

Notitie

Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed

Gemeente Wijchen
28 juli 2021
[definitieve versie]

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Doel Wijchens accommodatiebeleid in het sociaal domein	3
3.	Maatschappelijke accommodaties: soorten en maten	4
3.1	MFA's, wijkcentra, dorpshuizen en sportzalen.....	4
3.2	Basisscholen in multifunctionele accommodaties.....	5
3.3	Niet gemeentelijke accommodaties	6
4.	Waar lopen we tegenaan?.....	7
5.	Oplossingsrichtingen	8
5.1	Beheer en exploitatie	8
5.1.1	De beheerorganisatie	8
5.1.2	Beheer op de werkvloer	8
5.1.3	Activiteiten, evenementen en horeca	9
5.2	Verhuur.....	9
5.2.1	Verhuurbeleid voor maatschappelijke activiteiten	9
5.2.2	Huurtariefbeleid	9
5.2.3	Wie verhuurt en int de huursom ?	11
5.2.4	Beheer accommodaties en subsidies	12
5.2.5	Integrale en transparante kostprijsberekening	12
5.2.6	Bouwkundige wijzigingen	12
5.3	Maatschappelijke opbrengst	12
5.3.1	Continuïteit beheer	13
6.	Verwante beleidsvelden	13
6.1	Het Wijchense subsidiebeleid.....	14
6.2	Vastgoedbeleid	14
6.3	Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP)	15
6.3.1	Basisscholen in MFA's: geen huurder	15

1. Inleiding

De gemeente Wijchen heeft gebouwen die een maatschappelijk doel dienen. Het gaat om wijkcentra, dorpshuizen, sportvoorzieningen en multifunctionele accommodaties (MFA's).

Het bouwen en onderhouden van die maatschappelijke accommodaties is geen doel op zich. De gemeente wil doelen bereiken op het terrein van sport, cultuur, recreatie, welzijn, (gezondheids-) zorg en kwetsbare groepen. Hierbij kunnen accommodaties onmisbaar zijn. De gemeente wil met deze doelen en voorzieningen extra waarde toevoegen aan de woon- en leefomgeving van haar inwoners.

De gemeente zorgt voor het bouwkundig en technisch onderhoud van haar gebouwen. We noemen dat het vastgoedbeheer. Veel gebouwen bieden een onderkomen aan maatschappelijke en/of sportieve activiteiten. Dit zijn onze maatschappelijke accommodaties.

Het dagelijks beheer van zo'n accommodatie is geen kerntaak van de gemeente. Bij voorkeur geeft de gemeente het beheer en de exploitatie in handen van organisaties die een binding hebben met de activiteit, het dorp of de wijk. We spreken in de notitie van beherende organisaties. Stichtingen of verenigingen die het beheer en de exploitatie van de maatschappelijke accommodaties verzorgen. Hun taken staan in bijlage 4.

Waarom deze nota?

We hebben in Wijchen een grote variatie aan maatschappelijke accommodaties. Hun functies, activiteiten en bezetting zijn divers. Dat geldt ook voor onze financiële ondersteuning. Dat is historisch en geografisch verklaarbaar. Stichtingen en verenigingen besturen en beheren accommodaties met vrijwilligers en/of betaalde medewerkers ieder op hun eigen manier. Je zou kunnen spreken van maatwerk: iedere accommodatie is afgestemd op zijn omgeving, zijn gebruikers en zijn exploitatiemogelijkheden.

Een goed functionerend en in het dorp of wijk verankerd bestuur is "goud" voor de gemeenschap en de gemeente. Het gemeentelijk accommodatiebeleid is er daarom vooral op gericht besturen te versterken. Niet op voorschrijven en opleggen van regels. De gemeente Wijchen wil handelen vanuit het vertrouwen dat zij heeft in de besturen.

Dit laatste neemt niet weg dat er voor maatschappelijk vastgoed, in eigendom van de gemeente, wetten en regels gelden. Enerzijds bieden we vrijheid aan accommodatiebesturen om op eigen wijze invulling te geven aan het beheer en de verhuur van hun accommodatie. Anderzijds moeten we als gemeente spelregels inbouwen om binnen de kaders van wet- en regelgeving te blijven.

Dit laatste geldt in sterkere mate voor MFA's vanwege hun complexere structuur met brede schoolvoorzieningen en een grotere rol en verantwoordelijkheid voor de gemeente. In die zin heeft deze notitie een directere betekenis voor de MFA's.

Met deze nota proberen we het veld van de maatschappelijke accommodaties te overzien, spanningsvelden te signaleren, knelpunten te benoemen en oplossingen aan te reiken.

2. Doel Wijchens accommodatiebeleid in het sociaal domein

Het doel van ons beleid in het sociaal domein is om mét inwoners en organisaties te komen tot een compleet aanbod van activiteiten dat bijdraagt aan een prettig leefklimaat. We ondersteunen dit op allerlei manieren, waaronder het beschikbaar stellen van accommodaties.

We stimuleren het meervoudig en gezamenlijk gebruik van die accommodaties. Liefst zodanig dat de gebruikers elkaar inhoudelijk versterken. Denk daarbij aan het basisonderwijs, de kinderopvang, recreatieve en sociaal culturele activiteiten, sport, (gezondheids-)zorg en dagbesteding. Dat levert maatschappelijke meerwaarde op voor de inwoners van Wijchen.

3. Maatschappelijke accommodaties: soorten en maten

De gemeente Wijchen kent verschillende maatschappelijke accommodaties: MFA's, dorpshuizen, wijkcentra en sportzalen. In beginsel zijn het openbare ontmoetingsplaatsen met een dak erop. De beherende organisatie verhuurt het gebouw en streeft naar een aantrekkelijk laagdrempelig aanbod van activiteiten, en een goede bezetting. Vanuit ons sociaal beleid willen we inwoners in de gelegenheid stellen om actief deel te nemen aan de samenleving.

3.1 MFA's, wijkcentra, dorpshuizen en sportzalen

We hebben in de gemeente Wijchen zes MFA's. We beschrijven ze hier in het kort.

Het gebouw 't Mozaïek in de kern Wijchen is de grootste en meest veelzijdige MFA onder beheer van de gelijknamige stichting. De stichting exploiteert het gebouw en het inpandige theater met foyer. Ze verhuurt ruimte aan de openbare bibliotheek en andere sociale en enkele commerciële partijen. De gemeente heeft met Stichting 't Mozaïek een huurovereenkomst. Hierin staat precies wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. De stichting heeft een vier jaar durend subsidiecontract. Zo is de stichting in staat om het gebouw op een goede manier te beheren en het theater te exploiteren.

MFA De Zandloper heeft duidelijk de functie van ontmoetings- en verenigingsruimte voor Bergharen. De exploitatie is in handen van Stichting De Zandloper. Basisschool De Wingerd en De eerste stap zijn hier de maatschappelijke partners.

In MFA Noorderlicht hebben we een bijzondere situatie. Wijkvereniging Wijchen-Noord huurt het inpandige wijkcentrum van Stichting Noorderlicht. Deze stichting is beheerder van het hele gebouw. De wijkvereniging exploiteert het wijkcentrum en organiseert activiteiten. De Paulusschool en De eerste stap zijn de andere twee maatschappelijke partners.

MFA De Suikerberg zetten we in voor basisonderwijs, buitenschoolse opvang en binnensport (schietsport, turnen, bewegingsonderwijs en losse verhuur). Maar De Suikerberg heeft geen wijkcentrum en geen beherende organisatie. De gemeente voert daarom de administratie en verdeelt de exploitatiekosten volgens een verdeelsleutel over de hoofdgebruikers.

De "Beheercommissie Wijchen West" bestaat uit vier hoofdgebruikers. Dat zijn basisschool De Speelhoeve, De eerste stap, de wijkvereniging en de gemeente. De commissie regelt alles rond het wijkcentrum in MFA Wijchen West, beter bekend als De Speelhoeve.

Onderwijsstichting Kans & Kleur en Stichting De Brink exploiteren samen MFA De Brink. Ze delen de exploitatiekosten met elkaar volgens een verdeelsleutel. Stichting De Brink heeft de gemeente gevraagd om het beheer anders te regelen. Reden is dat zij niet langer in staat is om vrijwilligers te leveren. Het centrum is nu alleen open bij activiteiten op verzoek van bewoners en organisaties.

De gemeente heeft deze dorpshuizen en wijkcentra in bezit en in gebruik gegeven aan een beherende organisatie:

Accommodatie	beherende organisatie	plaats
De Oase	Stichting Dorpshuis Alverna	Alverna
Balgoyke	Stichting Dorpshuis Balgoij	Balgoij
De Hostert *	Stichting Gemeenschapshuis	Batenburg
De Mijlpaal	Stichting Ontmoetingscentrum Hernen–Leur	Hernen
De Waayershof	Verenigingsgebouw	Niftrik
OZO	Stichting Wijchen Oost	Wijchen
't Achterom	Achterlo / Wijkvereniging	Wijchen
Noorderlicht (= MFA)	Wijkvereniging Wijchen Noord	Wijchen
Speelhoeve (= MFA)	Wijkvereniging Wijchen West	Wijchen
Zuiderpoort	Wijkvereniging Wijchen Zuid	Wijchen
Paschalishonk	Paschalisvereniging	Wijchen

Bijlage 1 geeft een overzicht van alle accommodaties met specificaties.

*) Stichting Gemeenschapshuis draagt gebouw De Hostert over aan de gemeente. In ruil hiervoor heeft de gemeente Wijchen opdracht gegeven voor de bouw van MFA Batenburg. De hoofdgebruikers worden Voetbalvereniging Batavia, Gemeenschapshuis De Hostert en basisschool St. Jan Baptist. We verwachten de opening in december 2021.

We hebben in de gemeente Wijchen vrijstaande sportzalen en sportzalen als onderdeel van een wijkcentrum, dorpshuis of MFA. Het Team WOS¹ van de gemeente beheert en verhuurt de sportzalen: Achterlo, De Slingert, De Buizerd, De Speelhoeve, De Suikerberg en sportzaal Zuid.

In situaties waar een beheerorganisatie een MFA, wijkcentrum of dorpshuis met sportzaal exploiteert, verhuurt zij ook de sportzaal. De gemeente verstrekt in een paar gevallen subsidie voor het beheer van de sportzaal.

Aan de gemeentelijke sportzaal Achterlo grenst sporthal Smashing. Badmintonclub Smashing beheert deze sporthal. De zorg voor het onderhoud gericht op instandhouding ligt bij de gemeente.

Zie bijlage 2 voor een compleet overzicht inclusief Sporthal Arcus en Sporthal Smashing.

3.2 Basisscholen in multifunctionele accommodaties

De gemeente is wettelijk verplicht om te zorgen voor huisvesting voor het onderwijs. Naast de wet regelt ook de gemeentelijke verordening de onderwijshuisvesting. Het schoolbestuur is doorgaans eigenaar van een schoolgebouw en heeft de opdracht een onderwijsgebouw in stand te houden. Het schoolbestuur beslist in een monofunctioneel onderwijsgebouw over het gebruik van onderwijsruimten voor maatschappelijke doelen.

We huisvesten het basisonderwijs in Wijchen bij voorkeur in MFA's vanwege ons brede schoolbeleid. De MFA's hebben daarom een in pandige basisschool: De Zandloper, het Noorderlicht, De Speelhoeve, De Suikerberg en De Brink. Het nieuwe MFA Batenburg met basisschool St. Jan Baptist volgt.

¹ Team WOS: Team Welzijn, onderwijs & sport

We proberen met Samenwerkingsstichting Kans & Kleur het basisonderwijs (bij krimp) zo veel mogelijk te organiseren in MFA's. Vooral omdat we in MFA's de "brede school" vorm geven. De maatschappelijke meerwaarde is specifiek het verbeteren van ontwikkelingskansen van kinderen met een:

- doorlopende pedagogische en onderwijskundige leerlijn en
- doorlopende en aansluitende kinderopvang.

In de gemeente Wijchen is kinderopvangorganisatie De Eerste Stap de vaste partner van Kans & Kleur. Met de andere partners in de MFA's werken deze organisaties aan bovenstaande maatschappelijke doelen. In die zin wordt De Eerste Stap niet primair gezien als een marktpartij, maar als een organisatie die gewenste maatschappelijke doelen ondersteunt. Dit komt ook tot uiting in het huurtariefbeleid (zie paragraaf 5.2.2).

3.3 Niet gemeentelijke accommodaties

Er zijn in Wijchen ook accommodaties die de gemeente niet in bezit heeft. Gebouwen waar maatschappelijke activiteiten plaats vinden die bijdragen aan het welzijn van onze inwoners. Denk aan parochiezaaltjes of Jeugdhuis Woezik. Als voor deze accommodaties sluiting dreigt, dan kan de gemeente over steun nadenken. Voorwaarde is dat de activiteiten belangrijk zijn voor de wijk of het dorp. En er is geen gemeentelijk gebouw op redelijke afstand. Maar we mogen geen staatssteun verlenen. We beoordelen elke situatie apart.

Beleidspunt 1: gebouwen geen doel op zich

Het bouwen en onderhouden van maatschappelijke accommodaties is geen doel op zich. De gemeente heeft beleidsdoelen op het terrein van sport, cultuur, recreatie, welzijn, (gezondheids-) zorg en kwetsbare groepen. Hiervoor zijn vaak accommodaties nodig. De gemeente werkt aan die beleidsdoelen en wil zo zorgen voor maatschappelijke meerwaarde.

De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor niet gemeentelijke accommodaties waar maatschappelijke activiteiten plaats vinden.

4. Waar lopen we tegenaan?

Uit gesprekken met beherende organisaties en vanuit eigen waarneming komt het volgende beeld naar voren:

Beheer en exploitatie

Beherende organisaties geven aan dat ze lastig vrijwilligers vinden voor het bestuur en de exploitatie van accommodaties. Vrijwilligers willen zich niet voor langere tijd binden aan een bestuursfunctie in het beheer. Verder stelt de wetgeving eisen aan besturen en beheerders. Denk aan: opleidingseisen (horeca), brand- en inbraakinstallaties en -preventie, bediening installaties. De administratieve lasten en juridische risico's voor besturen nemen toe. Denk aan: vergunningen, ontheffingen, Arbo- en personeelsbeleid. In hoofdstuk 5.1 kijken we naar de organisatie van het beheer en de exploitatie.

Verhuur

Het beleid rondom verhuur en/of het in gebruik geven van accommodaties is diffuus. Dat geldt in de relatie tussen:

- De gemeente (als eigenaar) en beherende organisaties (als exploitant) én
- de beherende organisaties (als verhuurder) aan vaste huurders en gebruikers.

Welk verhuurbeleid willen we toe passen voor maatschappelijke activiteiten?

Maatschappelijke opbrengst

De maatschappelijke opbrengst (meerwaarde) van een accommodatie is moeilijk meetbaar. Er is geen benchmark voor de relatie tussen de kosten en de opbrengsten van een accommodatie. Ook is er weinig inzicht in de effectiviteit van subsidies, de bezettingsgraad van een accommodatie én het soort activiteiten. Zo is het lastig vast te stellen wat (het behoud van) een accommodatie bijdraagt aan het Wijchens welzijnsbeleid.

Als bij een maatschappelijke accommodatie problemen ontstaan, dan is de gemeente organisatorisch en financieel meestal direct aan zet. De gemeente heeft belang bij continuïteit van maatschappelijke activiteiten. Dit geldt zeker voor MFA's met in pandige scholen. Hier is het schoolrooster leidend.

5. Oplossingsrichtingen

5.1 Beheer en exploitatie

5.1.1 De beheerorganisatie

Een beheerorganisatie is verantwoordelijk voor het sociaal beheer en een sluitende exploitatie van de accommodatie. De manier waarop zij dat invult bepaalt mede de toegankelijkheid en de sfeer in een MFA, wijkcentrum of dorpshuis.

We spreken bij maatschappelijke accommodaties qua rechtspersoon geen voorkeur uit voor een stichting of vereniging.

Voor een goed beheer van onze maatschappelijke accommodaties vinden we het belangrijk dat een bestuur van een accommodatie:

- geen directe binding heeft met de vaste hoofdhuurders of –gebruikers; het bestuur bestaat uit leden op persoonlijke titel;
- “bestuurt” en organiseert op de werkvloer met sociaal beheer en met duidelijke afspraken;
- zich bewust is van zijn sociale opdracht en daar duidelijk invulling aan geeft;
- adequaat kan reageren op actuele en veranderende vragen uit het dorp of de wijk;
- samenwerkt met andere accommodaties voor uitwisseling van kennis en ondersteuning.

5.1.2 Beheer op de werkvloer

Elke accommodatie heeft een vorm van beheer op de werkvloer voor onder meer toezicht, openen en sluiten, klein onderhoud en faciliteren van gebruikers. De ene accommodatie doet dat met uitsluitend vrijwillige beheerders, de andere maakt gebruik van betaalde beheerders.

Als een beheerorganisatie werkgever is, komen er specifieke verantwoordelijkheden bij. Denk aan: ziekteverzuim(-preventie), scholing, verzekeringen en pensioenaanspraken. De vraag is of het nog raadzaam en verantwoord is dat elke beheerorganisatie dat zelf regelt. Zeker als we bedenken dat het vrijwillige bestuurders zijn die bijna alle beheerorganisaties aan sturen.

De gemeente gaat de huidige situatie inventariseren. Daarbij kijken we ook naar de (mate van) opbouw en kwaliteit van pensioenregelingen voor betaalde beheerders. We willen naar goede en mogelijk eenduidige afspraken voor de betaalde beheerders.

Daarnaast gaat de gemeente onderzoeken of:

- collectieve training en scholing van beheerders en hun vrijwilligers in Wijchen mogelijk is;
- er een pool van betaalde beheerders kan worden gevormd.

Dit laatste kan werken als back-up bij uitval. Het is daarbij wel de bedoeling dat elke beheerder vanuit zijn “vaste” accommodatie kan (blijven) werken.

De gemeente staat een beleid voor dat beherende organisaties ondersteunt en de continuïteit van de accommodatie waarborgt. We zoeken een vorm waarbij:

- Stichting Meervoormekaar een ondersteunende rol naar besturen heeft;
- de gemeente ondersteunt en faciliteert en administratieve taken laat uitvoeren;
- de gemeente klaar staat als een stichting/vereniging dreigt om te vallen.

We willen het beheer anders organiseren voor:

- accommodaties waar een beheerorganisatie niet van de grond komt en

- voor die situaties waarin een beheerende organisatie “bestuurskracht” mist.

Beleidspunt 2: ondersteuning beheer en bestuur

Om te voorkomen dat maatschappelijke activiteiten in het geding raken, onderzoekt de gemeente hoe ze de beheerende organisaties kan (laten) ondersteunen. De gemeente onderzoekt of ze haar rol in de exploitatie van accommodaties kan overgeven, bijvoorbeeld aan Stichting 't Mozaïek.

We gaan in gesprek met Stichting Meervoormekaar en Stichting 't Mozaïek. Mogelijk kunnen zij bijdragen aan het onderzoek en/of de organisatie van een pool.

5.1.3 Activiteiten, evenementen en horeca

De beheerende organisatie mag allerlei activiteiten en evenementen in het gebouw (laten) organiseren, mits dit past binnen:

- het bestemmingsplan;
- drank- en horecaverunning;
- de statuten van de beheerende organisatie;
- de doelstellingen van het gemeentelijk beleid en
- op basis van eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen.

5.2 Verhuur

In dit onderdeel van de notitie klinkt vooral de gemeentelijke zorg voor Multi Functionele Accommodaties (MFA)'s door. Uitgangspunten voor huurprijsberekening en huurtarieven slaan vooral op MFA's. Dit neemt niet weg dat veel in deze paragraaf ook toepasbaar is op de wijkcentra en dorpshuizen. Daarbij hebben de besturen van wijkcentra en dorpshuizen een ruime mate van vrijheid om zelfstandig afwegingen te maken. Die kunnen en mogen afwijken van de uitgangspunten in deze notitie.

5.2.1 Verhuurbeleid voor maatschappelijke activiteiten

Belangrijke vraag: Wie gaat over de huurtarieven voor de verschillende organisaties die gebruik maken van ruimten in maatschappelijke accommodaties? De gemeente geeft de maatschappelijke accommodaties om niet in gebruik aan stichtingen of verenigingen. Zij beheren en exploiteren/verhuren dan de gebouwen.

Maar de gemeente is eigenaar en draait op voor de kapitaallasten (afschrijving en rente) en voor de kosten van het groot onderhoud en renovatie. Daar komt bij dat de Wet Markt en Overheid eist dat commerciële activiteiten of organisaties een kostprijs dekkende huur betalen. Het is daarmee logisch dat de gemeente invloed wil op het verhuurbeleid van de beheerende organisaties.

Welke voorwaarden willen we toe passen voor de verhuur?

5.2.2 Huurtariefbeleid

We maken duidelijk onderscheid tussen organisaties/huurders die:

- A. bijdragen aan onze beleidsdoelen, niet commercieel van aard zijn en mogelijk subsidie ontvangen;
- B. bijdragen aan onze beleidsdoelen en door de markt betaald worden;
- C. mogelijk bijdragen maar het maken van winst als eerste doel hebben.

Basisscholen hebben een aparte positie als gebruiker omdat zij volgens de Wet primair onderwijs vallen onder de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijsruimte. We moeten scholen voor basis- én voortgezet onderwijs ook ruimte bieden voor het bewegingsonderwijs. Over de aparte positie van het onderwijs en zijn financiering meer in paragraaf 6.3.1.

Stichting 't Mozaïek is de grootste en meest gevarieerde MFA in de gemeente Wijchen. De stichting heeft ongeveer 10 Fte en een betaalde directie. De gemeenteraad heeft in 2019 haar visie voor het Mozaïek vastgesteld. Het Mozaïek heeft volgens die visie een belangrijke opdracht in het lokaal cultuuraanbod met de exploitatie van het theater. De exploitatie van het Mozaïek als gebouw is nauw verbonden met de exploitatie van de theaterzaal. De stichting heeft haar eigen huurtariefbeleid. Hierin hebben maatschappelijke organisaties als huurder de eerste prioriteit. De commerciële verhuur is hieraan ondergeschikt. Commerciële huurders betalen wel een kostprijs dekkend tarief.

We realiseren en onderhouden MFA's, wijkcentra en dorpshuizen om bij te dragen aan ons beleid. We geven –waar mogelijk– de panden in gebruik van een beheerende organisatie. We leggen onze afspraken met de beheerorganisatie vast in overeenkomst van beheer². Onderdeel van de overeenkomst is een zogenaamde “demarcatielijst”. Die lijst markeert wie verantwoordelijk is voor (de kosten van) het onderhoud: de gemeente of de beheerende organisatie.

Belangrijk hierbij is dat de beheerende organisatie aspirant huurders van ruimten ook onderscheidt in de genoemde categorieën. Hierbij hebben nieuwe huurders in categorie A voorrang op huurders in categorie B en C. Nieuwe huurders in categorie B hebben voorrang op huurders in categorie C.

We onderscheiden twee soorten huurtarieven en beschrijven ze hieronder. Het sociaal huurtarief geldt voor de huurders in categorie A.

I. Tarief I is het sociaal huurtarief

Het sociaal tarief bestaat vooral uit kosten voor: energie, schoonmaak, publiekrechtelijke heffingen en belastingen, klein onderhoud³, dagelijks beheer en beheerder.

We noemen deze kosten de servicekosten. Afhankelijk van het gebouw zijn er mogelijk meer soorten servicekosten. We verwijzen voor een volledig overzicht van de servicekosten naar bijlage 3.

We baseren het tarief op een prijs per vierkante meter⁴. Dit is inclusief een toeslag naar rato tussen het totaal aantal verhuurbare vierkante meters en het totaal aantal meters aan ondersteunende ruimten. Ondersteunende ruimten zijn alle ruimten die niet zelfstandig te verhuren zijn zoals entreehal, gangen, toiletgroepen, bar en keuken.

Voorbeeld:

“MFA Het Voorbeeld” is totaal 1.000 m² bvo, waarvan 800 m² verhuurbare ruimte en 200 m² ondersteunende ruimte. Dan is de toeslag bij verhuur 20% gerekend over de te verhuren ruimte.

De beheerende organisatie heeft de ruimte om in het algemeen belang en in redelijkheid en billijkheid af te wijken van dit tarief.

² Tot 2021 noemden we deze overeenkomsten “overeenkomst van opdracht”.

³ Met onderhoud wordt bedoeld het tuinonderhoud, klein onderhoud en binnen schilderwerk

⁴ We rekenen altijd met m² bvo, oftewel vierkante meters bruto vloeroppervlak

II. Tarief II is het kostendekkend huurtarief voor marktpartijen

We hebben een notitie kostprijs dekkende huur⁵ opgesteld. Volgens de wet Markt en Overheid moeten we minimaal een kostprijs dekkende huur aan derden rekenen. We verrichten namelijk een handeling als ondernemer en concurreren dus met marktpartijen. Volgens de gemeentelijke Financiële verordening moeten we de volgende elementen in de huurprijs verwerken: bijdrage onderhoudsfonds, eigenaarslasten, personele kosten en afschrijvingskosten.

Het kostendekkend tarief bestaat uit:

- * de servicekosten genoemd onder I;
- * bijdrage aan onderhoudsfonds à € 33,25 per m² per jaar⁶ ;
- * eigenaarslasten⁷ en personele kosten⁸;
- * afschrijvingskosten⁹.

Beleidspunt 3: huurtarieven

De gemeente geeft gebouwen met een specifiek beleidsdoel gratis in gebruik aan stichtingen of verenigingen. Zij beheren en exploiteren het gebouw en verhuren onder. Hun doel is het organiseren en faciliteren van maatschappelijke activiteiten. De beherende organisatie is verantwoordelijk om te zorgen voor een kosten dekkende exploitatie. Maar de gemeente wil als eigenaar van het gebouw invloed op het huurprijsbeleid. De gemeente berekent voor elke accommodatie¹⁰ een toepasselijk huurtarief in de categorieën I en II.

I. Het sociaal tarief (I) is een richtprijs aan de beherende organisatie.

II. Het kosten dekkende tarief (II) is leidend in de afspraken tussen de beherende organisatie en de aspirant huurder. Denk bijvoorbeeld aan een huurder die kinderopvang aanbiedt.

De gemeente ondersteunt de beherende organisatie bij het sluiten van huurcontracten met professionele organisaties en stelt een modelhuurovereenkomst op.

5.2.3 Wie verhuurt en int de huursom ?

De beherende organisatie sluit in alle gevallen de huurovereenkomst met een huurder en int de huursom. Zoals gezegd: de school heeft een aparte positie en is geen huurder, maar een gebruiker.

De huursom bestaat voor sociale huurders uit tarief I: alleen de servicekosten.

In het geval van verhuur aan huurders in tarief II: de gemeente berekent het kostendekkend tarief. De beherende organisatie int de volledige huursom.

Van het kosten dekkende tarief draagt de beherende organisatie aan de gemeente jaarlijks een bedrag per m² af voor kapitaallasten en voor binnen- én buitenonderhoud¹¹. De gemeente draagt immers de stichtingskosten en de kosten van instandhouding.

⁵ Notitie Kostprijs dekkende huur, 26 januari 2021

⁶ Het Onderhoudsfonds volgt het Meerjarenonderhoudsplan van de gemeente

⁷ Dit zijn vooral de premie opstalverzekering en OZB (huurdersdeel)

⁸ Dit zijn kosten verbonden aan de formatie-uren van ambtelijk personeel inclusief overhead

⁹ We baseren afschrijvingskosten op de stichtingskosten en WOZ-waarde, gedeeld door het aantal afschrijvingsjaren, vermeerderd met rente. We rekenen de uitkomst terug tot een bedrag per m² bruto vloeroppervlak

¹⁰ Met uitzondering van Stichting 't Mozaïek

¹¹ Uitzonderd een bedrag per m² bvo voor binnen schilderwerk

De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het totaal aantal verhuurde m² bruto vloeroppervlak in tarief II. Het onderdeel “kapitaallasten” is voor elk gebouw anders. Voor de component “binnen- en buitenonderhoud” rekenen we € 33,25 inclusief btw, ongeacht om welk gebouw het gaat.

Beleidspunt 4: eenduidige huurcontracten voor commerciële huurders

Huurcontracten hebben een goede juridische basis en zijn zoveel mogelijk eenduidig.

De gemeente levert voor de verhuur in tarief II een modelovereenkomst met huursom, die het bestuur moet gebruiken. Het bestuur int alle huurpenningen en draagt een deel af aan de gemeente voor kapitaallasten en voor binnen- én buitenonderhoud.

5.2.4 Beheer accommodaties en subsidies

De beherende organisatie is primair verantwoordelijk voor een kosten dekkende exploitatie van haar gebouw. De gemeente ondersteunt bij het contracteren van huurders in tarief II. Als een nieuwe huurder de gevraagde huursom niet kan betalen, dan kan hij subsidie aanvragen en/of fondsen verwerven.

Eventuele kosten van leegstand in gebouwen komen in eerste instantie voor rekening van de beherende organisatie. Als sprake is van een structureel exploitatietekort, dan onderzoekt de gemeente met de beherende organisatie de oorzaak. Op basis van onderzoek komen we tot oplossingen. Als de beherende organisatie het exploitatietekort niet kan opvangen, dan kan de gemeente een (budget-) subsidie overwegen.

Met een jaarrekening biedt de beherende organisatie aan de gemeente inzicht in de financiële stand van zaken. De gemeente en de beherende organisatie gaan hierover jaarlijks met elkaar in gesprek. Behalve over de financiële positie gaat het gesprek ook over: het activiteitenaanbod, de bezetting van de ruimtes, de doelmatige besteding van verstrekte subsidies en de noden en wensen van het bestuur van de accommodatie.

5.2.5 Integrale en transparante kostprijsberekening

Volgens de Kadernota vastgoed en deze notitie willen we per gebouw helder en op uniforme wijze de totale kosten en opbrengsten inzichtelijk maken. Ons doel is om de gebouwen onderling te vergelijken in de maatschappelijke meerwaarde die ze leveren. Dit is onze stip op de horizon voor 2022.

5.2.6 Bouwkundige wijzigingen

Mogelijk vereist de komst van een nieuwe huurder naar een accommodatie bouwkundige wijzigingen. Dan neemt de beherende organisatie contact op met de contactpersoon binnen de gemeente. De gemeente besluit over toestemming voor wijzigingen. Kosten van wijzigingen leggen we een-op-een door in de huursom aan die nieuwe huurder. Dit betekent in de praktijk dat beherende organisatie en huurder een meerjarig contract sluiten.

5.3 Maatschappelijke opbrengst

Hoe brengen we maatschappelijke meerwaarde in beeld? Dit is geen gemakkelijke opgave. Maar het begint met het zicht op alle (soorten) kosten en opbrengsten.

De kosten van een accommodatie bestaan uit de volgende onderdelen: onderhoud (instandhouding), sociaal (betaald) beheer en exploitatie (zoals energie en schoonmaak). Het aantal openstellingsuren (mét of zonder activiteiten) is van invloed op de kosten van het (betaald) beheer. We willen de relatie

tussen deze onderdelen uitzoeken. Dit inzicht helpt ons bij een beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde tegenover de kosten.

We gaan onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om onze financiële steun aan een accommodatie te koppelen aan het aantal uren waarop deze open is en/of er activiteiten plaatsvinden. Daar gaan we het gesprek over aan. We onderzoeken de noodzaak om het huidige aantal accommodaties in de kern Wijchen te behouden in relatie tot hun spreiding en bezetting. We houden hierbij rekening met toekomstige behoeften aan maatschappelijke activiteiten.

Beleidspunt 5: maatschappelijke opbrengst

Het is van belang dat we het beschikbare maatschappelijke vastgoed doelmatig inzetten. Met doelmatig bedoelen we: de inzet van het vastgoed in relatie tot de sociale opdracht en subsidie aan besturen die het vastgoed beheren.

De gemeente sluit met wijkcentra en dorpshuizen een “overeenkomst van beheer”.

De gemeente onderzoekt de relatie tussen het aantal uren betaald beheer, openstelling, activiteiten én kosten.

5.3.1 Continuïteit beheer

In de kern Wijchen moeten genoeg accommodaties beschikbaar zijn om activiteiten te organiseren die bijdragen aan ons beleid. We kiezen voor bovenwijkse voorzieningen. Voor de vaststelling van het aantal MFA's en wijkcentra bezien we de kern Wijchen als één verzorgingsgebied voor maatschappelijke activiteiten. We streven daarbij naar een goede spreiding van voorzieningen binnen de kern Wijchen.

Bij afnemende betrokkenheid en/of organisatorische problemen kan de gemeente in overwegen het bestuur van een accommodatie tijdelijk te steunen. In het uiterste geval zal de gemeente het beheer of exploitatie over (laten) nemen om de activiteiten door te laten gaan.

In onze Kadernota Vastgoed staat dat we in de dorpen de dorpshuizen behouden als ontmoetingsplaats voor de verbetering van de leefbaarheid.

Maar:

Voor het behoud van een accommodatie is draagvlak en betrokkenheid van bewoners uit de wijk of het dorp nodig. De gemeente heeft in het verleden accommodaties geopend vanuit de behoeften van inwoners. Van onderop dus. Daarin ligt het bestaansrecht van dorpshuizen en wijkcentra. Als in een wijk weinig behoefte (meer) is aan activiteiten én er zijn geen urgente beleidsdoelen, dan moet sluiting een bespreekbare optie zijn.

Beleidspunt 6: continuïteit

Om de voortgang van maatschappelijke activiteiten te waarborgen, neemt de gemeente verantwoordelijk voor de achtervang met ondersteunende diensten als een beherende organisatie in organisatorische problemen geraakt.

6. Verwante beleidsvelden

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van maatschappelijke accommodaties staat niet op zichzelf. Het is verankerd in een integrale benadering van alle gebieden waarin de gemeente een rol speelt. Zo zijn er beleidskaders in die een directe verbinding staan met het onderwerp uit deze notitie. Het subsidiebeleid is daarin de meest prominente.

6.1 Het Wijchense subsidiebeleid

We kennen in Wijchen de Algemene subsidieverordening 2018 (hierna: ASV2018). In de ASV2018 staan de soorten subsidie die we kunnen verstrekken met hun voorwaarden. In de verordening staan ook de procedures en termijnen voor subsidieaanvragen. Beherende organisaties kunnen voor financiële steun een beroep hierop doen.

We hebben de ASV2018 uitgewerkt in de Subsidieregeling Wijchen 2018 (hierna: SW2018). Volgens de SW2018¹² kan het bestuur van een accommodatie budgetsubsidie aanvragen en/of een normsubsidie van € 7.000¹³ voor beheerkosten ontvangen. Voor de organisatie van activiteiten is soms ook subsidie mogelijk.

Uit onze informatie blijkt dat een paar beherende organisaties (meer) subsidie ontvangen zonder basis in de SW2018. Dat komt door afspraken in het verleden. We bekijken of die afspraken nog recht doen aan de huidige situatie. Ook zien we dat sommige beherende organisaties stevige reserves hebben. Die reserves zijn (ook) opgebouwd met subsidies uit het verleden. Lees: gemeenschapsgeld.

Als een beherende organisatie over een meer dan ruime reserve beschikt, dan moet daar een goede reden onder liggen. Dit is dan onderwerp van het jaarlijkse gesprek over de jaarrekening. De gemeente heeft niet de intentie om een beherende organisatie “te straffen” voor gezond financieel beleid.

Mocht toch sprake zijn van een buitensporige reservevorming, dan heeft de gemeente instrumenten om in te grijpen. De kern van het subsidiebeleid is als volgt. De gemeente kan subsidie verstrekken als de activiteit zonder die subsidie niet doorgaat en de activiteit bijdraagt aan het gemeentelijk beleid. Als een aanvrager van subsidie voldoende eigen middelen heeft, dan kan dat een reden zijn om subsidie te weigeren. Zie artikel 9, lid 3o van de ASV2018.

Beleidspunt 7: subsidie

De beherende organisaties zijn verantwoordelijk voor een kostendekkende exploitatie. Daarbij kunnen zij gebruik maken van subsidies. We streven naar maatschappelijke meerwaarde tegen aanvaardbare kosten. Het kweken van een buitensporig eigen vermogen past niet in deze doelstelling.

6.2 Vastgoedbeleid

Het college heeft op 11 februari 2020 de Kadernota gemeentelijk vastgoed Gemeente Wijchen 2020-2025 vastgesteld. Die nota beschrijft de manier waarop we ons vastgoed willen beheren, gebruiken, onderhouden en verduurzamen. Onderdeel van die nota is een portefeuilleplan 2020-2030 met gewenste investeringen in ons vastgoed.

Verduurzamen maatschappelijk vastgoed

Onderdeel van het vastgoedbeleid is dat we bij planmatig groot onderhoud beoordelen hoe we een gebouw kunnen verduurzamen. We dekken de kosten vooral uit ons onderhoudsfonds. Als we voor aanvullende maatregelen geen budget hebben, dan hebben we ons Revolverend fonds beschikbaar. De opzet is dat de opbrengsten uit energiebesparing terugvloeien in dit fonds. Dat investeren we dan

¹² Subsidieregeling Wijchen 2018, artikelen 5, 14 en 15

¹³ Het subsidiebedrag stamt ongewijzigd uit 2008, zonder indexatie.

opnieuw in duurzaamheid. We maken vooraf een berekening van de besparing. We leggen met de beherende organisatie van een accommodatie vast hoe we de besparing:

- naar de gemeente terug laten vloeien om de investering af te dekken en
- verdelen tussen beide partijen nadat de beheerder de investering heeft terug betaald.

In het geval van een structurele subsidierelatie, passen we de subsidieverlening hierop aan.

6.3 Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP)

De gemeente heeft een wettelijke verplichting om het basis- en voortgezet onderwijs te huisvesten. In 2020 heeft de gemeenteraad het IHP vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente en de schoolbesturen de komende jaren op het gebied van onderwijshuisvesting willen realiseren. In het IHP zijn projecten opgenomen en in volgorde gezet. Daarbij heeft de gemeente de uitvoeringsplannen van het IHP afgestemd met het Portefeuilleplan Gemeentelijk Vastgoed 2020-2030 en met het maatschappelijk vastgoedbeleid. Vanuit die beleidskaders heeft de gemeente er voor gekozen om nieuwbouwprojecten voor basisscholen waar mogelijk en gewenst te realiseren in de vorm van MFA's

6.3.1 Basisscholen in MFA's: geen huurder

Zoals eerder opgemerkt is een school geen normale huurder. De gemeente heeft de wettelijke plicht om voor voldoende onderwijsruimte te zorgen. Daarom geeft de gemeente de onderwijsruimte in een MFA om niet aan de school in gebruik. Het ministerie voert elk jaar in oktober de zogeheten "leerlingentelling" uit. Het aantal leerlingen bepaalt volgens de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening het aantal m² bruto vloeroppervlak waarop de school recht heeft. Als een school meer ruimte wil dan waarop zij recht heeft, dan moet de school die zelf bekostigen. We vinden het voor een evenwichtige exploitatie gewenst dat gebruikers van een MFA de werkelijke servicekosten betalen. Maar voor scholen kan hier een probleem liggen.

Iedere school krijgt voor zijn exploitatie een vergoeding voor de Materiële Instandhouding. Deze "MI-vergoeding" is de normbijdrage die het schoolbestuur van het Rijk ontvangt. Het schoolbestuur betaalt deze aan de beherende organisatie als bijdrage in de servicekosten. De component voor het binnen- en buitenonderhoud betaalt het schoolbestuur aan de eigenaar van het gebouw: de gemeente. De MI-vergoeding is gekoppeld aan het aantal leerlingen in een bepaald schooljaar. Deze vergoeding is in onderwijsland al jaren een punt van zorg omdat ze aantoonbaar achterblijft bij de werkelijke exploitatiekosten die een school heeft.

In een losstaande school (geen onderdeel van een MFA) is het aan het schoolbestuur om hiervoor een oplossing te vinden. Dat kan zijn door minder schoon te maken, door te beknipten op de beheerskosten of door extra inkomsten te halen uit de verhuur van leegstand. In een MFA heeft een school die mogelijkheden niet. Daar komt bij dat de MFA-omgeving duurder kan uitvallen door een hoger service- en ambitieniveau van de partners (denk bijvoorbeeld aan intensief schoonmaken). Als een school niet uitkomt met de MI-vergoeding en toch de werkelijke exploitatievergoeding moet betalen, dan gaat dit altijd ten koste van haar budget voor onderwijs en personeel.

Er zijn mogelijk situaties waarin de servicekosten structureel en aantoonbaar de MI-vergoeding overstijgen. In dat geval zoeken we naar oplossingen. We gaan hierover in gesprek met Samenwerkingsstichting Kans & Kleur.

Een MI-vergoeding dekt dus mogelijk niet alle kosten die een school in een MFA heeft. Het schoolbestuur moet bijvoorbeeld een beheerder of conciërge betalen uit het personeelsbudget. Dat kan

niet via de MI-vergoeding. Niet iedere school heeft daar ruimte voor. Per situatie zoeken we naar maatwerk en synergie en maken daar afspraken over.

Zoals bekend heeft de gemeente geen zeggenschap over monofunctionele scholen. Het eigendom ligt bij het schoolbestuur. Zij gaat over de verhuur aan derden. Kans & Kleur en De eerste stap hebben hierover een overeenkomst. Voor twee scholen geldt een uitzondering. Bij basisschool De Trinoom en 't Zuiderpad is de gemeente eigenaar van het gebouwdeel voor de kinderopvang. In deze gevallen heeft de gemeente een huurcontract met De eerste stap.

Bijlage 1: Specificatie per MFA, wijkcentrum of dorps huis I

Onderwerp	Overzicht van alle gemeentelijke accommodaties							
Onderdeel	Overzicht accommodaties in m² bruto vloeroppervlak met specificatie naar gebruik.							
Doel	Inzicht in beheer, kosten & subsidies							
Opgesteld door	Team Welzijn, onderwijs & sport / F. Duijnste & L. Daemen							
Beoordeeld / bijgewerkt	24-2-2021							
MFA's	Samenstelling	Aantal m²	NEN norm	Gymzaal	Subsidie			
Noorderlicht				Ja	€ 25.000		gebruik 2020-2021	groeps-ruimten + speellokaal

Bijlage 1: Specificatie per MFA, wijkcentrum of dorps huis II

Wijkcentra / dorps huizen		Aantal	NEN	Beheer	Exploitatie	Openstelling	Gymzaal	Subsidie
Dorps huis De Hostert in 2020		490					Ja	€ 7.000
Dorps huis De Mijlpaal		1097					Ja	€ 14.000
Wijkcentrum 't Achterom								
	Wijkcentrum	930						
	Schietclub	315						
	Sportz! Achterlo & Smashing	1973					Ja	€ 27.500
Wijkcentrum Ozo		971					Nee	€ 7.000
Wijkcentrum Zuiderpoort / Zuid		1720					Ja	€ 32.000
Wijkcentrum De Waayershof		1110					Nee	€ 2.371
Dorps huis De Oase		1037					Nee	€ 7.000
Dorps huis Ballegoyke		1352					Ja	€ 7.000
Paschalishonk		1466					Nee	€ -

Bijlage 2: Lijst gemeentelijke sportzalen in beheer gemeente en vrijwilligersorganisaties

Sportzalen: inspectie, onderhoud en vervanging

In afgelopen jaren ontstond vaker discussie over de inspecties, het onderhoud of de vervanging van sportmaterialen en sportvloer. Afspraken binnen onze organisatie of extern met de beherende organisatie waren onduidelijk.

We hebben daarop besloten om met het oog op de veiligheid in de sportzalen, dit onderhoud naar ons toe te trekken. Volgens het besluit van 14 april 2020 laat de gemeente vanaf 1 januari 2020 alle inspecties uitvoeren. We bekostigen de reparatie of vervanging van sportmaterialen en sparen voor de vervanging van sportvloeren.

	Sportzaal	Eigenaar	Exploitant	Adres	Plaats	Bouwjaar	oppervlakte sportvloer (m2 bvo)
1.	Achterlo (zaal 1)	Gemeente	Gemeente	Homborg 2535	WIJCHEN	1975	627
	Achterlo (zaal 2)	Gemeente	Gemeente	Homborg 2535	WIJCHEN	2012	
2.	Slingert	Gemeente	Gemeente	De Lingert 6010	WIJCHEN	2007	370
3.	Buizerd	Gemeente	Gemeente	Buizerdstraat 239	WIJCHEN	1970	252
4.	Speelhoef	Gemeente	Gemeente	Blauwe Hof 4003	WIJCHEN	1978	252
5.	Suikerberg	Gemeente	Gemeente	Suikerbergseweg 2	WIJCHEN	2009	286
6.	Zuid	Gemeente	Gemeente	Zuiderpoort 56	WIJCHEN	1986	485
7.	Antoniuschool	Kans en Kleur	Kans en Kleur	Heumenseweg 46	ALVERNA	1981	200
8.	De Hostert	Dorpshuis	Dorpshuis	Grootestraat 9	BATENBURG	1977	135
9.	Ballegoyke	Dorpshuis	Dorpshuis	Boomsestraat 2B	BALGOIJ	1970	252
10.	De Mijlpaal	Dorpshuis	Dorpshuis	Tunnelpad 3	HERNEN	1980	252
11.	Zandloper	Gemeente	Stichting de Zandloper	De Weem 1	BERGHAREN	2009	252
12.	Noorderlicht	Gemeente	Stichting Noorderlicht	Roerdompstraat 76	WIJCHEN	1977	201
13.	Sportcentrum Arcus (trainingshal)	Gemeente	Triwy	Campuslaan 14	WIJCHEN	2010	1876
	Sportcentrum Arcus (wedstrijdhal)	Gemeente	Triwy	Campuslaan 14	WIJCHEN		1536
14.	Sportzaal Veenseweg	Maaswaal College	Maaswaal College	Veenseweg 18	WIJCHEN	1996	?

Sporthal Arcus

Sporthal Arcus is in beheer bij Stichting Triwy. De stichting heeft een gelijknamige besloten vennootschap (BV), waarvan alle aandelen in handen zijn van de binnensportverenigingen. We hebben met Triwy B.V. een huurovereenkomst. Hierin staat nauwkeurig welke partij verantwoordelijk is voor welk onderhoud van de hele inventaris en de sportvloeren. We hebben met Triwy B.V. ook een vier jaar durend subsidiecontract zodat men in staat is om Arcus op een goede manier te beheren, te exploiteren én te onderhouden.

Sporthal Achterlo bestaat uit twee sportzalen. De eerste sportzaal noemen we "Achterlo". Deze kunnen we in twee delen splitsen en verhuren volgens bovenstaand schema. De tweede sportzaal is de Smashinghal. Badmintonclub Smashing exploiteert deze. De gemeente is eigenaar van Sporthal Achterlo en verhuurt aan de badmintonclub.

Bijlage 3: Servicepakket: leveringen en diensten I

Onderwerp	Lijst Servicepakket leveringen en diensten				
Gebouw	Maatschappelijk vastgoed				
Bron	Handleiding Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte volgens artikel 7: 230a BW en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW				
	Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003 volgens artikel 7.240 Burgerlijk Wetboek				
Opgesteld door	Team WOS				
Bigewerkt	28-7-2020				
Een serviceabonnement, het elektriciteitsverbruik, het brandstofverbruik, het waterverbruik, de verbruiksmeting, het vastrecht, de bediening, het verhelpen van storingen of de keuringskosten en dergelijke, een en ander voor de :					Is de service wel / niet inbegrepen ?
1	lift				N.V.T.
2	glazenwasinstallatie				N.V.T.
3	luchtbehandelingsinstallatie				JA
4	centrale verwarmingsinstallatie				JA
5	warmwaterinstallatie				JA
6	hydrofoorinstallatie (expansievat, pomp & terugslagklep)				N.V.T.
7	zwakstroominstallatie				NEE
8	noodstroominstallatie				N.V.T.
9	vuilwaterpompen				N.V.T.
10	brandmeldinstallatie				JA
11	sprinklerinstallatie				N.V.T.
12	optimaliserings-, signalerings- en bewakingsapparatuur				JA
13	huistelefooninstallatie van Stg. Noorderlicht				JA
14	belinstallatie				N.V.T.
15	muziekinstallatie				N.V.T.
16	vuilcomprimator				N.V.T.
17	deuropeners				JA
18	zonweringsinstallatie(s)				JA
19	(parkeer)garage-apparatuur (waaronder CO-installatie)				N.V.T.
20	rolbaan, roltrap				N.V.T.
21	bliksembeveiligingsinstallatie				JA
22	brandblusapparatuur (en de vullingen) in de alle ruimten				JA
23	antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten)				JA
24	waterontharderinstallatie				N.V.T.
25	oproepinstallatie				N.V.T.
26	installatie voor automatische deurmechanismen				JA
27	keukeninstallatie van het gehuurde				JA
28	internet via beveiligde WIFI-verbinding				JA
29	overige installaties en apparatuur				N.V.T.
Voorts (de kosten van) :					
30	levering en gebruik van water in gemeenschappelijke ruimten en het gehuurde				JA
31	levering en gebruik van warmte én koeling in gemeenschappelijke ruimten en het gehuurde				JA
32	schoorsteen vegen en ketels, branders en ventilatiekanalen schoon maken				JA
33	materialen, waaronder filters en chemicaliën, voor de luchtbehandelingsinstallatie				JA
34	gemeenschappelijke verlichting, inclusief kosten van armaturen, buizen en lampen				JA
35	glasverzekering van alle ruiten en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten				JA
36	wassen van ramen en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke- en dienstruimten aan de binnen- en buitenzijde				JA
37	verwijderen van graffiti				JA
38	afvoer van vuilnis (containerhuur, gemeentelijke heffingen)				JA
39	opheffen van verstoppingen alleen van gezamenlijke afvoerleidingen				JA
40	periodiek binnen schilderwerk (cyclus 8 jaar), waaronder in elk geval begrepen :				JA
40a	het witten van binnenmuren en plafonds en schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren (in overleg)				JA
40b	de voorbereidende werkzaamheden voor de onder 40a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren				JA

Bijlage 3: Servicepakket: leveringen en diensten II

41	herstellingen (klein onderhoud), waaronder in elk geval begrepen :	JA	
41a	het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de ruimte, zoals loszittende: - trapleuningen, deurknoppen en drempels; - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen	JA	
41b	het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de ruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval: - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen; - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen; - vloer- en plafondroosters; - sleutels van binnen- en buitensloten; - garnituur voor douche- en toiletruimte; - garnituur voor de w.c.; - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.	JA	
41c	het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval: scharnieren van deuren, luiken en ramen, sloten en kranen		
41d	het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen	JA	
41e	het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels	JA	
41f	het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk	JA	
42	het bestrijden van ongedierte	JA	
43	het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren	JA	
42	onderhoud van tuinen en speelterreinen	JA	
43	schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke- en dienst ruimten, algemene terreinen, speelterreinen, parkeerterreinen, wegen, inclusief het sneeuwvrij houden	JA	
44	onderhoud en vervanging van plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene/gemeenschappelijke- en dienst ruimten	JA	
45	abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.	JA	
46	schoonmaak binnen van het gehuurde volgens standaardlijst van exploitant	JA	
47	publiekrechtelijke heffingen en belastingen (OZB, zuiverings- en reinigingslasten)	JA	
48	alarmopvolging na inbraakalarm. Zie ook nr. 12	JA	
49	postbus in het gebouw	JA	
50	medegebruik printer	NEE	
51	kantoorbenodigdheden (printpapier, toner, etc.)	NEE	
52	koffie en thee en benodigdheden	NEE	
53	telefonie (bereikbaarheid via het secretariaat)	JA	
54	huishouder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten voor het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt	JA	
55	administratie (van leveringen en diensten), beheer en bestuur van het gebouw	JA	
56	opstalverzekering van het gebouw	JA	
57	wasmachine en wasdroger van exploitant	NEE	
58	verbandtrommels	JA	

Bijlage 4: Voorbeeld demarcatielijst met taakverdeling: gemeente – beherende organisatie

Versie 21 september 2016		verantwoordelijkheid gemeente (Team Beheer gemeentelijk vastgoed)	
		verantwoordelijkheid beherende organisatie	
		Beherende organisatie financieel - gemeente technisch verantwoordelijk / goedkeuring verlenen	
Demarcatielijst voor multifunctionele accommodaties (MFA's) in de gemeente Wijchen. Bij deze demarcatielijst hoort de lijst met toelichting op de diverse elementen.		ELEMENTEN	
		Onderhoudselementen	
		1	1.1
		2	2.1
		2.2	2.3
		3	3.1
		3.2	4
		5	5.1
		5.2	6
		6.1	6.2
		6.3	6.4
		6.5	7
		7.1	7.2
		7.3	7.4
8	8.1		
8.2	8.3		
8.4	8.5		
9	10		
10.1	10.2		
11	12		
12	14		
15	15		
WERKZAAMHEDEN			
Dagelijks beheren			
a schoon maken (optisch)			
b functioneel en gangbaar houden*			
c abonnementen (opvolging)			
Onderhoud			
d planmatig preventief onderhoud			
e correctief onderhoud (herstel defect)			
f keuringen / aanpassen n.a.v. wetgeving			
Vervangingen			
k algemeen cyclus			
d wijziging gebr. / optisch opwaarderen			
* Functioneel en gangbaar houden: ontstoppen binnenriool, geen fietsen plaatsen tegen zonwering, lampen vervangen, luchtroosters reinigen, etc.			
# Gedeeld: snoeien van bomen door gemeente en grasmaaien, schoffelen, onkruid verwijderen, bladblazen door beherende organisatie.			

* Functioneel en gangbaar houden: ontstoppen binnenriool, geen fietsen plaatsen tegen zonwering, lampen vervangen, luchtroosters reinigen, etc.

Gedeeld: snoeien van bomen door gemeente en grasmaaien, schoffelen, onkruid verwijderen, bladblazen door beherende organisatie.