



RVB20-0066

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Meerjaren onderhoudsbegroting 2021 -2030 gemeentelijk vastgoed
Nummer voorstel : RVB20-0066
Datum voorstel : 3 november 2020
Portefeuillehouder(s) : De heer B. Jacobs
Contactpersoon : De heer L.W. van den Bulk
Afdeling : R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email : L.W.vandenBulk@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : 0164-277539
Programmanummer en -naam : 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. In te stemmen om het onderhoudsniveau te bepalen aan de hand van de NEN 2767 conditiemeting.
2. In te stemmen om op basis van de NEN 2767 methodiek de ondergrens met betrekking tot de monumentale panden vast te leggen op conditieniveau 2 en voor de overige panden op conditieniveau 3.
3. In te stemmen met het onderhoudsplan Sober & Doelmatig, de onderhoudsvoorziening in combinatie met de huidige jaarlijkse toevoeging hieraan is toereikend.

Type voorstel:

- Kaderstellend
 Controlerend
 Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financiële consequenties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gevolgen voor de schuldenlast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inspraakverordening van toepassing	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Communicatieparagraaf:

Binnen het taakveld Vastgoed is het voorstel integraal bekeken. De technische input is aangereikt door het cluster Beheer & Onderhoud. De financiële input en de afstemming met de begroting is afgestemd met het taakveld Financiën. Het concept voorstel is besproken met de Portefeuillehouder.

Samenvatting:

Met een geactualiseerd meerjaren onderhoudsplan voor het gemeentelijk vastgoed beschikt de gemeente Bergen op Zoom over een goede basis om het benodigde onderhoud aan gebouwen uit te voeren. De gemeente voldoet hiermee aan de wettelijke kaders. Een onderhoudsplan geeft inzicht in de verwachte toekomstige kosten die nodig zijn om de gebouwen op een juiste manier te onderhouden. Financiële inzichten kunnen mede gebruikt worden als input om te bepalen of bepaalde gebouwen in eigendom moeten blijven of afgestoten kunnen worden.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Financieel meerjaren onderhoudsplan Sober & Verantwoord 2021-2030	Bijgevoegd



RVB20-0066

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 17 december 2020

Nummer : RVB20-0066

Onderwerp : Meerjaren onderhoudsbegroting 2021 -2030 gemeentelijk vastgoed

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen om het onderhoudsniveau te bepalen aan de hand van de NEN 2767 conditiemeting.
2. In te stemmen om op basis van de NEN 2767 methodiek de ondergrens met betrekking tot de monumentale panden vast te leggen op conditieniveau 2 en voor de overige panden op conditieniveau 3.
3. In te stemmen met het onderhoudsplan Sober & Doelmatig, de onderhoudsvoorziening in combinatie met de huidige jaarlijkse financiële toevoeging hieraan is toereikend.

Inleiding

Algemeen

Het groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt aan de hand van een meerjaren onderhoudsplan uitgevoerd. Een werkwijze die leidt tot een efficiënt beheer en onderhoud. Als gemeente bezitten we veel verschillende soorten van gebouwen zoals sportaccommodaties, culturele accommodaties, welzijnsaccommodaties, dienstgebouwen en commerciële gebouwen. Gezien het belang van een actueel onderhoudsplan (begroting) is besloten om de gemeentelijke gebouwen opnieuw te inspecteren en een nieuw meerjaren onderhoudsplan per accommodatie op te stellen.

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het meerjaren onderhoudsplan en het ter beschikking stellen van de daarvoor benodigde middelen. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het benodigde onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed wat voortvloeit uit de meerjaren onderhoudsplan. De betreffend werkzaamheden worden opgenomen in een jaarplan (uitvoeringsplan).

Onderhoudsbeleid

De primaire doelstelling van het onderhoudsbeleid is uit te gaan van duurzame instandhouding. Duurzaam wil in dit verband zeggen dat het onderhoud bijdraagt aan verlenging van de levensduur van het gebouw. Grote aanpassingen (renovaties) aan een gebouw of energiebesparende maatregelen zijn geen onderdeel van het meerjaren onderhoudsplan. Indien gewenst zullen investeringen die daar noodzakelijk voor zijn meegenomen worden in het uitvoeringsplan (moederkrediet).



Raadsvoorstel

Met deze ambitie worden in de komende jaren de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Alle gebouwen/ objecten moeten minimaal voldoen aan de constructieve wettelijke eisen en overige wettelijke eisen met betrekking tot het vastgoed (zoals brandveiligheid);
- Op basis van inzicht in de onderhoudssituatie betere beslissingen nemen rondom het vastgoed;
- Zorgen voor minder fluctuaties in de beheerskosten van het vastgoed;
- Realiseren van (inkoop)besparingen in het uit te voeren onderhoud (slimmer aanbesteden);
- Optimalisatie van de bouwkundige en installatietechnische kwaliteit van de gebouwen/ objecten.

In het huidige vastgoedbeleid zijn de kwaliteitseisen (conditieniveaus) die aan vastgoed worden gesteld bepaald op basis van een edelmetaaltypering (goud, zilver, brons). Omdat bij deze methode geen duidelijk beoordelingskader aanwezig is kunnen de inspectieresultaten subjectief zijn. Om tot een objectieve beoordeling van de technische kwaliteit van vastgoed te komen wordt voorgesteld om te gaan werken met de NEN 2767 methodiek. Uitgangspunt bij de recent uitgevoerde inspecties is de NEN 2767 methode waarmee op een genormeerde manier de conditie van gebouwen wordt uitgedrukt in mate van technische kwaliteit. De methode is landelijk gezien de standaard. Bij de nieuwe inspecties is conform de NEN 2767 methode aansluiting gezocht met de bestaande systematiek met de bijbehorende conditieniveaus. Het bepalen van het conditieniveau van een gebouw vindt plaats op basis van het kwalificeren en kwantificeren van gebreken aan bouw- en installatiedelen. De conditiewaarden met bijbehorende gebreken leiden, in relatie tot het gewenste kwaliteitsniveau, tot planning van onderhoudsmaatregelen en de meerjarenbegroting.

Te Hanteren Cond. niveau (NEN2767)	Onderhouds-niveau oude methodiek	Belevings-waarde	Functioneren elementen	Afwerking	Detaillering bouwdelen	Uitgangspunt onderhoudsniveau per type gebouw (geactualiseerd beleid)
1 – 2	Goud	Hoog	Zonder gebreken	Zonder gebreken	Optimaal gevolgschade minimaal	Monumenten
2 – 3	Zilver	Doelmatig	Incidentele gebreken aanvaardbaar	Incidentele gebreken aanvaardbaar	Standaard lichte gevolgschade mogelijk	Dienstgebouwen Sportaccommodaties Sociaal/cultuur Overige panden
3 – 4	Brons	Minimaal	Met beperkte gebreken	Met gebreken	Gevolgschade reëel	Bij leegstand
4 – 5	Koper	Laag	Met gebreken	Met veel gebreken	Gevolgschade	Bij sloop
5 – 6	Lood	Geen	Geen functionele eisen	Geen eisen	Ongewijzigd	Bij sloop



Raadsvoorstel

Algemene waardering van de conditie score als benoemd in de NEN2767		
Conditie score	Omschrijving	
Conditie 1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
Conditie 2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
Conditie 3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
Conditie 4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
Conditie 5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
Conditie 6	Zeer slechte conditie	Niet meer te classificeren onder conditie 5

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het in bezit hebben van vastgoed is geen doel op zich. Het gemeentelijk vastgoed is een middel om uitvoering te geven aan beleid met betrekking tot verschillende taakvelden. Voorbeelden hiervan zijn de sportaccommodaties, wijkcentra, gymonderwijs, dienstgebouwen ter facilitering van gemeentelijke dienstverlening. Op het moment dat we waarde hechten aan het betreffende beleid en we daarvoor vastgoed nodig hebben is het belangrijk om het vastgoed op een adequate wijze te onderhouden. Het te actualiseren vastgoedbeleid wordt separaat aangeboden en biedt uitgangspunten (afwegingskader) om te bepalen welk vastgoed voor de gemeente relevant is om in portefeuille te houden.

Uitwerking voorstel

Het actualiseren van de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is gedaan met betrekking tot de huidige vastgoedportefeuille. Gezien de opdracht om de schuldenlast terug te dringen wordt ook nagedacht welke gebouwen we kunnen afstoten. Op dit moment is nog niet te overzien welke gebouwen in bezit blijven en/of afgestoten worden. Uitgangspunt is om nog niet vooruit te lopen op eventueel af te stoten gebouwen en daarbij op voorhand al een lager onderhoudsniveau te hanteren. Dit kan namelijk nadelige gevolgen hebben op de verkoopwaarde en bij het niet doorgaan van verkoop resulteren in hogere onderhoudskosten. Basis uitgangspunt is dat we onze gebouwen onderhouden op conditieniveau 2-3 conform de NEN 2767 normering. Uitzondering op dit niveau zoals op dit moment ook al van toepassing is zijn de monumentale panden, hierbij wordt conditieniveau 1-2 gehanteerd. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van de meerjarenbegroting met de naam 'Sober en Verantwoord'.

Consequenties van het voorstel

In het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) is het wettelijk bepaald dat gemeenten, provincies en waterschappen beschikken over een recent beheerplan met betrekking tot kapitaalgoederen. Met een actueel meerjaren onderhoudsplan vastgoed wordt uitvoering gegeven aan de BBV-regels. Met betrekking tot het meerjaren onderhoudsplan wordt gewerkt met een onderhoudsvoorziening. In deze voorziening wordt jaarlijks een bedrag gestort op basis van gemiddelde onderhoudskosten over een periode van



Raadsvoorstel

10 jaar. Bij de financiële uitwerking van het plan (zie bijlage) is rekening gehouden met de noodzakelijke onderhoudskosten op basis van de geactualiseerde onderhoudsplannen. De voorziening op basis van het geactualiseerd MJOP in combinatie met de huidige jaarlijkse storting van € 2.541.924,- is passend gedurende de periode 2021 – 2030. Deze zaken leiden ertoe dat de jaarlijkse storting (dotatie) in de voorziening op dit moment voldoende is. Conclusie is dat de huidige begroting niet aangepast hoeft te worden. Door jaarlijks 25 % van ons areaal te inspecteren en in te spelen op mutaties houden we het beheerplan ook in de toekomst actueel.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van vastgoed is vaak te combineren met het noodzakelijke onderhoud. Op deze wijze kan “werk met werk” gemaakt worden. Met betrekking tot het uitvoeringsplan 2021-2024 (moederkredieten) zijn middelen opgevoerd om het gemeentelijk vastgoed verder te verduurzamen en hier beleid en een plan van aanpak voor te ontwikkelen. Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is geen vrijblijvendheid, vanuit de wetgeving worden eisen gesteld waar vastgoed aan moet voldoen. Op het moment dat de gemeenteraad akkoord gaat en de verduurzamingsmiddelen beschikbaar stelt kan het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed verder opgepakt worden. Het is dan logisch om het geplande grootonderhoud waar mogelijk te combineren met verduurzamingsmaatregelen. Binnen de opgestelde meerjaren onderhoudsplanning is maar in zeer beperkte mate rekening gehouden met verduurzamingsmaatregelen.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	X			
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving	X			
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch		X		
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Alternatieven

Het hebben van een actueel meerjaren onderhoudsplan met passende begroting is een wettelijke verplichting. Wel zijn er alternatieven aanwezig om bij het opstellen van de onderhoudsplanning andere uitgangspunten te



RVB20-0066

Raadsvoorstel

hanteren. Conform de omschreven NEN 2767 systematiek is het mogelijk om andere kwaliteitsniveaus (condities) te hanteren.

Alternatief 1: Technisch optimaal

Verhogen van de te hanteren conditieniveaus voor al onze gebouwen naar conditiescore 1-2. De uitstraling van onze gebouwen zal hiermee omhooggaan en de kans op klachten neemt af. De meerwaarde van deze opties is minimaal. Ingeschat wordt dat de onderhoudskosten met ongeveer 20% zullen stijgen. In de huidige financiële situatie van de gemeente lijkt dit geen reële optie.

Alternatief 2: De Ondergrens

Verlagen van de te hanteren conditieniveaus met betrekking tot de monumentale panden van conditiescore 1-2 naar conditiescore 2-3. Dit gaat met name ten koste van de uitstraling en belevingswaarde van onze monumentale panden. Incidentele gebreken zijn bij dit alternatief aanvaardbaar. Verder heeft een conditiescore met ondergrens 3 in technische zin weinig gevolgen. Het verlagen van het conditieniveau voor onze monumentale panden naar 2-3 geeft een gemiddelde jaarlijkse besparing (verminderde storting in voorziening) van ongeveer € 45.000,- a € 60.000,-

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. Th.J.M. Wingens MPA

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter



RVB20-0066

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 3 november 2020, nr. RVB20-0066;

gelet op het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) is het wettelijk bepaald dat gemeenten, provincies en waterschappen beschikken over een recent beheerplan met betrekking tot kapitaalgoederen.

BESLUIT:

1. In te stemmen om het onderhoudsniveau te bepalen aan de hand van de NEN 2767 conditiemeting.
2. In te stemmen om op basis van de NEN 2767 methodiek de ondergrens met betrekking tot de monumentale panden vast te leggen op conditieniveau 2 en voor de overige panden op conditieniveau 3.
3. In te stemmen met het onderhoudsplan Sober & Doelmatig, de onderhoudsvoorziening in combinatie met de huidige jaarlijkse toevoeging hieraan is toereikend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....
Mevr. E.P.M. van der Meer

.....
Dhr. dr. F.A. Petter