

gebouwenbeheervisie
Hof van Twente
2015-2019

juni 2015
Afdeling: Openbare Ruimte
Opdrachtgever: [REDACTED]
productbeheerder: [REDACTED]

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Het gebouwenbestand	4
3. Toekomstperspectief gebouwen	5
3.1 verantwoordelijkheden	
3.2 School en sport	
3.3 Beheer en onderhoud openbare ruimte	
3.4 Woningen	
3.5 Kinderdagverblijven	
3.6 Gemeentehuis	
4. Verkopen en privatiseren	7
4.1 Verkopen	
4.2 Privatiseren	
4.3 Financieel overzicht gebouwen	
5. Onderhoud	8
5.1 Waarom onderhoud	
5.2 Onderhoudsbehoefte	
5.3 Kwantificeren onderhoud	
5.4 Uitvoering onderhoud	
5.5 Contracten	
6. Duurzaamheid	11
6.1 Duurzaamheid, één van de drie pijlers van het collegeprogramma	
6.2 Investerings terugverdienen	
6.3 Samenwerken met marktpartijen	
6.4 Energielabeling	
7. Energiebeheer	12
7.1 Monitoring energie	
7.2 Energiescans	
7.3 Energieloket	
8. Doelstellingen	12

1. Inleiding

Deze gebouwenbeheervisie is bedoeld om richting te geven aan gebouwenbeheer. De uitgangspunten vanuit het collegeprogramma 2014-2018 van Hof van Twente zijn op het gebied van het gemeentelijk vastgoedbeheer verwerkt in deze visie. In deze gebouwenbeheervisie is omschreven welke relevante ontwikkelingen plaatsvinden en hoe daarop wordt ingespeeld. Daarnaast is bepaald hoe Hof van Twente omgaat met het verkopen, privatiseren, onderhouden en verduurzamen van gebouwen.

Gemeente Hof van Twente heeft een 30tal gebouwen in eigendom variërend van woningen, kinderdagverblijven sporthallen tot de gemeentewerven en het gemeentehuis. Een aantal van deze gebouwen worden door Hof van Twente zelf gebruikt, anderen worden beheerd door een stichting of direct verhuurd aan de gebruiker. Hof van Twente wordt gedwongen te bezuinigen en kampt met een teruglopend aantal inwoners en er is sprake van vergrijzing. Sportverenigingen, beheerstichtingen en scholen merken hiervan de gevolgen. Een aantal vragen die dan opkomen zijn bijvoorbeeld:

- Moet de gemeente investeren in een sportzaal met achterstallig onderhoud? En zo ja, tot welk niveau?
- Of is het beter dat dit gebouw wordt gesloopt omdat het gebouw regelmatig niet gebruikt wordt en daardoor het nut van de maatschappelijke functie niet meer opweegt tegen de kosten?
- Kunnen bestaande gebouwen multifunctioneler worden gebruikt? Moeten gebouwen worden verduurzaamd, en zo ja, welke en tot welk niveau?
- Is het de taak van de gemeente om woningen en/of kinderdagverblijven te verhuren? Als dit niet het geval blijkt, hoe wordt hiermee omgegaan?
- Is het efficiënt om twee gemeentewerven te hebben?
- Hoe kan het gemeentehuis functioneler en efficiënter worden ingezet?

Tal van vragen die moeten worden beantwoord om verantwoord om te gaan met het beheren van gebouwen. Op basis van deze gebouwenbeheervisie kunnen afwegingen op het gebied van onderhoud, duurzaamheid, eigenaarschap en multifunctionaliteit op een doelmatige en verantwoorde wijze worden gemaakt. Deze visie geldt tevens als basis voor het opstellen van jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.

2. Het gebouwenbestand

Object	Verhuur/eigen gebruik	Eigendom
Bentelo		
Gemeentewerf	Eigen gebruik	Gemeente
Delden		
Aula Begraafplaats	Eigen gebruik	Gemeente
Voormalig ambtswoning	Verhuur	Gemeente
Parochiehuis	Verhuur/subsidie	Gemeente
Bloemenwinkel de Kroon	Recht van opstal	Rouweler
Schoorsteen	Recht van opstal	Schneider
Zoutmuseum	Verhuur/subsidie	Gemeente
Hengevelde		
Muziektent	Verhuur	Gemeente
Diepenheim		
peuterspeelzaal	Verhuur	Gemeente
Sportzaal	Verhuur/subsidie	Gemeente
Woning Oude Deldenseweg	Verhuur	Gemeente
Kerktoeren	Eigen gebruik	Gemeente
Goor		
Gemeentehuis	Eigen gebruik/verhuur	Gemeente
Aula begraafplaats	Eigen gebruik	Gemeente
Gemeentewerf	Leegstand	Gemeente
Gymlokaal Kievietstraat	Verhuur	Gemeente
Voormalige school Sprakelstraat	Leegstand	Gemeente
Sporthal Mossendam	Verhuur	Gemeente
VEC de Reggehof	Verhuur	Gemeente
Voormalig Laarschool	Leegstand	Gemeente
Woning Kloosterlaan	Verhuur	Gemeente
Buurthuis en gymnastieklokaal in school 't Gijmink	Gehuurd/onderverhuurd/ subsidie	Viverion
Grafmonument Th. Ainsworth	Eigen gebruik	Gemeente
Kerktoeren	Economisch eigenaar	Kerkbestuur
Markelo		
Aula begraafplaats	Eigen gebruik	Gemeente
Opslagdepot gemeenteloods	Eigen gebruik	Gemeente
Gemeentewerf/brandweerkazerne	Eigen gebruik/verhuur	Gemeente
peuterspeelzaal J. Ooststraat	Verhuur	Gemeente
peuterspeelzaal Fokkerstraat	Verhuur	Gemeente
Woning Koekoekslaan	Verhuur	Gemeente
Sporthal Haverkamp	Verhuur/subsidie	Gemeente
Zwembad	Huur- en exploitatie ovk.	Gemeente
Het Beaufort	Verhuur/subsidie	Gemeente

3. Toekomstperspectief gebouwen

3.1 Verantwoordelijkheden

In de Beleidsnotitie Accommodaties 2014/2017 is bepaald dat Hof van Twente een andere overheid wil worden. Hof van Twente wil een organisatie worden die gemeenschappelijke initiatieven vooral vanuit een faciliterende rol ondersteunt, een organisatie die verantwoordelijkheden daar waar dat kan wil neerleggen in de maatschappij, maar ook een organisatie die er is voor de kwetsbare groepen in de lokale samenleving.

Om dit te realiseren zijn er een aantal maatregelen benoemd. De drie belangrijkste maatregelen die van toepassing zijn om richting te geven aan gebouwenbeheer zijn:

- Het terugbrengen van het aantal accommodaties waarin de gemeente een inhoudelijke en financiële rol speelt, onder andere door privatisering;
- Het accommodatie-aanbod afstemmen op de samenstelling van onze bevolking. In Hof van Twente is sprake van zowel toenemende vergrijzing als krimp;
- Multifunctioneler gebruik van accommodaties nastreven waar mogelijk.

De beoogde ontwikkelingen (mogelijk vergezocht) ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed voor de lange termijn zijn verwoord in de accommodatievisie 2014-2033. De in dit document voorgestelde acties zijn hiermee in overeenstemming.

Hof van Twente is en voelt zich verantwoordelijk voor het voorzieningenniveau binnen de kernen. Gelet op genoemde ontwikkelingen moet hier op een financieel verantwoorde wijze naar moet worden gekeken. Dit geldt niet alleen voor de welzijns- en sportaccommodaties, maar ook voor de overige categorieën gebouwen. Dit betekent dat kansen die zich voordoen om woningen of overheidsgebouwen af te stoten zullen worden aangegrepen. Dit geldt ook voor monumenten in gemeentelijk eigendom, mits hierover goede afspraken kunnen worden gemaakt en het tegengaan van verval en behoud van de historische waarden structureel zijn geborgd.

3.2 School en sport

Hof van Twente moet bezuinigen en de bevolking krimpt en vergrijsst. Dit betekent dat de behoefte aan voorzieningen wijzigt. Nu is al te merken dat vooral de binnensportverenigingen kampen met minder aanwas en hierdoor financiële problemen hebben of voorzien. Die ontwikkeling zal zich doorzetten. Daarnaast betekent vergrijzing minder scholieren. Dit houdt in dat er minder schoolsport plaatsvindt in de sporthallen en er overcapaciteit zal ontstaan. Er zijn nog enkele gymnastieklokalen en sportzalen in de gemeente die ook gebruikt worden voor schoolsport. Deze behoeven de komende jaren onderhoud, dan wel moeten gerenoveerd worden. Voordat hierin wordt geïnvesteerd zal eerst moeten worden onderzocht of de bezetting op langere termijn is geborgd. Als dit niet het geval blijkt en er is ruimte binnen andere sportaccommodaties zullen deze sportactiviteiten daar worden ondergebracht zodat de betreffende accommodatie kan worden vrijgespeeld. Belangrijke randvoorwaarden zijn hierbij:

- Bij het verplaatsen van de sportactiviteiten moet zorgvuldig worden gekeken naar de veiligheid van scholieren/gebruikers;
- Verplaatsing van (school)sport mag niet ten koste gaan van de gymnastiekuren per leerling of het bestaansrecht van een vereniging.

3.3 Beheer en onderhoud openbare ruimte

Overheden werken steeds nauwer samen. De brandweer, op gebied van vergunningen, ICT, personele administratie en belastingen, zijn hiervan actuele voorbeelden. Er vindt nu een onderzoek plaats waarin wordt onderzocht of samenwerking met gemeente Hengelo en de SWB op gebied van groenbeheer haalbaar is. Dit kan een direct gevolg hebben voor de

inrichting van de buitendienst en het gebruik van de gemeentewerven. Forse investeringen worden in de werven niet gedaan totdat hierover duidelijkheid is. Mocht uit het onderzoek blijken dat samenwerking tussen Hengelo de SWB en Hof van Twente geen meerwaarde betekent en er wordt besloten hiervan af te zien, dan wordt onderzocht of het efficiënter en goedkoper is een nieuwe gemeentewerf te bouwen in Hof van Twente en de bestaande werven af te stoten. Deze afweging zal enerzijds worden gemaakt op basis van een kostenanalyse in relatie tot het vastgoed en anderzijds op basis van een efficiëntieberekening met betrekking tot de bedrijfsvoering. De mogelijkheid om samen te werken met andere instanties, bedrijven of instellingen zal bij dit onderzoek worden meegenomen.

3.4 Woningen

Hof van Twente bezit een viertal woningen. Deze worden rechtstreeks verhuurd aan de gebruikers/bewoners. Dit is een situatie die vanuit het verleden is ontstaan. Gezien Hof van Twente een meer faciliterende overheid wil zijn en daarbij een kleinere inhoudelijke en financiële rol wil spelen, ziet Hof van Twente het niet als haar kerntaak om panden te verhuren en/of te beheren. Deze rol is ten aanzien van woningen weggelegd voor woningbouwcoöperaties of particulieren. Gemeente Hof van Twente zal de woningen gaan verkopen. Dit zal in overleg met de bewoners van de woningen plaatsvinden. Het heeft de voorkeur om de woningen te verkopen aan de huidige bewoners. Als blijkt dat dit niet mogelijk is zal afhankelijk van de situatie maatwerk plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de huidige bewoners door verkoop geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van verkoop, maar ook dat de gemeente verkoopt tegen een reële marktconforme prijs.

3.5 Peuterspeelzalen

Hof van Twente heeft enkele peuterspeelzalen. Gezien de bevolkingskrimp, de vergrijzing en de verminderde landelijke subsidie voor kinderopvang neemt de bezetting binnen de peuterspeelzalen af. Omdat het aantal scholieren op de scholen ook afneemt, en daar overcapaciteit zal ontstaan wil Hof van Twente de kinderopvang integreren in de bestaande te renoveren- of nieuw te bouwen scholen. Op deze wijze worden bestaande peuterspeelzalen vrijgespeeld en zullen deze worden verkocht op de vrije markt. Als integratie niet mogelijk blijkt zullen peuterspeelzalen alsnog worden verkocht, bij voorkeur aan de gebruikers, de kinderopvangorganisaties. Belangrijke randvoorwaarden zijn hierbij:

- Verkoop van de peuterspeelzalen mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en de capaciteit van kinderopvang;
- Het aanbod en de bereikbaarheid per kern moet zijn geborgd;

3.5 Gemeentehuis

Omdat er steeds meer samenwerking wordt gezocht met andere overheden zal er ook steeds efficiënter en goedkoper worden gewerkt. Het personeelsbestand zal hierdoor afnemen. Er heeft ook al een afname plaatsgevonden door de recente reorganisatie die Hof van Twente heeft doorgemaakt. Dit betekent dat er overcapaciteit ontstaat in het gemeentehuis. Dit is al te merken aan leegstaande vleugel boven de bibliotheek en het vergadercentrum dat niet volledig wordt benut. Het gemeentehuis zal niet worden verkocht. Er zal een onderzoek plaatsvinden waarbij wordt onderzocht hoe het gebouw veelzijdiger, efficiënter en multifunctioneler kan worden gebruikt en wat dit betekent voor het (gemeentelijk) beheer.

4. Verkopen en privatiseren

4.1 Verkopen

Het gebouwenbestand van Hof van Twente is de laatste jaren flink afgenomen. Ook de komende jaren is het mogelijk om verschillende gebouwen te verkopen omdat gebouwen leeg staan of Hof van Twente niet lange de beheertaken op zich wil nemen. Uiteindelijk wil Hof van Twente een zo klein mogelijk gebouwenbestand. Voor de komende vijf jaar wordt als doel gesteld om de onderstaande objecten te verkopen:

- Laarschool Goor
- Voormalig school Sprakelstraat Goor
- Voormalige Werf Goor
- Kinderdagverblijf Markelo
- Kinderdagverblijf Diepenheim
- Woning Markelo
- Woning Diepenheim
- Woning Delden
- Woning Goor
- Het recht van opstal loopt af voor bloemenwinkel de Kroon te Delden. Deze wordt niet verlengd waardoor de gemeentelijke verantwoordelijkheid vervalt. Over de toekomstige bestemming zal met de eigenaar worden overlegd.
- Afhankelijk van het wel of niet realiseren van een nieuwe centrale gemeentewerf in Goor kunnen de werven in Bentelo en Markelo worden verkocht.

4.2 Privatiseren

Verschiedende gebouwen worden door Hof van Twente verhuurd aan een beheerstichting. Deze stichtingen ontvangen tevens exploitatie subsidies. In de huidige werkwijze beheert Hof van Twente de budgetten voor het meerjaren onderhoud en bepaalt Hof van Twente ook of, en welke onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Beheerstichtingen hebben vaak voldoende kennis in huis om deze taak van de gemeente over te nemen. Hierdoor wordt de gemeente ontlast en kunnen de stichtingen in meerdere mate zelf de werkzaamheden prioriteren en meer inspelen op hun eigen wensen. Daarnaast zijn beheersstichtingen in staat om met hetzelfde budget het onderhoud op een enigszins hoger niveau uit te voeren. Zowel gemeente als stichtingen zien dit als een win-win situatie. In verband hiermee zijn al een aantal privatiseringstrajecten gestart en/of afgerond. Er zijn verschillende constructies denkbaar. Verkoop, het vestigen van een recht van opstal of erfpacht zijn hiervan voorbeelden. Echter zijn er ook gebruikers en/of beheerstichtingen die niet willen meewerken aan een privatiseringstraject. Om een dergelijk traject te laten slagen is draagvlak nodig. Als tijdens het traject blijkt dat een partij niet wil of kan meewerken zal er worden gezocht naar een andere oplossing. Denk hierbij aan het opstellen van een nieuw huurcontract waarbij in overleg nieuwe afspraken worden gemaakt over gebruik en beheer. Voor de komende vijf jaar wordt als doel gesteld de volgende objecten te privatiseren, danwel nieuwe afspraken te maken over gebruik en beheer:

- Sporthal Mossendam Goor
- Gymnastieklokaal Kievietstraat Goor
- Sportzaal Stedeke Diepenheim
- Sporthal / Socucentrum De Haverkamp Markelo
- Parochiehuis Delden
- Zoutmuseum Delden
- Zwembad De Vijf Heuvels Markelo
- Het Beaufort Markelo
- VEC de Reggehof Goor

4.3 financieel overzicht

Als bijlage is een financieel overzicht gevoegd dat inzicht geeft in de kosten en baten van de gebouwen.

5. Onderhoud

5.1 Waarom onderhoud

Een gemeente draagt een grote verantwoordelijkheid voor haar gebouwen. Een gebouw dient veilig, behaaglijk, energiezuinig en toegankelijk te zijn. Daarnaast draagt een gebouweigenaar zorg voor verplichte keuringen aan gebouwonderdelen en installaties. Achterstallig onderhoud betekent waardevermindering en herstelkosten zijn duur. Kortom, het beheren en onderhouden van een gebouw is een belangrijke taak.

5.2 Onderhoudsbehoefte

Elk gebouw heeft haar eigen onderhoudsbehoefte. Deze worden vastgelegd in de meer jaren onderhoudsplannen. In 2013 zijn alle plannen geactualiseerd en zijn de budgetten geraamd voor de komende 10 jaar. In de kadernota 2013 is voor het meer jaren onderhoud structureel een bezuiniging van € 100.000,- opgenomen. Door slim en efficiënt met het onderhoudswerk om te gaan en door bepaalde onderhoudswerkzaamheden uit te stellen is de bezuinigingsmaatregel gerealiseerd. Per gebouw moet worden gekeken wat het toekomstbeeld is. Voor gebouwen die op de nominatie staan om te worden afgestoten worden geen grote investeringen meer gedaan. Voor gebouwen waarvan wordt verwacht dat deze op lange termijn wel in gebruik zullen blijven wordt wel het benodigde onderhoudswerk uitgevoerd. Deze gebouwen komen ook in aanmerking voor renovaties en/of verduurzamingsmaatregelen.

Voor geprivatiseerde gebouwen ligt de verantwoordelijkheid voor het onderhoud geheel bij de beheerstichtingen. Aangezien zij exploitatie subsidies ontvangen heeft de gemeente er baat bij dat het gebouw op een doelmatige wijze wordt onderhouden en dat kansen voor verduurzaming worden aangegrepen. Gemeentelijk gebouwenbeheer heeft hierin een adviserende en coachende rol.

5.3 Kwantificeren onderhoud

Om te kunnen bepalen op welk niveau onderhoud moet worden verricht aan een gebouw is het van belang om te weten wat het toekomstperspectief is van het gebouw. Voor sommige gebouwen is dit bekend, voor anderen niet. Om dit inzichtelijk te maken zijn de gebouwen aangeduid met een letter L, M, K, of N. Deze letters staan voor:

1. **L**= lange termijn: Gebouwen hebben toekomst. Het onderhoud wordt uitgevoerd volgens de vastgestelde MJOP's en kansen om te verduurzamen worden aangegrepen.
2. **M**= Middellange termijn. Gebouwen moeten in elk geval nog tussen de 5 en 15 jaar mee kunnen. Daarna is de toekomst onzeker. Onderhoud wordt uitgevoerd volgens de vastgestelde MJOP's. Voor de grote investeringen wordt gekeken of deze kunnen worden uitgesteld. Kleinschalige verduurzamingsmaatregelen met een korte terugverdientijd kunnen worden toegepast.
3. **K**= Korte termijn: Gebouwen worden binnen 5 jaar gesloopt of verkocht. Uitsluitend het onderhoud dat nodig is om het gebouw veilig en doelmatig te kunnen gebruiken wordt uitgevoerd. Grote investeringen zijn uitgesloten. Aan leegstaande gebouwen die zullen worden gesloopt wordt geen onderhoud uitgevoerd.

4. **N=** Niet bekend wat het toekomstbeeld is: Gebouwen worden met enige terughoudendheid onderhouden. Onderhoudswerkzaamheden die zijn uit te stellen worden uitgesteld zonder dat de bouwkundige staat van het gebouw drastisch achteruit gaat. Onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om het gebouw veilig en doelmatig te kunnen gebruiken worden uitgevoerd. Het gebouw wordt niet verduurzaamd.

Om te bepalen welk onderhoudsniveau gewenst is bij een gebouw moet eerst worden vastgesteld wat het huidige onderhoudsniveau is. Om dit inzichtelijk te maken zijn de gebouwen aangeduid met een letter 1, 2, 3, 4 of 5. De definities hiervan zijn:

1. **Uitstekend:** Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit, bijvoorbeeld door vandalisme, maar niet door veroudering.
2. **Goed:** Invloeden van gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel is "ingelopen", de nieuwigheid is er duidelijk af. Functievervulling is zondermeer gewaarborgd.
3. **Redelijk:** Invloeden van gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functievervulling zijn opgetreden.
4. **Matig:** Het verouderingsproces heeft het bouwdeel/element duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storing in de functievervulling komen voor en/of zijn al meerdere malen voorgekomen.
5. **Slecht:** Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer. Het einde is in feite bereikt.

In het onderstaande overzicht is het toekomstbeeld van de gebouwen aangeduid. Daarnaast is de huidige en de minimaal gewenste staat van onderhoud weergegeven van de gebouwen. De huidige staat is door Hof van Twente in kaart gebracht, mede aan de hand van de meerjaren onderhoudsplannen die door Thero Huisvesting- & bouwmanagement BV in 2013 zijn opgesteld.

Gebouwen waarvan onderhoud door gemeente wordt aangestuurd			
Object	toekomstperspectief	Huidige staat van onderhoud	Minimaal gewenste staat van onderhoud
Gemeentewerf Bentelo	N	3	3
Sporthal Mossendam Goor	L	2	2
VEC de Reggehof Goor	L	3	3
Voormalig Laarschool Goor	K	3	3
Woning Kloosterlaan Goor	K	3	3
Grafmonument Th. Ainsworth Goor	L	2	2
Gemeentehuis Goor	L	2	2
Aula begraafplaats Goor	L	3	3
Gemeentewerf Goor	K	4	5
Gymlokaal Kievietstraat Goor	M	3	3
Voormalige school Sprakelstraat Goor	K	3	3
Kerktoeren Goor	L	3	3
Aula begraafplaats Markelo	L	3	3
Kinderdagverblijf Markelo	K	3	3
Woning Koekoekslaan Markelo	K	3	3
Het Beaufort Markelo	L	2	2
Opslagdepot gemeenteloods Markelo	N	2	2
Gemeentewerf Markelo	N	3	3

Zoutmuseum Delden	L	2	2
Schoorsteen Delden	L	3	3
Aula begraafplaats Delden	L	3	3
Voormalig ambtswoning Delden	K	3	3
Parochiehuis Delden	L	2	2
Bloemenwinkel de Kroon Delden	K	3	3
Kinderdagverblijf Diepenheim	K	3	3
Sportzaal Diepenheim	L	2	2
Woning Oude Deldenseweg Diepenheim	K	3	3
Kerktoeren Diepenheim	L	3	3
Muziektent Hengevelde	L	2	2
Gebouwen waarvan het onderhoud wordt uitgevoerd door de gebruiker (subsidierelatie)			
Sport/gemeenschapscentrum De Pol Bentelo	L	1	2
Sportgemeenschapscentrum Hengevelde		3	3
Sporthal de Reiger Delden	L	3	3
Zwembad de Mors Delden	L	2	2
Gymzaal Reasfelt Delden	L	1	2
Kunstvereniging de Zwaan Diepenheim	L	2	2
De Pol Diepenheim	L	1	2
Cultureel Centrum Diepenheim	L	1	2
Galerie Kuimgaarden Diepenheim	L	2	2
Buurthuis in school 't Gijmink Goor	L	1	2
Sporthal Haverkamp Markelo	L	2	2
Zwembad Markelo	L	1	2

5.4 Uitvoering onderhoud

Aan de hand van bovenstaande matrix kan worden bepaald of, en tot welk niveau het onderhoud moet worden uitgevoerd. Bij de volgende herziening van de MJOP's in 2017/2018 wordt dit overzicht geactualiseerd en kunnen de ramingen voor de komende 10 jaar hierop worden afgestemd.

5.5 Contracten

Veel werkzaamheden worden contractueel uitgevoerd door lokale bedrijven. Dit heeft voor- en nadelen. Door bepaalde soorten onderhoudswerk van meerdere gebouwen te bundelen kunnen via kortingen of aanbestedingsvoordelen bezuinigingen worden gerealiseerd. Bovendien hoeft niet elk werk afzonderlijk te worden aanbesteed waardoor de eigen personeelskosten zullen afnemen.

Voor grotere aanbestedingen gelden andere regels dan voor kleinere. Grote aanbestedingen moeten via de openbare procedure worden uitgevoerd waardoor de kans bestaat dat een bedrijf buiten de regio de aanbesteding wint. Door werkzaamheden niet te bundelen kunnen werken vaker (door de geringe omvang) één op één in de markt worden gezet waardoor de lokale bedrijven meer kans hebben het werk te mogen uitvoeren.

Het heeft de voorkeur om het periodieke onderhoud, inclusief de verplichte keuringen, zo breed mogelijk contractueel aan te besteden. Werkzaamheden met betrekking tot aansturing en planning worden dan meer neergelegd bij de gecontracteerde partij. Periodiek zal er een rapportage worden gevraagd. Het cluster gebouwenbeheer krijgt dan meer een toezichthoudende en controlerende rol.

Incidenteel onderhoud, vervangingen en reparaties is maatwerk. Dit wordt afzonderlijk aanbesteed en dat zal ook zo blijven. In geval hiervan zal altijd worden bekeken of dit kan worden gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen.

6. Duurzaamheid

6.1 Duurzaamheid, één van de drie pijlers van het collegeprogramma

Een van de speerpunten van het collegeprogramma van B&W is "duurzaamheid in denken en doen". Op deze wijze wil Hof van Twente een bijdrage leveren aan het behouden van een leefbare, prettige, veilige en financieel gezonde gemeente op de lange termijn. Binnen het kader duurzaamheid is de blik vooral gericht op de interne mogelijkheden. Binnen gemeentelijk gebouwenbestand liggen mogelijkheden om te verduurzamen. Gezien het verschillende toekomstbeeld van de verschillende gebouwen leent zich niet elk gebouw voor verduurzaming. In de bovenstaande matrix is aangegeven welk gebouw toekomstperspectief heeft en zich in meerdere mate leent voor verduurzaming.

6.2 Investerings terugverdienen

Uitgangspunt moet zijn dat de investeringen, liefst op korte termijn, worden terugverdiend. Er moeten in elk geval geen extra kosten ontstaan. In 2012 is er een grove scan gemaakt van alle gebouwen waarbij is gekeken naar de staat van energiezuinigheid. Daarnaast zijn per gebouw verduurzamingsvoorstellen gedaan. De komende vier jaar wordt ten doel gesteld om alle maatregelen die hierin zijn genoemd en een terugverdientijd hebben van 10 jaar of minder, worden uitgevoerd voor de gebouwen die toekomstperspectief hebben. Voor duurzaamheidsmaatregelen met een langere terugverdientijd zal afhankelijk van de situatie een afweging moeten worden gemaakt. Indien nodig worden hiervoor externe maatwerkadviezen gevraagd.

6.3 Samenwerken met marktpartijen

Voor dure energiebesparende maatregelen met lange terugverdientijden is niet altijd voldoende budget beschikbaar. Indien er toch behoefte is de maatregelen te realiseren kan wellicht worden samengewerkt met externe marktpartijen. Dit kan bijvoorbeeld door een energiepresatiecontract aan te gaan. Bij een dergelijk contract worden de reductie van de energie- en operationele kosten gegarandeerd. De benodigde maatregelen worden turn-key uitgevoerd. De risico's worden van de gemeente overgedragen aan de marktpartij. Budget neutrale, externe financiering behoort tot de mogelijkheden maar is geen vereiste.

6.4 Energie labeling

Gemeenten hebben de verplichting om een energielabel te laten opstellen en vervolgens op te hangen voor alle gebouwen vanaf 500 m² waar de gemeente een publieke dienst verleent (gemeentehuizen, zwembaden, sporthallen enz.) Vanaf 2013 ziet de inspectie Leefomgeving en transport hier extra op toe. De inspectie heeft de mogelijkheid om een last onder dwangsom op te leggen indien gemeenten niet aan deze eis voldoen. Niet alle gebouwen zijn voorzien van energielabels. Het heeft prioriteit om alle gebouwen met een oppervlak boven de 500 m² te voorzien van een energielabel. Indien hieruit blijkt dat gebouwen slecht scoren en wel een langdurig toekomstperspectief hebben, zullen in deze gebouwen, hoewel niet verplicht, (versneld) energiebesparende maatregelen worden genomen.

7. Energiebeheer

7.1 Monitoren energie

Om goed inzicht te krijgen in het energieverbruik van een gebouw moet het energieverbruik met behulp van slimme meters worden gemonitord. Het op deze manier geboden inzicht maakt het mogelijk om beter te anticiperen waardoor er per direct structureel kan worden bespaard op energie. Daarnaast worden afwijkingen gesignaleerd en kunnen de gegevens helpen bij het maken van keuzes voor het verduurzamen van gebouwen. Het effect van energiebesparende maatregelen wordt inzichtelijk en er kan periodiek worden gerapporteerd. Een groot deel van de gemeentelijk gebouwen zijn de afgelopen jaren voorzien van slimme meters. Hof van Twente gaat de uitleesgegevens analyseren. Op basis daarvan worden voorstellen gedaan om te komen tot energiebesparingen.

7.2 Energiescans

Het komt vaak voor dat er door energiemaatschappijen fouten worden gemaakt bij de facturering waardoor klanten te veel betalen. De controle hierop is onvoldoende er zal worden aangescherpt. In geval er onduidelijkheid bestaat over de factuur zal de energiemaatschappij worden verzocht een overzichtelijke factuur aan te leveren.

7.3 Energiebeheer

Het cluster gebouwen gaat het energiebeheer uitvoeren voor gemeente Hof van Twente. Organisatie breed kan er worden gefaciliteerd in informatie over energieverbruik en energiekosten. Tevens kan het energieloket dienen ter advisering in bijvoorbeeld projecten.

8. Doelstellingen

Hof van Twente stelt zichzelf in de periode 2015-2019 de volgende doelen:

- Op lange termijn zal de vastgoedportefeuille bestaan uit een kernbestand waarvoor Hof van Twente primair verantwoordelijk wil zijn. In de periode 2015-2019 wordt ten doel gesteld de voorgestelde gebouwen te verkopen (indien mogelijk, rekening houdend met belangen van gebruikers) en nader te onderzoeken/vast te stellen welke gebouwen er uiteindelijk zullen gaan behoren tot het definitieve gemeentelijk kernbestand zodat in de periode 2020-2024 de overige verkopen kunnen plaatsvinden. Hieraan zal opnieuw een raadsbesluit aan ten grondslag liggen.
- Door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen zal er in de gebouwen 20% minder energie worden verbruikt.