GEMEENTE NOORDENVELD

Raad d.d. 12-7-23
Unaniem
Besluit: aangenomen

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 7.3/12072023
Zaaknummer: 261922

Roden, 1 juni 2023

Onderwerp
Gebouwenbeheerplan 2024-2027

Programma:
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:
Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.

Taakveld:
Beheer overige gebouwen en gronden

Behandelend collegelid
Wethouder Robert Meijer

In behandeling bij:
Wim Huiting

Gevraagd besluit:
1. Het gebouwenbeheerplan vaststellen.
2. De financiële gevolgen meenemen in de begroting van 2024 en volgende en deze jaarlijks bij de begroting vaststellen.

Kern van het gevraagde besluit
Iedere vier jaar wordt er een gebouwenbeheerplan opgesteld, hierin staat beschreven welke financiële middelen nodig zijn om het gewenste onderhoud aan de gebouwen die Gemeente Noordenveld in onderhoud heeft uit te kunnen voeren.

In de bijlage vindt u het gebouwenbeheerplan 2024-2027.
Door akkoord te gaan kiest u voor het doelmatig onderhouden van het gemeentelijk vastgoed op basisniveau en de gebouwen waar een gemeentelijke onderhoudsverplichting op rust voor de jaren 2024 tot en met 2027.

Sinds het opstellen van het vorige gebouwenbeheerplan in 2019 is er veel veranderd. We kijken de laatste vier jaren terug op ontwikkelingen die het onderhoud van gebouwen ingrijpend beïnvloeden.
Zo is er wereldwijd sprake van schaarste in bouwmaterialen door de snel toenemende vraag, dit vertaalt zich in (extreme) prijsstijgingen van bouwmaterialen en een beperkte

beschikbaarheid van die materialen. De oorlog in Oekraïne heeft als een accelerator van deze ontwikkelingen gewerkt en samen met de hoogste inflatie in decennia gezorgd voor een ongekend hoog prijspeil voor bouwmaterialen en manuren.

Om tot een actueel en betrouwbaar inzicht van de te verwachten onderhoudskosten te komen is ervoor gekozen om voor de drie grootste kostendrijvers in het onderhoud een actuele meerjarenonderhoudsplanning (mjop) op te stellen. In het gebouwenbeheerplan staan deze kosten gelabeld als onderhoud nieuwe mjop's.
Het gaat hier om onderstaande gebouwen:

- Gemeentehuis in Roden
- De Brinkhof in Norg
- Sportcentrum De Hullen in Roden

De nieuwe mjop's vormen samen met de reeds lopende mjop's de basis voor het gebouwenbeheerplan en de daarin opgevoerde budgetten.
In lijn met het vastgoedbeleid zijn de nieuwe mjop's conform de NEN2767* opgesteld.
(* de in Nederland geldende norm)

Om tot een goed beheer en onderhoud van het gemeentehuis, De Brinkhof en Sportcentrum De Hullen te komen is het belangrijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt omtrent de toekomst van deze gebouwen (verkoop, sloop, behouden). Op de voornoemde gebouwen wordt op dit moment alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd. B.v. dakreparaties en reparaties m.b.t. veiligheid.

De ervaring leert dat grotere, noodzakelijke investeringen in groot onderhoud worden uitgesteld zodra de toekomst van vastgoed onzeker is. Dit leidt tot significant hogere onderhoudskosten op een later moment wanneer men toch besluit om het vastgoed aan te houden.

Inclusie (iedereen doet mee)
Bij de totstandkoming van dit gebouwenbeheerplan is de beleidsmedewerker sociaal domein betrokken geweest.
Bij alle onderhoudswerkzaamheden waarbij onderdelen compleet vervangen worden, wordt rekening gehouden met inclusie en toegankelijkheid. Dit betekent het volgende voor onderhoud:

- Nieuwe bouwkundige en installatietechnische onderdelen voldoen aan de eisen voor toegankelijkheid zoals gesteld in het Bouwbesluit/ de wet.
- Bij verbouwingen en groot onderhoud waarbij er raakvlakken zijn met de toegankelijkheid wordt de beleidsmedewerker sociaal domein actief benaderd door de bouwkundig adviseur om zo te onderzoeken of de toegankelijkheid in de onderhoudswerkzaamheden vergroot kan worden.

Duurzaamheid
De raakvlakken van duurzaamheid met onderhoud zijn evident.
Zo is het vanzelfsprekend om bij het vervangen van dakbedekking isolatie toe te passen wanneer deze in de oude situatie niet aanwezig was.
Bij het vervangen van enkel glas of oud dubbel glas passen we nieuwe HR++ beglazing toe.

De adviseur duurzaamheid heeft input geleverd bij de totstandkoming van dit gebouwenbeheerplan.
Net als bij inclusie wordt actief de samenwerking gezocht tussen onderhoud en duurzaamheid (integraliteit). Op die manier willen we bij onderhoudsprojecten komen tot een resultaat waarbij naast vervanging ook het opwaarderen van de energetische eigenschappen van het vastgoed een doel is.
Het resultaat kan zijn dat het zogenaamde energielabel van het vastgoed omhoog gebracht wordt.

Participatie:
Er is verkend of participatie eventueel van toepassing zou kunnen zijn bij onderhoud aan het vastgoed.
Bij het onderhoud van gemeentelijk vastgoed worden bestaande onderdelen één op één vervangen zonder dat het uiterlijk of aangezicht wordt aangepast of veranderd. Hierdoor is er geen impact op de omgeving/ inwoners.

In een gesprek met de beleidsmedewerker participatie kwam bovenstaande naar voren en is geconcludeerd dat participatie niet van toepassing is in het gebouwenbeheerplan.

Financiën
Voor de komende vier jaren, 2024 t/m 2027 wordt er een tweedelig budget groot onderhoud aangevraagd (zie de bijgevoegde bijlage);
1. Groot onderhoud, oude mjop's
2. Groot onderhoud , nieuwe mjop's, gemeentehuis, De Brinkhof en Sportcentrum De Hullen

Voorziening onderhoud gebouwen: om sterke schommelingen in de uitgaven voor groot-onderhoud op te kunnen vangen is er een voorziening groot-onderhoud. Deze voorziening dekt eventuele tekorten in het begrootte groot-onderhoud en zorgt daarmee voor voldoende dekking op de uitgaven. Overschotten in het budget groot-onderhoud worden naar het nieuwe jaar ondergebracht in de voorziening onderhoud gebouwen.

Het saldo van de voorziening is bij de jaarrekening van 2021 verlaagd tot 0. De jaarlijkse dotatie was voldoende om de onderhoudskosten van het toenmalige gebouwenbeheerplan te dragen. Het overschot is destijds gestort in een reserve groot onderhoud. De komende jaren zal de reserve worden besteed aan het inhalen van achterstand in onderhoud. Met ingang van 2024 wordt weer gewerkt met de egalisatievoorziening

De afgelopen 3 jaren is de reserve fors opgelopen doordat er veel projecten in de Coronajaren 2020 en 2021 uitgesteld zijn i.v.m. beperkende maatregelen vanuit de overheid. Ook is de fte bouwkundig adviseur het eerste halfjaar van 2022 niet ingevuld geweest en werden er in die periode geen groot-onderhoudsprojecten uitgezet.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Nee

Vindt er een evaluatie plaats?
Ja

Wanneer?
Het gebouwenbeheerplan wordt voor eind 2027 (als het volgende gebouwenbeheerplan wordt opgesteld) geëvalueerd.

Tijdpad
30 mei besluit college
12 juli behandeling door de raad

Nadere onderbouwing
N.v.t.

Bijlage(n)
1. Gebouwenbeheerplan 2024-2027
2. Bijlage groot onderhoud 2024-2027

Ter inzage liggende stukken
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Albertus Hamstra, locosecretaris Klaas Smid, burgemeester

GEMEENTE NOORDENVELD

No: 7.3/12072023
Onderwerp: Gebouwenbeheerplan 2024-2027

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 1 juni 2023;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet,

BESLUIT

1. Het gebouwenbeheerplan vaststellen.
2. De financiële gevolgen meenemen in de begroting van 2024 en volgende en deze jaarlijks bij de begroting vaststellen.

Roden, 12 juli 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter