

Registratienummer:	RVO12.0039	Portefeuillehouder:	S.C.G.M. den Dulk-Winder
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beheerplan Gemeentelijke Gebouwen 2012</li><li>• Bijlage Opbouw egalisatievoorziening VERTROUWELIJK</li><li>•</li><li>•</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	V.C. Pirovano		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8931		
E-mail adres:	v.pirovano@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen Beheerplan Gemeentelijke Gebouwen 2012		

### **Gevraagd besluit:**

Het beheerplan gemeentelijke gebouwen 2012 vast te stellen.

### **Publiekssamenvatting**

De gemeente Den Helder heeft een beheerplan opgesteld voor de ruim 100 gebouwen die de gemeente in haar bezit heeft. In het beheerplan is opgenomen binnen welke wettelijke en gemeentelijke kaders het beheer wordt uitgevoerd, wie binnen de organisatie verantwoordelijk is en hoe de verschillende gebouwenclusters beheerd en onderhouden worden. Tevens wordt een onderbouwing gegeven van het deel van de egalisatievoorziening voor onderhoud van gebouwen dat bestemd is voor de gebouwen die de gemeente op lange termijn wil behouden.

### **Inleiding**

De gemeente Den Helder bezit op dit moment circa 100 gebouwen<sup>1</sup>. Dit betreft verschillende soorten gebouwen, zoals gebouwen waarin de gemeentelijke organisatie is gehuisvest, gebouwen die worden verhuurd aan maatschappelijke organisaties of andere huurders, forten en monumenten en allerlei gebouwen die met het oog op toekomstige ontwikkelingen zijn aangekocht.

Enkele jaren geleden is besloten om de verantwoordelijkheid voor het beheer van alle panden te centraliseren bij één afdeling. Inmiddels is dit grotendeels gerealiseerd en kunnen beheer en beleid ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen op een hoger plan worden gebracht. Met betrekking tot het beleid is dit bijvoorbeeld tot uitdrukking gekomen in de nota Afstoten gemeentelijk vastgoed (2011-2014), dat in 2011 is vastgesteld.

Een van de stappen ter verbetering van het beheer van de gebouwen is het op- en vaststellen van het bijgaande Beheerplan Gemeentelijke Gebouwen 2012. Hiermee wordt gepoogd de kwaliteit van het beheer ervan te borgen en de kosten te beheersen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Bewaking van de kwaliteit van de gebouwen in gemeentelijk eigendom en voorkomen van achterstallig onderhoud.

<sup>1</sup> Uitgezonderd schoolgebouwen, binnen- en buitensportaccommodaties en parkeergarages, die buiten de scope van het beheerplan vallen.

## Kader

Financiële Verordening Artikel 9c: *'Het college biedt de raad tenminste eens in de vier jaar en voor het eerst in 2010 een onderhoudsplan gebouwen aan. Het plan bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten en gemeentelijke gebouwen. De raad stelt het plan vast.'*

Woningwet

Bouwbesluit en Gebruiksbesluit

Arbowet

Huurwet

Wet Modernisering Monumentenzorg

Wet Milieubeheer

Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2008

Nota Afstoten Gemeentelijk Vastgoed 2011 – 2014

## Argumenten

Afbakening: Voorgesteld wordt om de volgende soorten gebouwen buiten het beheerplan te laten: schoolgebouwen, binnensportaccommodaties (inclusief gymzalen), buitensportaccommodaties (gebouwen op of behorend bij sportvelden) en parkeergarages. Motivatie hiervoor is als volgt. Voor schoolgebouwen geldt aparte regelgeving, welke nader wordt uitgewerkt in het Integraal Huisvestingsplan 2011 – 2025 (IHP). De binnensportaccommodaties die de gemeente bezit zijn voornamelijk gymzalen. Deze zijn primair bedoeld ter ondersteuning van scholen en komen ook aan de orde in het IHP. Gebouwen op of behorend bij sportvelden kunnen beter aan de orde komen in een beheerplan buitensportaccommodaties. Rondom de parkeergarages wordt momenteel nieuw beleid ontwikkeld, waardoor het niet zinvol is om nu iets over het beheer daarvan te zeggen.

Behouden vs Afstoten of Ontwikkelen: In het beheerplan wordt een belangrijk onderscheid gemaakt tussen de gebouwen die de gemeente wil behouden en de gebouwen die bedoeld zijn voor een herontwikkeling of die de gemeente wil afstoten. Het beheerplan heeft de Nota Afstoten Gemeentelijk Vastgoed 2011 – 2014 (afstootnota) als uitgangspunt voor dit onderscheid aangehouden. Deze nota is in 2011 vastgesteld door de raad. Sindsdien heeft weliswaar discussie plaatsgevonden over de verdere uitwerking hiervan met betrekking tot enkele panden waarvan bepaald is dat ze zouden moeten worden afgestoten, maar er zijn nog geen besluiten genomen om af te wijken van de afstootnota. In de loop van 2012 zal een evaluatie van de afstootnota worden gemaakt en dan kan bekeken worden of bepaalde gebouwen uit de categorie Afstoten of Ontwikkelen alsnog op lange termijn voor de gemeente behouden zouden moeten blijven. In dit beheerplan wordt niet op die evaluatie vooruit gelopen.

Niveaus van onderhoud: In de beheernota wordt per gebouw een keuze gemaakt tussen drie niveaus van onderhoud: Optimaal, Basis en Minimaal. De keuze is steeds gebaseerd op de volgende criteria:

- Als een gebouw voor lange termijn behouden dient te worden dan wordt gekozen voor Optimaal niveau van onderhoud. Dit betekent dat een meerjarig onderhoudsplan aanwezig is en wordt uitgevoerd.
- Voor de overige gebouwen (afstoten of ontwikkelen) wordt een keuze gemaakt tussen het Basis onderhoudsniveau of het Minimale onderhoudsniveau. Deze keuze hangt vooral af van de vraag wat er in de ( nabije) toekomst met het pand gaat gebeuren (slopen en ontwikkelen of verkopen) en welke verplichtingen de gemeente heeft ten aanzien van de gebruikers / huurders.

## Maatschappelijk draagvlak

De gemeenteraad heeft het college in 2011 verzocht om een beheerplan voor gemeentelijke gebouwen op te stellen.

## Financiële consequenties

De reguliere geldstromen die samenhangen met het beheer van de gebouwen (onderhoudskosten, beheerskosten, huuropbrengsten) zijn reeds verwerkt in de begroting. Het vaststellen van dit beheerplan verandert daar niets aan.

Wel is het beheerplan belangrijk voor de onderbouwing van de egalisatievoorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen (dmv de meerjaren onderhoudsplannen). De omvang van de voorziening bedraagt per 1-1-2012 ongeveer € 3,7 miljoen. Het financieel beslag op de voorziening wat blijkt uit het beheerplan Gemeentelijke Gebouwen bedraagt € 2,6 miljoen. Er resteert derhalve nog ongeveer € 1,1 miljoen. Dit is bestemd voor parkeervoorzieningen en overige claims. In de vertrouwelijke bijlage bij dit advies is een uitgebreidere onderbouwing van de voorziening gegeven.

Al met al heeft het vaststellen van het beheerplan geen (directe) financiële consequenties.

## Communicatie

Persbericht:  
Nee

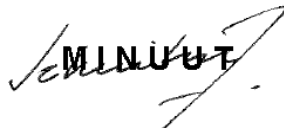
## Realisatie

Het beheerplan betreft vooral een vastlegging van de wijze waarop het beheer geregeld is. In de praktijk zal er op korte termijn niets veranderen door het vaststellen van het beheerplan. Bij de nieuwe aanbesteding van het beheer van een aantal gebouwen aan een externe dienstverlener (wat per 1-1-2013 nodig is), zal dit beheerplan een van de bouwstenen vormen van het programma van eisen.

Den Helder, 14 februari 2012

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris  
H. Raasing



MINUUT