

Raadsvoorstel

Team: Bestuursondersteuning Communicatie en Vastgoed Steller:	Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden
Onderwerp: Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? N.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? N.v.t.
Zaaknummer: 2024-0120436	Fatale termijn: Gemeenteraad moet in tweede kwartaal 2025 het beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028 vaststellen.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 15 april 2025 13 mei 2025 27 mei 2025 Roelant Bijderwieden

Bijlagen

-
1. Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028
 2. By 1 Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa.pdf
 3. By 2 - 20210524-Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030.pdf
 4. Begrotingswijziging Beheerplan
-

Onderwerp

Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 898.308 jaarlijks te storten in de voorziening groot onderhoud vastgoed.
3. Een bedrag van € 366.145 jaarlijks begroten voor klein onderhoud voor de panden uit de Kern portefeuille.
4. Een bedrag van € 200.983 incidenteel in 2025 te begroten.
5. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging en daarmee
 - In te stemmen om eenmalig in 2025 € 253.805 te onttrekken uit de Algemene reserve ter dekking van het Beheerplan Vastgoed
 - In te stemmen om eenmalig in 2025 € 379.170 ten laste van het begrotingsresultaat te brengen ter dekking van het Beheerplan Vastgoed

Samenvatting voor de raad:

De ambitie ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed blijft: *'Uitgebalanceerd, duurzaam en energie neutraal vastgoed, dat bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht'*

Om verdere stappen te zetten in het verkrijgen van inzicht en controle over onderhoudskosten, de onderhoudsstaat en de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, is een verdere oriëntatie en organisatorische ontwikkeling noodzakelijk. Dit proces draagt bij aan het structureel borgen en professionaliseren van het vastgoedbeheer. De actualisatie van het Beheerplan Onderhoud Vastgoed biedt hiervoor een passend moment en solide basis.

Reeds genomen investeringsbeslissingen met betrekking tot de verbouwingen aan het raadhuis en het gemeentekantoor vallen buiten de scope van dit plan.

Er is bepaald dat de onderhoudskwaliteit gebaseerd wordt op de NEN 2767, conditiescore 3. Dit is ook zo opgenomen in het Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 en de basis geworden voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 en 2025-2028.

De vastgoedportefeuille telt 56 objecten, verdeeld over een Kernportefeuille met 25 objecten (1 huur) en de Niet-Kernportefeuille met 30 objecten. Op basis van MJOP's zijn de totale kosten berekend en is de dotatie aan de voorziening aangepast.

Voorgesteld wordt de jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud te verhogen van € 398.276 naar € 898.308, op basis van een planningshorizon tot en met 2035.

Inleiding

Naar aanleiding van de accountantscontrole op de jaarrekening 2023, is gevraagd zorg te dragen voor een deugdelijk een actueel beheerplan ter onderbouwing van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud. Het huidige beheerplan loopt af per 2024 en is aan vervanging toe.

Beoogd effect

- Langjarig goed instandhouden op een vooraf vastgesteld onderhoudsniveau van de objecten in de vastgoedportefeuille;
- Kunnen sturen met de inzet van huisvesting op het verwezenlijken van maatschappelijke doelen;
- Zorgen voor de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting;
- Borgen van risico's in de vastgoedportefeuille;

- Borgen dat het kapitaalmiddel zijn waarde behoudt in financiële en maatschappelijke zin.

Argumenten

1.1. Huisvesting is noodzakelijk voor het realiseren van beleidsinhoudelijke doelen op het terrein van sport, welzijn, cultuur, onderwijs, recreatie, milieu en voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Om verdere stappen te zetten in het verkrijgen van inzicht en controle over onderhoudskosten, de onderhoudsstaat en de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, is een verdere oriëntatie en organisatorische ontwikkeling noodzakelijk. Dit proces draagt bij aan het structureel borgen en professionaliseren van het vastgoedbeheer. De actualisatie van het Beheerplan Onderhoud Vastgoed biedt hiervoor een passend moment en solide basis.

1.2 Om de onderhoudsvoorziening op afdoende niveau te brengen is een storting van jaarlijks € 898.308 noodzakelijk. Dit is een toename van € 500.032 ten opzichte van de begroting 2025. Langjarig onderhoud is cruciaal voor het goed preventief in stand houden van die huisvesting. Daarbij spelen grote financiële belangen die goed moeten worden onderhouden en geborgd. In de nieuwe doorrekening zijn acht panden meer meegenomen dan de vorige berekening, wat resulteert in een hogere jaarlijkse dotatie. Daarnaast lijdt de kostenstijging van 20% voor een hogere dotatie.

De grootste uitschieters in de kosten zijn het gemeentekantoor en de Lockhorst. Aangezien er formeel nog geen besluit is genomen over de toekomstplannen voor de Lockhorst, is in de doorrekening het volledige onderhoud van dit pand meegenomen. In de verbouwing aan het gemeentekantoor zijn specifieke onderhoud gerelateerde onderdelen niet meegenomen. Deze factoren verklaren de hogere dotatie.

1.3. Klein onderhoud kan ten opzichte van de begroting van 2025 verlaagd worden met € 54.212. Door vooraf de panden op het gewenste onderhoudsniveau te brengen, zullen de kosten van klein onderhoud verlaagd worden. Dit bedrag wordt gebruikt als dekking van de hogere dotatie aan de voorziening. Door het onderhoudsniveau eenmalig te verhogen, kunnen veel problemen proactief worden opgepakt, waardoor de noodzaak voor ad-hoc en spoedreparaties afneemt. Dit leidt tot een efficiënter beheer van middelen en een langere levensduur van apparatuur of systemen. In kosten zal daarom het klein onderhoud verlaagd worden.

1.4. Om de huidige panden in de kern portefeuille naar het gewenste onderhoudsniveau te brengen wordt incidenteel € 200.983 begroot in 2025. Binnen de kernportefeuille wordt ernstig achterstallig onderhoud aangepakt zodat het gewenste onderhoudsniveau wordt bereikt. Dit zorgt voor minder klein onderhoudskosten.

1.5. De kosten van het groot onderhoud fluctueren jaarlijks. Om deze schommeling in kosten op te vangen is er een voorziening groot onderhoud gebouwen ingesteld. Raadzaam is om altijd een jaar vooraf aan de uitvoeringsjaar, alles rond te hebben, of ten minste gestart te zijn met de voorbereidingen samen met de betreffende onderhoudspartij. De benodigde onttrekking aan de voorziening zal in de periode 2025-2028 enerzijds hoger zijn dan het gemiddelde om de inhaalslag van de conditie van de panden te kunnen bekostigen. Vanaf 2025 wordt een dotatie van € 898.308 voorgesteld. Ten opzichte van een dotatie van € 398.276 in 2024 betekent dit een verhoging van € 500.032. Door de juiste inzichten en berekening op basis van de MJOP, het behalen van de gewenste onderhoudsconditie en voortbordurend op het verduurzaamheidsvraagstuk, is deze verhoging noodzakelijk.

Kanttekeningen / Risico's

1.1 Het niet uitvoeren van grootonderhoud -of het niet inhalen van het langjarig uitgestelde grootonderhoud- betekent dat de objecten niet meer voldoen aan wet- en regelgeving en zich zelfs

gevaarlijke situaties zich kunnen gaan voordoen, waardoor curatief ingegrepen moet worden, dan wel in het uiterste geval tot sluiting van (delen van) een accommodatie moet worden overgegaan; 1.2 Zonder sturing op de samenhang tussen groot onderhoud en realisatie van grote projecten, bestaat het risico dat er werkzaamheden zouden kunnen worden uitgevoerd, die achteraf overbodig blijken;

1.2 Het Beheerplan dient ter onderbouwing van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening. Zonder deze onderbouwing is het mogelijk dat de voorziening zal moeten vervallen en voor uitgaven aan groot onderhoud steeds separate goedkeuring aan de raad moet worden gevraagd.

1.3 De gemiddelde onderhoudslast van de vastgoedportefeuille van de gemeente is in overeenstemming met de gemiddelde onderhoudslasten van vastgoedobjecten.

1.4 Een aantal objecten in de Niet Kernportefeuille vertoont achterstallig onderhoud. Zo kan het gebruiksproces in gevaar komen, doordat er geen adequaat onderhoud aan uit is gevoerd. Wanneer besluiten lang uit blijven over de toekomst van het strategisch vastgoed dan ontstaan deze risico's.

1.5 Door de stijgende kosten bestaat er de kans dat de doorrekening door de jaren heen niet afdoende is om de kosten te dekken. Tevens kan het voorkomen dat de kosten voor verduurzaming hoger uitvallen dan verwacht. Denk hierbij aan aanpassingen binnen gebouwen om verduurzamen mogelijk te maken die vooraf niet zijn ingeschat.

Financiën

Op basis van het beheerplan 2025-2028 wordt € 898.308 per jaar voorgesteld. Ten opzichte van een dotatie van € 398.276 in 2024 betekent dit een verhoging van € 500.032.

Het budget voor klein onderhoud kan verlaagd worden naar € 366.145 per jaar. Dit is een afname van € 54.212 ten opzichte van het huidige begrote bedrag. Doordat er meer planmatig onderhoud wordt uitgevoerd is de verwachting dat het klein onderhoud zal dalen. Per saldo is er een nadeel van € 445.820.

De stijging van kosten komt name door de volgende oorzaken;

- Door inflatie zijn de kosten ten opzichte van de laatste doorrekening van het MJOP met 20% gestegen;
- In het plan is voorzien in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, dat brengt meerkosten met zich mee. Op de lange termijn zal dit echter financieel rendement opleveren. We zullen de voortgang van deze verduurzaming monitoren en de resultaten delen in de reguliere P&C-documenten. Waar nodig zullen we de plannen bijstellen om de doelen te blijven behalen.

Om de huidige panden in de kern portefeuille naar het gewenste onderhoudsniveau te brengen, moet er eenmalig € 200.983 beschikbaar worden gesteld aan klein onderhoud. Door dit te doen kunnen de panden, waar nodig, extra incidenteel onderhoud krijgen.

Structureel heeft een verhoging van de dotatie aan de voorziening een grote impact op de begroting van de gemeente Sliedrecht. De verhoging is niet te dekken uit de beschikbare ruimte binnen de begroting. We nemen mee bij de integrale afwegingen binnen de kadernota 2026.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Duurzaamheid

In 2024 is er een start gemaakt, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, met een nieuwe routekaart verduurzamen. De uitkomsten van dit rapport, wanneer gereed, worden toegevoegd aan de begroting en apart gekwantificeerd. Zolang de uitkomsten van dit rapport niet bekend zijn, nemen wij de mogelijke meerkosten mee in de risicoparagraaf van de begroting.

Bij de uitvoering wordt gewerkt met inachtneming van de wettelijke kaders rond verduurzaming en wordt waar mogelijk gebruik gemaakt die beschikbaar zijn vanuit de Rijksoverheid. De locaties worden per object aangepakt als een project samen met de afdeling Ruimtelijke ordening en economie (Duurzaamheid).

Inclusiviteit

Bij de uitvoering van het onderhoud wordt rekening gehouden met de wensen en behoefte van de zittende en toekomstige huurders en gebruikers. Toegankelijkheid conform de ITS-Bij de uitvoering van het onderhoud wordt rekening gehouden met de wensen en behoefte van de zittende en toekomstige huurders en gebruikers. Hierbij wordt steeds getoetst of de maatregelen marktconform zijn. Toegankelijkheid conform de ITS-richtlijnen en het Europees Verdrag inzake de Rechten van Personen met een Handicap (CRPD) wordt onderzocht en in de huidige beheerplanperiode zoveel mogelijk opgepakt om hieraan te voldoen.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

De beheerplanperiode is 2025-2028.

In 2027/2028 wordt een nieuw geactualiseerd Beheerplan opgesteld voor de periode 2029-2032 om te bezien welke onderhoudswerkzaamheden voor die periode moeten worden uitgevoerd.

Communicatie / Participatie

De portefeuillemanager Vastgoed stemt met de afdeling communicatie af over de verdere uitwerking en implementatie van het communicatieplan.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Na vaststelling van het Beheerplan 2025-2028 wordt het Onderhoudsbeleid en het Beheerplan verder uitgevoerd. Tevens wordt de begrotingswijziging op de begrotingen 2025 tot en met 2028 voor verhoging van de jaarlijkse dotatie voorziening groot onderhoud voorbereid. Dit wordt vastgesteld bij de voorjaarsnota 2025.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030

Vastgoedbeleid 2021-2028

Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024

Accommodatievisie Sliedrecht, 3 september 2024

Eerdere besluitvorming

Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 – Raadsvoorstel

Bijlagen

1. Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028
2. By 1 Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa.pdf
3. By 2 - 20210524-Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030.pdf
4. Begrotingswijziging Beheerplan

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: 2024-0120436

Onderwerp:

Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van
burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2025;

Besluit

1. Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 898.308 jaarlijks te storten in de voorziening groot onderhoud vastgoed.
3. Een bedrag van € 366.145 jaarlijks begroten voor klein onderhoud voor de panden uit de Kern portefeuille.
4. Een bedrag van € 200.983 incidenteel in 2025 te begroten.
5. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging en daarmee
 - In te stemmen om eenmalig in 2025 € 253.805 te onttrekken uit de Algemene reserve ter dekking van het Beheerplan Vastgoed
 - In te stemmen om eenmalig in 2025 € 379.170 ten laste van het begrotingsresultaat te brengen ter dekking van het Beheerplan Vastgoed

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 27 mei 2025

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries



Gemeente
Sliedrecht

GEMEENTE SLIEDRECHT

BEHEERPLAN ONDERHOUD VASTGOED 2025-2028



Gemeente
Sliedrecht

Colofon

Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028

Gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

Samenstelling:

Informatie:

telefoon	14 0184
e-mail	gemeente@sliedrecht.nl
website	www.sliedrecht.nl

15 april 2025



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	KADERS EN UITGANGSPUNTEN	5
	Kern- en "niet kern" portefeuille	5
	Specifieke uitwerkingen	5
	Verduurzaming vastgoed	5
	Voldoen aan wettelijke eisen en richtlijnen	6
	Technisch beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed waarborgen	6
	Onderhoud en onderhoudsniveau	6
	Beheerplan in relatie tot te realiseren projecten	7
	BBV	7
3	REGULIERE BEHEERSITUATIE	8
	Evaluatie en actualisatie van de kern- en "niet kern" portefeuille	8
	Meerjarig onderhoud vaststellen: Jaarlijkse onderhoudsplanning op basis van MJOP's	8
	Planmatig onderhoud	8
	Correctief onderhoud	8
	Preventief onderhoud	9
	Wettelijke verplichtingen	9
	Investerings (verduurzamen en toevoegingen panden)	9
	Verduurzamen	9
4	FINANCIËN	10
	Onderbouwing van de kosten	10
	Totale onderhoudslasten kernportefeuille 2025-2028	11
	Onderhoudslasten "niet kern" portefeuille 2025-2028, gedetailleerde opstelling per jaar	11
	Kostenraming: Voorzieningen en dekking vanuit begroting groot onderhoud	11

Bijlagen:

- Bijlage 1 - Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa uit de notitie materiële vaste activa november 2019 BBV
- Bijlage 2 - 20210524-Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030



1 Inleiding

In 2024 is het beheerplan 2021-2024 geüpdatet naar een nieuwe versie namelijk Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028.

Dit Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028 is mede vastgesteld op basis van de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030. Het Onderhoudsbeleidskader dient als leidraad voor de uitwerking van dit Beheerplan. Beide documenten – het Onderhoudsbeleid en het Beheerplan- zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Een cruciaal aspect in het beheerplan is het jaar 2026, dat wordt aangeduid als het 'Ravijnjaar'. In dit jaar worden significante uitdagingen verwacht op het gebied van onderhoudsfinanciering. Om hierop te anticiperen, is Team Vastgoed belast met het uitvoeren van een onderzoek naar mogelijke kostenbesparingen voor de komende jaren.

Daarnaast is de wens uitgesproken om de meerjarenonderhoudsbegrotingen niet langer te beperken tot een periode van vier jaar, zoals in het beheerplan 2025-2028, maar uit te breiden naar een horizon van circa 10 jaar. Dit zorgt voor een robuuster financieel perspectief en een betere langetermijnplanning. De begroting zal jaarlijks worden geactualiseerd om de meest actuele cijfers te integreren en effectief toe te passen binnen het beleid.

Een stukje geschiedenis van het beleid voor 2020

Op basis van de oude beleidsnotitie "*Onderhoud: alleen als het nodig is*" is ruim 15 jaar lang tot 2020 het onderhoud met de rem erop uitgevoerd. Als er wat aan de hand was, werd ingegrepen. Preventief of planmatig onderhoud was tot 2020 niet aan de orde. De jaarlijkse dotatie was structureel te laag om de vastgoedportefeuille goed op orde te houden en de kwaliteit is daarmee structureel achteruitgegaan over de hele linie. Dat heeft geleid tot forse achterstanden in het onderhoud en gaf uiteindelijk zelfs problemen om nog te voldoen aan de nodige wettelijke vereisten.

De raad heeft echter bij de vaststelling van het Integraal Accommodatiebeleid Plan (IAP) in 2017 gevraagd om een herijking van dit onderhoudsbeleid. Daaruit is de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 ontstaan, met als werktitel 'van curatief naar preventief'. Deze nota Onderhoudsbeleid is samen met het Beheerplan integraal opgeleverd in april 2021.

Recent is de Accommodatievisie vastgesteld, waarin een afwegingskader is opgenomen dat extra ondersteuning biedt aan Team Vastgoed. Daarnaast bevat deze visie aanvullende richtlijnen ter versterking van de bestaande beleidskader Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030.



2 Kaders en uitgangspunten

Kern- en "niet kern" portefeuille

De gemeente kent 2 type portefeuilles namelijk:

De Kernportefeuille:

dit zijn objecten die de gemeente langjarig wil inzetten voor maatschappelijke doelen en voor de eigen ambtelijke en bestuurlijke huisvesting. Hiervoor is voorzien in het plegen van groot onderhoud en in klein dagelijks onderhoud.

De "niet kern" portefeuille:

dit betreffen objecten waarvan is besloten dat er geen groot onderhoud en klein dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd. Een deel van deze panden zullen binnen de beheerperiode 2025-2028 worden afgestoten door verkoop, sloop of (her)ontwikkeling. Er is een post calamiteitenonderhoud opgenomen om noodzakelijk onderhoud te kunnen dekken.

Specifieke uitwerkingen

De nota Onderhoudsbeleid 2021-2030 geeft de specifieke kaders vanuit wet- en regelgeving aan, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot asbest, brandveiligheid, veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties, legionella beheerplannen en verduurzaming. Sinds maart 2020 zijn door het aanscherpen van maatregelen ter voorkoming van de verdere verspreiding van COVID-19 ook de RIVM-richtlijnen van belang (te denken valt dan aan het borgen van voldoende luchtkwaliteit en de 'luchtverversing' in publieke ruimten en ambtelijke en bestuurlijke huisvesting).

Verduurzaming vastgoed

Voor diverse werkzaamheden in het regulier onderhoudsproces wordt rekening gehouden met duurzame vervangingen, conform wet- en regelgeving. In het reguliere beheer wordt bij vervangingswerkzaamheden direct gekozen voor duurzame opties. Daaraan ligt ook regelgeving aan ten grondslag vanuit de zogenaamde Erkende Maatregelen Lijst (EML). Daarin staat bijvoorbeeld dat bestaande TL-verlichting niet meer vervangen mag worden door andere TL-verlichting, maar direct door duurzame LED-verlichting.

Om de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs te realiseren, zijn binnen Europa bindende afspraken gemaakt. Het belangrijkste doel is om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te reduceren ten opzichte van 1990. In de Nederlandse Klimaatwet is deze doelstelling verhoogd naar 55%. Voor 2050 geldt de ambitie om de uitstoot van broeikasgassen met 95% te verminderen.

Impact op gemeentelijk vastgoed

Deze nationale en internationale doelstellingen hebben ook gevolgen voor het gemeentelijk vastgoed. Omdat de exacte CO₂-uitstoot van het vastgoed in 1990 onbekend is, wordt in de routekaart gewerkt met nieuwe doelstellingen op basis van de huidige uitstoot, waarbij rekening wordt gehouden met reeds behaalde reducties.

Het uitgangspunt is dat alle wettelijk verplichte maatregelen (Erkende Maatregelen) zo spoedig mogelijk worden geïmplementeerd. Daarnaast wordt ingezet op het benutten van natuurlijke momenten, zoals renovaties en groot onderhoud, om grootschalige emissiereducties te realiseren. Tot 2030 ligt de focus hierbij op de Grote Vier-projecten, die naar verwachting een aanzienlijke bijdrage leveren aan het behalen van de doelstellingen.

Ambitie richting 2050

Met het oog op 2050 is de ambitie om alle gemeentelijke gebouwen minimaal te laten voldoen aan de Paris Proof-norm. Dit betekent dat de uitstoot per pand niet hoger mag zijn dan wat verantwoord is binnen de



duurzaamheidsdoelstellingen, uitgaande van een volledig duurzaam ingekocht restverbruik.

De routekaart biedt een gedetailleerd overzicht per pand, inclusief de minimale te behalen doelen en de geraamde investeringskosten.

Voldoen aan wettelijke eisen en richtlijnen

In de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 is uitgewerkt welke (wettelijke) kaders en uitgangspunten gelden voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028. In het Bouwbesluit 2012 staan de landelijke minimeisen, waar gebouwen en bouwwerken technisch aan moeten voldoen. Een bestaand vastgoedobject moet daaraan voldoen (minimum vereisten) of aan strengere of aanvullende eisen die zijn gesteld op het moment dat (ver)bouw heeft plaatsgevonden. Dan kan dus een aanvullend zogenaamde 'rechtens verkregen' of bouwvergunningsniveau van toepassing zijn.

Technisch beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed waarborgen

Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 biedt een gestructureerd overzicht van het technisch beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Sliedrecht, evenals de bijbehorende financiële middelen. Dit beheerplan richt zich primair op de periode 2025-2028, maar is financieel onderbouwd met een doorkijk naar de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) die in 2024 zijn opgesteld en een looptijd hebben van 20 jaar (2025-2044).

Dit beheerplan is gebaseerd op de Nota Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030, waarin de uitgangspunten en beleidskaders zijn vastgelegd. Deze nota vormt het fundament voor de vertaling van onderhoudsdoelstellingen naar de jaarlijkse financiële lasten die het beheer van de vastgoedportefeuille met zich meebrengt.

Voor het cluster Vastgoed fungeert het Beheerplan als een leidraad voor het gestructureerd en planmatig uitvoeren van het beheer en onderhoud van de vastgoedobjecten binnen haar portefeuille. Daarnaast biedt het inzicht en verantwoording over de inzet van financiële middelen: welke objecten worden onderhouden en welk type onderhoud wordt uitgevoerd.

Onderhoud en onderhoudsniveau

Het Onderhoudsbeleid 2021-2030 richt zich primair op het langjarig technisch op orde houden van de kernportefeuille. Er is bepaald dat de onderhoudskwaliteit gebaseerd wordt op de NEN 2767, conditiescore 3. Conditiescore 3 betekent dat het object in acceptabele staat is, maar dat er wel onderhoud uitgevoerd moet worden om toekomstige problemen te voorkomen. Dit is ook opgenomen in het Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 en de basis geworden voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 als zowel het herijkte Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028. Deze norm vormt de basis voor de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) en de uitvoering van zowel planmatig als preventief onderhoud.

Voor de niet-kernportefeuille geldt een afwijkende onderhoudsnorm, namelijk het behoud van de status 'wind- en waterdicht'. Dit komt voort uit het voornemen om deze objecten op korte termijn af te stoten.

Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 vormt de operationele leidraad voor het uitvoeren van periodiek gepland groot onderhoud. De geformuleerde beheer- en onderhoudsbehoeften worden verwerkt in de jaarlijkse onderhoudsplanning, waarmee de onderhouds- en instandhoudingsstrategie voor de vastgoedportefeuille wordt bepaald.

Binnen het beheerplan kunnen jaarlijkse actualisaties plaatsvinden om in te spelen op wijzigingen in



de onderhoudsbehoeften. Indien noodzakelijk worden deze aanpassingen doorgevoerd volgens de procedure zoals vastgelegd binnen de kaders van de financiële verordening.

Beheerplan in relatie tot te realiseren projecten

Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 staat niet op zichzelf, maar bouwt voort op eerder vastgestelde plannen die nog steeds relevant zijn in 2025. De uitvoering van het beheerplan volgt in principe de MJOP's voor alle vastgoedobjecten, met uitzondering van twee specifieke projecten.

Voor Doctor Langeveldplein 30 (Raadhuis) en Industrieweg 11-13 (Gemeentekantoor) geldt dat de budgetten voor planmatig onderhoud niet zijn opgenomen in de voorziening onderhoud, maar zijn toegevoegd aan de respectieve projectbudgetten. Daarnaast zijn de budgetten voor groot onderhoud in de nieuwe begroting verschoven, op basis van de standaard onderhoudscyclus vanaf 2025. Deze aanpassing voorkomt tekorten in de begroting op de lange termijn.

De budgetten voor de planmatige werkzaamheden aan sporthal De Valk zijn uit het beheerplan verwijderd, omdat dit pand wordt gesloopt. Voor de nieuw te realiseren IKC De Valk is bestuurlijk akkoord gegeven. Zodra dit gebouw gereed is, wordt het toegevoegd aan het MJOP.

BBV

Er is getoetst aan de notitie materiële vaste activa vooral hoofdstuk 7) BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), met name de artikelen 9 lid 2 (onderdeel c paragraaf onderhoud kapitaalgoederen), 44 (groot onderhoud ten laste van een onderhoudsvoorziening ter egalisatie), 12 lid 1 (categorieën kapitaalgoederen), 55 lid 1 (toelichting per voorziening) en notitie materiële vaste activa. In de bijlage is de relevante tekst uit hoofdstuk 7 (onderhoud materiële vaste activa) van de notitie materiële vaste activa opgenomen.



3 Reguliere beheersituatie

Evaluatie en actualisatie van de kern- en "niet kern" portefeuille

Per 1 januari 2024 omvat de vastgoedportefeuille waar dit Beheerplan betrekking op heeft in totaal 56 vastgoedobjecten. Daarvan zijn 26 objecten benoemd als kernobject. Daarvan zijn 25 objecten in eigendom en is één object gehuurd. Er zijn 30 objecten benoemd als strategisch.

De kernobjecten zijn opgenomen in de Bijlage: "*Kernportefeuille*". Een aantal strategische objecten staat op de nominatie om te worden afgestoten (verkopen, slopen of herontwikkelen). Deze zijn opgenomen in de Bijlage: "*niet kern*" portefeuille".

Onderwijshuisvesting

De onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Zij zijn overgedragen aan de betreffende schoolbesturen, voor zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt. Dit is geborgd IHP Integraal Huisvestingsplan voor onderwijs.

Meerjarig onderhoud vaststellen: Jaarlijkse onderhoudsplanung op basis van MJOP's

Bij het opstellen van het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 is gebruikgemaakt van de reeds ingevoerde meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor 16 van de 25 eigendomsobjecten. Deze objecten vormen de grootste en meest essentiële onderdelen van de kernportefeuille.

De kernportefeuille omvat in totaal 26 objecten, inclusief één gehuurd pand: Bonkelaarplein. Omdat dit pand casco is gehuurd, is de gemeente verantwoordelijk voor het merendeel van de onderhoudswerkzaamheden, met uitzondering van het onderhoud aan het casco en de buitenschil van het gebouw.

Om de onderhoudsplanung actueel en toekomstbestendig te houden, is in 2024 besloten het MJOP voor de 16 kernobjecten te actualiseren.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van een vastgoedobject noodzakelijk zijn om het optimaal te kunnen blijven inzetten voor de beoogde functies en doelen. De toekomstige onderhoudsactiviteiten worden vastgelegd in meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's), binnen de kaders van het Onderhoudsbeleid.

Jaarlijks worden de uitgevoerde werkzaamheden geregistreerd en afgerond in Wish. Daarnaast wordt op basis van de actuele onderhoudsstatus en -behoeften een nieuw jaarplan opgesteld voor het planmatig onderhoud in het daaropvolgende jaar.

Correctief onderhoud

Correctief onderhoud is niet gepland onderhoud aan gebouwen en installaties waarvan, om vervolgschade, inbreuk op het gebruiksgenot of ernstige hinder, overlast of gevaar te voorkomen, de uitvoering geen uitstel toelaat. Het doel is het onderdeel binnen de afgesproken tijd, snel en efficiënt terug te brengen in een staat waarin het aan de verlangde functie kan voldoen. De aanleiding kan een reparatieverzoek van gebruiker, passant of een inspectie zijn. Voor dit onderhoud zijn in de begroting stelposten opgenomen om deze kosten te kunnen dekken (zie hoofdstuk 4)



Preventief onderhoud

Preventief onderhoud is gericht op het veelal preventief onderhouden van met name technische installaties op basis van contractafspraken met externe leveranciers. De looptijd van dergelijke onderhoudscontracten is variabel, maar de periode van uitvoering is in de regel kort-cyclisch (jaarlijks of tweejaarlijks). Het betreft vooral preventief onderhoud en keuringen van installatietechnische componenten als liften, (nood)verlichting, cv-installaties, ventilatie-installaties, hydrofoorinstallaties, communicatieapparatuur enzovoort.

Contractonderhoud wordt gemonitord door het toevoegen van een regel contractonderhoud in WISH en er zal periodiek op worden gecontroleerd.

Alle onderhoudscontracten aangaande E+W-installaties zijn in 2024 opnieuw in de markt gezet. Uitgangspunten voor de aanbesteding zijn reeds uitgezet.

Calamiteiten onderhoud

Calamiteitenonderhoud wordt met name toegepast bij situaties waarbij het noodzakelijk is op korte termijn herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook daadwerkelijk gehandeld kan worden. Dit onderhoud is alleen toegepast in de "niet kern" portefeuille

Wettelijke verplichtingen

Om aan de huidige wet- en regelgeving te kunnen (blijven) voldoen, is nodig om de gebruiksfunctie en behoefte per object te bepalen. Ook is het nodig om specifieke kenmerken van diverse installaties inzichtelijk te krijgen om te bepalen welke verplichtingen hierbij horen. De wettelijke verplichtingen komen in enkele opzichten overeen met de verduurzamingslag welke de gemeente zal moeten maken, echter kunnen deze niet in alle gevallen gecombineerd worden.

In VPcontrole wordt bijgehouden aan welke bouwdelen wettelijke onderhoudswerkzaamheden verplicht zijn. Er zit een signaleringsfunctie in de software wanneer er niet voldaan wordt aan de eisen.

Team Vastgoed krijgt hiervan een signaal. Onderhoudspartijen worden gecontracteerd om deze wettelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

Investerings (verduurzamen en toevoegingen panden)

Dit betreft alle kosten en met name specifieke investeringen met betrekking tot het verduurzamen van de huidige vastgoedportefeuille. Gezien dit vaak gepaard gaat met hoge kosten, zowel als in de onderzoeksfase als de uitvoering, is het raadzaam hier een aparte kostenpost voor inzichtelijk te hebben. Investerings worden buiten het MJOP gedaan, eventuele aanpassingen in onderhoud door investeringen worden jaarlijks geactualiseerd.

Verduurzamen

In 2024 is, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, gestart met de ontwikkeling van een nieuwe routekaart verduurzaming. De uitkomsten van dit onderzoek worden, zodra het rapport gereed is, toegevoegd aan de begroting en afzonderlijk gekwantificeerd.

Het doel van deze routekaart is om inzicht te verkrijgen in de benodigde investeringen en de verwachte energiebesparingen, zodat een effectieve en doelgerichte verduurzamingsstrategie kan worden ontwikkeld.



4 Financiën

De kosten die zijn gemoeid met het onderhoud en technisch beheer van de vastgoedportefeuille moeten financieel worden verantwoord. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt als kapitaalmiddel in de regel een aanzienlijke financiële waarde, waar op een zorgvuldige manier mee om dient te worden gegaan. Inzicht in de kosten van instandhouding en daarbij geprognostiseerde ontwikkelingen op lange termijn zijn daartoe onontbeerlijk.

Onderbouwing van de kosten

Het kwantificeren van de kosten voor het onderhouden van de vastgoedobjecten in de Kern- en de "niet kern" portefeuille gedurende de gehele Beheerperiode 2025 – 2028 is samengevat in de twee onderstaande tabellen. Er worden verschillende soorten onderhoud onderscheiden, waar op twee manieren de dekking voor is geregeld: ofwel vanuit de Voorziening onderhoud, ofwel vanuit de Begroting (exploitatiekosten).

KERNPORTEFEUILLE:

Groot onderhoud (Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud)

- 1) Planmatig onderhoud: gebaseerd op MJOP's of kengetallen.

Klein onderhoud (Dekking vanuit de exploitatie)

- 2) Preventief onderhoud:

- 3) Correctief onderhoud:

Voor het dagelijks onderhoud is uitgegaan van het kengetal van € 3,00 /m2 bvo. Dit is onder andere gebaseerd op de huidige staat van onderhoud van de objecten en de schaalgrootte van de totale vastgoedportefeuille.

- 4) Wettelijke verplichtingen:

"NIET KERN" PORTEFEUILLE

Calamiteiten onderhoud (Dekking vanuit de exploitatie)

- 5) Calamiteitenonderhoud:

Onderhoud wat gericht is op incidentele ingrepen bedoeld om een object 'wind en waterdicht' te houden en te blijven voldoen aan de minimale wettelijke vereisten (zie punt 4).

Op objectniveau kunnen de werkelijke kosten voor dagelijks calamiteitenonderhoud op jaarbasis de nodige variatie vertonen.

Investerings (verduurzamen en toevoegingen panden)

Bij een bestaand actief is sprake van een investeringen, indien de uitgaven ofwel leiden tot een significante kwaliteitsverbetering en/of leiden tot levensduurverlenging en/of aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving. Deze investeringen worden op de balans verantwoord. De lasten uit deze investeringen, zoals afschrijvingen, toegerekende rente en verzekeringen behoren tot de jaarlijkse exploitatiekosten. De voorziening Groot Onderhoud moet jaarlijks herzien worden op basis van deze investeringen.

Bewaking samenhang dekking twee grote projecten

De totale dekking voor deze twee grote projecten is deels door te onttrekken uit de voorziening voor groot onderhoudswerkzaamheden en deels vanuit beschikbare stelposten ter dekking van de kapitaalslasten voor de investeringen. En omdat de werkzaamheden en de financiering per project door elkaar heen loopt, kan het Beheerplan dus niet op zichzelf worden beoordeeld, maar alleen in samenhang met de uitvoering van deze 2 projecten.

De samenhang wordt bewaakt door het team Financiën en het cluster Vastgoed.



10-jaars gemiddelde

Voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2025 – 2028 wordt voor de berekeningen een doorkijk aangehouden van 4 jaar. Echter is het wenselijk te weten wat het gemiddelde onderhoudsbudget is voor een langere periode. Derhalve is een begroting van 10 jaar opgesteld.

Indexatie

De indexatie wordt vastgesteld in de kadernota, waarin het indexatiecijfer voor de gemeente wordt bepaald. Elk jaar stijgen dan de onttrekkingen uit de voorzieningen met de gerealiseerde inflatie. Hiermee is de dotatie aan de voorziening een afgeleide. De hoogte van de dotatie wordt op basis van de omvang van de voorziening aangepast daar waar nodig.

Op voorhand de inflatie meerjarig verwerken mag niet binnen de BBV, als een voorziening is gevormd.

Advieskosten

Vanwege de sterk fluctuerende advieskosten zijn deze niet inbegrepen in de kosten voor planmatig onderhoud. Wanneer Team Vastgoed constateert dat er groot onderhoud in projectvorm uitgevoerd moet gaan worden, (meer als renovatie), dan worden deze kosten op het project geboekt.

Totale onderhoudslasten kernportefeuille 2025-2028

De kosten voor het onderhouden van de gehele Kernportefeuille gedurende de beheerperiode 2025 – 2028 is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Kernobjecten

Kernportefeuille	2025	2026	2027	2028
Klein onderhoud	249.496	254.304	244.126	269.488
Groot onderhoud	582.446	470.454	788.590	1.097.513
Totale onderhoudslasten per jaar*	831.942	724.758	1.032.716	1.367.001

Onderhoudslasten "niet kern" portefeuille 2025-2028, gedetailleerde opstelling per jaar

De kosten voor het onderhouden van de gehele "niet kern" portefeuille gedurende de beheerperiode 2025 – 2026 is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte "niet kern" objecten

"Niet kern" portefeuille	2025	2026	2027	2028
Calamiteitenonderhoud*	242.932	30.786	40.707	31.352

** Let wel: de totale benodigde behoefte aan financiële ruimte voor calamiteitenonderhoud is gebaseerd op de huidige portefeuille.*



Kostenraming: Voorzieningen en dekking vanuit begroting groot onderhoud

Inhaalslag

De kosten van het groot onderhoud fluctueren jaarlijks. Om deze schommeling in kosten op te vangen is er een voorziening groot onderhoud gebouwen ingesteld. Raadzaam is om altijd een jaar vooraf aan de uitvoeringsjaar, alles rond te hebben, of ten minste gestart te zijn met de voorbereidingen samen met de betreffende onderhoudspartij. De benodigde onttrekking aan de voorziening zal in de periode 2025-2028 enerzijds hoger zijn dan het gemiddelde om de inhaalslag van de conditie van de panden te kunnen bekostigen.

Structurele verhoging dotatie

Vanaf 2025 wordt een dotatie van € 898.308 voorgesteld. Ten opzichte van een dotatie van € 398.276 in 2024 betekent dit een verhoging van € 500.032.

Tabel: Overzicht voorziening groot onderhoud

Kernportefeuille	2025	2026	2027	2028	Cumulatief
Stand voorziening op 1/1	691.502	1.007.363	1.435.217	1.544.935	4.679.017
Dotatie aan voorziening	898.308	898.308	898.308	898.308	3.342.532
Onttrekking aan voorziening	-582.446	-470.454	-788.590	-1.097.513	-3.122.713
Resultaat	1.007.363	1.435.217	1.544.935	1.345.730	5.333.246

Kapitalisatie 2025-2035

Jaar	Onkosten	Dotatie	Saldo
2025	-582.446	898.308	1.007.363
2026	-470.454	898.308	1.435.217
2027	-788.590	898.308	1.544.935
2028	-1.097.513	898.308	1.345.730
2029	-697.754	898.308	1.546.285
2030	-2.135.508	898.308	309.085
2031	-978.668	898.308	228.725
2032	-794.815	898.308	332.218
2033	-479.383	898.308	751.143
2034	-735.189	898.308	914.262
2035	-1.273.978	898.308	538.592



Bijlagen:

- Bijlage 1 - Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa uit de notitie materiële vaste activa november 2019 BBV
- Bijlage 2 - 20210524-Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030



Bijlage 1:

Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa uit de notitie materiële vaste activa november 2019 BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)

7. Onderhoud materiële vaste activa

7.1 Algemeen

Materiële vaste activa dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of vervaardigd. In vervolg op de verkrijging- of vervaardigingsfase van Materiële vaste activa wordt in dit hoofdstuk gesproken over de beheerfase van kapitaalgoederen. De Materiële vaste activa vertegenwoordigen over het algemeen het grootste kapitaal van de gemeente. Het beheer en onderhoud kost de gemeente jaarlijks veel geld. Verantwoord omgaan met de materiële vaste activa is daarom belangrijk.

Op grond van artikel 9 BBV bevat de begroting een aantal paragrafen. Doel van de paragrafen is dat onderwerpen, die versnipperd in de begroting staan, worden gebundeld, waardoor de raad voldoende inzicht krijgt. De paragrafen geven een dwarsdoorsnede van de begroting. In de paragraaf worden de beleidslijnen vastgelegd met betrekking tot relevante beheersmatige aspecten. Op grond van artikel 9 lid 2 onderdeel c BBV bevat de begroting onder andere de paragraaf 'onderhoud kapitaalgoederen'.

7.2 Beleidskaders

Kapitaalgoederen kunnen op verschillende kwaliteitsniveaus worden onderhouden. De raad stelt voor de materiële vaste activa die de gemeente in eigendom heeft, het te handhaven kwaliteitsniveau vast. Dit komt tot uitdrukking in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Tevens stelt de raad jaarlijks budget beschikbaar om dit kwaliteitsniveau te handhaven. De raad is autonoom om het kwaliteitsniveau vast te stellen. Kapitaalvernietiging en/of onveilige situaties moeten echter worden voorkomen. Het vast te stellen kwaliteitsniveau mag daarom niet onvoldoende zijn. De te maken beleidskeuzes kunnen per voorziening of gebied verschillen, bijvoorbeeld door voor de wegen in het centrum van de gemeente een hoger kwaliteitsniveau en voor de wegen in het buitengebied een lager kwaliteitsniveau vast te stellen. Verschillende keuzes resulteren in verschillende kosten voor beheer.

7.3 Beheerplannen

In de praktijk wordt het beleidskader nader uitgewerkt in beheerplannen van de te onderhouden materiële vaste activa. Vanuit de beheerplannen is er een reëel inzicht in de daaruit voortvloeiende financiële consequenties. Het BBV schrijft niet voor dat gemeenten beheerplannen moeten hebben voor het onderhouden van kapitaalgoederen. Vanuit het oogpunt van risicobeheersing en inzicht in de financiële positie, is het echter aan te raden dat er altijd recente beheerplannen zijn. Wanneer een gemeente een voorziening wil vormen om lasten van groot onderhoud gelijkmatig te verdelen (egaliseren) over meerdere begrotingsjaren, is een recent beheerplan zelfs vereist. Een beheerplan is immers van belang om de omvang van de voorziening te bepalen die nodig is om het toekomstig groot onderhoud te kunnen bekostigen.

De paragraaf onderhoud kapitaalgoederen is bij uitstek de plaats om inzicht te geven in de aanwezige en geldende beheerplannen. Daarbij kan aangegeven worden:

- Wat zijn de geldende beheerplannen;
- Wat is de actualiteit van de beheerplannen (wanneer vastgesteld, looptijd);
- Financiële vertaling in de begroting;
- Is er wel of geen sprake van achterstallig onderhoud.

7.4 Soorten onderhoud

Onderhoudskosten worden gemaakt om het object gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden of weer te krijgen (naar behoren laten functioneren en een bepaalde representativiteit laten behouden). Onderhoud kan worden onderscheiden in groot onderhoud en klein onderhoud.



Klein onderhoud

Bij klein onderhoud gaat het om dagelijkse reparaties die noodzakelijk zijn om het object in goede werkende en veilige staat te houden tegen een van te voren vastgesteld kwaliteitsniveau. Hierbij moet worden gedacht aan maatregelen die noodzakelijk zijn om het object blijvend naar behoren te laten functioneren of haar representativiteit te laten behouden. Klein onderhoud is het onderhoud dat vanaf het eerste of het lopende planjaar op een klein gedeelte van het object wordt uitgevoerd.

Groot onderhoud

Lasten van groot onderhoud ontstaan na een langere periode van gebruik van een object als gevolg van slijtage. Groot onderhoud is in de regel gepland onderhoud van veelal ingrijpende aard als gevolg van slijtage, dat op een substantieel deel van het object wordt uitgevoerd en na een langere periode van gebruik moet worden verricht.

Klein en groot onderhoud houdt of brengt een object in goede, oorspronkelijke staat en is dus niet van invloed op de vooraf bepaalde gebruiksduur (afschrijvingstermijn) van het object. Kosten van onderhoud mogen daarom niet worden geactiveerd. Indien de componentenbenadering wordt toegepast en het betreffende onderdeel van de materiële vaste activa is afgeschreven (einde gebruiksduur), is er geen sprake van groot onderhoud maar van vervangingsinvesteringen. Zie ook hoofdstuk 5.2.4 'Componentenbenadering'.

Stellige uitspraak

Klein en groot onderhoud houdt of brengt een object in goede, oorspronkelijke staat en is dus niet van invloed op de bepaalde gebruiksduur (afschrijvingstermijn) van het object en mag daarom niet worden geactiveerd.

Wanneer een aanpassing leidt tot een significante kwaliteitsverbetering (object blijft niet in dezelfde staat), is er geen sprake van groot onderhoud, maar van een investering (bijvoorbeeld een renovatie) die geactiveerd moet worden.

7.5 Groot onderhoud ten laste van een onderhoudsvoorziening ter egalisatie (art 44 1.c BBV)

7.5.1 Instellen onderhoudsvoorziening

Lasten van groot onderhoud kunnen in het jaar van ontstaan ten laste van een vooraf gevormde voorziening worden gebracht (artikel 44 lid 1c BBV). Een dergelijke voorziening wordt door de raad, op grond van de financiële verordening artikel 212 Gemeentewet, gevormd om de lasten groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. De voorziening wordt, voorafgaand aan de onderhoudsactiviteiten, systematisch ten laste van de exploitatie gevoed met zodanige bedragen dat de voorziening over de gehele looptijd genomen voldoende is voor het bekostigen van de uitvoering van het groot onderhoud. Indien een voorziening is gevormd, moeten de onderhoudslasten direct ten laste van de voorziening worden gebracht. Deze lasten mogen niet via de exploitatie worden geboekt.

7.5.2 Voorwaarden voor het hebben van een onderhoudsvoorziening

Lasten van groot onderhoud kunnen alleen dan ten laste van een gevormde voorziening worden gebracht, indien er een recent beheerplan van het kapitaalgoed aanwezig is. Onder recent wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar. Wanneer het verslagleggingsjaar bijvoorbeeld 2020 is, mag het beheerplan niet ouder dan 2015 zijn. Binnen deze vijf jaar bestaat wel de verplichting om het beheerplan tussentijds bij te stellen, indien het beheerplan in belangrijke mate niet meer aansluit bij de actuele situatie van staat van het onderhoud.

Deze vijf jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de paragraaf 'Onderhoud kapitaalgoederen' van de begroting en de jaarstukken. In de motivatie moet tevens worden aangegeven welke maatregelen er worden genomen om achterstallig onderhoud te voorkomen.



Stellige uitspraken

- *Voorzieningen die vooraf worden gevormd om lasten van groot onderhoud gelijkmatig te verdelen over meerdere begrotingsjaren, kunnen alleen met instemming van de raad ingesteld en gevoed worden op basis van een recent beheerplan;*
- *Onder recent beheerplan wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar. Deze vijf jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de paragraaf 'Onderhoud kapitaalgoederen' van de begroting en de jaarstukken;*
- *Tussentijdse bijstelling van het beheerplan binnen de vijf jaar is verplicht, indien een belangrijke afwijking is opgetreden in de staat van het onderhoud.*

De hoogte van de periodieke toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van een recent (meerjarig) beheerplan. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de lasten gelijkmatig worden verdeeld over een langere periode. Hoe langer de gehanteerde periode waarover de jaarlijkse storting wordt berekend, bijvoorbeeld een periode van 10 jaar, hoe meer er sprake is van het egaliserende karakter van de voorziening. De toevoeging dient minimaal gebaseerd te zijn op de onderhoudslasten die in het beheerplan zijn opgenomen voor het begrotingsjaar (t) plus de drie jaren van de meerjarenraming (t+1, t+2, t+3). Voor bijvoorbeeld het begrotingsjaar 2020 en de meerjarenraming 2021 – 2023 is de storting dus gebaseerd op minimaal de jaarschijven 2020 t/m 2023 van het beheerplan.

De omvang van de voorziening, rekening houdend met de jaarlijkse toevoegingen, moet toereikend zijn om het toekomstig geplande groot onderhoud op elk moment in de tijd ten laste van de voorziening te kunnen brengen. Een onderhoudsvoorziening kan op basis van een geactualiseerd beheerplan te laag zijn. Een eenmalige toevoeging om de voorziening op het gewenste peil te brengen is niet toegestaan, want dit past niet bij het doel van egalisatievoorzieningen, namelijk het egaliseren van lasten in de exploitatie. Het te lage bedrag in de onderhoudsvoorziening moet worden aangevuld door de jaarlijks in de begroting geraamde stortingen zodanig te verhogen, via begrotingswijziging, zodat de voorziening over de gehele looptijd genomen weer toereikend is voor het bekostigen van de uitvoering van het onderhoud.

Indien bij het opmaken van de jaarrekening geconstateerd wordt dat er sprake is van een (per ultimo jaar verwachte) negatieve onderhoudsvoorziening dan moet er een eenmalige toevoeging plaats vinden, een negatieve voorziening is niet toegestaan. Dit is overigens de enige situatie waarin een eenmalige toevoeging ten laste van de exploitatie moet plaatsvinden om de negatieve voorziening op te heffen. Indien de constatering van een (verwachte) negatieve voorziening gedurende het jaar wordt gedaan dan moet dit worden meegenomen bij de actualisatie van de lopende begroting via een door de raad voor het einde van het jaar door te voeren begrotingswijziging.

Per categorie kapitaalgoederen moet een beheerplan worden opgesteld. Er kan ook worden gekozen om per (sub)categorie een beheerplan op te stellen, echter dit is niet verplicht. Dit houdt in dat voor alle gemeentelijke gebouwen één beheerplan mag worden opgesteld en één voorziening mag worden gevormd.

Onderhoudsvoorzieningen van verschillende (sub)categorieën kapitaalgoederen mogen niet worden samengevoegd. Dit betekent dat bijvoorbeeld het groot onderhoud van de kapitaalgoederen 'wegen' en 'gebouwen' niet samengevoegd mogen worden in één voorziening.

Op basis van artikel 12 lid 1 BBV dienen minimaal de volgende categorieën kapitaalgoederen te worden onderscheiden:

1. Wegen;
2. Riolering;
3. Water;
4. Groen;
5. Gebouwen;



Artikel 55 lid 1 BBV schrijft voor dat per voorziening een toelichting wordt gegeven. Om deze toelichting te kunnen geven (en te kunnen toetsen) dient er inzicht te zijn in de afzonderlijke onderhoudsvoorzieningen, gebaseerd op afzonderlijke beheerplannen per (sub)categorie.

Bij de vaststelling van de begroting en de jaarstukken wordt jaarlijks verklaard of voorzieningen van voldoende omvang zijn voor de bekostiging van het toekomstig groot onderhoud op basis van het vigerende beheerplan.

Na het actualiseren van het beheerplan kan de conclusie zijn:

1. De omvang van de onderhoudsvoorziening is te hoog.
2. De omvang van de onderhoudsvoorziening is te laag.
3. De omvang van de onderhoudsvoorziening is voldoende.

Ad 1.

De voorziening is door een besluit van de raad gevormd. Ingeval de voorziening duidelijk een te grote omvang heeft gekregen, dan mag een overschot door middel van een raadsbesluit in een keer vrijvallen ten gunste van het resultaat. Het is ook toegestaan de toekomstige jaarlijkse toevoegingen met instemming van de raad terug te brengen naar een lager niveau. Er zijn dus twee opties om het overschot in de onderhoudsvoorziening te laten vrijvallen. Beide opties moeten gebaseerd zijn op een actueel beheerplan en besluitvorming door de raad. De raad moet een keuze maken tussen een van beide opties.

Ad 2.

Een (verwachte) negatieve voorziening is niet toegestaan. De jaarlijks in de begroting geraamde storting dient zodanig verhoogd te worden, eventueel via begrotingswijziging, dat de voorziening over de gehele looptijd genomen voldoende is voor het bekostigen van de uitvoering van het onderhoud op elk moment in de tijd. Om een negatieve stand ultimo jaar te voorkomen moet een eenmalige toevoeging plaats vinden.

Ad 3.

Er behoeven geen maatregelen genomen te worden.

7.5.3 Verschillen onderhoudsvoorziening versus reserve onderhoud

In de praktijk komt het voor, dat gemeenten onderhoudsvoorzieningen vrij (moeten) laten vallen. In de meeste gevallen omdat niet meer voldaan wordt aan de voorwaarde van het hebben van een recent beheerplan. Er zijn gemeenten die als (tijdelijke) oplossing de vrijgevallen middelen, bij resultaatbestemming, in een bestemmingsreserve groot onderhoud storten om op die manier de lasten groot onderhoud te kunnen blijven egaliseren over meerdere begrotingsjaren. Het BBV biedt echter alleen de mogelijkheid om onderhoudslasten structureel te egaliseren via een voorziening (artikel 44 lid 1c BBV). Het BBV biedt dus niet de mogelijkheid om onderhoudslasten structureel via een bestemmingsreserve te egaliseren. Het is dus wel toegestaan om bestemmingsreserve aan te houden voor groot onderhoud, mits dit een besluit is van de raad.

Wanneer onderhoudslasten ten laste van de exploitatie worden gebracht, kunnen deze onderhoudslasten, net zoals alle andere lasten, bij resultaatbestemming vanuit een daartoe gevormde (bestemmings)reserve gedekt worden. Dan is er echter geen sprake van een systematiek van egaliseren van lasten groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren zoals het BBV bedoelt. Ook in deze situatie geldt, dat dergelijke mutaties als incidentele baten worden aangemerkt.

In het kader van het begrotingsevenwicht worden mutaties ten gunste van onderhoudsvoorzieningen als structureel aangemerkt en mutaties in bestemmingsreserves onderhoud als incidenteel.



7.6 Achterstallig onderhoud

Er kan sprake zijn van achterstand of achterstallig onderhoud als onderhoud niet tijdig volgens het onderhoudsplan wordt uitgevoerd. Bij achterstand is de kwaliteit van het betreffende object (nog) niet aangetast. Bij achterstallig onderhoud is dat wel het geval: er wordt niet (meer) wordt voldaan aan het door de raad vastgestelde kwaliteitsniveau of wettelijke normen. Achterstallig onderhoud kan mede ontstaan door een onvoldoende financiële vertaling in de begroting van het door de raad vastgestelde kwaliteitsniveau. Achterstallig onderhoud vanwege niet tijdige uitvoering van onderhoud, eventueel door onvoldoende beschikbaar gesteld budget, geeft aanleiding voor herstel en kan leiden tot schade (hogere herstelkosten = kapitaalvernietiging) en/of onveilige situaties. In dat geval is er een zodanig slechte onderhoudstoestand dat de waarde, het gebruik en/of de levensduur van het investeringsgoed wordt aangetast.

Achterstallig onderhoud waarmee onveilige situaties worden gecreëerd en waarbij sprake is van kapitaalvernietiging, is onaanvaardbaar en dient zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen een redelijke termijn hersteld te worden. Dit herstel van het achterstallig onderhoud wordt aangemerkt als een verplichting waarvan de omvang, door middel van een inventarisatie en een financiële vertaling van het achterstallig onderhoud, redelijkerwijs in te schatten is. Op basis van artikel 44 lid 1a BBV wordt daartoe een voorziening gevormd. Het achterstallig onderhoud wordt vervolgens ten laste van deze voorziening gebracht. Wanneer een gemeente onvoldoende middelen heeft om een dergelijke voorziening te treffen is het niet langer acceptabel om het achterstallig onderhoud (financieel en daadwerkelijk herstel) in te lopen binnen vier jaar. De reden hiervoor is dat deze handelswijze een ongewenst effect heeft op de vergelijkbaarheid van gemeenten onderling als gevolg van de invloed op de financiële kengetallen en de financiële positie van de gemeente zoals deze blijken uit de begroting en de jaarstukken.

Stellige uitspraak

In geval van achterstallig onderhoud, waarbij sprake is van kapitaalvernietiging en/of onveilige situaties, wordt er op basis van artikel 44 lid 1a BBV een voorziening gevormd.

Er kan ook sprake zijn van achterstallig onderhoud zonder dat dit leidt tot kapitaalvernietiging en/of onveilige situaties. Daar is sprake van wanneer de onderhoudstoestand van een kapitaalgoed lager is dan het door de raad vastgestelde kwaliteitsniveau. Wanneer dit veroorzaakt wordt door onvoldoende beschikbaar gesteld budget door de raad, is het noodzakelijk dat de raad een besluit neemt om óf meer budget beschikbaar te stellen óf het gewenste kwaliteitsniveau naar beneden bij te stellen zonder dat dit leidt tot kapitaalvernietiging en/of onveilige situaties.

Achterstallig onderhoud kan ook worden verholpen door het gehele investeringsgoed (versneld) te vervangen. In dat geval hoeft geen voorziening voor achterstallig onderhoud te worden getroffen. In de praktijk komt dit voor bij de investeringsgoederen in de openbare ruimte, zoals bruggen, kademuren e.d. De eventuele restantboekwaarde dient bij de vervanging dan direct volledig te worden afgeboekt.



Gemeente
Sliedrecht

GEMEENTE SLIEDRECHT

NOTA ONDERHOUDSBELEID VASTGOED 2021-2030

'van curatief naar preventief'

Colofon

Nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030
'van curatief naar preventief'

Gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

Samenstelling:
Cluster Vastgoed
F.A.M. (Frank) de Bruijn
W.A.G. (Wilton) Christiaanse
W.P. (Walter) Rozendaal

Informatie:
Tel. 14 0184
e-mail gemeente@sliedrecht.nl
website www.sliedrecht.nl

24 mei 2021

Inleiding	3
1 Achtergrond en onderleggers van onderhoudsbeleid	4
1.1 <i>Beheerterreinen als onderdeel van het vastgoedmanagement</i>	4
1.2 <i>Onderhoudsbeleid en overige beleidskaders</i>	4
1.3 <i>Onderleggers voor de nota Onderhoudsbeleid</i>	4
1.4 <i>Onderscheid kern- en strategische portefeuille</i>	5
2 Afbakening van onderhoud	6
2.1 <i>Soorten onderhoud</i>	6
2.2 <i>Onderhoudskwaliteit</i>	7
2.3 <i>Verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel</i>	8
2.4 <i>Onderhoud versus investering</i>	8
3 Wettelijke kaders voor technisch beheer	9
3.1 <i>Specifieke wet- en regelgeving</i>	9
4 Financiële dekking voor onderhoud	12
5 Verduurzaming van vastgoed	13
6 Overige onderdelen van technisch beheer	15
Bijlage: Kernportefeuille	17
Bijlage: Strategische portefeuille	18
Bijlage: Integraal Accommodatie Plan (IAP)	19

Inleiding

Sinds 2006 is het Onderhoudsbeleid in de gemeente Sliedrecht gebaseerd geweest op de notitie *"Onderhoud: alleen als het nodig is"*. Feitelijk is deze notitie bedoeld als Beheerplan voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille op basis van een groot aantal beleidsuitgangspunten. Separaat is in 2006 geen onderhoudsbeleid vastgesteld. Wel gelden de vastgestelde beleidsuitgangspunten uit dit (oude) beheerplan vanaf 2006 als het onderhoudsbeleidskader.

In 2017 heeft de raad besloten van een belangrijk uitgangspunt uit dat beheer- en beleidsplan af te stappen. Een nieuwe koers is aangegeven voor het onderhouden van vastgoed met de vaststelling van het Integraal Accommodatie Plan (IAP)¹. De belangrijkste koerswijziging is de insteek om in de toekomst het onderhoud te gaan baseren op de NEN 2767, conditiescore 3.

In 2020 is daarop begonnen met het formuleren van nieuw onderhoudsbeleid. De voorliggende nota Onderhoudsbeleid 2021-2030 geldt als het nieuwe beleidskader, waar vervolgens ook een nieuw Beheerplan onderhoud vastgoed (2021-2024) op is gebaseerd.

Beide stukken -Onderhoudsbeleid vastgoed en Beheerplan onderhoud vastgoed- zijn onlosmakelijk verbonden en worden na vaststelling in het college van B&W ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Met de definitieve vaststelling in de raad is daarmee formeel een einde gekomen aan een periode van 'curatief' onderhouden van vastgoed. Curatief, omdat 'onderhoud alleen als het nodig is' heeft geleid tot een situatie waarin de onderhoudskwaliteit structureel verslechterde en vooral sprake was van reactief beheer.

Dat is een constatering achteraf, waarbij gezegd moet worden dat het ook niet anders kon, aangezien er slechts zeer beperkte (financiële) middelen beschikbaar waren sinds 2006 voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille. Curatie is echter duurder op termijn, dan preventie. Met dat gegeven als nieuwe leidraad is vooruitgekeken.

Vanaf 2020 is vol ingezet op een nieuwe beheerperiode. Die zal zich qua onderhoud op basis van dit beleidskader kenmerken door 'preventie'. Planmatig onderhoud op basis van actuele meerjaren onderhoudsplannen waar proactief wordt gestuurd op het op peil houden van het kapitaalmiddel vastgoed.

Structureel is daarvoor geld in het vooruitzicht gesteld, waarmee een solide basis kan worden gelegd - en kan worden vastgehouden- om langjarig te voorzien in de permanente behoefte aan kwalitatief goede huisvesting voor maatschappelijke activiteiten en uiteraard ook voor de eigen ambtelijke en bestuurlijke huisvesting.

Met de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 wordt weer een stap gezet naar een betere inzet van vastgoed in de gemeente Sliedrecht.

¹ Zie Bijlage voor een beknopte weergave van belangrijke punten uit het IAP.

1 Achtergrond en onderleggers van onderhoudsbeleid

Met deze nota Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030 worden de kaders en uitgangspunten vastgesteld op basis waarvan de gemeente Sliedrecht qua technisch beheer en onderhoud omgaat met het inzetten van vastgoed. Onderhoud is de ruggengraat van goed vastgoedbeheer- en management, waarmee controle en sturing wordt geborgd op de inzet van de gehele vastgoedportefeuille.

1.1 Beheerterreinen als onderdeel van het vastgoedmanagement

Het technisch beheer en onderhoud is een van de terreinen waarmee gestuurd wordt bij het inzetten van de vastgoedportefeuille. Technisch beheer is één van de vijf beheerterreinen die controle en sturing op vastgoed mogelijk maken:

1. Registratie: administratief verwerken van data en documenten, informatiebasis;
2. Techniek: meerjarig uitvoeren van onderhoud, het in stand houden van vastgoed;
3. Juridisch: compliance (wet-regelgeving) en contracten (rechten en verplichtingen);
4. Financieel: budgetteren en begroten, sturen op kosten, baten en financiële waarden;
5. Relatieel: sturen op huisvestingsvragen bij Beleid, Bestuur, Burger (gebruiker).

1.2 Onderhoudsbeleid en overige beleidskaders

Het onderhoudsbeleid is een onderdeel van het vastgoedbeleid, waarin de samenhang tussen de vijf hiervoor benoemde beheerterreinen wordt vastgelegd. Vastgoedbeleid omvat de gehele 'aanbodzijde' van de portefeuille. Uiteindelijk is de koppeling tussen het 'aanbod' (de stenen) en de 'behoefte of vraag naar huisvesting' belegd in het Accommodatiebeleid. Zowel nieuw vastgoedbeleid als accommodatiebeleid staan gepland om te worden voorgelegd ter besluitvorming in respectievelijk 2021 en 2022.

1.3 Onderleggers voor de nota Onderhoudsbeleid

Algemeen

In zijn algemeenheid geldt als onderlegger voor onderhoudsbeleid dat moet worden voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving rond de inzet van vastgoed, die in heel Nederland geldt. Dit wordt hierna verder toegelicht.

Specifiek vastgestelde stukken

Daarbovenop spelen in de gemeente Sliedrecht nog de volgende vier vastgestelde stukken:

1. Het huidige beheer- en beleidskader is de notitie "Onderhoud alleen als het nodig is" (2006);
2. Het Integraal Accommodatie Plan (IAP) en het bijbehorende raadsbesluit (2017), waarin is opgenomen dat:
 - a. *De doelstelling voor het uitvoeren van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed is: "Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren";*
 - b. *Een aanpassing van het onderhoudsniveau naar kwaliteitsniveau 3 voor de in eigendom blijvende panden separaat moet worden vastgesteld in de raad, nadat onderzoek ten aanzien van het raadhuis en gemeentekantoor is afgerond.*
3. De Kadernota 2021, inclusief het raadsbesluit, waar te lezen valt bij Kernopgave 1 ambitie E:
 - a. *We bezitten als gemeente 56 panden. Voor het beheren van deze vastgoedportefeuille ontwikkelen we criteria waarmee we de voorraad categoriseren en een vastgoed beleidsplan en een vastgoedstrategie opstellen.*
 - i. *Panden die niet behoren tot de kernvoorraad stoten we in principe af. Dit moet leiden tot een kleinere portefeuille van betere kwaliteit waarin we gaan investeren en waarvan we het onderhoud structureel naar een hoger plan gaan brengen.*

- ii. *Criteria voor de kernvoorraad zijn onder meer panden die noodzakelijk zijn voor de eigen bedrijfsvoering en panden voor (verbonden) instellingen die hierin niet zelf kunnen voorzien.*
- iii. *Deze kernvoorraad vormt de basis voor een nader uit te werken gemeentelijk vastgoedfonds waarin de kosten en baten van de kernvoorraad, inclusief meerjarig onderhoud, worden samengebracht.*

In de Kadernota 2021 is voor het maken van deze stappen € 0,6 mln. structureel extra opgenomen voor het grootonderhoud van het vastgoedbezit (extra dotatie aan de voorziening grootonderhoud).

- 4. De Begroting 2021 inclusief het raadsbesluit, waarbij in de programmabegroting 2021 te zien is dat de extra structurele storting (dotatie) van € 0,6 mln. in de voorziening is opgenomen;

Relevante Projecten

Daarnaast geldt ook als onderlegger de ontwikkeling van wat hier de Grote Vier projecten worden genoemd. Voor vier grote vastgoedobjecten worden in 2021 plannen ter besluitvorming voorgelegd aan de raad om deze op te knappen.

Dat betreft:

- Stationsweg 4 (multifunctioneel centrum Elektra);
- Sportlaan 1 (bronbad, zalencentrum en sporthal De Lockhorst);
- Doctor Langeveldplein 30 (rijksmonumentale raadhuis);
- Industrieweg 11-13 (gemeentekantoor, inclusief de Reling).

Onder opknappen wordt verstaan dat a) uitgesteld onderhoud wordt ingehaald, b) geïnvesteerd wordt om kwaliteitsslagen te maken en c) dat ook een verduurzamingsslag wordt gemaakt.

1.4 Onderscheid kern- en strategische portefeuille

Per 1 januari 2021 omvat het gedeelte van de vastgoedportefeuille² waar de nota Onderhoudsbeleid vastgoed betrekking op heeft, in totaal 55 vastgoedobjecten. Daarvan zijn 26 objecten benoemd als kernobject, waarvan 25 objecten in eigendom en één vastgoedobject dat wordt gehuurd (Bonkelaarplein). Er zijn 29 objecten benoemd als strategisch vastgoed. Een overzicht van de kern- en strategische objecten is opgenomen in de Bijlagen.

Voor het onderhoudsbeleid is de vastgoedportefeuille verdeeld in twee soorten vastgoedobjecten:

- 1) Kernobjecten bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten vanuit gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze objecten worden langjarig ingezet voor bijvoorbeeld doelstellingen op het gebied van sport, welzijn, onderwijs³, cultuur, erfgoed en recreatie;
- 2) Strategische objecten waarbij de doelstelling aan verandering onderhevig is en die op korte termijn (maximaal 4 jaar) worden afgestoten. Bijvoorbeeld om te worden gesloopt, verkocht of (her)ontwikkeld.

Onderwijshuisvesting

Onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Het juridisch eigendom van deze vastgoedobjecten is overgedragen aan de betreffende schoolbesturen. Zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt, ligt de (eind)verantwoordelijkheid voor het technisch beheer bij de schoolbesturen.

²Vastgoed wordt gedefinieerd als 'onroerende zaken' en betreft grond en gebouwen die onlosmakelijk aan de grond zijn verbonden. Deze nota Onderhoudsbeleid heeft geen betrekking op gronden of grondzaken.

³ Onderwijshuisvesting is niet opgenomen in de kern- of strategische portefeuille.

2 Afbakening van onderhoud

Onderhoud kent verschillende onderdelen, zoals de afzonderlijke soorten onderhoud, de onderhoudskwaliteit en de verdeling van verantwoordelijkheid voor het plegen van onderhoud.

2.1 Soorten onderhoud

Jaarlijkse onderhoud (kort-cyclisch)

Het jaarlijks onderhoud kenmerkt zich door zijn onvoorspelbaarheid, dan wel door het kort-cyclisch karakter. Het jaarlijkse of tweejaarlijkse onderhoud maakt onderdeel uit van het totale onderhoudsregime.

Twee categorieën kort-cyclisch onderhoud worden onderscheiden:

1) Klein (dagelijks) onderhoud

Klein (dagelijks) onderhoud is niet gepland onderhoud aan gebouwen en installaties waarvan, om vervolgschade, inbreuk op het gebruiksgenot of ernstige hinder, overlast of gevaar te voorkomen, de uitvoering geen uitstel toelaat. Het doel is het onderdeel binnen de afgesproken tijd, snel en efficiënt terug te brengen in een staat waarin het aan de verlangde functie kan voldoen. De aanleiding kan een reparatieverzoek van gebruiker, passant of een inspectie zijn.

Voor het klein dagelijks onderhoud is uitgegaan van het kengetal van € 2,50 /m² bvo. Dit is onder andere gebaseerd op de huidige staat van onderhoud van de objecten en de schaalgrootte van de totale vastgoedportefeuille. Op objectniveau kunnen de werkelijke kosten voor dagelijks calamiteitenonderhoud op jaarbasis natuurlijk wel de nodige variatie vertonen.

2) Contractonderhoud

Contractonderhoud is gericht op het veelal preventief onderhouden van met name technische installaties op basis van contractafspraken met externe leveranciers. De looptijd van dergelijke onderhoudscontracten is variabel, maar de periode van uitvoering is in de regel kort-cyclisch (jaarlijks tot 5-jaarlijks). Het betreft vooral preventief onderhoud en keuringen van installatietechnische componenten als liften, (nood)verlichting, cv-installaties, ventilatie-installaties, hydrofoorinstallaties, communicatieapparatuur enzovoort.

Planmatig onderhoud (meerjarig)

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van een vastgoedobject nodig zijn om het goed te kunnen blijven inzetten voor de gewenste functies of doelen.

De basis van de kosten voor onderhoud en beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gevormd door de meerjaren onderhoudsplannen. Hiertoe is een inventarisatie van de staat van onderhoud van het vastgoed uitgevoerd. Op basis van gewenst onderhoud, eenheidsprijzen en hun cycli zijn alle werkzaamheden vervolgens doorgerekend met een doorkijk op lange termijn (20 jaar).

Calamiteitenonderhoud (strategisch)

Bij de strategische objecten wordt alleen incidenteel **calamiteitenonderhoud** gepleegd. Op basis van kengetallen voor storings- en calamiteiten onderhoud zijn daarvoor bedragen in de begroting meegenomen. Er wordt geen grootonderhoud meer gepleegd.

20-jaars gemiddelde

Voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021 – 2025 wordt voor de berekeningen een doorkijk aangehouden van 20 jaar. Op basis van die 20 jaar wordt de gemiddelde jaarlijkse onderhoudsbehoefte berekend wat betreft het planmatig onderhoud per object.

Advieskosten inbegrepen

Vanwege de sterk fluctuerende advieskosten zijn deze inbegrepen in de kosten voor planmatig onderhoud.

Conditiecores

Voor de beoordeling van de onderhoudskwaliteit worden conditiescores gehanteerd. De mate van het te plegen onderhoud hangt sterk af van de kwaliteit van het gebouw en de gewenste kwaliteit na onderhoud. In de NEN 2767 wordt de conditiescore van het bouw- en installatiedelen ingedeeld op een schaal van 1 tot en met 6. Uit het gemiddelde van alle gebouwoonderdelen ontstaat een conditie van een gebouw. De volgende conditieniveaus worden voor de technische staat van een gebouw gesteld:

Conditiecores van een gebouw volgens NEN 2767

- Conditie 1: Nieuwbouw
 - o Geen of zeer beperkte veroudering.
- Conditie 2: Goed
 - o Beginnende veroudering. Materiaalaantasting komt incidenteel voor.
- Conditie 3: Redelijk
 - o Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen. Incidentele gebreken. Technisch voldoet het bouwdeel nog.
- Conditie 4: Matig
 - o Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep. Gebreken komen regelmatig voor. Af en toe veroorzaken deze gebrekenstoringen met als gevolg dat een bouwdeel technisch niet meer voldoet.
- Conditie 5: Slecht
 - o Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De gebreken komen zo vaak voor dat vervangen goedkoper is dan repareren. De functionaliteit van het bouwdeel komt regelmatig in gevaar.
- Conditie 6: 'Slopershoogte'
 - o Maximaal gebrekenbeeld. Het bouwdeel is zeer slecht. Er treden voortdurend storingen op en het gebouw kan niet meer zonder risico worden ingezet.

Bij de bepaling van een conditie, zogenaamde conditiemeting, wordt gekeken naar een drietal gebreken kenmerken, namelijk de ernst, de intensiteit en de omvang van een gebrek. Met deze kenmerken kunnen alle gebreken per bouwdeel worden vastgelegd.

2.2 Onderhoudskwaliteit

Definitie onderhoud en onderhoudssoorten

Onderhoud wordt hier gedefinieerd als: de activiteiten die zijn gericht op de technische instandhouding van onroerend goed conform vastgestelde onderhoudsniveaus".

Het Onderhoudsbeleid is primair gericht op het langjarig technisch in stand houden van de kernportefeuille. De standaard voor onderhoud van de kernportefeuille is de NEN 2767 norm, met conditiescore niveau 3 als basis. Daarop wordt planmatig en preventief onderhoud gepleegd conform vastgestelde MJOP's of op basis van inschattingen van het benodigde meerjaren onderhoud.

De norm voor het onderhouden van de strategische portefeuille is een andere, namelijk 'wind- en waterdicht'-houden. De strategische objecten worden binnen een afzienbare termijn van enkele jaren afgestoten (verkocht of gesloopt). Daar wordt geen meerjarig onderhoud meer aan gepleegd.

Inzicht meerjaren onderhoud

Om een inschatting te maken van de uit te voeren werkzaamheden en de bijbehorende kosten, moet inzicht zijn in het meerjarig onderhoud op basis van meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's). Voor 14 van de 25 kernobjecten zijn MJOP's opgesteld conform de NEN 2767. Dit betreft de grote en meest belangrijke kernobjecten.

Voor de resterende 11 kernobjecten is het meerjaren onderhoud vastgesteld op basis van ervaringsgegevens en kengetallen. Deze 11 objecten zijn eenvoudige, kleine vastgoedobjecten, waar

bewust geen uitgebreide MJOP's voor zijn opgesteld en waar weinig tot geen onderhoudsrisico's kunnen opspelen. Dit betreft objecten als een volière, een trafohuisje, een theehuisje, enzovoort.

2.3 Verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel

De gebouwdelen waar onderhoud aan moet worden uitgevoerd, vallen uiteen in een eigenaarsdeel (het "verhuurde") en een huurdersdeel (het "gehuurde of gebruikersdeel").

Tenzij contractueel anders is overeengekomen, is de verantwoordelijkheid van de gemeente voor onderhoud beperkt tot het eigenaarsdeel. Overigens is het niet ongebruikelijk bij gebouwen die een maatschappelijke functie vervullen of in situaties waar de demarcatie onvoldoende helder is, dat de gemeente soms ook (een deel van) het huurderonderhoud voor haar rekening heeft genomen.

2.4 Onderhoud versus investering

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het om instandhouding van bouwdelen en voorzieningen die reeds in of aan het gebouw, de algemene ruimten of de buitenruimte aanwezig zijn. Het aanbrengen van voorzieningen om extra kwaliteit aan te brengen of het vervangen van bouwkundige elementen of installaties, valt onder de noemer 'investeringen', wat ook geldt voor vervangingen.

Investering

Investeringen betreffen beleidswijzigingen over de inzet van vastgoed vanuit een lange termijnvisie op een of meerdere vastgoedobjecten, waarbij geen sprake is van regulier onderhoud. Bij gewijzigd (vastgoed)beleid moet worden gedacht aan vergaande verbeteringen om een hoger kwaliteitsniveau te krijgen. Te denken valt aan maatregelen in het kader van onder andere leefbaarheid, inbraakveiligheid, beheerambities, zorg, duurzaamheid en energie. Deze verbeteringen zullen waar zinvol gecombineerd worden met het geplande onderhoud en de MJOP's worden gemuteerd, om deze actueel te houden.

3 Wettelijke kaders voor technisch beheer

Een landelijk algemeen kader is het Bouwbesluit 2012 met daarin de landelijke minimumeisen, waar een gebouw of een bouwwerk aan moet voldoen, zoals bijvoorbeeld brandveiligheidseisen. Een bestaand vastgoedobject moet in de praktijk aan het Bouwbesluit voldoen of aan strengere of aanvullende eisen die zijn gesteld op het moment dat (ver)bouw heeft plaatsgevonden. Dit is het zogenaamde 'rechtens verkregen' of bouwvergunningsniveau. Dit niveau wordt per individueel gebouw vastgesteld, waardoor het kan voorkomen dat een object wel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (bestaande bouw), maar niet voldoet aan het 'rechtens verkregen niveau'.

3.1 Specifieke wet- en regelgeving

Specifieke kaders vanuit wet- en regelgeving worden hieronder weergegeven. Dit is geen uitputtende opsomming, maar een weergave van de belangrijkste kaders, inclusief de aangescherpte maatregelen ter voorkoming van de verdere verspreiding van COVID-19.

Asbest

Vanuit zowel het Asbestverwijderingsbesluit 2005, als het gewijzigde Arbo-besluit 2006, is bij voorgenomen sloop, verbouwing, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden een asbestinventarisatie verplicht gesteld. Bovendien dient op grond van het gewijzigde Arbo-besluit door het asbestinventarisatiebedrijf in het asbestinventarisatierapport vastgelegd te zijn, in welke risicoklasse de werkzaamheden (verwijderen, saneren) uitgevoerd moet worden.

Met de inventarisatie- en de vergunningplicht zijn de eisen voor de eigenaar duidelijk, wordt aan de informatieverplichting naar de aannemer voldaan en is het overheidstoezicht goed te organiseren.

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 heeft voor bouwwerken geen directe werking maar is geïmplementeerd in de gemeentelijke bouwverordening. Richtlijn hiervoor is de Model-bouwverordening van de VNG. In deze verordening is geregeld dat bij asbestverwijdering altijd een sloopvergunning verplicht is.

Bij het verwijderen, de afvoer, (tijdelijke) opslag en bij het storten van asbest uit gebouwen dient de volgende regelgeving in acht genomen te worden:

- Arbeidsomstandighedenbesluit;
- Asbestverwijderingsbesluit 2005;
- Productenbesluit asbest;
- Regeling Bouwbesluit 2012;
- VNG Model- bouwverordening (11e supplement, augustus 2006).
- Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen;
- Besluit inzamelen afvalstoffen & Regeling inzamelaars, vervoerders, handelaars en bemiddelaars van afvalstoffen;
- De Wet milieubeheer voor zover opslag plaatsvindt binnen de inrichting van de asbest verwijderaar.

(NB: Er zijn niet van alle gemeentelijke vastgoedobjecten asbestinventarisaties rapportages en deze rapportages hebben ook maar een beperkte geldigheidsduur. De gehanteerde werkwijze is om alleen indien het aan de orde is, bijvoorbeeld bij totale sloop, een asbestinventarisatie op te laten stellen voor het betreffende object.)

Brandveiligheid, gebruiksbesluit

In het Bouwbesluit 2012 zijn de in Nederland geldende landelijke voorschriften voor brandveilig gebruik vastgelegd. Waar tot 2008 sprake was van eigen voorschriften van gemeenten (in de bouwverordening), zijn die voorschriften nu geüniformeerd in het Bouwbesluit. Alleen voor de meest risicovolle categorieën geldt een gebruiksvergunning, de rest kan volstaan met een melding of is vergunningsvrij. Van belang daarbij is dat de voorschriften uit het Gebruiksbesluit rechtstreeks werkend zijn, dat wil zeggen dat ze voor iedereen en alle gebruik geldt, ook al is er geen vergunnings- of meldingsplicht.

De gemeentelijke objecten worden op regelmatige basis bezocht door de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid (VRZH). In 2020 zijn onder andere enkele maatregelen uitgevoerd op aangeven van de VRZH.

Open verbrandingstoestellen

Open verbrandingstoestellen moeten voldoen aan de minimale eisen met betrekking tot luchttoevoer en rookgasafvoer. Uitzonderingen hierop vormen kooktoestellen en warmwatertoestellen met een nominale belasting van ten hoogste 15 KW.

Daar waar de gemeente Sliedrecht als eigenaar/verhuurder verantwoordelijk is voor het toestel, vervangt de gemeente open toestellen door gesloten toestellen zodra de technische levensduur is verstreken of de technische staat van de toestellen hierom vraagt. Er wordt een uitzondering gemaakt voor gebouwen met een beperkte rest exploitatieduur. Indien open toestellen tijdelijk gehandhaafd blijven, wordt indien nodig de situatie (bouwkundig) aangepast zodat veiligheid is gewaarborgd. Indien een toestel in eigendom en beheer is bij een gebruiker zullen wij de gebruiker wijzen op de risico's die hieraan kleven.

Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)

Deze norm verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. Periodiek worden de keuringen NEN 3140 uitgevoerd, waarbij geldt dat dit alleen betrekking heeft op de kernobjecten.

Warmte installaties

Het is wettelijk verplicht om stookinstallaties en brandstofleidingen te keuren, conform het Activiteitenbesluit. Volgens het activiteitenbesluit is de installatie keuring plichtig als in een stookruimte het (gezamenlijk) vermogen van het toestel meer dan 100 kW is. Keuringen ten behoeve van keuringsplichtige installaties worden in het MJOP opgenomen. Dit betreft SCIOS-scope 7a en EBI-keuringen.

Koelinstallaties

Een koelinstallatie dient aan de regelgeving te voldoen met betrekking tot de veiligheid (PED), milieu (F-gassen) en energie (EPBD, koelvermogen >12kW). Middels een STEK gecertificeerde installatie wordt de installatie geborgd om te voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot de wet- en regelgeving.

Liften

Jaarlijks worden de liften in diverse gebouwen onderhouden. Personenliften worden periodiek gekeurd conform het Warenwetbesluit Liften. Gebreken die naar voren komen tijdens de inspecties zullen worden opgelost, inclusief de aanpassingen die uit Arbo-technisch oogpunt nodig zijn.

Werken op hoogte

De Arbowet stelt scherpe eisen aan "werken op hoogte". Gedacht kan worden aan omstandigheden en voorzieningen voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden door aannemers en het verrichten van inspecties op daken. Aanpassingen in het kader van werken op hoogte worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het gepland onderhoud van de daken.

Gevelmetselwerk

Naar aanleiding van calamiteiten met gevelmetselwerk met name bij panden die gebouwd zijn in de periode 1945-1975 is het belangrijk aandacht te besteden aan de kwaliteit van de verankeringen van buitenbladen bij spouwmuren. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden aan de gevels van diverse accommodaties is het aan te bevelen eerst een inventarisatie en onderzoek te laten uitvoeren naar de stabiliteit van de gevels

Legionella beheersplannen

In principe zijn deze werkzaamheden belegd bij de huurder. In het kader van de wettelijke regelgeving en zorgplicht van leidingwaterinstallaties zoals genoemd in de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit heeft de gemeente Sliedrecht een risico- inventarisatie daar waar nodig uitgevoerd. De noodzakelijke maatregelen en keuringen worden periodiek uitgevoerd. Er vindt een jaarlijkse controle plaats op de keerkleppen in de installatie alsmede monsternamen van watermonsters ter bepaling van de aanwezigheid/afwezigheid van legionella.

Toegankelijkheid

Juli 2016 is het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap van kracht geworden. Betreffende de toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed is geen beleid opgenomen. In 2021 wordt de toegankelijkheid van de gemeentelijke accommodaties geïnterpreteerd. Indien mogelijk worden gewenste of verplichte aanpassingen meegenomen bij de uitvoering van het meerjaren onderhoud in de huidige Beheerplanperiode 2021-2024.

Inbraakveiligheid

Gemeentelijk gebouwen dienen voldoende inbraak-werend te zijn. Hierbij dient niet alleen gedacht te worden aan hang- en sluitwerk, maar ook maatregelen op het gebied van verlichting, voorzieningen op parkeerplaatsen, hoogte en afsluitbaarheid van hekwerken en de aanwezigheid van beheer bij diverse accommodaties. Momenteel wordt op basis van klachten en signaleringen maatregelen genomen betreffende inbraakbeveiliging.

Richtlijnen in relatie tot COVID-19

Ten aanzien van COVID-maatregelen zijn vooral rond klimaatbeheersing, verversing van lucht en de luchtkwaliteit verscherpte richtlijnen, waar met name de publiek toegankelijke ruimten aan moeten voldoen. Voor het cluster vastgoed is de opgave uiteraard om te voldoen aan de richtlijnen voor alle vastgoedobjecten. Daarvoor is eind 2020 opdracht gegeven om te onderzoeken waar eventueel knelpunten in de portefeuille zijn. In het eerste kwartaal wordt daarover nader geadviseerd.

4 Financiële dekking voor onderhoud

Als basis voor de financiële verantwoording wordt met name uitgegaan van een doorkijk vanuit de meerjaren onderhoudsplanningen (opgesteld in 2020) die een looptijd hebben van 20 jaar (2020-2040). Op basis van het onderhoudsbeleidskader is het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 opgesteld. Op basis van het Beheerplan wordt budget aangevraagd om tot uitvoering over te gaan van het grootonderhoud. De onderhoudsbehoefte wordt verwerkt in de komende jaarschijven, waarna het onderhoud kan worden gepland.

Tussentijds kunnen op jaarbasis binnen de looptijd van het Beheerplan actualisaties plaatsvinden om in te spelen op ontwikkelingen. In dat geval wordt binnen de kaders van de financiële verordening een procedure gevolgd.

Dekking

De verschillende soorten onderhoud kennen een eigen dekking. Enerzijds vanuit de Voorziening onderhoud en anderzijds vanuit de Begroting (exploitatiekosten). Voor de Kernobjecten is dat:

Grootonderhoud:

- 1) Planmatig, meerjarig onderhoud: gebaseerd op MJOP's of kengetallen.
Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud;
- 2) Contractonderhoud: gebaseerd op afspraken met leveranciers (bijvoorbeeld liftonderhoud) die regelmatig op jaarbasis of tweejaarlijks onderhoud plegen;
Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud;

Klein onderhoud

- 3) Klein (dagelijks) onderhoud gericht op het verhelpen van storingen en klachten.
Dekking vanuit de Begroting (exploitatiekosten);

Voor de strategische objecten is er alleen Calamiteitenonderhoud.

- 4) Calamiteitenonderhoud is alleen gericht op incidentele ingrepen bedoeld om een object 'wind en waterdicht' te houden en om te blijven voldoen aan de minimale wettelijke vereisten.
Dekking vanuit de Begroting (exploitatiekosten);

Totaalbeeld

De kosten voor het onderhouden van de vastgoedobjecten (Kern- en Strategische portefeuille) gedurende de gehele Beheerperiode 2021 – 2024 is samengevat in de onderstaande tabellen.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Kernobjecten

Kernportefeuille	2021	2022	2023	2024
Klein onderhoud	86.710	86.710	86.710	86.710
Grootonderhoud	1.751.029	1.711.440	1.511.990	2.086.667
Totale structurele onderhoudslasten per jaar	1.837.739	1.798.150	1.598.700	2.173.377

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Strategische objecten

Strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024
Calamiteitenonderhoud	100.000	100.000	100.000	100.000

5 Verduurzaming van vastgoed

Wettelijke kaders

Het Klimaatakkoord bepaalt dat grote gebouweigenaren, waaronder gemeenten, via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP's) of meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen in beeld moeten brengen welke maatregelen zij hebben getroffen. Op die manier moet inzichtelijk worden gemaakt hoe een gemeente toewerkt naar het streefdoel voor een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050.

Energielabels

In 2002 heeft het Europese Parlement de EPBD-richtlijn (Energy Performance of Buildings Directive) vastgesteld. Op basis van deze Europese richtlijn is het in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht gesteld dat bij verhuur en verkoop van een woning of utiliteitsgebouw ouder dan 10 jaar een energielabel aan de nieuwe gebruiker overhandigd moet worden. Overheidsorganisaties in publieke gebouwen van meer dan 250m² moeten het energielabel duidelijk zichtbaar voor het publiek ophangen. Vanaf 2023 is ieder kantoorgebouw groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben en vanaf 2030 geldt een minimale eis van energielabel A.

Sliedrechtse kaders voor de verduurzaming van vastgoed

De raad heeft de *Duurzaamheidsagenda Sliedrecht 2018-2022* vastgesteld. Deze agenda bevat voor het gemeentelijk vastgoed de volgende ambities (par. 3.5):

- In 2023 hebben alle gemeentelijke gebouwen – mits het rendabel is – zonnepanelen en een installatie die energie opslaat (smart grid) en waar nodig levert aan derden;
- In 2035 is het gemeentelijk vastgoed losgekoppeld van aardgas: warmte wordt van schone bronnen opgewekt.

In het *College Uitvoeringsprogramma 2018-2022* staat dat beoogde resultaten wat verduurzaming betreft, het volgende omvatten:

- Dat bij ieder project de afweging is gemaakt op welke manier duurzaamheid een plaats kan krijgen. Deze afweging wordt opgenomen in college- en raadsvoorstellen;
- Dat het gemeentelijk vastgoed en wagenpark waar mogelijk verduurzaamd is.

De *Kadernota Sliedrecht 2021* noemt bij de ambitie duurzaamheid: *De gemeente geeft het goede voorbeeld, bijvoorbeeld met verduurzaming en energiemaatregelen voor het gemeentelijk vastgoed.*

Verduurzaming in het proces en de projecten

Voor diverse werkzaamheden in het regulier onderhoudsproces wordt rekening gehouden met duurzame vervangingen, conform wet- en regelgeving. Voor de Grote Vier projecten worden separaat duurzaamheidsslagen gerealiseerd, die in de projectplannen worden verwerkt.

Regulier Proces

In het reguliere beheer wordt bij vervangingswerkzaamheden direct gekozen voor duurzame opties. Daaraan ligt ook regelgeving aan ten grondslag vanuit de zogenaamde Erkende Maatregelen Lijst (EML). Daarin staat bijvoorbeeld dat bestaande TL-verlichting niet meer vervangen mag worden door andere TL-verlichting, maar direct door duurzame LED-verlichting.

Separate Projecten

Forse eenmalige verduurzamingslagen worden gemaakt, als de raad instemt met de voorstellen voor de 'grote vier' projecten (Elektra, De Lockhorst, Gemeentekantoor en Raadhuis). Met name het verduurzamen van het zwembad zal langjarig een forse positieve bijdrage leveren aan de verlaging van de CO₂-uitstoot door vermindering van energielasten.

Veel onzekerheid rond verduurzaming nog

Rond verduurzaming zijn veel onderdelen 'in beweging', die nog nader moeten worden uitgezocht:

- de bestaande wet- en regelgeving versus de naar verwachting nieuwe wet- en regelgeving die zal ontstaan in de eerstkomende jaren;

- de keuze in ambitieniveau, voorbij de huidige en/of aanstaande wettelijke kaders, die grote gevolgen zullen hebben voor bijvoorbeeld de planning van uitvoering van werkzaamheden (en het al dan niet beschikbaar zijn voor bepaalde periodes van accommodaties);
- idem bij een keuze omtrent de toekomstige benutting van accommodaties, tussen meervoudig gebruik van enkele te verduurzamen accommodaties, versus enkelvoudig gebruik van meerdere te verduurzamen accommodaties;
- de beschikbare financiële middelen die moeten worden ingezet en de wijze waarop die worden verwerkt in de begroting en de jaarrekeningen. Daarbij zijn keuzes te maken die te maken hebben met de wisselwerking tussen het effect op de jaarlijkse exploitatielasten en het effect op het verloop van de onderhoudsvoorziening, en het effect op 'reserveringen' vanuit een investeringsprogramma duurzaamheid;
- de keuze voor termijnen van wettelijke verplichte maatregelen die binnen 5 jaar moeten worden opgepakt, versus de keuze die nu nog mogelijk is om te plannen vanuit een tijdspad van 30 jaar met de horizon in 2050.

6 Overige onderdelen van technisch beheer

Naast alle aandacht die uitgaat naar het onderhoud, spelen er nog meer zaken die van belang zijn voor het technisch goed beheeren en onderhouden van de vastgoedportefeuille. Het gehele technische beheerproces omvat meer dan alleen het onderhoudsbeleidskader. Die onderdelen worden hieronder aangegeven en nader uitgewerkt in een nieuw vastgoedbeleidskader.

Dat betreft dan zaken als:

- KWIS-systematiek: het omgaan met klachten, storingen, wensen en informatieverzoeken;
- Registratie: de wijze van administratieve verwerking van data en documenten in het vastgoedsysteem en het sturen op (technische) vastgoedinformatie, zoals bijvoorbeeld termijnen van een opstal- of brandverzekering;
- Juridisch: de wijze waarop wordt omgegaan met rechten en verplichtingen, specifiek:
 - o de privaatrechtelijke relatie met de standaard overeenkomsten (ROZ-modellen);
 - o de publiekrechtelijke relatie met wet- en regelgeving (compliance) en zaken als vergunningverlening en handhaving en aanbestedingsregels.
- Financieel: de wijze waarop wordt begroot, budgetten tot stand komen en het debiteuren/crediteuren proces en specifiek ook de relatie met het wettelijk verplichte berekenen van de kostprijzen van vastgoedobjecten;
- Relationeel: het accountmanagement en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden richting spelers en belanghebbenden in de omgeving.
 - o Specifiek valt hier ook het sturen op de onderwijshuisvesting bijvoorbeeld onder, zoals is vermeld bij hoofdstuk 3, paragraaf 4. Onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Het juridisch eigendom van deze vastgoedobjecten is overgedragen aan de betreffende schoolbesturen. Zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt, ligt de (eind)verantwoordelijkheid voor het technisch beheer bij de schoolbesturen;
 - o Specifiek valt hier ook het sturen op twee Rijksmonumentale gebouwen: de toren van de N-H kerk aan de Kerkbuurt 131 en het Raadhuis aan het Dr. Langeveldplein 30. Voor deze gebouwen gelden andere regels (erfgoed) wat betreft de technische in stand houding;
 - o Specifiek vallen hier ook de woonwagens onder. De bebouwing op de woonwagencentra bestaan uit eenvoudige toiletgebouwen met berging. De woonwagens zijn veelal eigendom van de bewoners;
 - o Specifiek valt hieronder ook het fijslijpen van regels voor onderhoud voor subcategorieën zoals binnen- en buitensport, sociaal-cultureel, jeugd- en jongeren, cultureel erfgoed en ambtelijke en bestuurlijke huisvesting.
- Risicoaspecten: Nadat de conditiemeting is uitgevoerd, kunnen de diverse onderhoudsmaatregelen nog worden voorzien van een prioritering (risicoaspect), waar in het Vastgoedbeleid nog kaders voor worden vastgesteld hoe daar mee wordt omgegaan. Dat is met name van belang om aan te geven welke potentiële risico's spelen als de conditiescore 3 zou worden losgelaten en naar beneden zou worden bijgesteld.

Risicoaspecten zijn:

1. Veiligheid / gezondheid / wet- en regelgeving
 - a. dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs enzovoort betreffen en het voldoen aan vigerende wet- en regelgeving;
2. Cultuurhistorische waarde
 - a. dit risico richt zich op situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen;

3. Gebruik, bedrijfsproces en binnenmilieu
 - a. Dit risico richt zich op gebreken die het gebruik en kwaliteit van het binnenmilieu van het gebouw of bouwdeel beïnvloeden
4. Toename klachtenonderhoud
 - a. Dit risico richt zich op de eventuele (financiële) toename van reparaties op grond van klachten
5. Technische vervolgschade
 - a. dit risico richt zich op de eventuele meerkosten die zullen ontstaan indien een gebrek niet wordt verholpen. Het betreft hier een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie
6. Beleving/esthetica
 - a. dit risico richt zich op zaken welke samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven van, etc.

Het doel van het gebruik van de risicoparameters is het verkrijgen van extra informatie over de waargenomen gebreken. De parameters zijn ook een hulpmiddel om te sturen op het gewenste kwaliteitsniveau bij de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplanningen.

Deze zes aspecten zijn gekoppeld aan het risico van het niet (tijdig) oplossen van een geconstateerd gebrek. Het effect wordt hierbij uitgedrukt op een driepuntschaal. Onderscheid wordt gemaakt tussen geen of een gering effect (1), een matig effect (2) en een sterk of ernstig effect (3).

Bijlage: Kernportefeuille

(25 objecten in eigendom en 1 object gehuurd)

	ADRES	Type Vastgoed
1	Burgemeester Feitsmapark 1	Kinderboerderij
1a	Burgemeester Feitsmapark 2	NME centrum
1b	Burgemeester Feitsmapark 4	Theehuis
2	Dr. Langeveldplein 30	Raadhuis
3	Dr. Langeveldplein z/n	Muziektent
4	Industrieweg 11	Gemeentekantoor
4a	Industrieweg 13	Gemeentekantoor
5	Kerkbuurt 131	Kerktoeren
6	Kerkstraat 12 nuts	Nutsvoorziening/trafo
7	Krommestoep 1 en P.C. Hooftlaan 7	Sporthal De Stoep
8	Lelystraat 111	Gemeentewerf
9	Lijsterweg 60 (recht van opstal)	Sportvoorziening
10	Lijsterweg 70 (recht van opstal)	onderkomen Moestuin
11	Maaslaan 2	Volière
12	Nicolaas Beetsstraat 2-6	Kantoorpand
13	Prickwaert 208	Sporthal 't Crayennest
14	Rivierdijk 144 nut	Nutsvoorziening/trafo
15	Scheldelaan 1/Bonkelaarsplein 1	Bibliotheek
16	Sportlaan 1-1a	sporthal De Lockhorst
16a	Sportlaan 1-1a	Zalencentrum De Lockhorst
16b	Sportlaan 1-1a	Bronbad De Lockhorst
17	Sportlaan 3	Sportvoorziening Watersport
18	Sportlaan 7	Sportvoorziening Voetbal
19	Sportlaan 9	onderkomen Moestuin
20	Sportlaan 11	Sportvoorziening Tennis
21	Stationsweg 4	Elektra multifunctioneel centrum
22	Thorbeckelaan 102 (recht van opstal)	Sportvoorziening Trimmen
23	Thorbeckelaan 104 (recht van opstal)	Sportvoorziening Korfbal
24	Thorbeckelaan 2	Wijkonderkomen begraafplaats
25	Valkweg 1	Sporthal De Valk
Huur	Bonkelaarsplein 7	Kantoorruimte (aanhuur Tablis)

Bijlage: Strategische portefeuille

(29 objecten in eigendom)

	ADRES	Type Vastgoed
1	Baanhoek 257	Woning
2	Baanhoek 269	Woning
3	Baanhoek 287	Woning
4	Baanhoek 293	Woning
5	Baanhoek 295	Woning
6	Baanhoek 309	Woning
7	Baanhoek 311	Woning
8	Baanhoek 313	Woning
9	Baanhoek 315	Woning
10	Baanhoek 317	Woning
11	Baanhoek 319	Woning
12	Beijerinckstraat 2a-2n	Bergingen bij standplaatsen
13	Burgemeester van Hofwegensingel 33-43	Bergingen bij standplaatsen
14	Burgemeester Winklerplein 11	Woning
15	Burgemeester Winklerplein 13	Woning
16	Burgemeester Winklerplein 17	Woning
17	Burgemeester Winklerplein 41	Winkelpand
18	Deltalaan 200-206	Schoolgebouw
19	Februariplantsoen 3	Woning
20	Frans Halsstraat 1	Voormalig schoolgebouw
21	Kerkbuurt 178	Woning
22	Kerkbuurt 201	Woning
23	Maaslaan 6	Voormalig schoolgebouw
24	Maaslaan 10	Voormalig schoolgebouw
25	Menuet 70-72 _ Vivaldilaan71-73	Schoolgebouw
26	Middeldiepstraat 44-50	Brandweerkazerne + 2 dienstwoningen
27	Parallelweg 20	Loods
28	Parallelweg 22-24	Loods
29	Rivierdijk 42	Woning

Bijlage: Integraal Accommodatie Plan (IAP)

Het IAP was de basis voor het uitvoeren van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed. De belangrijkste doelstelling en uitgangspunten van het IAP 2017 zijn daarin als volgt omschreven:

Doelstelling

Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren.

Uitgangspunten

1. Het collegebesluit ten aanzien van het IAP om het proces op te pakken volgens de volgende uitgangspunten en processtappen:
 - a. hoofduitgangspunt is dat gebruik belangrijker is dan bezit;
 - b. om te bepalen welke doelgroepen de beschikking krijgen over gemeentelijk vastgoed, wordt primair gekeken naar instanties met een subsidierelatie met de gemeente;
 - c. de behoeften van deze gebruikers worden in kaart gebracht, aan de hand van een concreet programma van eisen per gebruiker;
 - d. er wordt specifiek onderzoek gedaan naar de situatie rond het gemeentekantoor aan de Industrieweg 11;
 - e. In verband met punt d, wordt het onderzoek naar de verplaatsing van de raadzaal 'on hold' gezet, tot besluitvorming over het IAP heeft plaatsgevonden;
 - f. Aan de hand van de uitkomsten van bovengenoemde punten, wordt het IAP definitief vorm gegeven: welke gebruikers worden gehuisvest in welke panden;
 - g. Aan de raad wordt een voorstel gedaan welke panden afgestoten kunnen worden;
 - h. Voor de panden die afgestoten kunnen worden, wordt per pand een voorstel aan de raad gedaan;
 - i. In de tussentijd heeft het college de ruimte om panden, indien mogelijk, tijdelijk te verhuren (maximaal 2 á 3 jaar).
2. Het IAP 2017 had betrekking op een beperkt aantal gemeentelijke gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 13.200 m² vvo en gezamenlijke WOZ-waarde van circa € 14 miljoen:
 1. De Lockhorst, Sportlaan 1
 2. Raadhuis, Dr. Langeveldplein 30.
 3. Brandweerkazerne, Middeldiepstraat 44-50.*
 4. Bibliotheek, Scheldelaan 1. *
 5. De Reling, Industrieweg 13.
 6. Gemeentekantoor, Industrieweg 11.
 7. Jongerencentrum Elektra, Stationsweg 4.
 8. Gemiva, Nicolaas Beetsstraat 2-4.*
 9. Groen van Prinstererschool, Frans Halsstraat 1.
 10. Voormalig Bleyenburgschool (nu leegstandsbeheer), Maaslaan 6.
 11. Voormalig Peuterspeelzaal (nu leegstandsbeheer), Maaslaan 10.

Wijziging van de begroting

Zaaknummer:
Jaar:

Zaaknummer
2025

Onderwerp:

Beheerplan vastgoed 2025-2028

Korte toelichting:

Wijziging begroting beheerplan 2025-2028

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de
gemeente Sliedrecht op 13-5-2025

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Begrotingswijziging exploitatie

* Bedragen *€ 1.000

Baten per programma excl. Mutaties reserves en voorzieningen

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	0	0	0	0	0
3. Ruimte	0	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	0	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Onttrekking reserve exploitatie

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	0	0	0	0	0
3. Ruimte	0	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	0	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Onttrekking voorziening exploitatie

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	0	0	0	0	0
3. Ruimte	0	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	0	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Saldo

0	0	0	0	0
----------	----------	----------	----------	----------

Begrotingswijziging exploitatie

* Bedragen *€ 1.000

Lasten per programma excl.

Mutaties reserves en voorzieningen	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	88	0	0	0	0
3. Ruimte	-8	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	52	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	133	0	0	0	0

Storting reserve exploitatie

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	0	0	0	0	0
3. Ruimte	0	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	0	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Storting voorziening exploitatie

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	371	0	0	0	0
3. Ruimte	10	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	120	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	500	0	0	0	0

Saldo

	633	0	0	0	0
--	------------	----------	----------	----------	----------

Begrotingswijziging exploitatie

* Bedragen *€ 1.000

Saldo per programma excl. Mutaties reserves en voorzieningen

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	-88	0	0	0	0
3. Ruimte	8	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	-52	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	-133	0	0	0	0

Saldo mutaties reserves exploitatie

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	0	0	0	0	0
3. Ruimte	0	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	0	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Saldo mutaties voorzieningen exploitatie

	2025	2026	2027	2028	2029
1. Samenleving	0	0	0	0	0
2. Economie, onderwijs, sport en cultuur	-371	0	0	0	0
3. Ruimte	-10	0	0	0	0
4. Bestuur en organisatie	-120	0	0	0	0
5. Financiën	0	0	0	0	0
	-500	0	0	0	0

Saldo

	-633	0	0	0	0
--	-------------	----------	----------	----------	----------

Begrotingswijziging reserves

* Bedragen *€ 1.000
Reserve
Algemene reserve

Dotatie	Onttrekking		Dotatie	Onttrekking		Dotatie	Onttrekking		Dotatie	Onttrekking		Dotatie	Onttrekking	
	/vrijval			/vrijval			/vrijval			/vrijval			/vrijval	
2025		2025	2026		2026	2027		2027	2028		2028	2029		2029
0		254	0		0	0		0	0		0	0		0
0		254	0		0	0		0	0		0	0		0

* Bedragen *€ 1.000

Voorziening

Voorziening buitengewoon onderhoud afdeling GB

Dotatie 2025	Onttrekking		Dotatie 2026	Onttrekking		Dotatie 2027	Onttrekking		Dotatie 2028	Onttrekking		Dotatie 2029	Onttrekking	
	/vrijval	2025		/vrijval	2026		/vrijval	2027		/vrijval	2028		/vrijval	2029
500		0	0		0	0		0	0		0	0		0
500		0	0		0	0		0	0		0	0		0