkele aspecten van verhuur/gebruik verdienen aandacht.
- De indexatie van huurprijzen is niet in alle gevallen (goed) vastgelegd en er is geen actueel overzicht van huur- en pachtprijzen/-inkomsten.
- Er is sprake van een effectieve systematiek en administratieve organisatie rond de jaarlijkse verdeling van de beschikbare zaalruimte in de sportzalen.
- De sportcomplexen (voetbal- en hockeyvelden), de sporthal en gymzalen worden op grond van het zgn. Sportbesluit 'belast ter beschikking gesteld', d.w.z. de gemeente biedt aanvullende diensten en brengt deze in rekening, zodat er 7% btw geheven wordt en de btw op inkopen kan worden verrekend. Dit leidt tot aanzienlijke besparingen op de btw.
- In gebruik gegeven buitensportaccommodaties mogen worden onderverhuurd. Dat levert voordelen op voor de betreffende huurders, die andere sportverenigingen niet hebben.

8. Kosten, baten en kostendekkendheid

De vragen die de commissie onderstaand tracht te beantwoorden:

- Is er sprake van verhuur en zo ja hoe komt de huurprijs tot stand, hoe verhoudt deze zich deze tot de kostprijs en/of de marktprijs en in welke mate is sprake van kostendekkendheid?

8.1 De kosten

Voor wat betreft de kosten die gemoeid zijn met de vastgoedobjecten hebben wij ons bij dit onderzoek gebaseerd op een door de organisatie verstrekt overzicht uit de gemeentelijke administratie, waarin inkomsten en uitgaven zijn opgenomen over het jaar 2013 per vastgoedobject. Tevens zijn daarin de kapitaallasten opgenomen (afschrijving en rente) en zijn daarin de aan de vastgoedobjecten doorberekende ambtelijke kosten opgenomen.

Het gehanteerde uitgavenoverzicht geeft op onderdelen een vertekend beeld: er zijn niet altijd even gemakkelijk inzichtelijk te maken verrekeningen opgenomen en ook bijzondere eenmalige (incidentele) uitgaven/boekingen, waaronder met name (onderhouds)investeringen beïnvloeden op onderdelen de cijfers.

8.2 De huurprijzen/-inkomsten

Onderstaand worden de in rekening gebrachte huurprijzen weergegeven voor zover sprake is van een contractrelatie en in rekening te brengen huur/vergoeding (niveau 2014.)

De buurt- en dorpshuizen betalen een symbolisch huurbedrag. De torens in Haren en Noordlaren worden op grond van historische wetgeving en een opgebouwde verplichting 'om niet' beschikbaar gesteld aan de respectievelijke kerkelijke gemeenten.

De gebruiksvergoeding voor de sportvelden en de tarieven van de binnensportaccommodaties zijn onlangs extra verhoogd. Met het oog op een te realiseren financiële taakstelling (gemeentelijke ombuiging) ligt het in de bedoeling de tarieven verder te verhogen onder gelijktijdig te maken afspraken over door de verenigingen te verrichten zelfwerkzaamheid, waarmee middelen kunnen worden terugverdiend.

De gebruiksvergoedingen van buitensportaccommodaties en van de accommodaties voor binnensporten worden periodiek vergeleken met die van vergelijkbare accommodaties in omliggende gemeenten. Daarnaast zijn de tarieven voor beide soorten accommodaties geruime tijd geleden met elkaar vergeleken en bij benadering in met elkaar balans gebracht in relatie tot het aantal leden van binnen- en buitensportverenigingen. Mede daardoor zijn de gebruiksvergoedingen van de sportvelden in de loop der jaren meer gestegen dan die voor de binnensportaccommodaties. Omdat in de loop van de tijd feiten en omstandigheden zijn gewijzigd (o.a. gewijzigde ledenaantallen en de intensievere bespelingsmogelijkheid van kunstgras) is het de vraag of deze balans nog aanwezig is.

Buitensportverenigingen (voetbal, hockey) ontlenen ten opzichte van binnensportverenigingen een aantal voordelen: doordat zij vaste gebruiker zijn van een accommodatie kunnen zij inkomsten genereren uit de bij hen in eigendom zijnde kantines, plaatsing van reclameborden en onderverhuur van velden (expliciet toegestaan door de gemeente).

Vastgesteld wordt dat bij de gehanteerde systematiek voor de voetbalvelden, waar gewerkt wordt met een huurprijs per sportveld, geen onderscheid wordt gemaakt tussen traditionele natuurgrasvelden en kunstgrasvelden. Bij een kunstgrasveld is sprake van een grotere investering en een ruimere bespeelbaarheid. Het eerste leidt tot extra lasten voor de gemeente, terwijl het tweede een voordeel oplevert voor de huurder (sportvereniging). Door de ruimere bespeelbaarheid neemt het gebruik toe en worden de kosten per individuele gebruiker (lid van de vereniging) lager. Bovendien krijgen de gebruikers door kunstgras een hogere kwaliteit geleverd (minder uitval/afkeuringen, beter bespeelbaar veld, geen nadeel door eerder gebruik, etc.). In dit opzicht is ook een (ruim) verschil te constateren tussen de tariefstelling voor de hockeyvelden en

Tabel 5: huurprijzen/gebruiksvergoedingen

	Accommodatie	Huurprijs/eenheid 01-01-2014	
	Maatschappelijke organisaties		
	t Nije Cruys	€ 175/m2	Tarief excl. dagelijks beheer
	t Clockhuys	€ 207 - € 230/m2	Tarief incl. dagelijks beheer Jaarlijkse huurbedragen: Speel-o-theek: € 9.785 Operettevereniging: € 16.167 Culturele Raad: € 22.202 Dickensroom: € 10.000 Openbare bibliotheek € 203.798 + € 38.722
	Niet-onderwijsdeel Brede School De Octopus		
	Sport		
	Sportvelden - voetbal	€ 1189,-/jaar/veld	
	Sportvelden – hockey	€ 13.500,-/jaar –(totaal voor 4 velden)	
	Sportterrein Tijborg	€ 10,-/jaar	
	Sportcomplex SBS Noordlaren (skeeler-/ijsbaan)	€ 4,50/jaar	
	Dojo Oude Brinkweg	€ 10- /uur (afgerond)	
	Sport en onderwijs		
	Sporthal Scharlakenhof	€ 26, 95/uur grote zaal € 10,65/uur kleine zaal	extern tarief: € 51,80 € 19,35
	Sport- en spelzaal De Bam	€ 12,60/uur	extern tarief: € 18,85
	Sportzaal/Dojo Oude Brinkweg	€ 10,75/uur	extern tarief: € 16,05
	Overige Gymzalen	€ 7,15 /uur	extern tarief: € 13,60
	Accommodaties kinderopvang		
	Accommodatie kinderdagopvang Dribbel	vertrouwelijk	
	Accommodatie kinderdagopvang Brabbel	vertrouwelijk	Onderverhuur aan Logopedisch Centrum Noord
	Overig		
	Havos-pand	vertrouwelijk	
	Voormalige schoolgebouwen		
	De Rieshoek	vertrouwelijk	
	Erfpacht	Erfpacht	
	Zwembad Scharlakenhof	€ 2.000,-/jaar	
	Grond clubgebouw St. Onderwatersport	€ 4,50/jaar	
	Grond accommodatie TC Haren (gedeeltelijk)	afgekocht	
	Grond accommodatie TC Glimmen	€ 4,50/jaar	
	Grond Tuincentrum Tubantia	vertrouwelijk	
	Grond Rouwcentrum Monuta	Erfpacht: € 45/jaar	

Bron: overeenkomsten verhuur vastgoed gemeente Haren

8.3 Kostendekkendheid

Op basis van de geboekte inkomsten en uitgaven over het jaar 2013 is getracht een berekening te maken van de kosten en baten van de afzonderlijke vastgoedobjecten. Met enkele kanttekeningen komt daaruit een beeld naar voren dat bijna alle objecten maar beperkt kostendekkend worden geëxploiteerd. Deze kanttekeningen betreffen met name de vertekening die ontstaat door (substantiële) incidentele baten en lasten (bijvoorbeeld ten gevolge van onderhouds- of vervangingsinvesteringen), niet-doorberekende kapitaallasten (vanwege het opnemen in een verzamelbudget), niet gemakkelijk inzichtelijk te verkrijgen verrekeningen en het ontbreken van een aandeel in de dotatie aan de voorziening groot onderhoud. Bovendien leiden ook de volgende signaleringen tot een vertekend beeld:

- bij enkele accommodaties zijn de kapitaallasten beperkt of zelfs afwezig doordat de investering in één keer is afgeschreven. Hierdoor worden de totale kosten gedrukt en geeft de berekende kostendekkendheid een vertekend beeld.
- bij de gymnastiekzalen zijn er geen inkomsten uit het gebruik voor bewegingsonderwijs door scholen, aangezien hier een wettelijke gemeentelijke zorgplicht ligt. De investering is telkens gedaan uit de algemene middelen en scholen voor basisonderwijs ontvangen geen vergoeding voor exploitatie of huur (terwijl gymnastiekzalen bij scholen voor voortgezet onderwijs gefinancierd worden uit onderwijshuisvestingsmiddelen en de scholen ook een exploitatievergoeding ontvangen).

Geconcludeerd is dat de gegevens over 2013 te onzuiver zijn om een betrouwbare berekening van de kostendekkendheid te kunnen presenteren. Kennis genomen is van de mogelijkheden van het (nieuwe) softwarepakket voor budgetbeheer, waarmee inmiddels wordt gewerkt. Tevens is door de organisatie aangegeven dat op een aantal onderdelen er nieuwe afspraken zijn gemaakt die er toe leiden dat er een betere en completere toerekening per vastgoedobject wordt gerealiseerd. Het Team Vastgoed kan hierin in 2015 stappen maken, zodat meer (betrouwbare) sturings- en verantwoordingsinformatie kan worden geleverd.

Ondanks alle beperkingen is er een poging gedaan met de beschikbare gegevens de kostendekkendheid van de vastgoedobjecten te berekenen. Daarbij zijn ook de kapitaallasten (voor zover in de beschikbare overzichten toegerekend) in de berekening betrokken. Het overzicht dat dit heeft opgeleverd is bijgevoegd als bijlage 2. Hieruit wordt duidelijk dat, nogmaals te benadrukken: met alle relevante beperkingen en kanttekeningen, er geen sprake is van kostendekkende exploitatie van het maatschappelijk vastgoed. Keuzes ten aanzien van investeringen, tariefstelling, gebruiksintensiteit, etc. leiden tot.

Ook zonder zuivere gegevens is het voor de commissie duidelijk dat gebruikers ("op verborgen wijze") worden gesubsidieerd doordat de tariefstelling voor het gebruik (soms ver) beneden de kostprijs ligt.

Voor het op adequate wijze kunnen bepalen van de kostendekkendheid per vastgoedobject is het met het oog op de vertekening door incidentele uitgaven voor met name onderhoud en vervanging realistischer een berekening te maken van een gemiddelde over een periode van vier jaren.

Bij de dorpshuizen en enkele andere objecten worden wel kosten gemaakt die in beeld gebracht worden, maar is geen sprake van inkomsten. De gehanteerde huurprijzen zijn arbitrair, er ligt geen verband met de kostprijs. In vrijwel alle gevallen is er sprake van 'verborgen subsidiering'. Met het recente raadsvoorstel/-besluit met het oog op de Wet Markt en Overheid zijn de situaties aangewezen waarbij niet voldaan hoeft te worden aan kostendekkende verhuur. Daarmee wordt

(weliswaar eerst na het verstrijken van de daarvoor gestelde invoeringstermijn) voor de functies met een maatschappelijk doel en een overheidsverantwoordelijkheid voldaan aan de wettelijke bepalingen.

Bij de verhuur van de twee accommodaties voor kinderopvang is er vanwege de niet-kostendekkende verhuur sprake van bevoordeling van een partij die opereert in een concurrerende markt. Hierbij wordt niet voldaan aan de uitzonderingsbepalingen van de Wet Markt en Overheid.

Bij de verhuur van kantoorruimte (t Nije Cruys) benaderen de huurinkomsten de gemaakte kosten het meest. Voor de meeste organisaties die in het pand kantoorruimte huren geldt dat sprake is van integrale vergoeding van de huur die in rekening wordt gebracht voor gebruik van door de gemeente aangeboden accommodatie. De te betalen huur maakt onderdeel uit van de begroting die geheel of grotendeels door de gemeente wordt gesubsidieerd. De huur wordt met de te ontvangen subsidie verrekend. Een huurverhoging leidt tot een gelijke verhoging van de subsidie. Dit betekent niet alleen dat een huurverhoging door betreffende organisaties niet wordt ervaren, maar ook dat toename van kosten die leiden tot een huurverhoging voor de gemeente als eigenaar niet door die huurverhoging worden gecompenseerd. In plaats daarvan leiden de meerkosten en de huurverhoging tot hogere gemeentelijke uitgaven, die alleen kunnen worden gecompenseerd door op andere (subsidie)onderdelen te korten.

Aangezien hier sprake is van 'gedwongen winkelnering' en voor de meeste huurders de huurprijs volledig als onderdeel van de subsidie wordt 'teruggesluisd' is er, ondanks de 'marktconforme huurprijzen', geen sprake van concurrentie met commerciële aanbieders van kantoorruimte.

8.4 Belangrijkste bevindingen

- De totstandkoming van de huurprijzen heeft geen relatie met de kosten (stichtingskosten + exploitatie) die de gemeente maakt voor de betreffende accommodaties; er is geen sprake van een integrale kostprijsberekening.
- Er wordt bij de vaststelling van tarieven wel rekening gehouden met marktprijzen en tarieven elders, maar een scherp vergelijk ontbreekt.
- Voor de huur van een kunstgrasveld wordt dezelfde prijs gehanteerd als voor de huur van een traditioneel natuurgrasveld, ondanks de ruimere bespelingsmogelijkheden van kunstgras
- De hoogte van de huurprijs voor een voetbalveld betekent omgerekend een bedrag van ca. € 0,25 - € 0,30,- per gebruiksuur/lid . Voor een gymnastiekzaal ligt dit bedrag 2 tot 2,5 x zo hoog en voor de sporthal 4 x zo hoog (ca. € 1,20/uur/lid).
- Aangezien de huurprijs van door de gesubsidieerde instellingen gehuurde ruimte in gemeentelijk vastgoed door de gemeente wordt gecompenseerd komt een huurverhoging volledig voor rekening van de gemeente en is er geen sprake van concurrentie met commerciële aanbieders.

- Doordat geen sprake is van kostendeckende verhuur leiden de gehanteerde huurprijzen voor het gemeentelijk vastgoed tot 'verborgen subsidiering'.
- De huurprijs van het Havos-pand is niet geïndexeerd, de huur is sinds 1981 niet verhoogd
- Voor de functies met een maatschappelijk doel en een gemeentelijke verantwoordelijkheid wordt na een besluit door de raad in januari 2015 voldaan aan de bepalingen van de Wet Markt en Overheid.
- Bij de verhuur van de accommodaties voor kinderopvang wordt niet voldaan aan de Wet Markt en Overheid. Er kan mogelijk sprake zijn van bevoordeling van een partij die opereert in een concurrerende markt.

9. Onderhoud en budgetten

De vragen die de commissie onderstaand tracht te beantwoorden:

Wat zijn de afspraken over beheer en onderhoud: wie is waarvoor verantwoordelijk, hoe is dat vastgelegd en wat wordt gemonitord?

Weke budgetten zijn gemoeid met het beheer en onderhoud?

9.1 Signalering in 2010/2011

In het jaar 2010 werd gesignaleerd dat:

- er op meerdere fronten sprake was van achterstallig onderhoud door een gebrek aan aandacht en budget. Gebruikers klaagden regelmatig over de staat van de accommodaties, medewerkers konden met de beperkte middelen slechts het hoognodige 'lapwerk' verrichten.
- de ambtelijke aandacht voor (strategisch) gebouwenbeheer beperkt was en onvoldoende gebaseerd op professionele maatstaven
- de dubbele rol als enerzijds eigenaar/verhuurder en anderzijds beleidsverantwoordelijke/subsidieverstrekker leidde tot een diffuse situatie
- het ontbrak aan een degelijke onderhoudsplanning, waarmee het onderhoud planmatig kon worden uitgevoerd

Bij de eerste bestuursrapportage van dat jaar werd in de gemeenteraad een amendement aanvaard, waarin uitgesproken werd om geen (extra) kredieten beschikbaar te stellen voor onderhoudsinvesteringen, omdat er geen zichtbare sturing was op het onderhoudsbudget

Uit dit amendement en de hiervoor genoemde signaleringen werd geconcludeerd dat het vastgoedbeheer meer gestructureerd diende te worden. Daaruit is het project 'Verbreed Beheer' voortgevloeid, dat de basis heeft gelegd voor een professioneler vastgoedbeheer, het wegwerken van een belangrijk deel van het achterstallig onderhoud en het werken volgens een gestructureerde onderhoudsplanning.

9.2 Meerjarige onderhoudsplanning

In het kader van het project Verbreed Beheer ('de basis op orde') is een Meerjarige Onderhoudsplanning (MOP) opgesteld door het adviesbureau Draaijer+ Partners. Sinds 2012 is er derhalve sprake van planmatig onderhoud op basis van actuele meerjarige onderhoudsplannen per vastgoedobject voor een periode van 20 jaar (tot en met 2032). Uitgangspunt voor de meerjarige planning is het conditieniveau 3 volgens de NEN-norm 2767. Dit komt overeen met een cijfer tussen 5,5 en 7 op een 10-puntsschaal (net voldoende tot ruim voldoende). Elk jaar vindt er een schouw plaats, waarbij gekeken wordt in hoeverre praktijk (noodzaak) en planning op elkaar aansluiten. Om de 3 tot 4 jaar wordt de onderhoudsplanning geactualiseerd.

De meerjarige onderhoudsplanning maakt onderscheid tussen enerzijds het reguliere (klein) onderhoud en anderzijds het periodieke groot onderhoud en de vervanging van componenten. Het reguliere onderhoud wordt bekostigd uit de jaarlijkse begroting. Voor het groot onderhoud is in 2012 (uiteindelijk door de raad) besloten een voorziening in het leven te roepen. Op grond daarvan is

in 2013 overgegaan van het vragen van investeringskredieten aan de raad en het activeren van de budgetten voor groot onderhoud naar het jaarlijks voeden van een Voorziening Groot Onderhoud, waaruit het te plegen groot onderhoud wordt bekostigd.

Jaarlijks wordt aan de hand van de Meerjaren Onderhoudsplanung en een schouw beoordeeld of te plegen onderhoud inderdaad noodzakelijk is of dat nog (een jaar) kan worden gewacht met het uitvoeren van de betreffende onderhoudswerkzaamheden. Omgekeerd kan het ook voorkomen dat te plegen onderhoud naar voren gehaald moet worden. Ook de wenselijkheid en mogelijkheid om werk aan elkaar te koppelen, zodat voordeel kan worden ontleend aan het aanbesteden van een groter volume aan werk kan leiden tot schuiven met het uitvoeringsmoment volgens de MOP. Het Team Vastgoed is verantwoordelijk voor het bewaken van de planning en voor de jaarlijkse herzieningsafweging.

In de overgangsfase zijn nog meerdere eerder beschikbaar gestelde kredieten benut, die derhalve volgens het oude systeem worden geactiveerd. Daarmee is ook een achterstand in uit te voeren onderhoud (dat reeds was gepland en waarvoor de middelen reeds door de raad beschikbaar waren gesteld) weggewerkt. De nieuwe systematiek voorkomt voortaan dat beschikbaar gestelde kredieten eerst nadat een langere periode (soms enkele jaren) is verstreken worden aangewend.

In de Kadernota Sport & Beweging (oktober 2011) werd geconstateerd dat de binnensportaccommodaties met ernstig achterstallig onderhoud kampten. Op basis daarvan (en mede door veel klachten van gebruikers) is ingezet op kwaliteitsverbetering. Dat gold voor de Sporthal Scharlakenhof (na het terugvallen aan de gemeente na een periode waarin de exploitatie was geprivatiseerd), als ook voor de spel- en gymzalen. De raad heeft in 2013 voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud de benodigde kredieten beschikbaar gesteld (upgraden gymnastiekzalen: € 460.000,-, wegwerken achterstallig onderhoud sporthal Scharlakenhof: € 715.000,-).

Ook diende te worden geïnvesteerd in achterstallig onderhoud van 't Clockhuys.

Uit deze situaties blijkt dat in de periode voor 2011 te weinig aandacht en geld is besteed aan het onderhoud van een belangrijk deel van het gemeentelijk kapitaal.

Dat investeren in onderhoud en vervanging van verouderde installaties loont toont het voorbeeld van de energielasten van sportzaal De Bam aan. Na vervanging van de verwarmingsinstallatie zijn de energielasten in 2014 met bijna 50% teruggedrongen ten opzichte van 2013. Ook na een correctie voor temperatuurverschillen tussen beide jaren blijft er een respectabele besparing over.

9.3 Instellen voorziening groot onderhoud

In 2012 is door de raad op voorstel van het college besloten een voorziening in het leven te roepen voor het groot onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed.. Op grond daarvan is ingaande 2013 afgestapt van het systeem waarbij telkens investeringskredieten voor het uitvoeren van groot onderhoud aan de raad werden gevraagd, waarna de bestede middelen vervolgens werden geactiveerd. Daardoor werd de begroting telkens belast met extra afschrijvingen voor de 'groot onderhoudprojecten'. Dat leidde soms op raadsniveau tot discussies over de noodzaak voor het uitvoeren van groot onderhoud of vervangingsinvesteringen en ook tot uitstel daarvan op grond van afwegingen, waarbij andere investeringen voorrang kregen. Vaak concurreerde noodzakelijk onderhoud daardoor met andere politieke wensen. Ook steeg na een onderhoudsinvestering telkens de boekwaarde van het betreffende vastgoedobject

Overgestapt is op een systeem waarbij een Voorziening Groot Onderhoud jaarlijks met een vast bedrag wordt gevoed. Uit deze voorziening wordt het te plegen groot onderhoud bekostigd op basis van een meerjaren onderhoudsplanung. Daardoor hoeft niet langer door de raad jaarlijks te worden beoordeeld of en welke investeringen noodzakelijk zijn en hoeft de begroting niet langer te worden belast met de kosten voor individuele onderhoudswerken, zoals bijvoorbeeld 'groot schilderwerk'.

Hiermee wordt bereikt dat er meerjarig een gelijkmatig en voorspelbaar patroon is voor wat betreft de kosten voor groot onderhoud en er flexibiliteit is voor het maken van keuzes op grond van bedrijfsmatige overwegingen (vanuit de bedrijfsvoering), zonder dat daar politiek gedreven afwegingen doorheen lopen. Op de begroting hoeft niet meer te worden 'bijgeplust' op de boekwaarde van een accommodatie wanneer er groot onderhoud gepleegd is. Hierdoor ontstaat er in veel gevallen eerder vrijval van kapitaallasten in de begroting.

Eens in de vier jaar wordt het meerjaren onderhoudsplan geactualiseerd en de uitkomsten daarvan worden verwerkt in de nota 'reserves en voorzieningen' bij de Voorjaarsnota. De geplande werkzaamheden worden telkens bekostigd via de reguliere onderhoudsbudgetten en aan het eind van het jaar wordt de realisatie onttrokken uit de voorziening. Uit de voorziening worden alleen werkzaamheden en vervangingen worden bekostigd van bestaande gebouwonderdelen op niveau conditie 3. Wanneer werkzaamheden op grond van nieuwe wetgeving of gewenste renovatie of uitbreiding aan de orde zijn zal een besluit voor een nieuwe investering worden voorgelegd.

9.4 Budgetten vastgoed

In de begroting zijn posten opgenomen voor beheer van het gemeentelijk vastgoed. In totaal gaat het om een nettobedrag (begrote uitgaven inclusief dotatie voorziening, verminderd met verwachte inkomsten) van € 2.404.000,- (2014). Dit bedrag is inclusief kapitaallasten. Binnen dit bedrag is € 476.306,- (2014) opgenomen voor regulier onderhoud en beheer van het vastgoed, exclusief het gemeentehuis en 't Clockhuys. Met ingang van 2015 wordt de administratie zo ingericht dat alle budgetten per kostensoort worden verdeeld, zodat een beter beeld ontstaat welke kosten per vastgoedobject worden gemaakt. Daardoor is er een beter inzicht, is er een betere kostenbeheersing mogelijk en kan een integrale kostprijs worden berekend.

Vanaf 2015 wordt jaarlijks een bedrag van (afgerond) € 500.000,- gestort in de Voorziening groot onderhoud, waaruit de benodigde investeringen worden gedaan op basis van de door een externe deskundige opgestelde meerjaren onderhoudsplanung. Opgemerkt wordt dat dit bedrag bestemd is voor alle gemeentelijke vastgoedobjecten, zowel het vastgoed voor de gemeentelijke bedrijfsvoering, als voor het maatschappelijk vastgoed.

In 2013 en 2014 was er sprake van een overgangperiode, waarin gebruik gemaakt is van vrijvallende kapitaallasten en tot 2013 bestaande voorzieningen voor gymnastiekzalen. In 2014 is een bedrag van € 384.727,- in de voorziening gestort. Voor het onderhoud aan de kunstgrasvelden zijn er twee afzonderlijke voorzieningen (hockey- en voetbalvelden)

Voorziening Onderhoud gebouwen

Deze voorziening kent per 01-01-2014 een stand van € 671.862. Toevoegingen (2014): € 430.844

Voorlopig wordt uitgegaan van een aanwending ter hoogte van: € 478.134. Dat maakt de stand per 31-12-2014: € 193.728. Omdat de jaarafsluiting nog niet bekend was bij het opstellen van dit rapport zijn de laatste cijfers onder voorbehoud.

De ombuiging buitensportaccommodaties ter hoogte van € 26.000,- wordt deels ingevuld door het sluiten van overeenkomsten met de voetbal- en hockeyverenigingen, waarbij die verenigingen meer zelfwerkzaamheid gaan verrichten. De verantwoordelijkheid voor (een deel van) het beheer en onderhoud komt bij de verenigingen te liggen. De gemeente verstrekt voor deze werkzaamheden een vergoeding ten behoeve van de aanschaf van materialen. Aangezien deze vergoeding lager is dan de totale kosten die de gemeente maakt voor de werkzaamheden in eigen beheer wordt per saldo een besparing bereikt.

9.5 Belangrijkste bevindingen

- Voortdurend bezuinigen op onderhoud heeft geleid tot achterstallig onderhoud en aantasting van de kwaliteit, met toenemende klachten en ontevredenheid bij huurders/gebruikers tot gevolg.
- Er is in 2013/2014 een grote inhaalslag gemaakt voor wat betreft het wegwerken van achterstallig onderhoud. Daarvoor diende fors te worden geïnvesteerd.
- Met een Meerjarige Onderhoudsplanning, een professioneel beheer en een onderhoudsvoorziening is er een stevige garantie dat kwaliteitsverlies door achterstallig onderhoud wordt voorkomen.
- Door het instellen van een onderhoudsvoorziening met een jaarlijks substantiële storting is bereikt dat groot onderhoud geen onderdeel meer is van politiek-bestuurlijke afwegingen, er meerjarig een gelijkmatig en voorspelbaar patroon is voor wat betreft de kosten voor groot onderhoud en flexibiliteit voor het maken van keuzes op grond van bedrijfsmatige overwegingen.
- Het inzicht in en overzicht van de beschikbare budgetten kan worden versterkt.

10 Conclusies en aanbevelingen

10.1 Conclusies

In het onderstaande zetten we de belangrijkste conclusies van het onderzoek puntsgewijs op een rij.

Beleid

1. Er is geen sprake van door de raad vastgesteld integraal (gestructureerd en in samenhang geformuleerd) vastgoedbeleid of vastgestelde kaders. Er zijn wel per casus of op deelterrein gerichte beleidsuitgangspunten en -uitspraken.
2. Voor de gemeentelijke maatschappelijke vastgoedobjecten is niet in alle gevallen vastgelegd waarom en ten behoeve van welk maatschappelijk doel deze in gemeentelijk eigendom zijn.
3. Gemeentelijk eigendom van accommodaties voor de huisvesting van zorg-, welzijns-, kunst- en/of cultuurorganisaties heeft voor- en nadelen. Een voordeel is dat de gemeente als subsidieverstrekker de huisvesting van betrokken organisaties kan regisseren. Ook kan de gemeente eisen stellen rond de huisvesting of op andere aspecten. Nadelen zijn onder meer de extra last van de beheersrol en een gebrek aan flexibiliteit bij veranderende huisvestingsbehoefte door wijziging van beleid.
4. De gemeente Haren zet gericht in op de concentratie van de huisvesting van maatschappelijke (ondersteunings)organisaties naar de doelgroepen waar zij zich op richten. Dit bevordert de onderlinge communicatie en kruisbestuiving en verlaagt de drempel voor de doelgroepen.
5. Het eigendom van het vastgoed van 't Clockhuys en derhalve onder meer 'huisbaas' zijn van de bibliotheek, in combinatie met het als gemeente exploiteren van een centrum voor kunst en cultuur, leidt tot complexiteit. Daarnaast maakt het de gemeente minder flexibel met het veranderen van het beleid rond deze voorzieningen.
6. Regionale woningaanbodafspraken leiden tot een onbedoeld beperkend effect voor invulling van (monumentale en beeldbepalende) panden die hun oorspronkelijke functie verliezen, maar wel geschikt zijn voor bewoning. Dat vraagt om flexibiliteit van de regionale partners (waaronder de provincie) teneinde het omzetten in een woonbestemming als doelmatige oplossing voor functieverlies te laten prevaleren boven een rekenmodel.

Organisatie

1. Er is vanaf 2012 met bestaande capaciteit stevig ingezet op het bewerkstelligen van adequaat vastgoedbeheer, er zijn daarmee behoorlijke stappen gezet in het versterken en professionaliseren van de beheerfunctie.
2. Ook een sterkere positionering van het vastgoedbeheer binnen de organisatie heeft bijgedragen aan de versterking van het beheer. Wel is aandacht nodig voor de onderlinge verbindingen tussen de afdelingen, ook gelet op de grote verscheidenheid aan betrokken medewerkers.

3. Ondanks dat men elkaar ambtelijk overwegend goed kan vinden is niet altijd duidelijk of 'vastgoed' leidend, dan wel volgend en faciliterend is. Dit leidt tot rolverwarring en uiteenlopende verwachtingen. Dat 't Clockhuys geen onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille lijkt niet logisch.
4. Er dienen nog wel een aantal stappen gezet te worden in het verder versterken en professionaliseren van het vastgoedbeheer om deze, gelet op de financiële belangen en maatschappelijke doelen, duurzaam op afdoende niveau te hebben ingebed in zowel de gemeentelijke beleidscyclus als bedrijfsvoering. De aanpak en aandacht geven vertrouwen dat deze stappen gemaakt gaan worden.

Operationeel

1. Door de vastgoedfunctie een stevigere positie te geven en te professionaliseren is er een grotere garantie dat het onderhoud op het gewenste niveau blijft. Veel extra energie (en soms ook kosten) zijn gaan zitten in het moeten leven met of het repareren van keuzes of nalatigheid uit het verleden. Door een goede onderhoudsplanning, een periodieke schouw en flexibele inzet van middelen wordt er al flink gewerkt aan het behalen van het gewenste onderhoudsniveau.
2. Er is op dit moment geen sprake van adequaat contractbeheer. Wel heeft de organisatie onderkend dat dit de noodzakelijke volgende slag moet zijn voor het verder versterken van het vastgoedbeheer.
3. Operationeel is er meer voordeel te behalen door opdrachtrelaties te centraliseren (zodat er minder versnippering optreedt in de opdrachtverstrekking en door prestatiegericht aanbesteden.
4. Het wordt niet als logisch gezien dat het tarief voor een (voetbal)kunstgrasveld gelijk is aan het tarief voor een traditioneel natuurgrasveld. De tariefstelling voor de sportaccommodaties verdient ook anderszins aandacht.
5. De Tarievenregelingen/verordeningen voor de binnensport en voor de buitensport zijn niet actueel gelet op bevoegdheidsverdeling college – raad.

Financieel

1. De raad heeft vanaf 2012 een omslag gemaakt door meer middelen beschikbaar te stellen voor onderhoud, inclusief het wegwerken van achterstallig onderhoud. Hierdoor krijgen gebruikers meer kwaliteit geboden en is er sprake van duurzamer vastgoedbeheer. Dat draagt bij aan meer maatschappelijk rendement van het vastgoed.
2. Er was op het moment van onderzoek onvoldoende sprake van integrale kostentoerekening, zodat er onvoldoende inzicht is in de verhouding tussen kosten en baten en er geen betrouwbare kostprijsberekening gemaakt kan worden. Er zijn en worden inmiddels verbeteringen doorgevoerd om budgetten, uitgaven en inkomsten adequaat te registreren, zodat er meer inzicht gegeven kan worden in de financiële aspecten van het vastgoed.

3. De totale boekwaarde van het maatschappelijk vastgoed is aanzienlijk lager dan de totale WOZ-waarde en de verzekerde herbouwwaarde. De gemeente beschikt derhalve over een 'stille reserve'. Deze is uiteraard niet direct aanwendbaar. En bovendien is de stille reserve in de praktijk minder dan het verschil in waarden suggereert, omdat de inkomsten bij veel accommodaties lager liggen dan de kostprijs.
4. Doordat geen sprake is van kostendekkende verhuur leiden de gehanteerde huurprijzen en tarieven voor het gemeentelijk vastgoed tot 'verborgen subsidiering'. Dit beeld wordt versterkt doordat in situaties huurkosten intern bij een andere afdeling van de gemeente in rekening worden gebracht in plaats van bij de gebruiker.

Informatie

1. In de onderzoeksperiode bleek dat er weliswaar voldoende gegevens beschikbaar zijn, maar dat de daaruit te verstrekken informatie onvoldoende bruikbaar is voor management, bestuur en raad om te kunnen sturen, c.q. afdoende te verantwoorden. Door een aantal ingrepen is er een goede basis om vanaf 2015 de informatievoorziening sterk te verbeteren.

Er is onvoldoende aandacht voor verantwoording en sturing op basis van informatie. De raad ontvangt en vraagt maar in beperkte mate relevante informatie

10.2 Aanbevelingen

Wij doen op basis van onze bevindingen en conclusies de volgende aanbevelingen.

Raad

1. Formuleer en stuur op integraal vastgoedbeleid (ontwikkeling, beheer, onderhoud, kosten, tariefstelling en afstoting), definieer daarbij welke vastgoedobjecten waarom in gemeentelijk eigendom (dienen te) zijn en vraag het college te rapporteren over alternatieven.
2. Houd als raad vast aan het in voldoende mate beschikbaar stellen van middelen om onderhoud en vervanging (en daarmee kwaliteit voor gebruikers) op lange termijn te kunnen waarborgen. Voorkom achterstallig onderhoud door andere overwegingen op korte termijn te laten prevaleren.
3. Definieer als raad welke informatie over het (maatschappelijk) vastgoed gewenst wordt.
4. Volg of de te maken stappen voor verdere versterking en professionalisering van het vastgoedbeheer gemaakt gaan worden. Maak afspraken over informatievoorziening in termen van producten, tijdstippen en inhoud.
5. Bewaak de afspraak met het college over het rapporteren over de resultaten van de inspanningen voor het afstoten van vastgoedobjecten.

College

1. Zet de ingezette koers om het vastgoedbeheer te versterken en te professionaliseren voort.
2. Bevorder en investeer verder in het beschikbaar hebben van bruikbare informatie. Wees kritisch op de kwaliteit van de beschikbare informatie. Verstrek de raad meer sleutel- en verantwoordingsinformatie op basis van de door de raad gedefinieerd informatiebehoefte.

Maak inzichtelijk(er) welke middelen besteed worden aan de vastgoedportefeuille en hoeveel vastgoedmiddelen ten goede komen aan welke gemeentelijke/maatschappelijke doelen.
3. Wees koersvast bij het maken van keuzes om vastgoed af te stoten. Zet een strategie uit om belemmeringen weg te nemen, betrek de raad daarbij wanneer nodig. Hou een open blik voor kansen die zich voordoen.
4. Zoek naar alternatieven voor gemeentelijk vastgoedeigendom, wees daarbij waar mogelijk creatief, met in acht neming van de wens om als (lokale) overheid terug te treden. Weeg hierbij wel telkens de voor- en nadelen van alternatieven (of voorwaarden daarbij) en de keuze voor gemeentelijke eigendom goed tegen elkaar af. Betrek de raad bij dit proces.
5. Neem het beheer van 't Clockhuys (het fysieke beheer van het pand) ook in de vastgoedportefeuille op.
6. Stel een nieuwe regeling vast voor de tarieven en gebruiksvoorschriften voor de binnen- en buitensportaccommodaties (in plaats van de verouderde verordeningen die door de raad zijn vastgesteld); laat de raad waar nodig kaders stellen.
7. Koester de dorpshuizen vanwege de ontmoetingsfunctie, maar wees in het kader van beleid voor de buitendorpen en de bij de dorpsgemeenschappen te leggen verantwoordelijkheden alert op draagvlak, effecten en de organisatie van het beheer. Overweeg of het eigendom kan worden overgedragen (met bijbehorende afspraken).
8. Breng de risico's in kaart met betrekking tot het vastgoedeigendom en het beheer daarvan. Zie toe op een goede monitoring van deze risico's.
9. Erken de beperkingen van de schaal en beschouw de mogelijkheden om, los van toekomstige bestuurlijke schaalvergroting, het vastgoedbeheer op te schalen naar een groter verband.

Organisatie

1. Veranker de versterking en professionalisering van het vastgoedbeheer door voldoende aandacht te besteden aan de positionering binnen de organisatie (wanneer leidend, wanneer volgend?), de verbinding met het bestuur en de persoonlijke professionalisering van de medewerkers.
2. Continueer de professionalisering van het vastgoedbeheer door het 'up-to-date' maken van de contractrelaties en de regelingen voor ingebruikgeving van de binnen- en

buitensportaccommodaties, het inrichten van contractbeheer en de verbeteringen m.b.t. het registreren van (financiële) gegevens.

3. Besteed aandacht aan de interne verbindingen, verantwoordelijkheden en afhankelijkheden met het oog op samenhang en effectieve en doelmatige samenwerking.
4. Organiseer dat de huur van gemeentelijk vastgoed in alle gevallen in rekening wordt gebracht bij de gebruiker, ook bij de gesubsidieerde instellingen.
5. Beschouw (opnieuw) de tariefstelling van de buitensportaccommodaties in verhouding tot de binnensportaccommodaties. Betrek daarbij de tariefstelling voor kunstgrasvelden en de voordelen voor de buitensport- ten opzichte van de binnensportverenigingen. Adviseer op basis daarvan college en raad over (on)wenselijkheid van aanpassingen.
6. Rapporteer jaarlijks over relevante informatie, wees daarbij selectief en ondersteun de raad bij het bepalen van zijn informatiebehoefte.

BIJLAGE 1

Gebruikte bronnen en geraadpleegde documenten en literatuur

Gemeentelijke documenten

- Dossiers vastgoedobjecten
- Vlootshouw gemeentelijk vastgoed, juni 2013
- Programmabegrotingen 2013, 2014 en 2015
- Voorjaarsnota's, inclusief Nota Reserves en Voorzieningen 2011, 2012, 2103 en 2014
- Meerjaren Onderhoudsplan, Draaijer+partners, 2013 – 2033
- Overzichten gemeentelijk vastgoed (Team Vastgoed)
- Bronlijst 2012/2013 jaarlijks beheer vastgoed
- Brede Kadernota Sport & Bewegen (oktober 2011)
- Tarievenverordening Buitensportaccommodaties
- Tarievenverordening Binnensportaccommodaties
- Speerpuntennotitie lokaal cultuurbeleid 2013 – 2016 (oktober 2013)
- Rapport Toekomst 't Clockhuys – CKC Haren, Corporate Real Estate Management (J. Veuger), oktober 2013
- Diverse notities en b&w-adviezen aangaande 't Nije Cruys, 't Clockhuys, sportaccommodaties, gymnastiekzalen en sporthal Scharlakenhof
- Accountantsverslag 2013, Ernst & Young

Overige literatuur

- J. Veuger e.a.: Barometer maatschappelijk vastgoed, Hanzehogeschool, 2014
- "Komt vast goed", rapport rekenkamercommissie gemeente Waalwijk, september 2014
- Inzicht in gemeentelijk vastgoed ontbreekt volledig, in: Facilitair, november 2013, tevens op website Twijnstra & Gudde
- Publicaties Binnenlands Bestuur inzake vastgoedbezit gemeenten en onderzoek naar vastgoedbeheer, juni 2013 en oktober 2014
- Kadernota Maatschappelijk Vastgoed, gemeente Barendrecht, 2012

BIJLAGE 2

Berekening kostendekking

op basis van beschikbaar overzicht (met beperkingen) van kosten/baten maatschappelijk vastgoed gemeente Haren

Dit betreft een niet volledig betrouwbaar overzicht, gebaseerd op een verstrekt overzicht van baten en lasten over 2013 uit het administratief systeem; vanaf 2015 wordt een nieuw systeem voor budgetbeheer gehanteerd en zijn nieuwe afspraken gemaakt over kostentoerekening, waardoor meer betrouwbare gegevens beschikbaar komen.

	Accommodatie	Kosten	Kapitaallasten	Exploitatie- lasten	Opbrengsten	Saldo	Kosten- dekking
	Maatschappelijke organisaties/diensten						
1	t Nije Cruys	€ 99.760	€ 35.130	€ 64.630	€ 86.209	- € 13.551	86,4 %
2	t Clockhuys (excl. personeel)	€ 123.987		€ 123.987	€ 326.19	- € 202.103	niet te berekenen
	exploitatie bar 't Clockhuys			€ 14.356	€ 34.722	- € 20.366	nvt
3	Niet-onderwijsdeel Brede School De Octopus		In 2014	€ 11.792	€ 42.875		nvt
	Sport						
4a	Sportpark De Koepel (terrein)	€ 127.988	€ 68.134	€ 59.854	€ 75.545	€ 52.443	59,0 %
4b	Berging sportpark de Koepel	Allen bij sportpark inbegrepen					
5	Kleedgebouw vv Haren						
6	Kleedgebouw ATC 69						
7	Kleedgebouw vv Gorecht						
8	Sportcomplex Harener Holt	€ 92.327	€ 66.236	€ 26.091	€ ?? 600	€ 91.727	0,65 % 14,6 % **
9	Kleedgebouw GHHC Harenerholt	Bij					
10	Sportcomplex De Groenenberg	€ 58.246	€ 43.862	€ 14.384	€ 3.567	€ 54.679	6,1 %
11	Kleedgebouw vv Glimmen	Bij sportcomplex inbegrepen					
14	Dojo Oude Brinkweg	€ 59.395	€ 36.098	€ 23.297	€ 5.542	- € 53.853	9,3 %
	Sport en onderwijs						
15	Sport- en spelzaal De Bam	€ 86.751	€ 27.767	€ 58.984	€ 19.176	- € 65.575	22,1 % *
16	Gymzaal Het Buut	€ 38.360	€ 4.153	€ 3.407	€ 11.106	- € 27.254	29,0 % *
17	Gymzaal De Meet	€ 25.808	€ 6.129	€ 19.679	€ 7.435	- € 18.373	28,8 % *
18	Gymzaal De Groenenberg	€ 34.307	€ 6.135	€ 28.172	€ 3.620	- € 30.687	10,6 % *
19	Sporthal Scharlakenhof	€ 125.946	€ 23.924	€ 102.422	€ 67.028	- € 58.928	53,2 %
	Exploitatie bar sporthal excl personeel			€ 15.311	€ 41.259	€ - 25.948	nvt

* = geen inkomsten uit gebruik onderwijs, geen toerekening

** = bij huurprijs 2014 (nieuwe overeenkomst)

	Accommodatie	Kosten	Kapitaallasten	Exploitatie- lasten	Opbrengsten	Saldo	Kosten- dekking
	Buurt- en dorpsuizen						
20	Buurthuis Mellenshorst	€ 59.786	€ 36.128	€ 23.658	€ 0	- € 59.786	nvt
21	Dorpshuis De Hoeksteen	€ 22.752	€ 12.315	€ 9.737	€ 0	- € 22.752	nvt
22	Dorpshuis De Tiehof	€ 26.190	€ 14.297	€ 11.893	€ 0	- € 26.190	nvt
23	Dorpshuis De Groenenberg	€ 15.349	€ 6.752	€ 8.597	€ 0	- € 15.349	nvt
	Accommodaties kinderopvang						
24	Accommodatie kinderdagopvang Dribbel	€ 78.333	€ 57.184	€ 21.149	€ 31.385	€ 46.948	40,0 %
25	Accommodatie kinderdagopvang Brabbel	€ 50.165	€ 38.119	€ 12.046	€ 29.398	€ 20767	58,6 %
	Overig						
26	Havos-pand	€ 9.196	€ 6.495	€ 2.701	€ 3.404	€ 5.792	37,0 %
27	Molen De Koornschoof	€ 43.702	€ 8.506	€ 35.196			nvt
28	Toren Haren	€ 17.843	€ 336	€ 17.147			nvt
29	Toren Noordlaren	€ 10.622	€ 3.558	€ 7.064			nvt

Bron: bronlijst jaarlijks beheer vastgoed gemeente Haren

* = geen inkomsten uit gebruik onderwijs, geen toerekening

** = bij huurprijs 2014 (nieuwe overeenkomst)