

Rekenkamer Gemeente Heusden Onderzoek Maatschappelijk Vastgoed

12 januari 2022

Colofon

Referentie 20220112/361/LD/SdC/EvR

Contactpersoon Linda Mustert

Organisatie Rekenkamer Heusden
Postbus 41 5250 AA Vlijmen

Auteurs Leoniek Driessens (Republiq)
Evi van Rijn (Republiq)
Sander de Clerck (Republiq)

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	4
01.01	Aanleiding.....	4
01.02	Vraagstelling.....	4
01.03	Aanpak.....	4
01.04	Leeswijzer.....	5
02	CONTEXT	6
03	CONCLUSIE	7
04	BEVINDINGEN & BENCHMARK	8
04.01	Vastgoedportefeuille.....	8
04.02	Vastgoedbeleid.....	10
04.03	Financiën	11
04.04	Organisatie	16
04.05	Informatievoorzieningen.....	20
BIJLAGE 01	ONTVANGEN DOCUMENTEN	21
BIJLAGE 02	OVERZICHT GEÏNTERVIEWDEN	22
BIJLAGE 03	GEBOUWENOVERZICHT	23
BIJLAGE 04	STRUCTURELE MANAGEMENTINFORMATIE	26

01 INLEIDING

01.01 Aanleiding

In de loop van 2021 heeft de Rekenkamer van de gemeente Heusden ervoor gekozen een onderzoek uit te laten voeren naar het maatschappelijk vastgoed van de gemeente en de rol die de gemeenteraad daarbij vervult. Het maatschappelijk vastgoed betreft gebouwen die in eigendom zijn of gehuurd worden door de gemeente die een maatschappelijk doel dienen, bijvoorbeeld op gebied van cultuur, welzijn of sport. De gemeenteraad heeft een kaderstellende en controlerende rol wat betreft de uitvoering van het vastgoedbeleid. Een belangrijke taak gezien de grote belangen die aan vastgoedbeslissingen kleven, zowel vanuit de gemeente als de samenleving en de omvangrijke financiële impact die samengaat met beslissingen. De Rekenkamer heeft Republiq gevraagd dit onderzoek uit te voeren. In dit rapport vindt u de conclusies en bevindingen van het onderzoek.

01.02 Vraagstelling

De rekenkamer heeft de volgende centrale vraagstelling geformuleerd voor het onderzoek:

In hoeverre is de gemeenteraad van gemeente Heusden in staat om inhoud te kunnen geven aan haar kaderstellende en controlerende rol ten aanzien van het vastgoedbeleid¹? Hierbij zowel kijkend naar het vooral beheersmatige vastgoedbeleid als ook naar het beleid omtrent (investerings)projecten die leiden tot aanpassingen in de vastgoedportefeuille.

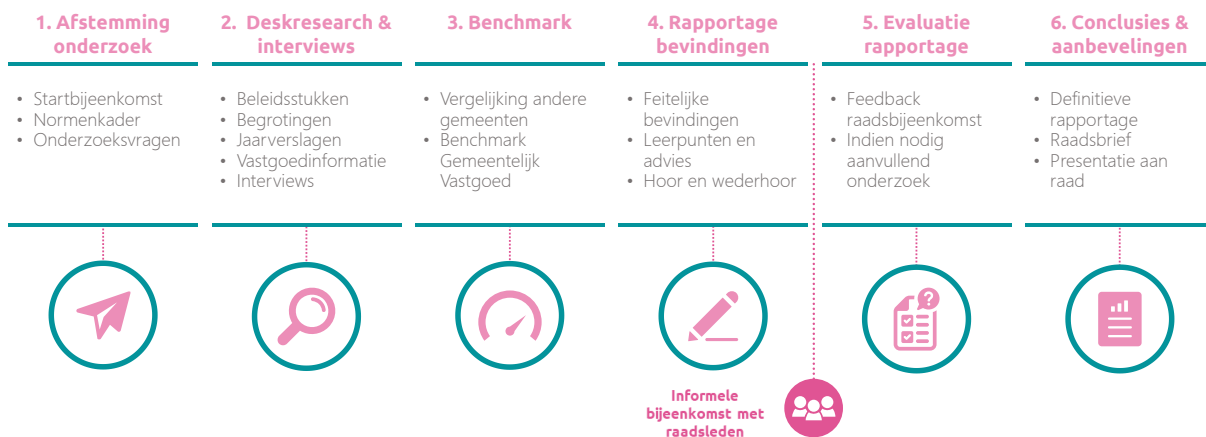
Om een antwoord te kunnen formuleren op de centrale vraagstelling zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Hoe zijn de rollen, taken en bevoegdheden verdeeld bij de uitvoering van het vastgoedbeleid binnen de gemeente Heusden tussen de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie? Hierbij onderscheid makend tussen het primair op beheer van de portefeuille gerichte vastgoedproces en het proces omtrent (investerings)projecten die leiden tot aanpassingen in de vastgoedportefeuille.
2. Wat is de samenstelling van de maatschappelijk vastgoed portefeuille en hoe is die verdeeld over de begrotingsprogramma's?
3. Welk financieel beslag is gemoeid met het maatschappelijk vastgoed, zowel wat betreft investeringen als exploitatie en op welke wijze worden de kosten gedekt? En is er zicht op de (financiële) risico's?
4. Welke informatie krijgt de gemeenteraad over de voortgang van het bereiken van de doelen van het maatschappelijk vastgoed?
5. Is de informatie voor de raad toereikend om de resultaten van het maatschappelijk vastgoed op hoofdlijnen te kunnen beoordelen rekening houdend met de beleidskaders gemeentelijke eigendommen?
6. Zijn er ten aanzien van de toekomst - zowel qua informatievoorziening richting de raad als qua verbetering van de ontwikkeling en/of uitvoering van het beleid – aanbevelingen te doen met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed?

01.03 Aanpak

Voor dit onderzoek is een aanpak gehanteerd die bestaat uit zes stappen. In de volgende afbeelding zijn deze stappen schematisch weergegeven.

¹ Hiermee wordt bedoeld op het beleid rondom het maatschappelijk vastgoed van de gemeente.



Om een goed en compleet beeld te krijgen van gemeente Heusden, is in het onderzoek uitgebreid tijd genomen voor het houden van interviews en het verdiepen in relevante documenten en cijfers. Een overzicht van de documenten die zijn ontvangen is opgenomen in bijlage 1. Daarnaast hebben interviews plaatsgevonden met ambtelijke en bestuurlijke stakeholders. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de personen die zijn geïnterviewd. Naast een interne analyse heeft ook een benchmark plaatsgevonden, om te onderzoeken waar gemeente Heusden staat ten opzichte van andere gemeenten. Dit door kennis en cijfers vanuit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed te combineren met onze opgedane kennis en ervaring bij andere gemeenten. Tot slot is in de aanpak tijd voor hoor en wederhoor georganiseerd, ofwel tijd om te reageren door alle betrokkenen bij dit onderzoek op de voorlopige bevindingen en conclusies alvorens deze aan de Raad worden gepresenteerd.

Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is een samenwerking tussen TIAS en Republiq waarbij jaarlijks data vanuit open en eigen databronnen worden verzameld om gemeentelijke vastgoedprestaties inzichtelijk te maken. De deelnemers in de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed vertegenwoordigen circa één derde van het totale gemeentelijk vastgoed in Nederland. Hiertoe behoren ook gemeenten die qua grootte en locatie vergelijkbaar zijn als Heusden. Daarmee geeft de benchmark een representatief beeld van het gemiddelde van Nederland. De benchmark belicht onder andere financiële aspecten zoals huuropbrengsten en onderhoudskosten en ook thema's als duurzaamheid, beschikbaarheid en organisatie. Waar mogelijk is gemeente Heusden vergeleken met andere gemeenten vanuit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Voor meer info zie www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl



01.04 Leeswijzer

In dit rapport wordt antwoord gegeven op alle deelvragen die op voorhand zijn opgesteld. Om de bevindingen zo leesbaar mogelijk te presenteren, is gekozen voor een andere volgorde dan de volgorde waarin de deelvragen zijn gesteld. In onderstaande tabel is weergegeven in welke paragraaf antwoord wordt gegeven voor iedere deelvraag. Een antwoord op de centrale vraagstelling is terug te vinden in hoofdstuk 3 – Conclusies.

Vraag	Paragraaf
Deelvraag 1	4.04
Deelvraag 2	4.02
Deelvraag 3	4.03
Deelvraag 4	4.05
Deelvraag 5	4.01
Deelvraag 6	4.05

02 CONTEXT

In 1997 is gemeente Heusden ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Drunen, Heusden en Vlijmen, die op hun beurt weer uit verschillende kernen bestonden. Deze ontstaansgeschiedenis is nog steeds terug te zien in de dagelijkse situatie. Zo zijn in vele kernen voorzieningen gevestigd en zijn er bijvoorbeeld nog drie gemeentehuizen² aanwezig in de portefeuille.

De slogan van gemeente Heusden 'Dromen, Doen, Heusden' is niet alleen op veel plekken terug te zien maar heeft ook een grote impact op de organisatie. Met de slogan wil de gemeente Heusden ruimte geven aan de dromen van inwoners, bedrijven en verenigingen. Burgerinitiatieven worden gestimuleerd en ondersteund, waarmee de burger op de eerste plek in de samenleving komt te staan. De maatschappelijke behoefte van de burger is centraal gezet.

Dit streven is ook duidelijk terug te zien in de organisatie rondom het vastgoed. Alle geïnterviewden tonen een grote mate van betrokkenheid bij de lokale samenleving. De resultaat- en doelgerichte instelling is erop gericht om een zo goed mogelijk resultaat voor de lokale samenleving te leveren. Er wordt voldoening gehaald uit het bieden van deze maatschappelijke meerwaarde. De gemeentelijke organisatie is ingericht om 'Dromen, doen, Heusden' zo goed mogelijk waar te maken.

Logischerwijs wordt daarom ook veel waarde gehecht aan voorwaarden die nodig zijn om het motto uit te dragen. De geïnterviewden geven aan dat de lijnen binnen de ambtelijke organisatie kort zijn. Er is weinig hiërarchie, wat snelle afstemming mogelijk maakt. Er is een grote mate van zelfstandigheid. Dit zorgt dat medewerkers veel vrijheid ervaren in hun werkzaamheden en dat de mate van flexibiliteit groot is. De organisatie kan gekenmerkt worden als een uitvoerende organisatie. Allemaal belangrijke voorwaarden om zo snel mogelijk resultaat te kunnen leveren als de lokale samenleving hierom vraagt.

Deze keuzes hebben ook impact op de organisatie rondom het maatschappelijk vastgoed. Doordat de maatschappelijke behoefte leidend is, is de samenstelling van de vastgoedportefeuille en de financiële impact een gevolg hiervan. Het is een belangrijke (politieke) keuze om sommige maatschappelijke gebouwen aan te houden. Vastgoedsturing is niet in de organisatie belegd en er is beperkt vastgoedbeleid. Er is beperkt inzicht in het totale maatschappelijk vastgoed en hoe dit de maatschappelijke doelen dient. Dit brengt risico's met zich mee in het kader van continuïteit en sturing op de lange termijn. Met vastgoed zijn grote financiële kosten en investeringen gemoeid. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op het maatschappelijk vastgoed en de organisatie daarvan en de risico's die dat laatste met zich mee brengt.

² Van de originele drie gemeentehuizen zijn er twee in gebruik als gemeentehuis. Het voormalige gemeentehuis is Heusden heeft inmiddels de functie van een bezoekerscentrum.

03 CONCLUSIE

De rekenkamer heeft de volgende centrale vraagstelling geformuleerd voor het onderzoek:

In hoeverre is de gemeenteraad van gemeente Heusden in staat om inhoud te kunnen geven aan haar kaderstellende en controlerende rol ten aanzien van het vastgoedbeleid?

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de conclusie dat de gemeenteraad op dit moment onvoldoende mogelijkheden heeft om deze kaderstellende en controlerende rol te vervullen. De belangrijkste oorzaak ligt in het gegeven dat er momenteel beperkt beleid ten aanzien van het vastgoed is vastgesteld.

Op dit moment is er op enkele onderdelen summier beleid vastgesteld, bijvoorbeeld op gebied van onderhoud of investeringen. Doordat dit beleid er niet is, ontbreken (lange termijn) doelen en is onduidelijk hoe het maatschappelijk vastgoed presteert en welke financiële consequenties hiermee gemoeid zijn. Zonder beleid is het voor de Raad slechts deels mogelijk om (bij) te sturen. Alleen het onderwijsvastgoed is hierop een uitzondering: voor het onderwijsvastgoed is een duidelijke strategie en doel vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Het ontbreken van beleid voor het overige maatschappelijk vastgoed kan worden verklaard doordat de gemeente stuurt vanuit de gewenste maatschappelijke voorzieningen en burgerinitiatieven en dat in de organisatie de rol en taken ten aanzien van vastgoedsturing³ niet zijn belegd. Hoewel de naam van het cluster Vastgoed deze indruk wekt, zijn de rollen en taken van het cluster Vastgoed meer kenmerkend voor activiteiten die passen bij contractbeheer.

Naast beleid is er op dit moment gedeeltelijk inzicht in de omvang (oppervlakte in m²) van de vastgoedportefeuille, waardoor het complex is om prestaties te vergelijken en te evalueren. Doordat dit inzicht ontbreekt, is beperkt informatie uitwisseling richting de Raad mogelijk.

De lokale context en het doorvoeren van het motto 'Dromen, doen, Heusden' heeft duidelijk impact op processen, werkwijzen en de cultuur binnen zowel de ambtelijke organisatie, het college en de gemeenteraad. Dit biedt duidelijk voordelen, maar kent ook een aantal risico's als het op vastgoedsturing aankomt. Doordat er op dit moment onvoldoende inzicht is in het maatschappelijk vastgoed en het presteren hiervan⁴, is verantwoording van maatschappelijke middelen door de Raad beperkt mogelijk. Keuzes ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed kunnen slechts deels worden onderbouwd en het leveren van kwaliteit en financiële continuïteit op de lange termijn is een risico. Daarbij is er onvoldoende mogelijkheid voor evaluatie, toetsing en controle. Ook bij veranderingen in de financiële situatie is onvoldoende zicht op mogelijke besparingskeuzes en de impact die dit heeft op de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed op de lange termijn. De gemeente is (te) afhankelijk van de kennis en kunde van personen, de borging is onvoldoende geregeld en dit brengt risico's met zich mee brengt bij uitval of vertrek van medewerkers.

³ Vastgoedsturing is het integraal sturen op alle activiteiten die voortvloeien uit het hebben van een vastgoedportefeuille, voornamelijk door het maken van strategisch beleid en tactische kaders en het evalueren van de uitvoering hiervan.

⁴ Met het presteren wordt bedoeld in hoeverre het maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan de maatschappelijke doelen van de gemeente.

04 BEVINDINGEN & BENCHMARK

In dit hoofdstuk zijn de bevindingen gebundeld per onderwerp om de conclusies te onderbouwen. Per onderwerp wordt, zo goed als mogelijk op basis van de beschikbare informatie, de vergelijking met andere gemeenten gemaakt. Met behulp van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed wordt de gemeente Heusden vergeleken met andere gemeenten. Per onderwerp worden ook één of twee deelvragen van het onderzoek beantwoord. Deze zijn in een kader weergegeven.

Voor dit onderzoek is niet alle informatie van alle gebouwen beschikbaar. Voor sommige analyses geldt daarom dat deze zijn uitgevoerd op een deel van gebouwen. In onderstaande afbeelding wordt geschetst welke informatie over de gebouwen is verkregen. Van links naar rechts: in totaal heeft de gemeente Heusden 93 gebouwen in eigendom. Van deze 93 gebouwen zijn er 81 aangemerkt als maatschappelijk vastgoed. Ofwel vastgoed dat een maatschappelijk doel dient. Van deze 81 gebouwen zijn vervolgens van 56 gebouwen de kosten en inkomsten per gebouw aangeleverd. Dit is de informatie waarop de financiële analyse is uitgevoerd. De reden dat er van minder gebouwen financiële informatie is gedeeld, komt doordat het bij aanvang van het onderzoek binnen de gemeente niet duidelijk was welk vastgoed tot het maatschappelijk vastgoed behoort. Tot slot geeft het meerjarenonderhoudsbeleidsplan (MJOP) een ander beeld: in de MJOP zijn in totaal 59 gebouwen opgenomen, waarvan 37 tot het maatschappelijk vastgoed behoren. Ofwel 37 van de 81.



Bovenstaand beeld geeft duidelijk weer dat binnen de gemeente Heusden geen vastgestelde definitie voor het maatschappelijk vastgoed heeft en dat elk cluster hier vanuit haar eigen perspectief naar kijkt. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de 93 gebouwen waarbij onderscheid is gemaakt tussen maatschappelijk vastgoed en niet-maatschappelijk vastgoed.

04.01 Vastgoedportefeuille

Deelvraag 2 Wat is de samenstelling van de maatschappelijk vastgoed portefeuille en hoe is die verdeeld over de begrotingsprogramma's?

De totale vastgoedportefeuille in eigendom van de gemeente Heusden bestaat uit 93 panden. Binnen de scope van dit onderzoek valt enkel het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed zijn gebouwen die dienen om beleidsdoelen te realiseren, bijvoorbeeld het huisvesten van een cultureel centrum of sportvereniging.

De gemeente heeft 81 gebouwen aangemerkt als maatschappelijk vastgoed.. Op basis van de interviews blijkt dat er geen definitie is binnen de gemeente voor wat maatschappelijk vastgoed is en wat niet. Binnen elk cluster wordt hiervoor een eigen indeling gehanteerd, afgestemd op het eigen werkproces. Als toets is de portefeuille

gecategoriseerd in niet-maatschappelijk en maatschappelijk vastgoed conform standaard definities vanuit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.

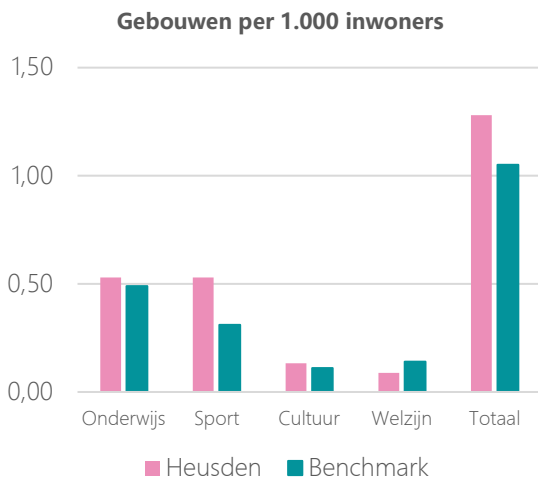
Er is binnen de gemeente geen compleet overzicht van het aantal vierkante meters per gebouw. Van 39 gebouwen is een oppervlakte ontvangen. Om een analyse te kunnen uitvoeren met betrekking tot de oppervlakten van de portefeuille, zijn de benodigde cijfers van de resterende gebouwen opgehaald vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In onderstaande tabel is de verdeling van de portefeuille naar objectsoort opgenomen conform de indeling van de gemeente. In totaal omvat de selectie van 81 gebouwen circa 87.000 m² bvo. Hierbij moet worden opgemerkt dat de categorisering vanuit de gemeente niet eenduidig is. Onder de categorie 'Facilitair en dienstgebouwen' vallen onder andere een sportzaal, een zwembad, drie sporthallen en twee gemeentehuizen.

Objectsoort	Gebouwen	Gebouwen (%)	BVO ⁵	BVO (%)
Sport en maatschappelijk	24	30%	16.305	20%
Schoolgebouwen en gymzalen	28	35%	39.277	48%
Facilitair en dienstgebouwen	17	21%	25.583	31%
Overig	12	15%	8711	1%
Totaal	81	100%	82.036	100%

Om inzicht te krijgen of gemeente Heusden veel of weinig vastgoed in de portefeuille heeft voor het aantal inwoners, is een vergelijking gemaakt met de gegevens uit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Om deze vergelijking te maken, zijn de gebouwen van gemeente Heusden gecategoriseerd naar één van de volgende portefeuilles: onderwijs, sport, cultuur en welzijn. In onderstaande grafieken is het aantal gebouwen per 1.000 inwoners en m² BVO per 1.000 inwoners weergegeven, per portefeuille voor gemeente Heusden en het gemiddelde van de benchmark.

In vergelijking met de benchmark heeft gemeente Heusden relatief veel gebouwen in de vastgoedportefeuille. Met name in sportportefeuille ligt het aantal gebouwen hoger dan het gemiddelde van de benchmark. Uit interviews blijkt dat sport een belangrijk maatschappelijke behoefte is en dat tevens gewerkt wordt aan het privatiseren van sportgebouwen. Het verschil in oppervlakte is kleiner. Dit is te verklaren door de verschillende kernen in de gemeente. Iedere kern heeft waarschijnlijk zijn eigen sportvoorzieningen, maar deze zijn veelal relatief klein in omvang.

⁵ Het bruto vloer oppervlak (BVO) is het vloeroppervlakte van een gebouw gemeten volgens de NEN 2580.



Deelvraag 2 Wat is de samenstelling van de maatschappelijk vastgoed portefeuille en hoe is die verdeeld over de begrotingsprogramma's?

De maatschappelijk vastgoed portefeuille bestaat volgens gemeente Heusden uit 81 gebouwen. Dit is een selectie uit een totaal van 93 gebouwen. De maatschappelijke vastgoedportefeuille (van 81 gebouwen) bestaat voor 35% uit schoolgebouwen en gymzalen, voor 30% uit sport en maatschappelijk, voor 21% uit facilitair en dienstgebouwen en de resterende 15% van de gebouwen is gecategoriseerd als 'Overig'. In paragraaf 04.03 wordt nader ingegaan hoe dit is verdeeld over de begrotingsprogramma's.

04.02 Vastgoedbeleid

Deelvraag 5 - Is de informatie voor de raad toereikend om de resultaten van het maatschappelijk vastgoed op hoofdlijnen te kunnen beoordelen rekening houdend met de beleidskaders gemeentelijke eigendommen?

Vastgoedbeleid heeft als doel om vanuit een eigenaarsperspectief richting en kaders mee te geven over het maatschappelijk vastgoed. Beleid omvat doorgaans een doel of doelen op specifieke thema's, kaders en uitgangspunten. Ook ten aanzien van de financiële consequenties van beslissingen rondom het maatschappelijk vastgoed. Beleid kan ook een strategie omvatten voor de lange termijn. Binnen de gemeente Heusden zien we dat voor het onderwijs dergelijk beleid is opgesteld en uitgewerkt. Er is een Integraal Huisvestingsplan (IHP) waarin de doelen en lange termijn strategie zijn vastgelegd op het totaal van alle onderwijs gebouwen. Dit geeft richting aan projecten en onderhoud en is afgestemd met de betrokken schoolbesturen als belangrijke stakeholders.

Voor het overige maatschappelijk vastgoed is beperkt vastgoedbeleid opgesteld. Beleidsdocumenten zijn gericht op de volgende drie beleidsonderwerpen:

- Onderhoud
- Duurzaamheid
- Afstoten

Onderhoud

In 2014 is het Beleidsplan Onderhoud Gebouwen opgesteld. In dit beleidsplan wordt een beknopte visie gegeven op de instandhouding en het beheer van de gemeentelijke gebouwen. In dit beleidsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de 'vaste' gemeentelijke gebouwen, onderwijs en gymzalen en tijdelijke gebouwen. Van de 200 gebouwen die gemeente Heusden op dat moment in haar bezit heeft, worden er 68 aangemerkt als 'vast'⁶. Hiervoor wordt het gewenste onderhoudsniveau omschreven als 'veilig en heel'. In het Beheerplan gebouwen uit 2015 wordt voor alle gebouwen toegelicht hoe het beheer van deze gebouwen eruit ziet en welke wettelijke kaders gelden. In 2018 is een geactualiseerd meerjarenonderhoudsbeleidsplan (MJOP) opgesteld.

⁶ In dit onderzoek zijn panden in tijdelijk bezit buiten beschouwing gelaten. Dit verklaart het verschil tussen 200 gebouwen die in deze paragraaf worden genoemd en de 93 gebouwen die in paragraaf 4.01 worden genoemd.

Het is opvallend dat in alle stukken het beleid als ‘heel en veilig’ wordt omschreven, maar dat nergens wordt toegelicht wat dit precies inhoudt en hoe dit meetbaar wordt gemaakt. In de beknopte rapporten ligt een focus op de financiële impact. Ook over de externe controle wordt in 2018 gezegd dat “de kwaliteit van de gebouwen redelijk tot goed is” zonder in te gaan op de meetmethode en wat dan ‘redelijk’ en ‘goed’ inhouden. Op onderdelen wordt financieel op een specifieke casus ingegaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er vastgoedbeleid ten aanzien van onderhoud aanwezig is, maar op basis van deze stukken niet kan worden gecontroleerd welke mate van kwaliteit wordt behaald met de beschikbare middelen.

Duurzaamheid

In 2008 is de eerste Duurzaamheidsagenda opgesteld. Hierin zijn onder andere doelstellingen bepaald voor de eigen gebouwen en utiliteitsgebouwen voor nieuwbouw en renovatie. In 2017 wordt aan de Raad het programma Heel Heusden Duurzaam (2018-2021) gepresenteerd. Hierin wordt verwezen naar de gebouwde omgeving en worden doelstellingen voor de gehele gemeente gepresenteerd. In 2019 is het Plan van aanpak Verduurzaming gemeentelijk vastgoed opgesteld, dat specifiek ingaat op de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In het plan van aanpak worden 11 gebouwen geselecteerd waarvan verduurzaming prioriteit heeft. Deze prioriteit is gebaseerd op een multi criteria analyse waarbij meerdere indicatoren over de aard en functie van een gebouw zijn betrokken. Voor deze gebouwen worden in de periode 2020 tot 2030 diverse maatregelen voorgesteld.

Afstoten

Er is een lijst met maatschappelijk vastgoed, waarbij per gebouw is aangegeven of het nodig is om het gebouw als gemeente in eigendom te houden. Deze lijst wordt samengesteld vanuit een pragmatische inschatting of het behoud van eigendom nodig is of dat een gebouw kan worden afgestoten. Het is vastgelegd welk beleid of welke uitgangspunten hieraan ten grondslag liggen. De lijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

Deelvraag 5 - Is de informatie voor de raad toereikend om de resultaten van het maatschappelijk vastgoed op hoofdlijnen te kunnen beoordelen rekening houdend met de beleidskaders gemeentelijke eigendommen?

De beperkte mate van aanwezigheid van beleidskaders en inhoudelijke onderbouwing maakt dat het voor de Raad beperkt tot niet mogelijk is om de prestaties van maatschappelijk vastgoed te beoordelen. Het IHP maakt dat dit voor de onderwijsgebouwen wel mogelijk is. Ook op gebied van duurzaamheid is een doel en aanpak geformuleerd. Het is niet duidelijk of hierover ook periodiek wordt gerapporteerd aan de raad. Doordat op andere onderwerpen beleid ontbreekt, is het niet mogelijk om hierover informatie uit te wisselen richting de Raad (en andersom mist de basis voor de Raad om hierover vragen te kunnen stellen).

04.03 Financiën

Deelvraag 3: Welk financieel beslag is gemoeid met het maatschappelijk vastgoed, zowel wat betreft investeringen als exploitatie en op welke wijze worden de kosten gedekt? En is er zicht op de (financiële) risico's?

Van de 81 gebouwen, die door de gemeente zijn gekenmerkt als maatschappelijk vastgoed, zijn van 56 gebouwen de bijbehorende kosten en opbrengsten ontvangen voor de periode 2020.. Voor de overige panden is geen inzicht verkregen in de kosten en opbrengsten. Dit is met name terig te voeren op het aantal schoolgebouwen (24) die door de scholen zelf worden geëxploiteerd. De analyse in deze paragraaf is gebaseerd op de selectie van 56 gebouwen.

Er zijn verschillende kostensoorten gemeoid met het maatschappelijk vastgoed:

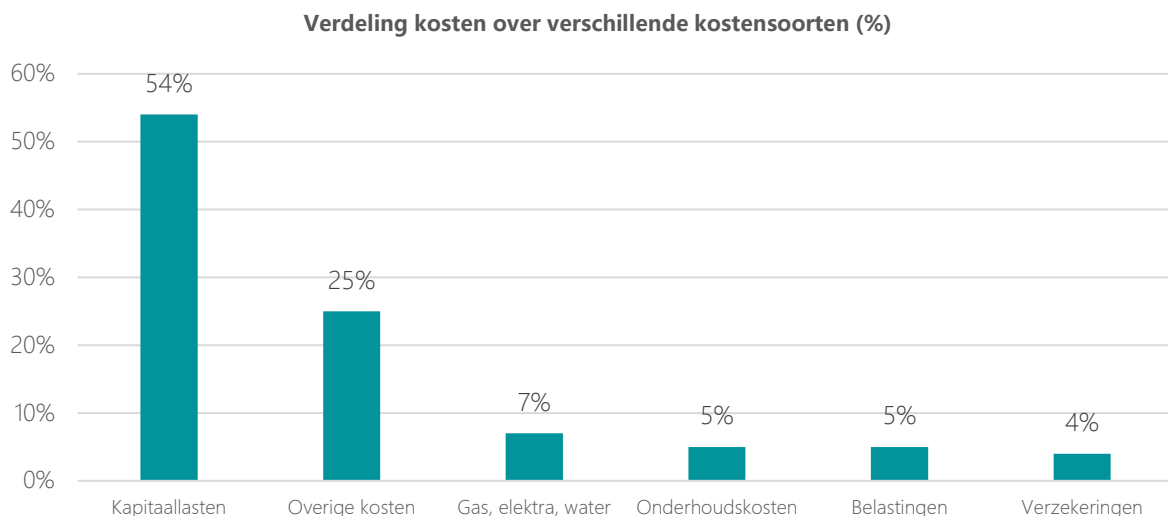
- Onderhoudskosten
- Kapitaallasten (rente en afschrijvingen)
- Belastingen
- Verzekeringen
- Gas, elektra en water
- Overige kosten (onder andere kosten voor vuilafvoer, telefoonkosten en glasbewassing)

De kosten worden gedeeltelijk gedekt door middel van huurinkomsten. In 2020 waren de huurinkomsten voor gemeente Heusden niet voldoende om de totale kosten voor het maatschappelijk vastgoed te dekken. Er was sprake van een negatief exploitatiesaldo van € 1,45 miljoen. Dit houdt in dat de som van de financiële kosten en baten negatief is. Dit is niet onlogisch, aangezien dit vastgoed doorgaans wordt geëxploiteerd voor de maatschappelijke baten. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de kosten en opbrengsten zijn verdeeld over de verschillende begrotingsprogramma's.

Begrotingsprogramma	Aantal gebouwen	Opbrengsten	Kosten	Saldo
Sport en maatschappelijk	22	€ 1.986.000	€ 2.153.000	€ - 167.000
Schoolgebouwen en gymzalen	27	€ 27.000	€ 974.000	€ - 947.000
Facilitair en dienstgebouwen	5	€ 746.000	€ 1.075.000	€ - 329.000
Overig	2	€ 20.000	€ 26.000	€ - 6.000
Totaal	56	€ 2.779.000	€ 4.228.000	€ - 1.450.000

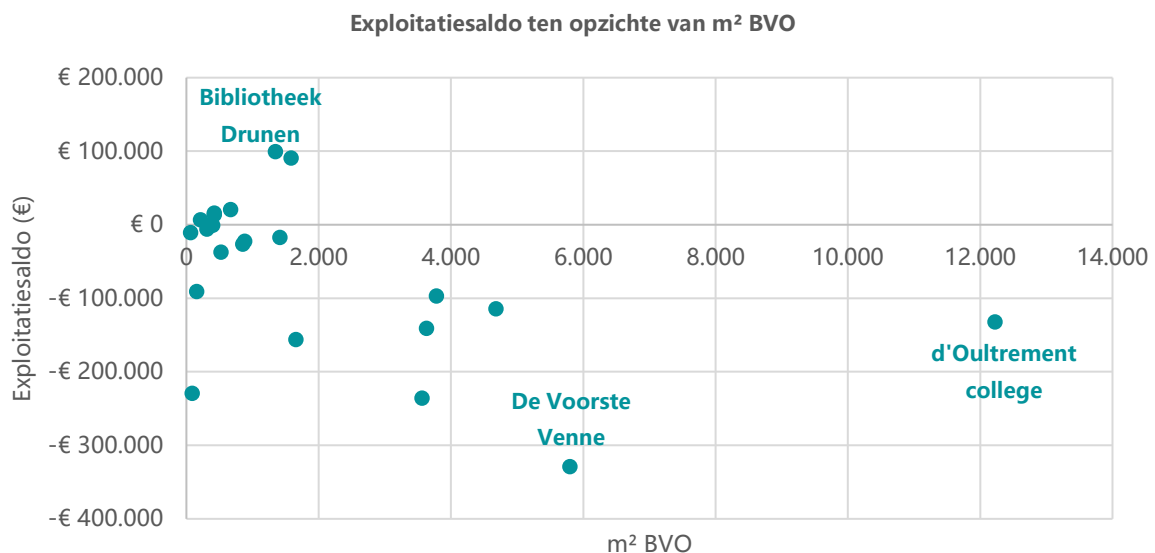
De opbrengsten zijn met name afkomstig van de gebouwen in de categorie Sport en Maatschappelijk. Het exploitatiesaldo ligt het laagst voor de categorie Schoolgebouwen en gymzalen.. Hier zijn de kosten beduidend hoger dan de opbrengsten.

In onderstaande grafiek is weergegeven hoe de totale kosten zijn verdeeld over verschillende kostensoorten.



Wanneer deze verdeling wordt vergeleken met de gemiddelde verdeling van kosten uit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed, valt op dat het aandeel kapitaallasten in gemeente Heusden een stuk lager ligt dan gemiddeld in de sector. In de benchmark is dit gemiddeld 66% van de totale kosten.. Hier tegenover staat dat een relatief groot deel van de kosten (25% overige kosten) niet ingedeeld kan worden in één van de categorieën gehanteerd in de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Deze zijn gekenmerkt als overige kosten. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, beveiliging, vuilafvoer of telefoons.

Op basis van de verkregen overzichten zijn slechts voor 22 gebouwen de financiële gegevens op gebouwniveau inzichtelijk. Dit komt waarschijnlijk doordat dit overzicht vanuit contractueel perspectief is opgesteld. In het onderstaande spreidingsdiagram is voor deze 22 panden het absolute exploitatiesaldo weergegeven ten opzichte van de totale m² BVO per gebouw.



In bovenstaande grafiek is de gebouwnaam voor enkele uitschieters toegevoegd. Zo valt De Voorste Venne op door een laag exploitatiesaldo (circa - € 330.000 in 2020). De grootse kostenpost voor dit pand is in 2020 de afschrijving geweest. Daarnaast valt het d'Oultrementcollege op door de grote omvang van het gebouw (12.000 m² BVO). Beide bibliotheken hebben een positief exploitatiesaldo in 2020. Dit is te verklaren door relatief hoge huurinkomsten en daar tegenover weinig tot geen kapitaallasten. De subsidie die aan de bibliotheken wordt verstrekt is hierbij buiten beschouwing gelaten.

Van de 22 panden in de selectie ligt het exploitatiesaldo per m² BVO gemiddeld op een negatief saldo van - € 31 per m² BVO. In onderstaande grafiek zijn de exploitatielasten per m² BVO weergegeven ten opzichte van de totale oppervlakte in m² BVO. Hier valt met name Zwembad 't Run⁷ op met een negatief exploitatiesaldo van - € 591 per m² bvo. Met € 84 per m² bvo ligt het exploitatiesaldo per m² het hoogst bij de Bibliotheek Vlijmen.

⁷ Zwembad 't Run is een buitenzwembad. De kosten per m² bvo zijn relatief hoog omdat het een klein gebouw betreft en het onderhoud vooral aan het zwembad plaatsvindt.



Onderhoudskosten

Van de 81 gebouwen gekenmerkt als maatschappelijk vastgoed hebben wij van 37 gebouwen de onderhoudskosten inzichtelijk. Deze kosten zijn gebaseerd op de actualisatie MJOP 2021-2025.⁸ Voor de overige panden die gelabeld zijn als maatschappelijk vastgoed, zijn of geen onderhoudskosten bekend of zijn de kosten gebundeld opgenomen. Zo zijn van de onderwijsgebouwen geen onderhoudskosten opgenomen, omdat het onderhoud onder de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf valt. In onderstaande tabel is een samenvatting van deze gegevens opgenomen.

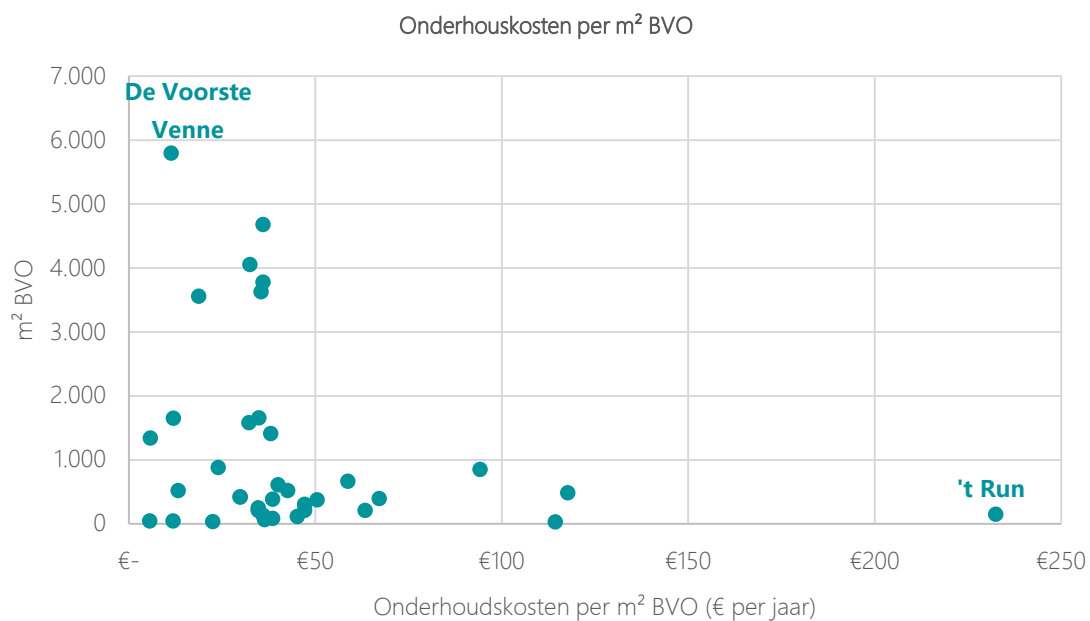
Maatschappelijk vastgoed (37 panden)	
Totaal 2021-2025	€ 6.404.000
Gemiddeld per jaar	€ 1.281.000
m ² BVO	82.000
Per jaar per m ² BVO	€ 16

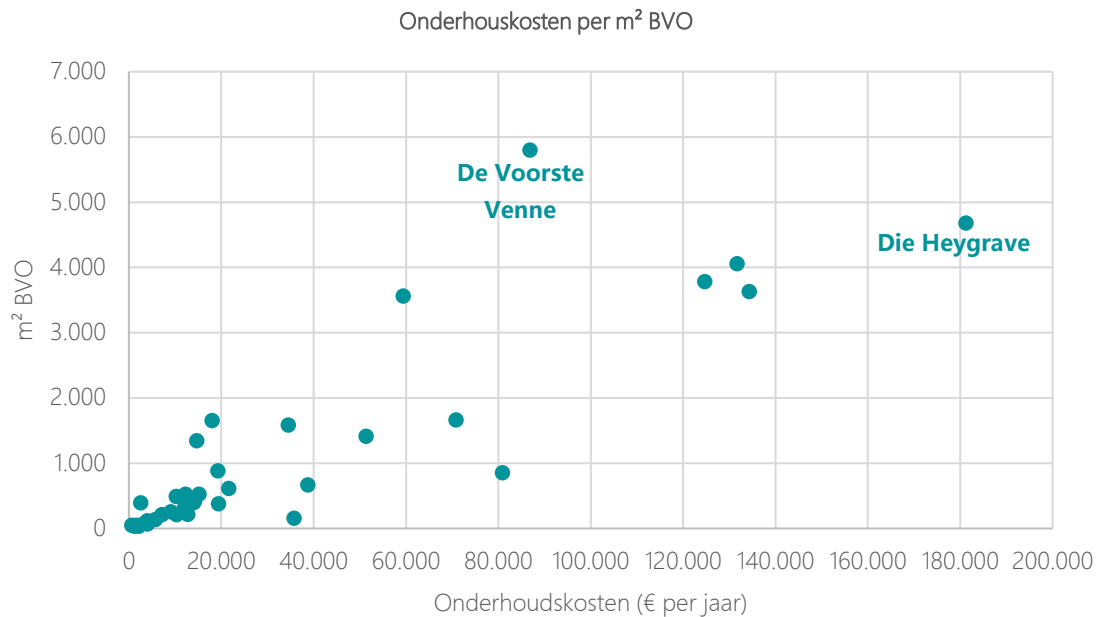
Voor het maatschappelijk vastgoed zijn de kosten voor planmatig onderhoud gemiddeld € 16 per m² BVO per jaar. In de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed zijn de kosten voor planmatig onderhoud gemiddeld € 12 per m² BVO per jaar. In gemeente Heusden zijn de kosten voor planmatig onderhoud gemiddeld hoger dan bij andere gemeenten in Nederland. Er heeft geen nadere analyse op de MJOP plaatsgevonden om dit verschil te kunnen verklaren.

⁸ Het huidige MJOP en Beheerplan loopt van 2019 tot 2023. Daarna dient de Rad een nieuw beheerplan vast te stellen voor 2024 – 2028. De cijfers die hier worden genoemd staan dus nog niet definitief vast en kunnen afwijken in de toekomst.

In de volgende grafiek zijn de gemiddelde onderhoudskosten per jaar weergegeven ten opzichte van de oppervlakte in m² BVO. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit de gemiddelde kosten zijn over een periode van vier jaar. De MJOP kent een totale looptijd van 40 jaar. Een grote investering in enig jaar kan dus voor een uitschieter zorgen. Enkele grootte uitschieters in totale onderhoudskosten zijn weergegeven in onderstaande tabel. Daarin is ook zichtbaar dat sommige gebouwen zelfs het relatief hoge gemiddelde van € 16 per m² BVO per jaar overschrijden. Bij sportzaal de Vennen is daar een logische verklaring voor: dit gebouw wordt in deze periode verduurzaamd en dat verklaart het hoge gemiddelde voor de komende jaren. Ook voor de Voorste Venne staat er in 2025 een grote investering gepland voor het vervangen van de toneelhuysinstallatie. Uitschieters zijn dus niet per definitie verkeerd, als het uit te leggen is.

Gebouw	Totaal 2021-2025	Gemiddeld per jaar per m ² bvo
Zwembad/Sporthal Die Heygrave	€ 906.331	€ 36
Gemeentehuis Vlijmen	€ 671.756	€ 35
Gemeentewerf	€ 658.471	€ 32
Sportzaal de Vennen	€ 404.304	€ 94





Deelvraag 3: Welk financieel beslag is gemoeid met het maatschappelijk vastgoed, zowel wat betreft investeringen als exploitatie en op welke wijze worden de kosten gedekt? En is er zicht op de (financiële) risico's?

Op basis van de verkregen gegevens is het niet mogelijk om het totale financiële beslag dat is gemoeid met het maatschappelijk vastgoed aan te geven. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen eenduidige definitie van het maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt. Het is ook onduidelijk hoe het overzicht van de gebouwselectie zich verhoudt tot de MJOP.

Als wordt gekeken naar de aangewezen selectie dan is zichtbaar dat de exploitatiekosten slechts gedeeltelijk worden gedekt door de huurinkomsten. Dit is logisch aangezien het geen doel is om de kosten te dekken, maar er naar een bepaald voorzieningenniveau wordt gestreefd. Op het totaal is er voor de 56 gebouwen circa € 1,45 miljoen meer kosten dan opbrengsten geweest in 2020. In de exploitatielasten zijn de onderhoudslasten hoger dan in de benchmark gebruikelijk is. Er heeft geen nader onderzoek naar dit verschil plaatsgevonden. Op projectbasis is het niet duidelijk welke investeringen er voor de komende periode staan gepland. Dit wordt op projectbasis, vaak in grotere context, vastgelegd. Doordat er niet één overzicht is met alle gegevens over het maatschappelijk vastgoed op gebouwniveau, is er beperkt zicht op de financiële risico's per gebouw en marktconformiteit van de kosten en huurinkomsten.

04.04 Organisatie

Deelvraag 1 - Hoe zijn de rollen, taken en bevoegdheden verdeeld bij de uitvoering van het vastgoedbeleid binnen de gemeente Heusden tussen de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie? Hierbij onderscheid makend tussen het primair op beheer van de portefeuille gerichte vastgoedproces en het proces omtrent (investerings)projecten die leiden tot aanpassingen in de vastgoedportefeuille.

Inrichting van de organisatie

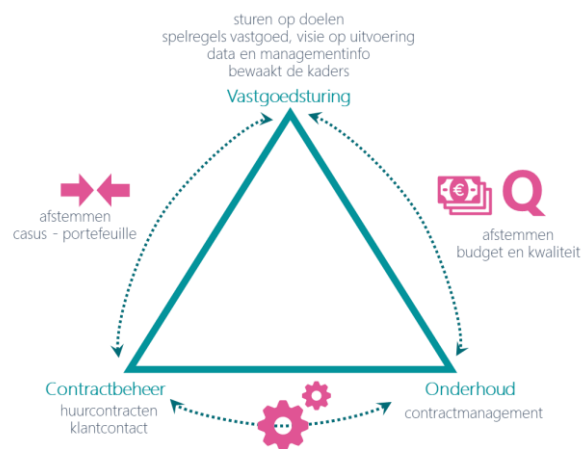
In totaal zijn er binnen de gemeente 29 verschillende clusters, gericht op het uitvoeren van uiteenlopende werkprocessen. De clusters zijn in het verleden ingericht vanuit het oogpunt van samenhangende werkpakketten en overzichtelijkheid. Dus liever meer kleine clusters met onderlinge samenhang dan één grote afdeling. Zo is er

bijvoorbeeld het cluster Receptie Zwembad en Sporthallen, maar ook het cluster Grondzaken. Omdat de clusters relatief klein zijn in omvang, hangen er meerdere clusters onder één clustermanager. Ook in het college zijn de portefeuilles van de verschillende onderwerpen over de wethouders verdeeld. Naast deze portefeuilles zijn de grote projecten verdeeld onder de wethouders. Deze inrichting van de ambtelijke organisatie en college zorgt volgens de betrokken medewerkers dat snel geschakeld kan worden en de betrokkenheid groot is.

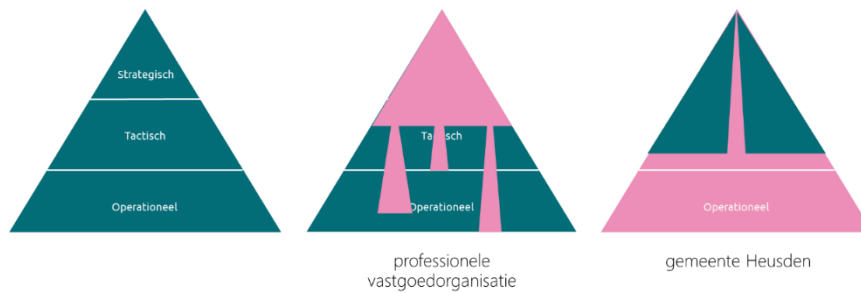
Binnen de organisatie is een cluster Vastgoed ingericht. De rollen en taken van dit cluster zijn meer kenmerkend voor activiteiten die passen bij contractbeheer dan bij vastgoedsturing. De focus binnen dit cluster ligt op het registreren, beheren en opstellen van contracten voor het vastgoed. Vanuit dat perspectief worden ook afwegingen gemaakt over het aanhouden of afstoten van (maatschappelijk) vastgoed. Naast het cluster Vastgoed richt het cluster Bouwkunde zich op het (technisch) beheer van de gemeentelijke gebouwen. Het cluster Bouwkunde houdt zich voornamelijk bezig met het planmatig en reparatie onderhoud en de MJOP.

Als er vanuit een beleidsdiscipline een behoefte is voor nieuw maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld sportzaal de Grassen) of grootschalige aanpassing van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld de Voorste Venne) wordt vanuit deze beleidsdiscipline besluitvorming ten aanzien van de startbeslissing voorbereid. Mocht dit van dusdanige aard zijn, kan een projectleider van het cluster Projecten worden ingeschakeld. De investeringen in vastgoed vormen soms een onderdeel van grotere investeringsprojecten. De kleinere vastgoedprojecten kunnen door verschillende clusters worden opgepakt, afhankelijk van het type gebruiker/voorziening. Zo is het cluster Welzijn sturend bij investeringen in onderwijsgebouwen.

Om vastgoed te beheren zijn doorgaans drie verschillende taken te onderscheiden (zie ook de figuur). Geconcludeerd kan worden de rollen en taken rondom onderhoud en contractbeheer binnen de gemeente Heusden zijn ingericht, maar dat er geen specifieke rol of functie is ingericht ten aanzien van vastgoedsturing voor het maatschappelijk vastgoed. Daardoor zijn bepaalde taken die voor de sturing op (maatschappelijk) vastgoed van belang zijn, niet binnen de organisatie belegd. Met name het integraal overzicht over het maatschappelijk vastgoed en het presteren daarvan ontbreekt. Daardoor is het beperkt mogelijk om de impact van één projectkeuze op het totaal te bepalen en is alleen op projectniveau inzichtelijk in hoeverre het vastgoed bijdraagt aan de realisatie van de doelen van de gemeente. Dit overzicht op het totaal is nodig om bewuste keuzes te maken over bijvoorbeeld het aantal sportvoorzieningen, de impact van verduurzaming van 11 panden op het geheel of aanpassingen in de kwaliteit van onderhoud in het geheel.



De gemeente is ingericht als een uitvoeringsorganisatie, om daarmee zo goed mogelijk de lokale samenleving te kunnen bedienen. Dit is ook zichtbaar in de taken van de verschillende functies. Binnen de gemeente Heusden, en specifiek binnen de vastgoed gerelateerde taken, worden relatief veel operationele taken zelf uitgevoerd. Dit is in tegenstelling tot de trend waarin zichtbaar is dat vastgoedorganisaties zich voornamelijk met het eigen personeel richten op de strategische taken en de operationele taken uitbesteden. In onderstaande figuur is geschetst dat de organisatie zich bij professionalisering richt op het strategische/tactische niveau (roze gearceerd). In gemeente Heusden worden veel operationele/tactische werkzaamheden uitgevoerd.



FTE

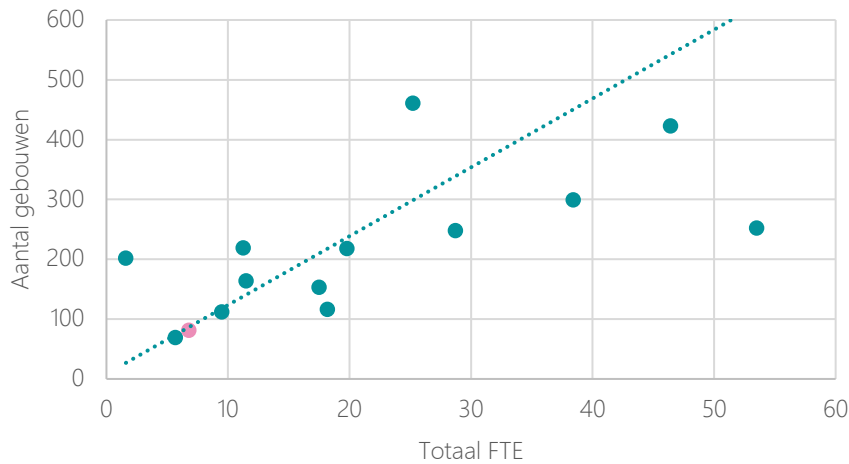
Uit de interviews blijkt dat diverse medewerkers betrokken zijn bij afwegingen in het vastgoed. Voor het onderzoek is het aantal FTE opgevraagd dat betrokken is bij het maatschappelijk vastgoed. Het verkregen overzicht geeft aan dat de feitelijke inzet voor maatschappelijk vastgoed 7,8 FTE bedraagt. Daarnaast zijn er nog medewerkers die geen directe rol hebben ten aanzien van het vastgoed maar deze geven bijvoorbeeld enkel incidenteel advies. Dit is verdeeld over zes verschillende clusters en inclusief 0,5 FTE voor een clustermanager. De verdeling van FTE per cluster is in onderstaande tabel weergegeven.

Organisatorische eenheid	Feitelijke inzet FTE
Beheer en onderhoud zwembad en sporthallen	0,6
Bouwkunde	4
Financieel beleid	0,5
Manager	0,5
Strategie en relatiebeheer	0,1
Vastgoed	1,25
Welzijn	0,75
Totaal	7,8

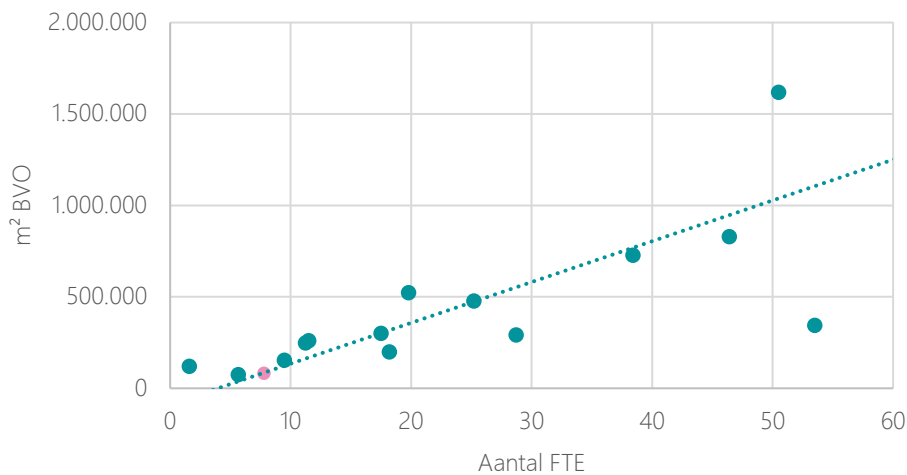
In het overzicht ontbreekt het cluster Projecten, waar onder andere de vastgoedprojecten worden uitgevoerd. De clusters Vastgoed, Projecten, Civieltechnische Werken en Beheer en beleid openbare ruimte (BBR) vallen onder één clustermanager. Het cluster Bouwkunde valt samen met de cluster Zwembad, Receptie zwembad en sporthallen (RZS) en beheer en onderhoud zwembad en sporthallen (BOZS) onder een clustermanager.

Voor de benchmark kan een vergelijking worden gemaakt met het FTE per aantal gebouwen en het FTE per m² BVO. De gemeente Heusden heeft omgerekend 9,5 FTE per 100.000 m² BVO. Dit is ongeveer gelijk aan de trendlijn. Ofwel dit komt ongeveer overeen met de situatie bij andere gemeenten met vergelijkbare grootte. Ook als wordt gekeken naar het aantal gebouwen dan ligt het aantal FTE per gebouw op de trendlijn van de benchmark (zie de roze punt in onderstaande grafiek).

Aantal gebouwen ten opzichte van aantal FTE



Aantal FTE ten opzichte van m² BVO



Deelvraag 1 - Hoe zijn de rollen, taken en bevoegdheden verdeeld bij de uitvoering van het vastgoedbeleid binnen de gemeente Heusden tussen de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie? Hierbij onderscheid makend tussen het primair op beheer van de portefeuille gerichte vastgoedproces en het proces omtrent (investerings)projecten die leiden tot aanpassingen in de vastgoedportefeuille.

De inrichting van de organisatie is een bewuste keuze geweest van de gemeente. Dit resulteert in een organisatie met een uitvoerend karakter, waarbij snelheid, betrokkenheid en daadkracht van belang zijn.

De rol en taken rondom vastgoedsturing zijn daarbij gedeeltelijk en versnipperd in de organisatie belegd. Kijkend naar de benchmark ontbreekt het aan formatie gericht op de strategische sturing. Dit heeft als risico dat het integraal overzicht over de vastgoedportefeuille, het beheer en (investerings)projecten niet is georganiseerd. Ook wordt niet (bij)gestuurd op de prestaties van het maatschappelijk vastgoed vanuit eigenaarsperspectief. Uit de benchmark analyse is te concluderen dat de vastgoedorganisatie een ongeveer gelijke formatie heeft als gemeenten met vergelijkbare omvang.

04.05 Informatievoorzieningen

Deelvraag 4 - Welke informatie krijgt de gemeenteraad over de voortgang van het bereiken van de doelen van het maatschappelijk vastgoed?

De Raad wordt geïnformeerd middels raadinformatiebrieven en raadsvoorstellen. De raadsinformatiebrieven worden verstuurd ter kennisname en/of ter informatie over de voortgang van specifieke projecten of om te bespreken in komende raadsvergaderingen. Ze belichten een specifiek project en geven doorgaans een bondige samenvatting van de stand van zaken of voorstellen voor voortgang. Enkele van deze brieven hebben betrekking op vastgoedprojecten of vastgoedprojecten vormen een deel van de grotere opgaven die besproken worden. Zo is de raad in oktober 2020 diverse scenario's voorgelegd over de verduurzaming van sportcentrum Die Heygrave en is de raad in juni 2020 geïnformeerd over de actuele stand van zaken. In de raadsvoorstellen staat informatie over bepaalde keuzes: de feitelijke informatie, afweging, inzet van middelen en risico's worden hierin belicht.

Naast deze informatie wordt de Raad via de structurele P&C documenten, zoals de voorjaarsnota, begroting, jaarrekening, geïnformeerd over de financiële doelen, inzet en eventuele afwijkingen op budgetten.

Hiermee vindt de informatieverstrekking voornamelijk per dossier plaats en worden overkoepelend de financiën gedeeld. (Management)rapportages over de prestaties van het maatschappelijk vastgoed in zijn totaliteit worden niet periodiek met de Raad gedeeld.

Deelvraag 4 - Welke informatie krijgt de gemeenteraad over de voortgang van het bereiken van de doelen van het maatschappelijk vastgoed?

De gemeenteraad wordt middels raadsinformatiebrieven en raadsvoorstellen geïnformeerd en betrokken bij diverse vraagstukken en projecten, waaronder ook vastgoedprojecten. Er vindt periodieke informatie uitwisseling plaats over de financiële status via de P&C documenten. Er is geen (periodieke) informatie uitwisseling over het maatschappelijk vastgoed als geheel en hoe dit vastgoed presteert. Dit hangt uiteraard ook samen met het ontbreken van vastgoedbeleid, waarover doorgaans gerapporteerd zou moeten worden.

Deelvraag 6 - Zijn er ten aanzien van de toekomst - zowel qua informatievoorziening richting de raad als qua verbetering van de ontwikkeling en/of uitvoering van het beleid – aanbevelingen te doen met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed?

Het invullen van de kaderstellende en controlerende rol van de Raad is een samenspel tussen de Raad, het college en de ambtelijke organisatie. Dit vraagt om een balans tussen behoeften in de organisatie en behoeften van de raad. Wij raden aan om stapsgewijs te werk te gaan bij de invulling hiervan. Begin met de structurele managementinformatie.

Deze is nodig voor de Raad om invulling te geven aan de controlerende rol. In bijlage 04 is een voorbeeld opgenomen van structurele managementinformatie. Voor het invullen van de kaderstellende rol is het nodig dat maatschappelijke doelen worden vertaald naar een strategisch vastgoedkader. Zodra deze basis is ingericht kan in overleg tussen Raad en organisatie de informatievoorziening verder worden uitgebreid.

BIJLAGE 01 ONTVANGEN DOCUMENTEN

Documentnaam
1. Kopie van 2021-07-19 Basislijst_objecten_tbv_rekenkamer - concept
1b Kopie van 2021-08-02 Basislijst_objecten_tbv_rekenkamer - maatschappelijk vastgoed
2. RV meerjarenonderhoud gemeentelijke gebouwen
3. BIJL meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2019-2023
4. BIJL Overzicht MJOP 40 jaar
5. Verantwoording 2020 en actualisatie MJOP 2021-2025
6. Schema verduurzaming in 7 stappen-2
7. DEF_1025 Leidraad Duurzaam gem. Vastgoed_7
8. 2020sectorale-routekaart-maatschappelijk-vastgoed-def
9. Kopie van juli 2021 - Overzicht fte - functie - schaal tbv onderzoek Rekenkamer
202101_Organogram gemeente Heusden
20180605 RIB stand van zaken renovatie De Voorste Venne
20200108 RIB Uitstel van betaling voor Stg De Voorste Venne
20201029 RIB Verduurzaming Die Heygrave – scenario
Aangepast overzicht maatschappelijk vastgoed versie 19-11 Bouwkunde
Aanvulling gemeentehuizen
Beheerplan gebouwen 2015
Beleidsplan Onderhoud Gebouwen 2014
Besluit Beleidsplannen wegengroen en gebouwen 20141106
BIJL Brief gebruikers sportzaal Die Heygrave
BIJL1 Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 20190917
Bijl2 Plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 20190917
BIJL2 PDF Jaarstukken 2020 na correcties tech vragen 20210706
BIJL3 Maatwerkadvies verduurzaming Die Heygrave 20190917
Coalitieprogramma 2018-2022
CV beheerplannen gebouwen groen en wegen
Duurzaamheidsagenda 2018-2021
Integraal Huisvestingsplan 2017-2026-versie 2020 20200218
Kopie van kosten en opbrengsten diverse panden in onderzoek
Lijst gemeentelijke eigendommen gebouwen 31-12-2020
Maatschappelijk vastgoed Republic 17-11-2021
Online - Criteria privatisering gemeentelijke gebouwen 2011
Online - Duurzaamheidsagenda 2008
Online - Notitie harmonisatie huurtarieven buurthuizen 20170711
Online - Rapportage Woonservicezones 2007
Overzicht fte – functie – schaal tbv onderzoek Rekenkamer – KR 11112021
Overzicht oppervlaktes maatschappelijk vastgoed
RIB voortgang verduurzaming Die Heygrave
RV Duurzaamheidsagenda 20171219

BIJLAGE 02 OVERZICHT GEÏNTERVIEWDEN

Naam	Cluster
Suzanne Hoozemans	Vastgoed
Marijke Kooistra	Vastgoed
Ivo Opheij	Vastgoed
Sanne Kroon-Aerssens	Financieel beleid
Vincent van Bokhoven	Bouwkunde
Renate de Bonth	Bouwkunde
Addie Dumont	Strategie en Relatiebeheer
Irma Knippels	Welzijn
Berry van Leeuwen	Beheer en onderhoud zwembad en sporthallen
Robert Lankhaar	Sportbedrijf
Ellen Vos	Projecten
Kees Roelofsma	Manager clusters Vastgoed, Projecten, Civieltechnische Werken en Beheer en Beleid Openbare Ruimte
Kees van Bokhoven	Wethouder
Mart van der Poel	Wethouder

BIJLAGE 03 GEBOUWENOVERZICHT

Maatschappelijk vastgoed

Nummer	Pandcode	Pandnaam
1	44	Zwembad/Sporthal 'Die Heygrave'
2	211	R.K. Basisschool 'Johannes Paulus'
3	212	Poortgebouw aan Waterpoort
4	213	Rondeel
5	217	Archiefruimte Demer 30A
6	218	Opslag buitendienst
7	223	Aula algemene begraafplaats 'Buytenhove'
8	225	Standerdmolen 1 'Havenmolen'
9	227	Standerdmolen 2 'Walmolen'
10	228	Havenwagthuisje
11	230	Buurthuis 'De Schakel'
12	231	Gezondheidscentrum Oudheusden
13	233	Clubgebouw S.C. Elshout
14	235	Clubgebouw Tennisvereniging Heusden
15	236	SBO 'De Leilinde'
16	237	Basisschool 'De Dromenvanger'
17	238	Buurthuis 't Rad'
18	242	R.K. Basisschool 'De Vijfhoeven'
19	243	OBS 'De Wilgen'
20	245	Creatiefcentrum 't Stuurhuis
21	248	Basisschool 't Kompas'
22	249	Basisschool 't Kompas'
23	250	Kleedruimtes R.K.V.V. Nieuwkuijk
24	251	R.K. Basisschool 'De Bussel'
25	261	Bibliotheek Vlijmen
26	267	Kerktoeren Sint-Jan Geboortekerk
27	268	Clubgebouw Onze Lieve Vrouw Schuts
28	272	R.K. Basisschool 'Wereldwijs'
29	273	Gymzaal R.K. basisschool 'Wereldwijs'
30	276	Brandweerkazerne Drunen
31	277	Gemeentehuis Drunen
32	278	d'Oultrementcollege
33	279	OBS 'Jongleren'
34	280	OBS 'Jongleren'
35	281	OBS 'Jongleren'
36	285	Sportzaal 'De Brug'
37	288	Kleedruimtes F.C. Drunen

38	290	Kleedruimtes handbalvereniging Avanti
39	295	De Voorste Venne
40	296	R.K. Basisschool 'Olof Palme' (geel)
41	297	R.K. Basisschool 'Olof Palme' (rood)
42	298	Aula algemene begraafplaats 'Duynhaeghe'
43	300	Bibliotheek Drunen
44	301	Zwembad 't Run
45	302	Werkplaats gemeentewerf
46	306	Gymzaal 'De Regenboog'
47	307	Sporthal 'De Vennen'
48	308	R.K. Basisschool 'De Duinsprong'
49	309	R.K. Basisschool 'Het Duinsprongetje'
50	310	Athena Onderwijs
51	311	Buurthuis 'De Stulp'
52	313	Gebouw 'De Heuvelen' wiel- en skeelerbaan
53	328	Kleedruimtes R.K.V.V. Vlijmense Boys
54	331	Aula algemene begraafplaats 'Onsenoort'
55	333	Kleedruimtes V.V. Haarsteeg
56	336	Creativiteitscentrum 'De Ark'
57	340	R.K. Basisschool 'Lambertusschool'
58	347	Gemeentehuis Vlijmen
59	360	Standerdmolen 3 'Wielmolen'
60	362	Sporthal 'De Kubus'
61	363	Sporthal 'Dillenburcht'
62	449	Nachtverblijf 2 kinderboerderij
63	451	Nachtverblijf 1 kinderboerderij
64	468	Gymzaal R.K. Basisschool 'Lambertusschool'
65	474	Noodlokaal basisschool 't Kompas'
66	476	R.K. Basisschool met gymzaal 'Th. J. Rijken'
67	484	R.K. Basisschool 'Olof Palme' (oranje)
68	515	Kleedruimtes M.H.C.D. met gebouw 'De Wissel'
69	543	R.K. Basisschool met gymzaal 'De Bussel'
70	547	Bezoekerscentrum Heusden
71	705	Vleugel bibliotheek Oudheusden
72	963	Noodlokalen R.K. Basisschool 'Olof Palme' (rood)
73	967	Kleedruimtes S.C. Elshout
74	969	Bijgebouw clubgebouw S.C. Elshout
75	972	Kantoorgebouw gemeentewerf
76	974	Loods gemeentewerf
77	976	Wasstraat gemeentewerf

78	1001	Gymzaal basisschool 't Kompas'
79	1006	Zwembad 't Run - Gebouw 2
80	1139	Informatiepunt Geerpark
81	1543	Kleedruimtes H.H.C.'09

Niet-maatschappelijk vastgoed

Nummer	Pandcode	Pandnaam
82	210	Voormalige MAVO
83	221	Haventoren 'De Wiel'
84	222	Voormalige gymzaal Herptsestraat 4
85	229	Schuur (schotten) bij stadshaven
86	294	Grotestraat 63
87	334	Voormalig buurthuis 'De Haarstek'
88	343	Boerderij bij voormalig 'Roze Kasteel'
89	357	Emmamolen
90	545	Grotestraat 65
91	621	Voormalig 'Roze Kasteel'
92	981	Schuur bij boerderij Kasteellaan 4
93	1541	Ruïne van het Kasteel Heusden

BIJLAGE 04 STRUCTURELE MANAGEMENTINFORMATIE

Ons inziens dient de volgende managementinformatie structureel te worden gedeeld met de Raad:

- Definitie maatschappelijk vastgoed voor de gemeente Heusden
- Compleet overzicht van:
 - Gebouwen en oppervlakte per gebouw (in m² bvo)
 - Mutaties in de portefeuille
 - Begroting per gebouw
 - Investerings (die gepland staan en uitgevoerd zijn) per gebouw
 - Realisatie per gebouw
 - Verschil tussen begroting en realisatie per gebouw, plus onderbouwing
 - Duurzaamheid:
 - Energielabel per gebouw
 - Verbruiken per gebouw (kWh en m² gas)
- Voldoen aan vigerende en toekomstige verplichtingen / wet- en regelgeving