

Meerjarenonderhoudsplan
Gemeentelijke Eigendommen
Gemeente Edam-Volendam
2024-2027

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Reikwijdte onderhoudsplan	4
2. Looptijd onderhoudsplan	4
3. Kapitaalgoederen onderhoudsplan	4
4. Onderhoudsniveau onderhoudsplan.....	5
5. Evaluatie en verantwoording over de voortgang van het onderhoudsplan.....	6
6. Uitgangspunten financiële verslaggeving.....	6
7. Mandatering van de uitgaven	7
8. Jaarlijkse toets hoogte voorziening, dotaties en vrijval.....	8
9. Financieel overzicht onderhoudsplan	9
Bijlage 1: Vastgoedportefeuille	10

Inleiding

Hoewel het in eigendom hebben van vastgoed geen doel op zich is heeft de gemeente een grote diversiteit aan gebouwen in bezit. Grofweg dienen deze gebouwen de volgende doelen:

1. Het uitvoeren van wettelijke taken (te denken valt bijvoorbeeld aan huisvesting van de eigen organisatie en faciliteren van onderwijshuisvesting)
2. Het ondersteunen van beleidsdoelstellingen (zoals kunst, cultuur, sport, welzijn)
3. Strategische posities ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Een kapitaalgoed gaat een lange tijd mee, maar dit vereist ook frequent periodiek onderhoud. Bij het aanleggen of aankopen van een kapitaalgoed, wordt daarom indirect een verplichting tot onderhoud van dit kapitaalgoed aangegaan. Dit meerjarenonderhoudsplan voorziet in een financiële vertaling van het benodigde (groot) onderhoud aan de buitensportaccommodaties van gemeente Edam-Volendam. Het document is tot stand gekomen in samenwerking met de afdelingen vastgoed, openbare werken en financiën.

1. Reikwijdte onderhoudsplan

Dit onderhoudsplan bevat een (financieel) overzicht van de benodigde financiën voor het in standhouden van de huidige vastgoedportefeuille binnen gemeente Edam-Volendam. Dit betreft het periodiek groot en klein (regulier) onderhoud en een vervangingsschema voor de bestaande voorzieningen.

Regulier onderhoud betreft het dagelijks-, wekelijks- en periodiek onderhoud dat plaatsvindt op de accommodaties. 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 kenmerkt zich door het in standhouden van het huidige vastgoed, met vergelijkbare kenmerken. Hieronder valt bijvoorbeeld het vervangen van kozijn, het vervangen van sanitaire voorzieningen en schilderwerk.

Van een investering is sprake als een significante verbetering plaatsvindt waardoor de accommodatie langer meegaat. Bijvoorbeeld het verduurzamen van een pand, waardoor het langer meegaat of meer waard wordt. Een uitbreiding is per definitie een investering.

2. Looptijd onderhoudsplan

Het plan heeft een looptijd van 4 jaar, ingaande op 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027. De financiële consequenties van het onderhoudsplan zijn gebaseerd op een doorkijkperiode van 10 jaar tot en met 2036.

3. Kapitaalgoederen onderhoudsplan

Het onderhoudsplan is opgesteld op basis van de huidige vastgoedportefeuille. Hiervoor is de gemeentelijke vastgoedportefeuille onderverdeeld in vier vastgoedcategorieën:

Vastgoedcategorie	Type vastgoed
Gemeentelijke dienstverlening/ publieke dienst	Eigen huisvesting personeel, transformatorhuisjes, brandweerkazernes, openbare toiletten etc.
Maatschappelijk vastgoed	Scholen/MFA Gymzalen (bewegingsonderwijs) Sportaccommodaties Kunst en cultuur Sociaal maatschappelijk
Commercieel vastgoed	Commercieel verhuurd bedrijfsvastgoed (incl. kinderdagverblijven) en woningen
Bijzonder vastgoed	Strategisch en historisch vastgoed

Bovenstaande categorieën zijn onder te verdelen in de onderstaande vastgoedfuncties:

Kernvastgoed

Eigendommen die het waard zijn om, zolang het zijn of haar functie behoudt en het gemeentelijk beleid ondersteunt, in eigendom te behouden.

Tijdelijk vastgoed

Eigendommen die niet tot het kernvastgoed behoren en in principe kunnen worden afgestoten. Hier zijn maatschappelijke of strategische redenen denkbaar waarom verkoop (op korte termijn) niet aan de orde is.

Af te stoten vastgoed

Eigendommen die wel direct verkocht zouden kunnen worden, omdat deze geen bijdrage leveren aan de kerndoelen van de gemeente.

Indien gedurende de looptijd van het plan nieuwe kapitaalgoederen worden gekocht of aangelegd, zal hiervoor een separaat onderhoudsplan worden opgesteld en toegevoegd aan dit plan als bijlage. De financiële consequenties van de aanvulling dienen dan separaat aan de raad te worden voorgelegd, al dan niet als onderdeel van de aanvraag van het benodigd krediet voor de aankoop of aanleg.

In bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen van de vastgoedportefeuille per 1 juli 2023.

4. Onderhoudsniveau onderhoudsplan

Het onderhoudsniveau moet minimaal voldoen aan wettelijke eisen. Voor de doelmatige inzet van middelen wordt voor de gebouwen in de gemeentelijke kernportefeuille een onderhoudsniveau gedefinieerd. NEN 2767 biedt mogelijkheden om per gebruiker het onderhoudsniveau te differentiëren. De NEN-norm is erop gericht om conditieafhankelijk het onderhoudsniveau te bepalen. In deze NEN-norm zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd:

- Niveau 1 Uitstekende conditie. Geen of zeer beperkte veroudering.
- Niveau 2 Goede conditie. Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind.
- Niveau 3 Redelijke conditie. Verouderingsproces is op gang gekomen.
- Niveau 4 Matige conditie. Het verouderingsproces heeft bouw- of installatiedelen duidelijk in zijn greep.
- Niveau 5 Slechte conditie. Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden.
- Niveau 6 Zeer slechte conditie. Maximaal gebrekenbeeld.

Voor het gemeentelijk vastgoed welke is opgenomen in de kernportefeuille zal ernaar worden gestreefd om het onderhoud minimaal aan niveau 3 te laten voldoen.

Kernvastgoed en tijdelijk vastgoed: het uitgangspunt hierbij is een langdurige exploitatie, dus kan het onderhoud hierop worden afgestemd. Voor het onderhoudsplan geldt het uitgangspunt dat het gebouw gedurende de gehele levensduur eigendom van de gemeente zal blijven. Het onderhoudsplan bestaat uit een planning van regulier onderhoud (inclusief onderhoudscontracten) en een meerjarenonderhoudsplanung, die een looptijd van 10 jaar kent. Doelstelling van het optimale onderhoudsniveau zou moeten zijn dat het bestaande kwaliteitsniveau voor het beoogd gebruik zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Af te stoten vastgoed: Uitgangspunt hierbij is dat geen onnodige kosten mogen worden gemaakt. Uiteraard moet altijd de veiligheid worden bewaakt. Tevens bestaat er een verschil tussen objecten

die in hun huidige verschijningsvorm worden gehandhaafd en objecten die worden gesloopt. Bij de objecten die worden gehandhaafd mag geen waardeverlies optreden als gevolg van gebrek aan onderhoud. Daarom maken we een keuze tussen twee uitgangspunten voor het onderhoud:

Basis: dit niveau geldt voor gebouwen die verkocht worden maar in hun huidige vorm behouden blijven. Bij het opstellen van het onderhoudsplan geldt dat noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd om het kwaliteitsniveau te handhaven. Er wordt een planningshorizon van één tot drie jaar gehanteerd.

Minimaal: dit niveau geldt voor gebouwen die gesloopt worden dan wel voor herontwikkeling in aanmerking komen. Het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk kosten worden gemaakt. Daarbij moet rekening worden gehouden met de veiligheid van de huidige gebruikers of leegstandbeheerder, maar indien grotere ingrepen nodig zijn, dan moet eerst overwogen worden om het gebruik stop te zetten. Ook dient overwogen te worden om eerder tot sloop over te gaan indien hoge onderhoudskosten onvermijdelijk zijn.

Het onderhoud wordt uitgevoerd op basis van dit onderhoudsplan. In het plan is een raming van de kosten opgenomen van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden over een periode van 10 jaar en vormt de leidraad voor het jaarlijks uit te voeren onderhoud. Het onderhoudsplan wordt elke 4 jaar geactualiseerd, telkens met een doorkijk van 10 jaar.

Het onderhoudsplan wordt opgesteld aan de hand van de uitkomsten van de periodiek uit te voeren inspectie van de vastgoedobjecten.

5. Evaluatie en verantwoording over de voortgang van het onderhoudsplan

Het onderhoudsplan dient periodiek te worden geëvalueerd en bijgesteld. De markt verandert, de prijsniveaus veranderen en ook de technieken veranderen. Dit kan allemaal invloed hebben op het geplande onderhoud en de financiën die hiervoor benodigd zijn. Formele bijstelling dient minimaal bij de begroting en de jaarrekening plaats te vinden. Bij het opstellen van de jaarrekening wordt tevens de hoogte van de voorziening getoetst, zie hiervoor ook uitgangspunten financiële verslaggeving.

In de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de begroting en jaarrekening legt de gemeente op hoofdlijnen en in euro's verantwoording af aan de raad over de voortgang van het onderhoudsplan.

6. Uitgangspunten financiële verslaggeving

De gemeente Edam-Volendam stelt de begroting en jaarstukken op, op basis van besluit Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV). De gemeente waardeert haar activa niet op basis van de componentenbenadering maar op basis van totale aanschafwaarde. In dit geval biedt BBV twee opties voor de verantwoording van de kosten van groot onderhoud. Optie 1 is rechtstreeks ten laste van de exploitatie en optie 2 is via een voorziening groot onderhoud. Omdat de uitgaven voor groot onderhoud gedurende de looptijd van het plan sterk fluctueren van jaar tot jaar, is het niet wenselijk om de kosten te verwerken in de exploitatie. Derhalve kiest de gemeente Edam-Volendam ervoor het groot onderhoud via een voorziening groot onderhoud te laten verlopen, optie 2.

Tot en met 2023 heeft de gemeente de kosten voor groot onderhoud via de exploitatie verantwoord, met daar tegenover een dekking vanuit een bestemmingsreserve groot onderhoud. Dit is niet langer toegestaan, omdat groot onderhoud structurele lasten betreft waar een incidentele dekking tegenover wordt gezet. Per 1 januari 2024 worden daarom voorzieningen gevormd voor het groot onderhoud en komen de onderhoudsreserves te vervallen.

In het plan wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën uitgaven die in het onderhoudsplan zijn opgenomen:

- investeringen onder de € 10.000. Dit betreft kapitaalgoederen die meerdere jaren meegaan, maar waarvan het bedrag onder de activeringsgrens van de financiële verordening ligt. Deze worden rechtstreeks verantwoord in de staat van baten en lasten;
- investeringen boven de € 10.000. Dit betreft kapitaalgoederen die meerdere jaren meegaan, en waarvan het bedrag boven de activeringsgrens van de financiële verordening ligt. Deze worden geactiveerd en afgeschreven over de looptijd van het desbetreffende kapitaalgoed;
- Onderhoudskosten groot onderhoud. Dit betreft uitgaven die voldoen aan de definitie van groot onderhoud, die rechtstreeks ten laste van de voorziening worden verantwoord;
- Onderhoudskosten regulier onderhoud. Dit zijn kleine uitgaven, die in jaarlijks terugkerend zijn of te maken hebben met calamiteiten of storingen. Deze worden rechtstreeks ten laste van de staat van baten en lasten verantwoord.

De omvang van de onderhoudsvoorziening per 1 januari 2024 is vastgesteld op basis van dit onderhoudsplan. Vanaf dat moment worden de lasten voor groot onderhoud rechtstreeks geboekt op de onderhoudsvoorziening.

7. Mandatering van de uitgaven

Het opnemen van een voorziening groot onderhoud heeft ook gevolgen voor de mandatering van deze uitgaven. De uitgaven worden in principe gemandateerd door het vaststellen van dit plan. Hieronder is per categorie uitgaven aangegeven hoe de mandatering door de raad is geregeld:

- Investerings kleiner dan € 10.000 worden opgenomen in de begroting op basis van het onderhoudsplan. Indien het plan wordt bijgesteld, wordt dit via de begroting en tussenrapportages aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.
- Investerings boven de € 10.000 gaan via de reguliere route en hiervoor wordt bij de raad via de begroting of tussenrapportages krediet aangevraagd.
- Onderhoudskosten groot onderhoud die zijn opgenomen in het plan behoeven niet meer door de raad te worden goedgekeurd. Ook indien sprake is van financiële afwijkingen ten opzichte van het plan.
- Onderhoudskosten regulier onderhoud worden opgenomen in de begroting op basis van dit plan. Indien het plan wordt bijgesteld voor deze aspecten, wordt dit via de begroting en tussenrapportages aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

De mandaatregeling wordt hierop aangepast na besluitvorming.

8. Jaarlijkse toets hoogte voorziening, dotaties en vrijval

De hoogte van de voorziening wordt jaarlijks getoetst bij het opstellen van de jaarrekening, op basis van de geëvalueerde en bijgestelde plannen.

Indien meer wordt besteed dan gepland, zou er in de toekomst een tekort kunnen optreden. Indien een aanbesteding duurder uitvalt dan het bedrag dat gereserveerd was voor het desbetreffende onderdeel, zou dit een incident kunnen zijn of structureel iets kunnen zeggen over het prijsniveau dat is gehanteerd in het plan. Het plan moet worden bijgesteld op basis van werkelijke aanbestedingsresultaten. Op basis van de bijstelling kan een structureel of incidenteel hogere dotatie aan de voorziening nodig zijn. Dit dient te worden bijgeraamd in de begroting.

Indien minder is besteed dan gepland, zou het overschot in theorie kunnen vrijvallen. Het is echter van belang om na te gaan wat de oorzaak is van de onderbesteding.

- Indien sprake is van uitstel van groot onderhoud naar een later jaar. Het bedrag blijft benodigd in een ander jaar dus geen vrijval.
- Indien zaken goedkoper zijn uitgevallen dan was voorzien in het onderhoudsplan, zou dit in theorie kunnen leiden tot een gedeeltelijke vrijval van de voorziening. Gedurende de looptijd van het plan wordt echter geen vrijval verantwoordt, omdat het uitstellen van groot onderhoud ook kan leiden tot hogere prijzen. Voorzichtigheidshalve blijven eventuele onderbestedingen in de voorziening behouden.
- Indien een bepaald aspect van groot onderhoud in zijn geheel niet meer wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld omdat er een grootschalige renovatie nodig is die zich als investering kenmerkt, kan het gereserveerde bedrag vrijvallen.

Bij het opstellen van het nieuwe onderhoudsplan, wordt de benodigde hoogte van de voorziening opnieuw vastgesteld voor die looptijd. Dan zou eventueel een overschot als gevolg van opgestapelde onderbestedingen en structureel uitstel kunnen vrijvallen.

9. Financieel overzicht onderhoudsplan

Hierna is een financieel overzicht opgenomen van de kosten per jaar, per categorie. Dit omvat de gehele vastgoedportefeuille op basis van de huidige classificatie. Indien voor bepaald vastgoed wordt besloten tot een gewijzigd gebruik, kan dit gevolgen hebben voor de omvang van het onderhoud. Het begin 2023 opgeleverde pand aan de Oosterom is nog niet overgedragen aan vastgoed en derhalve is nog geen MJOP beschikbaar voor dit pand.

Categorie	2024	2025	2026	2027	2028
Groot Onderhoud (VZ)	968.400	778.700	229.200	417.700	985.900
Investering <10K (EXP)	-	-	-	-	-
Investering >10K (MIP)	419.800	69.600	25.500	246.000	506.400
Regulier Onderhoud (EXP)	526.300	409.700	416.100	401.500	401.900
	-	-	-	-	-
Eindtotaal	1.914.500	1.258.000	670.800	1.065.200	1.894.200
Categorie	2029	2030	2031	2032	2033
Groot Onderhoud (VZ)	252.100	1.287.300	212.000	368.500	259.800
Investering <10K (EXP)	-	-	-	-	-
Investering >10K (MIP)	182.700	-	140.000	135.600	-
Regulier Onderhoud (EXP)	428.000	427.800	532.500	450.600	478.400
	-	-	-	-	-
Eindtotaal	862.800	1.715.100	884.500	954.700	738.200

Op basis van onderstaand groot onderhoud is per 1 januari 2024 een voorziening benodigd van €1.550.000. Het verloop van de voorziening over een periode van 10 jaar is als volgt:

Boekjaar	2024	2025	2026	2027	2028
Stand 1-1	1.550.000	1.065.600	770.900	1.025.700	1.092.000
Dotatie	484.000	484.000	484.000	484.000	484.000
Onttrekking	-968.400	-778.700	-229.200	-417.700	-985.900
Stand 31-12	1.065.600	770.900	1.025.700	1.092.000	590.100
Boekjaar	2029	2030	2031	2032	2033
Stand 1-1	590.100	822.000	18.700	290.700	406.200
Dotatie	484.000	484.000	484.000	484.000	484.000
Onttrekking	-252.100	-1.287.300	-212.000	-368.500	-259.800
Stand 31-12	822.000	18.700	290.700	406.200	630.400

Bijlage 1: Vastgoedportefeuille

GEMEENTELIJKE DIENSTVERLENING/ PUBLIEKE DIENST	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
	GEMEENTELIJKE HUISVESTING			
	Haven 43A Volendam – (voorm. visafslag) kantoor havenmeester	x		
	Hoornse Jaagweg 2a Oosthuizen gemeentewerf, vuilinzamelstation en loods	x		
	Julianaweg 135 Volendam kantine/kleedgelegenheid Openbare Werken	x		
	Julianaweg 137 Volendam gemeentewerf, vuilinzamelstation	x		
	Mgr. C. Veermanlaan 1e Volendam – gemeentewerf, loods, garage en opslag	x		
	Mgr. Cornelis Veermanlaan 1F Volendam - kantoor Openbare Werken/VROM	x		
	W. van der Knoopdreef 1 Volendam – stadskantoor	x		
	Zeestraat 35A Volendam – kantoor BOA's / Politie	x		
	BRANDWEERKAZERNES			
	Dijkgraaf Poschlaan 6a, brandweerkazerne Edam		x	
	Julianaweg 137B brandweerkaze9K0rne Volendam	x		
	Hoornse Jaagweg 2 brandweerkazerne Oosthuizen	x		
	Kwadijk 139a brandweerkazerne Kwadijk	x		
	PUBLIEKE DIENST			
	Beets 51 begraafplaatshuisje (voorm. mortuarium)	x		
	Haven 41 en 41 A Volendam toilet en doucheruimte Haven	x		
	Kwadijk 87 begraafplaatshuisje	x		
	Middelie 97 begraafplaatshuisje en klokkenstoel	x		
	Warder 122 begraafplaatshuisje	x		

MAATSCHAPPELIJK (Beleid)	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
	SPORT			
	Harlingenlaan 25 Volendam zwembad De Waterdam	x		
	Harlingenlaan 26 Volendam sporthal De Seinpaal	x		
	Heideweg 4 Volendam sporthal De Opperdam	x		
	Hollandia-plantsoen 9a Kwadijk gymzaal Kwadijk	x		
	Keetzijde 22 Edam sporthal Het Bolwerck	x		
	Kreil 1 Volendam sporthal De Kreil	x		
	Langemeerstraat 14C Edam gymzaal Langemeerstraat	x		
	Omdraai 1 Sportcampus	x		
	Schoolstraat 7 Volendam gymzaal Schoolstraat	x		
	Seevancksweg 93 MFA De Groote Molen (sporthal, cultureel centrum, school en peuterspeelzaal)	x		
	KUNST EN CULTUUR			
	Damplein 1 (dependance Edams Museum, trouwlocatie en VVV Edam)	x		
	Damplein 8 Edams Museum			
	Zeestraat 37-41 Volendams Museum/VVV Volendam	x		
	SOCIAAL – MAATSCHAPPELIJK			
	Aalstraat 23 Volendam clublokaal De Toevlucht		x	
	Omdraai 3 bouwspeelplaats Bouwgouw	x		
	Zeestraat 35 (woning statushouders)		x	

COMMERCEEL	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
	Burgemeester Versteeghsingel 5B Edam CJG/WSP en buurtkamer (afhankelijk van haalbaarheidsonderzoek)	x		
	Burgemeester Versteeghsingel 5C Edam psz De Hummelhoek	x		
	Cornelis van Bergenstraat 1-4 woningen			x
	Doolhof 76 Volendam winkel		x	
	Haven 43 (Odion)	x		
	Haven 154 Volendam	x		
	Hofstede 2A Volendam psz 't Speelhuisje		x	
	Kwadijk 93 woning		x	
	Lingerzijde 1A Edam kantoor Speeltoren		x	
	Oosterom 3 Kindcentrum (2023)	x		
	Oud Raeffeldamweg 3 woning		x	
	Schoolstraat 3A Volendam tribuneruimte – kantoor FC Volendam		x	
	Schoolstraat 9-17 Volendam stadionruimtes		x	
	Slobbeland 1 Volendam recreatiecentrum Slobbeland		x	
	Slobbeland 15-17 (Scheepswerf Botter+)	x		
	Sportlaan 10, 10A, 10B, 10D, 10E en 10F stadioncomplex FC Volendam		x	
	Strandweg 1 Volendam strandkiosk De Pieterman		x	
	Val van Urk 7 Volendam psz De Ark		x	
	Zeestraat 23 Volendam woning		x	

BIJZONDER	Object	Kern vastgoed	Tijdelijk vastgoed	Af te stoten vastgoed
	Beets 51 kerktoeren		x	
	De Deimpt 7 voormalig politiebureau		x	
	Haven 39 A Volendam Het Praathuis	x		
	Dijkgraaf Poschlaan 23 Volendam CAI mast	x		
	Dijkgraaf de Ruiterlaan 2 Volendam loods Tuinvreugd		x	
	Kwadijk 87 Kwadijk kerktoeren Hervormde kerk		x	
	Lingerzijde 1 Edam Speeltoren		x	
	Raadhuisstraat 61 Oosthuizen kerktoeren Grote- of Sint Nicolaaskerk		x	
	Schardam 27 kerktoeren Hervormde kerk		x	
	Warder 122 kerktoeren Hervormde kerk		x	