

Presentatie beheermodellen voor verenigingen

Speeltuinen



Inhoud

- **Dagvoorzitter**
- Opening, welkom, doel, agenda
- **SO Vastgoed**
- Het waarom van de invoering kostendekkende huur.
 - Hoe is de kostendekkende huur opgebouwd?
 - Verantwoordelijkheden verhuurder/ deelgemeente/ gebruiker
 - Beheermodellen
 - Huurcontracten
 - Verdere procedure
- **Pauze**
- **Dagvoorzitter**
- Vragen aan en van de gebruiker



Doel bijeenkomst

Doel bijeenkomst:

- Verstrekken van informatie kostendekkende huur
- Inzicht bieden in keuzemogelijkheden voor huurder (beheermodellen)
- Informatie nieuwe contracten
- Inventariseren (on)mogelijkheden huurder
- Bespreken vervolg



Kostendekkende huur

Waarom kostendekkende huur?

- Transparantie in de huren.
- Geen verborgen subsidies
- Professioneel vastgoedbeheer
- Tijdig investeren en vervangen om klachten te voorkomen
- Als laatste invoering kostendekkende huur sport en recreatie per 1-1-2014



Kostendekkende huur

Hoe is de kostendekkende huur opgebouwd?

Kostencomponenten: kapitaalslasten, onderhoudskosten, vaste lasten, beheerkosten en overige kosten.

Onderhoudskosten:

- Onderhoudskosten zijn gebaseerd op een Meerjaren

Onderhoudsprogramma (MOP)

- Onderhoud is gericht op de functionele instandhouding van het object op een sober en doelmatig onderhoudsniveau.



Verantwoordelijkheden

Deelgemeente:

- Maakt inhoudelijke afweging over het voorzieningenniveau
- Bepaalt de huurlast die uiteindelijk opgebracht moet worden door de huurder (d.m.v. tarieven en subsidieregelingen)

Stadsontwikkeling:

- Huur en verhuur van vastgoed
- Beheer en onderhoud van het vastgoed
- Berekenen en inzichtelijk maken kostendekkende huur
- Adviseert over meest optimale huisvesting

Gebruiker:

- Maakt keuze beheermodellen.
- Maakt afspraken met Stadsontwikkeling over beheermodel



Welke invloed heeft u op de kostendekkende huur?

Doel beheermodellen:

- Maatschappelijke betrokkenheid organisaties vergroten.
- Gebruikers kunnen invloed uitoefenen op de hoogte van de huur

Per gebruikersgroep drie modellen:

Model 0	Uitgangspunt is de demarcatie waarop de huidige kdh berekeningen zijn gebaseerd.
Model 1	Uitgangspunt is gezamenlijk beheer waarbij een aantal beheertaken worden overgedragen aan de gebruiker. - evt financiële toets vereniging bij vervangingsverplichting - controle achteraf op uitgevoerde werkzaamheden
Model 2	Volledig beheer door gebruiker. - vitaliteitstoets vereniging - financiële toets vereniging - controle achteraf op uitgevoerde werkzaamheden



Welke werkzaamheden hebben speciale aandacht?

- Bomenonderhoud vanwege veiligheidsaspecten en zorgplicht
- Onderhoud en vervangen van speeltoestellen

Beheermodellen Speeltuinen

DEMARCATIELIJST

SPEELTUINEN

Model 0. uitgangspunt kostendekkende huur

Model 1. gedeeltelijk beheer huurder

Model 2. Maximaal beheer

Erfafscheidingen rond complex: Hekwerken / standaard looppoort	Huurder	Verhuurder	Huurder	Verhuurder	Huurder	Verhuurder
dagelijk onderhoud	X		X		X	
jaarlijks en planmatig onderhoud		X	X		X	
Verhardingen:						
paden, parking, trapvelden						
Vervangen / heraanleg		X	X		X	
Verwijderen vuil / aanvegen	X		X		X	
Ontwatering systemen						
Vrijhouden van vuil, gaten en putten	X		X		X	
Vervangen/ heraanleg		X	X		X	
Onderhoud drainagesystemen		X	X		X	
Kabels en buizen:						
elektra, gas, water, riool, CAI						
Aanleg en onderhoud kabels en leidingen binnen het gehuurde en opstallen	X		X		X	
Oriëntatieverlichting						
Aanleg, onderhoud en vervanging oriëntatieverlichting en -bekabeling	X		X		X	
Opstellen						
Nieuw- (her)bouw, onderhoud	X		X		X	
dagelijks onderhoud overig	X		X		X	
Meerjaarlijks onderhoud overig	X		X		X	
Vuilafvoer						
Huishoudelijk-, tuin- en chemisch afval	X		X		X	
Terreinonderhoud						
Boomonderhoud		X		X		X
verzakkingen, ophogingen en egalisatie		X	X		X	
Ondergronden speeltoestellen		X		X		X
Maaien sport- en speelvelden, strookgroen en taluds		X		X		X
Terreininventaris (banken, prullenbakken, bewegwijzering ed.)	X		X		X	
Kunstgrasvelden (jaarlijks en meerjaarlijks onderhoud)		X		X		X
dagelijks onderhoud overig	X		X		X	
schoffelen, harken, wieden borders	X		X		X	
Onderhoud heesters bosbeplanting	X		X		X	
Zwerfvuil verwijderen	X		X		X	
prullenbakken, bewegwijzering ed.)	X		X		X	
Speeltoestellen						
Periodieke inspectie attractiebesluit		X		X		X
dagelijks onderhoud, reinigen	X		X		X	
Meerjaarlijks onderhoud		X		X		X
Vervanging		X	X		X	
Beheer logboek onderhoud	X		X		X	
jaarlijks onderhoud		X		X		X



Huurcontracten

- Het uitgangspunt is standaard huurcontracten volgens de ROZ/IPD. Wel verschillende demarcaties o.b.v. afspraken beheermodellen.
- Eenduidigheid per productgroep en herkenbaarheid van de contractvorm
- In principe geen uitzonderingen
- Standaard looptijden/ meer zekerheid
- Betere basis voor externe financiering
- Een nieuw standaard contract wordt aangeboden aan het einde van de looptijd of wanneer er wijzigingen plaatsvinden, bijvoorbeeld in taakverdeling onderhoud.
- Lopende overeenkomsten worden gerespecteerd



Proces m.b.t. invoering kostendekkende huur

Invoering vindt plaats na afronding van de bestuurlijke discussie over wie dekt wat. Per 1-1-2014.

- Duidelijkheid over de huur uiterlijk halverwege 2013
- De huurlast die de gebruiker op moet brengen, is een bestuurlijke keuze die in samenhang met subsidiekeuze wordt gemaakt.



Planning

Planning invoering kostendekkende huur

januari 2013	Uitgangspunten deelgemeentebeleid bekend
December 2012 – Januari 2013	Bijeenkomsten met gebruikersgroepen beheervormen en contracten
Maart 2013	Bepalen definitieve kostendekkende huur prijspeil 1-1-2014,
Mei 2013	Kadernota: voorstel beleid en doorleggen kosten/tarieven
Mei 2013 – November 2013	Vorbereiding nieuwe afspraken met gebruikers
November 2013	Besluit deelraad tarieven en beleid
November 2013- December 2013	Vastleggen afspraken met gebruikers
1 januari 2014	ingang nieuwe situatie



VRAGEN BEHEERMODELLEN

Vragen aan u

- Is de aanpak duidelijk?
- Ziet u mogelijkheden dan wel belemmeringen voor efficiency?
- Als een vereniging zou kiezen voor model 1 of 2 wat is er dan nodig om dit te organiseren?

Heeft u nog vragen over beheer?

