FEBRUARI 2023

VASTGOEDBEHEER

BEHEERPLAN 2023 - 2032



OPGESTELD DOOR

TEAM VASTGOEDBEHEER

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1 Inleiding 3
1.1 Verantwoordelijkheid 3
1.2 Doelstelling 3
1.3 Actualisatie 3
1.4 Beheerplan en inzicht 3
2 Kaders voor beheer 4
2.1 Wet- en regelgeving 4
2.2 Doelstellingen gemeente 4
2.3 Kwaliteitsniveau 5
3 Beheerstrategie en systematiek 6
3.1 Beheerstrategie 6
3.2 Definitie onderhoud en doelstelling 7
3.3 Prestatieverlies 7
3.4 Doelstelling MJOV 7
3.5 Doel van de inspectie 7
3.6 Definities en onderdelen 7
3.7 Definities voorzieningen 8
3.8 Definities fondscodes 8
3.9 Aspecten 9
3.10 Definities aspecten 9
3.11 Kostenkengetallen 11
4 Huidige situatie 12
4.1 Beschrijving vastgoedportefeuille 12
4.2 Huidige kwaliteit 13
4.3 Klachten, meldingen en gebreken 14
4.4 Demarcatie 14
5 Meerjarenonderhoudsverwachting 16
5.1 Integrale aanpak 16
5.2 Voorzieningen 16
5.3 Samenvattende tabel voorzieningen 17
5.4 Jaarlijkse gemiddelde reservering (10 jaren) 17
5.5 Overige kosten 18
5.6 Objecten met grootste kostenposten 18
6 Financiën: 19
6.1 Onderhoudsbudgetten 19
6.2 Kaders vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 19
6.3 Benodigde budgetten 19
6.4 Beschikbare budgetten 20
6.5 Vergelijkbare budgetten 20
6.6 Conclusie 20
7 Risicoparagraaf 21
7.1 Risico's en externe factoren 21

1 Inleiding

1.1 Verantwoordelijkheid

De gemeente Geldrop-Mierlo is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 75 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 70.070 BVO. Van 49 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 41.291 BVO is een MJOP opgemaakt. De resterende objecten betreffen o.a. elektriciteit gebouwtjes. Het beheerplan geeft zicht hoe vastgoedbeer te werk gaat.

1.2 Doelstelling

Het beheer inclusief de kwaliteit van het vastgoed dient te voldoen aan de wettelijke kaders en de gestelde eisen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en behaaglijkheid. Wet- en regelgeving is een zeer belangrijke factor bij het beheer van vastgoed en is continu in beweging. Door het volgen van een consistente eenduidige werkwijze volgens NEN 2767. Door de norm in een proces te implementeren, zal het vastgoed continu worden getoetst op de technische kwaliteit, risico's en de wet- en regelgeving.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft zelf ook eisen gesteld aan de conditie van een bouw- of installatiedeel. De grenswaarde van de conditie volgens NEN 2767 ligt bij de gemeente Geldrop-Mierlo op **conditie 3**. Echter mogen er geen gebreken voorkomen op het gebied van veiligheid & gezondheid. Tekortkomingen op deze aspecten zijn voor de gemeente Geldrop-Mierlo onacceptabel.

1.3 Actualisatie

Het huidige vastgoedbeheerplan is in 2016 opgesteld en de looptijd is reeds verstreken. In 2022 zijn alle objecten opnieuw geïnventariseerd en zijn alle MJOV's geactualiseerd en geïndexeerd.

1.4 Beheerplan en inzicht

Dit beheerplan geeft inzicht in:

- Wat wilde de gemeente bereiken en waarom?
- Waar staat de gemeente nu?
- Wat moet de komende jaren gedaan worden?
- Wat is daarvoor nodig (middelen en hoe organiseren en financieren we dat?

Dit plan geeft inzicht in:

- Kaders voor het beheer (hoofdstuk 2)
- Huidige situatie/ werkwijze (hoofdstuk 3)
- De beheerstrategie (hoofdstuk 4)
- Meerjarenonderhoudsverwachting (hoofdstuk 5)
- Benodigde budgetten en financiële gevolgen (hoofdstuk 6)
- Inkoop (hoofdstuk 7)

Het rapport gaat over:

- Het dagelijks beheer en (groot) onderhoud aan de vastgoedportefeuille;
- De grootschalige (integrale) vervangingsonderhoud (m.u.v. grootschalige renovaties).

2 Kaders voor beheer

2.1 Wet- en regelgeving

De gemeente heeft geen volledige vrijheid in het vaststellen van haar beleid op het gebied van vastgoedbeheer. Het beheer van het vastgoed is deels afhankelijk van wettelijke kaders. De belangrijkste normen en wet- en regelgeving worden hieronder weergeven:

Bouwbesluit 2012	Liftenbesluit (Warenwetbesluit Liften)
Wijzigingsbesluit Bouwbesluit 2012	Drinkwaterwet/drinkwaterbesluit
Regeling Bouwbesluit 2012	Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer
Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	EPBD
Grondwet	Gemeentewet
Arbeidsomstandighedenwet (Wet Arbo)	Burgerlijk Wetboek (BW)
Activiteitenbesluit.	

2.2 Doelstellingen gemeente

De gemeente Geldrop-Mierlo en de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed hebben, naast een gezamenlijk belang met de openbare ruimte, een individueel belang. De gebruikers zijn het belangrijkst, zij maken dagelijks gebruik van de objecten en vervullen ook een participatierol. De gemeente wil een aantrekkelijke, inclusieve en veilige leefomgeving. In het doelstellingenakkoord 2022-2026 “Bouwen aan en in een duurzaam en toekomstbestendig Geldrop-Mierlo!” en de omgevingsvisie 2040 zijn de relevante doelstellingen bepaald. Doelstelling van de gemeente voor de vastgoedportefeuille is een minimaal onderhoudsniveau met geaggregeerde conditiescore 3.

- Leefbaarheid en aanzien: Geldrop-Mierlo streeft naar een goed onderhouden, aantrekkelijke en evenwichtige openbare ruimte met goed bereikbare voorzieningen;
- Voldoen aan wet- en regelgeving;
- Veilig, behaaglijk en gezond klimaat voor de gebruikers van maatschappelijke panden;
- Duurzaamheid: Bij beheer en onderhoud moet er aandacht zijn voor de uitvoering van verduurzaming. Verduurzaming van de welzijnsaccommodaties moet met spoed ter hand genomen worden.

2.3 Kwaliteitsniveau

Voor het bepalen van de kwaliteit en het op basis daarvan opstellen van een MJOV gebruikt Gemeente Geldrop-Mierlo de NEN 2767 deel 1 en 2 als onderlegger. De (her)inspecties op locatie zal plaatsvinden volgens de NEN 2767 methodiek. De NEN 2767 is een eenduidige en vastgelegde methode om de technische toestand van bouw- en installatiedelen in kaart te brengen en de assets volgens een vast principe te inventariseren. Doordat inspecties periodiek worden herhaald, kunnen de resultaten met elkaar in verband gebracht worden en worden geactualiseerd. Gemeente Geldrop-Mierlo hanteert **conditie 3** als grenswaarde. Bij bepaalde aspecten op het gebied van veiligheid & gezondheid is geen gebrek acceptabel.

Kwaliteit staat niet alleen op een conditiescore volgens NEN 2767. De NEN 2767 geeft in de basis alleen aan wat de technische toestand is van een bouw- of installatiedeel. Tijdens de inspecties wordt ook altijd op organisatorisch vlak geïnspecteerd zodat de keuringsplichtige installaties inzichtelijk blijven en gecontroleerd worden op de verplicht aanwezige keuringsrapporten en logboeken.

In afbeelding 1 worden de definities van de conditiescores weergeven:



Afbeelding 1

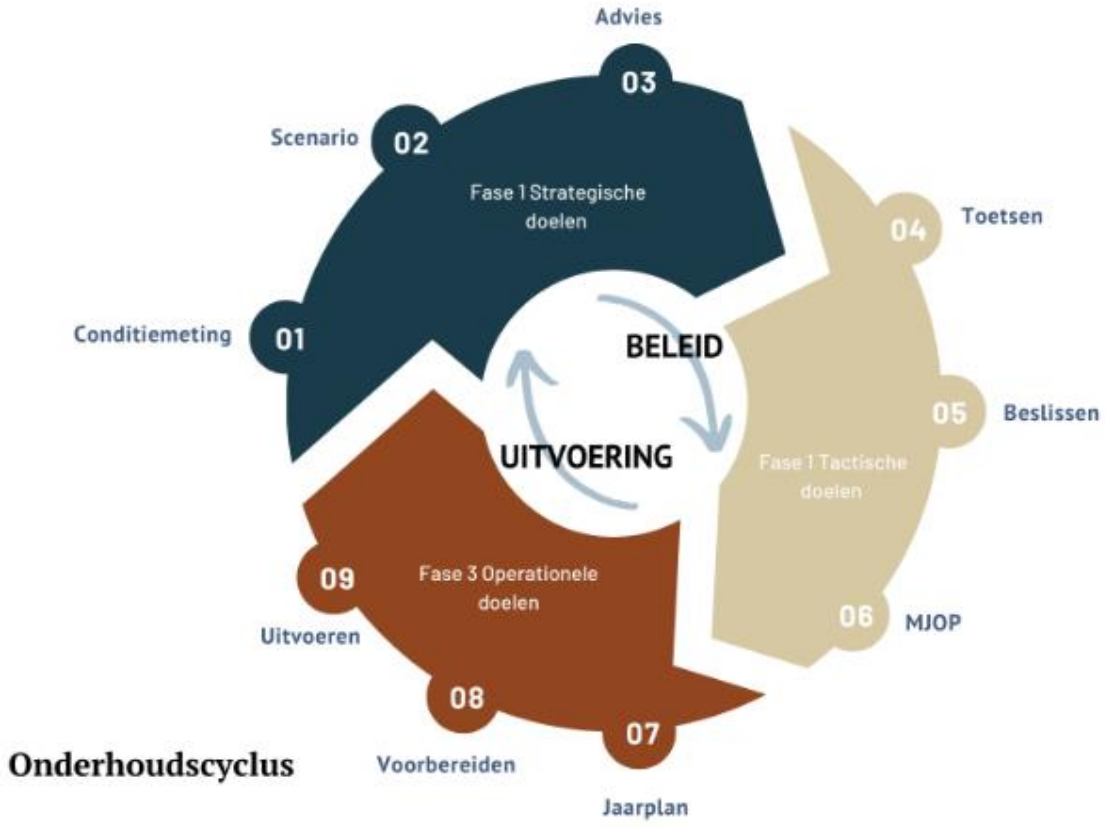
3 Beheerstrategie en systematiek

3.1 Beheerstrategie

De beheerstrategie is afgestemd op het voldoen aan de wet- en regelgeving en de gestelde eisen en doelstellingen van de gemeente Geldrop-Mierlo. Vastgoedbeheer maakt gebruik van een meerjarenonderhoudsverwachting (hierna MJOV) om het onderhoud en risico's te kunnen sturen. Door het vastgoed ieder jaar op basis van 20% (100% na 5 jaar) van het totaal aantal BVO te herinspecteren en ieder kwartaal volledig te actualiseren, blijft de MJOV continu ingespeeld op de realiteit. Per 5 jaar, wordt 100% van het totaal aantal BVO getoetst op de technische kwaliteit.

Vanuit de geactualiseerde MJOV's is het mogelijk op ieder moment een nieuw jaarplan per object te overleggen. Bij het samenstellen van een MJOV wordt rekening gehouden met wettelijke kaders, technische kwaliteit en de mogelijke risico's. Alle activiteiten in het MJOV, zijn voorzien van een aspect waardoor het mogelijk is om per aspect en daardoor het mogelijke risico te kunnen sturen en te prioriteren.

Het onderhoud wordt zo integraal als mogelijk gepland, om het aantal onderhoudsmomenten (en dus belemmering van de doorstroming en overlast voor de gebruikers) te beperken.
Het groot onderhoud wordt via bestekken op de markt gezet en aanbesteed bij een (regionale) aannemer, volgens inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente. Het klein onderhoud wordt uitgevoerd door het eigen serviceteam of via een raamovereenkomst door een (lokale/ regionale) aannemer. Incidenteel worden meldingen door de buitendienst opgelost.



Afbeelding 2 Onderhoudscyclus

3.2 Definitie onderhoud en doelstelling

Om degradatiegedrag van de conditie te beheersen is onderhoud nodig. Onderhoud is erop gericht om de technische staat van een gebouw op peil te houden binnen aanvaardbare grenzen en eerder vastgestelde eisen. De algemene doelstellingen van onderhoud zijn:

- Het in stand houden van de bouwdelen;
- Het bruikbaar houden en laten functioneren van bouwdelen;
- Het in goede staat houden/brengen van bouwdelen.

Onderhoud is bedoeld om het prestatieverlies van bouwdelen te vertragen, schade door calamiteiten te herstellen en te blijven voldoen aan alle wettelijke verplichtingen. Bij het uitvoeren van de gebouwinspecties en het opstellen van de MJOV is gebruik gemaakt van de NEN 2767 methodiek.

3.3 Prestatieverlies

Na verloop van tijd neemt de technische conditie van een gebouw af met mogelijk negatieve gevolgen voor de functionele prestaties. Verlies van de technisch conditie van een gebouw kan verschillende (fysieke) oorzaken hebben: (intensief) gebruik/slijtage, zetting, trilling, materiaalmoeheid, blootstelling aan zonlicht, weer en wind en eventuele calamiteiten als brand, vandalisme en dergelijke.

3.4 Doelstelling MJOV

De (D)MJOV, dient als basis voor de budgettering en planning van het noodzakelijke technisch onderhoud. De inspectieresultaten zijn vertaald naar een meerjarenverwachting voor de periode 2023 tot en met 2027. Op basis van de (D)MJOV is de gemeente Geldrop-Mierlo in staat de uit te voeren werkzaamheden in te plannen, aan te besteden en de geoffreerde werkzaamheden financieel te toetsen. De (D)MJOV is de basis voor het efficiënt en kostenbewust beheren en onderhouden van het vastgoed.

3.5 Doel van de inspectie

Om te kunnen voldoen aan de vereiste van een minimale conditie van 3, zullen alle bouwdelen op de juiste wijze onderhouden moeten worden. Het primaire doel van onderhoud is het in stand houden en het beheren van de oorspronkelijke kwaliteit van de materiaalkeuze, de verwerking en het ontwerp van een bouwdeel op het moment van de oplevering of het oorspronkelijk prestatievermogen, oftewel de basiskwaliteit van de aanwezige bouwdelen. Goede inspecties zijn de onderlegger voor de instandhouding van het object als technisch en functioneel systeem op basis van beleidsmatige referentiekaders. Door het vastgoed ieder jaar op basis van 20% (100% na 5 jaar) van het totaal aantal BVO te herinspecteren en ieder kwartaal volledig te actualiseren, blijft het MJOV continu ingespeeld op de realiteit. Per 5 jaar, wordt 100% van het totaal aantal BVO getoetst op de technische kwaliteit.

3.6 Definities en onderdelen

De meerjarenverwachting is opgebouwd uit verschillende onderdelen.:

- Groot vervangingsonderhoud (GVO);
- Onderhoudskosten (exploitatiekosten);
    - Preventieve activiteiten;
    - Correctieve activiteiten.
- Duurzaamheid;
    - Investeringen. De extra upgrades en investeringen worden in het beheerplan buiten beschouwing gelaten omdat dit een andere voorziening betreft;
    - Realistische erkende maatregelen conform Activiteitenbesluit;
    - Traditionele vervangingsonderhoud.

3.7 Definities voorzieningen

In de MJOV zijn meerdere verschillende voorzieningen opgenomen. In het rapport wordt alleen rekening gehouden met GVO (groot vervangingsonderhoud). Exploitatiekosten (preventieve en correctieve kosten) worden buiten beschouwing gelaten omdat hier een rechtstreeks op de exploitatiebegroting worden geboekt. Investeringen worden middels een aparte investeringskrediet aangevraagd.

3.7.1 Groot vervangingsonderhoud

De additionele investeringen (GVO) worden op basis van een prognose over meerdere jaren vastgelegd in een MJOV. Onlosmakelijk onderdeel van deze aanpak zijn de periodieke integrale vastgoedinspecties die uitsluitsel moeten geven over de actuele en toekomstige conditie van bouwdelen en de vraag of de actualiteit van de huidige MJOV's nog steeds overeenstemt met de werkelijkheid. In de MJOV wordt middels een lange termijnplanning duidelijk wanneer welke bouwdelen tegen welke kosten aan vervanging toe zijn en wanneer vervanging moet plaatsvinden. In de MJOV wordt rekening gehouden met één op één vervanging.

3.7.2 Preventief onderhoud

Preventief onderhoud, in de basis ook wel planbaar onderhoud of contractueel onderhoud. Bij planbaar onderhoud wordt eerder ingegrepen dan bij correctief onderhoud. Het reinigen en afstellen van installaties, het smeren van beweegbare delen, het preventief vervangen van onderdelen etc. zijn planbare activiteiten die periodiek terugkeren. De maatregelen zijn noodzakelijk om het functioneren van bouw- en installatiedelen te garanderen en storingen te voorkomen. Preventief onderhoud verdient vooral bij installaties, in veel gevallen de voorkeur.

3.7.3 Correctief onderhoud

Bij correctief onderhoud wordt pas ingegrepen als er een gebrek aan een bouwdeel is geconstateerd, de prestatie valt terug tot onder het gewenste en vereiste niveau. Correctief onderhoud wordt vaak ingezet als reactie op een verzoek. Correctief onderhoud wordt toegepast indien. De bouw- en installatiedelen van een gebouw een discreet (niet geleidelijk) prestatieverloop hebben (er plotseling mee ophouden, wegvallen, etc.

3.8 Definities fondscodes

De MJOV is voorzien van verschillende fondscodes. De fondscodes zijn toegevoegd om activiteiten te kunnen splitsen. Doordat alle activiteiten zijn voorzien van een fondscode, zijn de activiteiten daardoor op verschillende hoofdstukken te filteren. Het doel van de fondscodes is dat inzicht te krijgen in de verschillende onderdelen en afzonderlijk van elkaar te kunnen inzien.

3.8.1 Fondscode 10

Fondscode 10 zijn de tekortkomingen en de gebreken die tijdens een inspectie of rondgang zijn geconstateerd. De gebreken worden middels een matrix geprioriteerd waardoor het mogelijk is gebreken met een hoog risico als eerste op te pakken.

3.8.2 Fondscode 20

Onder fondscode 20 vallen alle activiteiten die betrekking hebben op het normale vervangingsonderhoud van de bouwdelen. Dit zijn de één op één vervangingskosten van de opgenomen bouwdelen.

3.8.3 Fondscode 30

Onder fondscode 30 vallen alle preventieve onderhoudskosten (contractueel onderhoud).

3.8.4 Fondscode 40

Onder fondscode 40 vallen alle activiteiten die betrekking hebben op duurzaamheid. In sommige gevallen betreft het een eenmalige extra voorziening of op basis van het normale vervangingsonderhoud (traditioneel). In een extra aangebrachte filter wordt aangegeven of het een traditionele vervanging betreft of een extra investering vanuit bijvoorbeeld een maatwerkadvies volgens de NTA 8800. Zodra een activiteit is uitgevoerd, wijzigt de fondscode van 40 naar 20 (GVO). Investeringen in duurzaamheid worden zoals eerder vermeld buiten beschouwing gelaten omdat dit een andere voorziening betreft.

3.9 Aspecten

Gemeente Geldrop-Mierlo maakt naast de NEN 2767 ook gebruik van eigen unieke aspecten. De manier van werken, lijkt in veel gevallen op een AHP-methode (analytisch hiërarchisch proces). In dit geval zit er weliswaar geen formule achter, maar de denkwijze is hetzelfde. Een AHP-methode is een proces waarmee het mogelijk is het belang te kwantificeren van maatregelen voor het bereiken van beleidsdoelstellingen. Door gebruik te maken van aspecten, is het mogelijk goede effectieve afwegingen te maken en te prioriteren om aspecten.

De aspecten zijn aan alle activiteiten gekoppeld. De MJOV is daardoor te splitsen op activiteit inclusief aspect waardoor afwegingen gemaakt kunnen worden. De volgende aspecten worden gebruikt bij gemeente Geldrop-Mierlo:

1. Veiligheid & wet- en regelgeving – 1 groot vervangingsonderhoud GVO
2. Veiligheid & wet- en regelgeving – 1A exploitatie
3. Veiligheid & wet- en regelgeving – 1B duurzaamheid
4. Bedrijfsproces – 2 groot vervangingsonderhoud GVO
5. Bedrijfsproces – 2A exploitatie
6. Vervolgschade – 3
7. Vervolgschade – 3A exploitatie
8. Esthetisch – 4
9. Esthetisch – 4A exploitatie

3.10 Definities aspecten

3.10.1 Veiligheid, gezondheid en wet- en regelgeving

Het aspect ‘Veiligheid’ heeft betrekking op gebreken/tekortkomingen die de fysieke en sociale veiligheid (‘zich veilig/onveilig voelen’) van mensen in en om een object in gevaar kunnen brengen. Maatregelen om deze tekortkomingen te verhelpen hebben tot doel om eventuele slachtoffers zoveel mogelijk te beperken en schade aan derden te voorkomen. In een veilig gebouw lopen mensen onder normale omstandigheden geen risico’s op lichamelijk letsel en hebben evenmin een onveilig gevoel (‘sociale veiligheid’) in en in de nabijheid van het gebouw. Lichamelijk letsel betreft o.a. tijdelijke of permanente invaliditeit, met dodelijk letsel als uiterste.

Het aspect ‘Gezondheid’ heeft betrekking op gebreken/ tekortkomingen die de lichamelijke en geestelijke gezondheid van mensen in en om het gebouw in gevaar kunnen brengen. In een ‘gezond’ gebouw ervaren mensen comfort, voelen ze zich behaaglijk en is er sprake van welzijn. Het gevoel van comfort en behaaglijkheid wordt in sterke mate bepaald door het klimaat in het gebouw waaronder geluid, vocht, lucht, licht. Wanneer mensen hierop geen enkele invloed hebben, kunnen er (op termijn) negatieve effecten ontstaan op hun gezondheid. Het welzijn in een object wordt onder andere bereikt door de afwezigheid van schadelijke stoffen (zoals niet hecht gebonden asbest) en een goede watervoorziening. Eventuele negatieve effecten op de gezondheid zijn hier vaak niet het gevolg van.

De vraag of er maatregelen noodzakelijk zijn wordt ook bepaald door nieuwe wettelijke eisen. Over het algemeen worden nieuwe wettelijke eisen niet opgelegd voor bestaande objecten. Er zijn echter uitzonderingen. Veelal gaat het dan om nieuwe wettelijke eisen die betrekking hebben op veiligheid, arbeidsomstandigheden, energiezuinigheid en milieu. Die nieuwe eisen kunnen dan ook van toepassing zijn op de uitvoering van inspecties en onderhoud. Denk bijvoorbeeld aan eisen aan besturingskabels va brandbeveiligingsinstallaties, koelmiddelen van koelmachines, ontvluchtingsvoorzieningen en Arbo-aspecten bij beschermlagen aanbrengen.

3.10.2 Veiligheid, gezondheid & wet- en regelgeving – 1A exploitatie

Dit aspect richt zich alleen op de exploitatiekosten binnen de gemeente zoals preventief onderhoud en correctief onderhoud. De activiteiten worden onder verschillende fondscodes geplaatst.

3.10.1 Veiligheid & wet- en regelgeving – 1B duurzaamheid

Betrekking op dezelfde onderdelen zoals genoemd in hoofdstuk 5.7.1 echter zijn dit bouwdelen en activiteiten die als ‘’duurzaamheid’’ worden aangemerkt. De maatregelen binnen aspect 1A zijn de maatregelen binnen het wettelijk kader van het Activiteitenbesluit (erkende maatregelen). Naast de Erkende Maatregelen volgens het Activiteitenbesluit worden ook activiteiten opgenomen vanuit een maatwerkadvies volgens NTA 8800. In dit plan worden de extra investeringen en upgrades buiten beschouwing gelaten.

3.10.2 Bedrijfsproces – 2

Het aspect ‘Bedrijfsproces’ is gericht op gebreken /tekortkomingen aan elementen die het bedrijfsproces van de gebruiker kan verstoren. Werknemers van de gebouwafnemer kunnen hun werk niet meer doen of grondstoffen, producten en personen als onderdeel van het bedrijfsproces kunnen niet meer worden aan- of afgevoerd. Mogelijke oorzaken zijn lekkages, het uitvallen van technische installaties waardoor werknemers in de kou of duisternis komen te zitten, entreevoorzieningen die niet meer open of dicht kunnen, of andere materiële schade aan het object. Samenvattend richt dit aspect zich op de gebreken die het gebruik van het beheerobject, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces wordt verstoord, brengt dit kosten met zich mee.

3.10.1 Vervolgschade – 3

Dit aspect richt zich op bouwdelen waarbij technische vervolgschade bij het niet uitvoeren van de activiteiten een risico kan vormen. Het aspect geeft aan dat er ook meerkosten kunnen ontstaan indien een bouwdeel niet op de aangegeven termijn wordt vervangen. Het kan daarbij zijn dat er een toename is van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de omliggende bouwdelen.

3.10.2 Esthetisch – 4

We kunnen stellen dat de term ‘Esthetica’ thuishoort onder maatschappelijke risico’s. Maatschappelijke risico’s zijn er in verschillende vormen.

Cultuurhistorisch
Het aspect ‘Maatschappelijk’ is in het geding wanneer elementen met kunsthistorische en/of architectonische waarden verloren dreigen te gaan bij uitstel van maatregelen. Hiervan kan in principe alleen sprake zijn bij elementen die als monumentaal aangemerkt zijn in de inventarisatie.

Imago en voorbeeldrol
Het aspect ‘Maatschappelijk’ kan ook betrekking hebben op de voorbeeldrol die de opdrachtgever wil vervullen in de maatschappij, of het imago van de opdrachtgever kan schaden. Uitstel van maatregelen kan deze functies bedreigen.

Esthetica
Tot het aspect ‘Maatschappelijk’ rekenen we ten derde situaties die de esthetica, het aanzien, het beleven e.d. kunnen aantasten dan wel zaken die ergernis oproepen of afbreuk doen aan het imago van de organisatie die in het gebouw gevestigd is.

3.11 Kostenkengetallen

Er dient rekening gehouden te worden met onvoorziene kosten doordat in de MJOV gebruik is gemaakt van marktconforme kostenkengetallen. De kengetallen worden opgebouwd uit materieel, materiaal en arbeid en bevat in principe alles een bouw- of installatiedeel één op één te vervangen. In de prijzen zijn geen kosten opgenomen voor bijzondere voorzieningen zoals veiligheidsvoorzieningen, steigerwerk (los meegenomen), stutwerken en dergelijke. Deze punten zijn te afhankelijk van de specifieke projectomstandigheden. Bij de installaties zijn geen bouwkundige voorzieningen opgenomen zoals hak- en breekwerk, constructieve aanpassingen, etc. Ook zien geen kosten opgenomen voor specifieke werkomstandigheden zoals werken in een bewoonde situatie, werken in weekeinde en dergelijke.

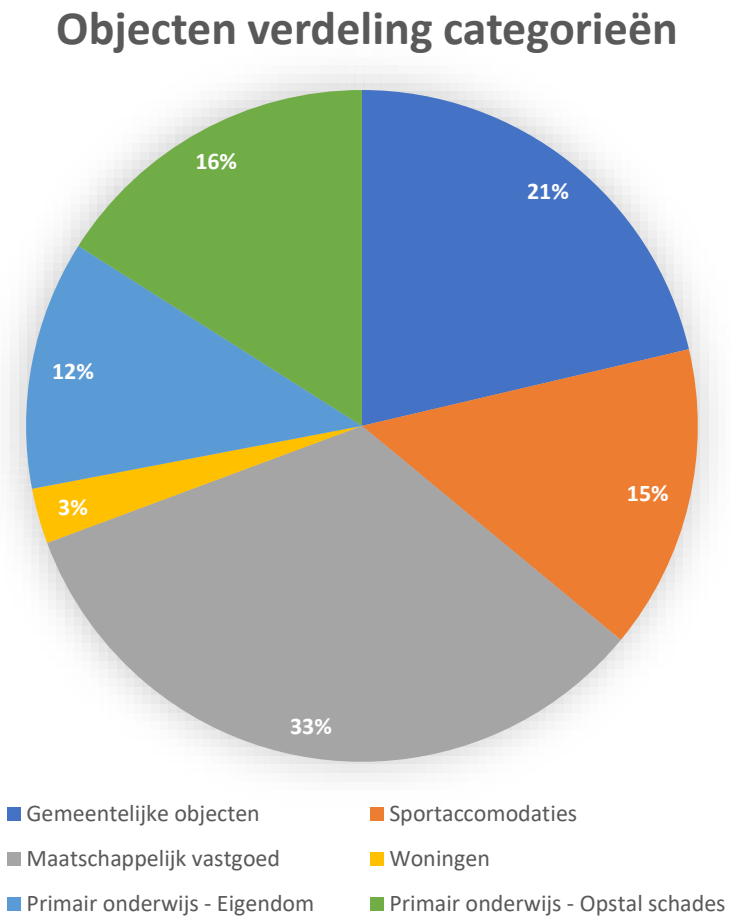
De prijzen die in de MJOV zijn gebruikt zijn exclusief BTW, engineeringskosten, onvoorzien, projectmanagement en advies. De kosten in de MJOV zijn gebaseerd op prijspeil 01-01-2022. Tevens wordt in dit geval geen standaard indexpercentage opgenomen al is dit wel mogelijk. De prijzen in de MJOV worden jaarlijks volgens het nieuwe prijspeil geïndexeerd per hoofdgroep. De prijzen in paragraaf 6.5 worden wel met een indexpercentage van 2% per jaar geïndexeerd.

In de praktijk kunnen prijsafwijkingen voorkomen ten gevolge van specifieke projectomstandigheden. De MJOV is een verwachting van het vervangingsonderhoud voor de komende jaren en hierdoor een goed hulpmiddel voor de te reserveren kosten.

4 Huidige situatie

4.1 Beschrijving vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 75 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 70.070 BVO. Van 49 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 41.291 BVO is een MJOP opgemaakt. De resterende objecten betreffen o.a. elektriciteit gebouwtjes.

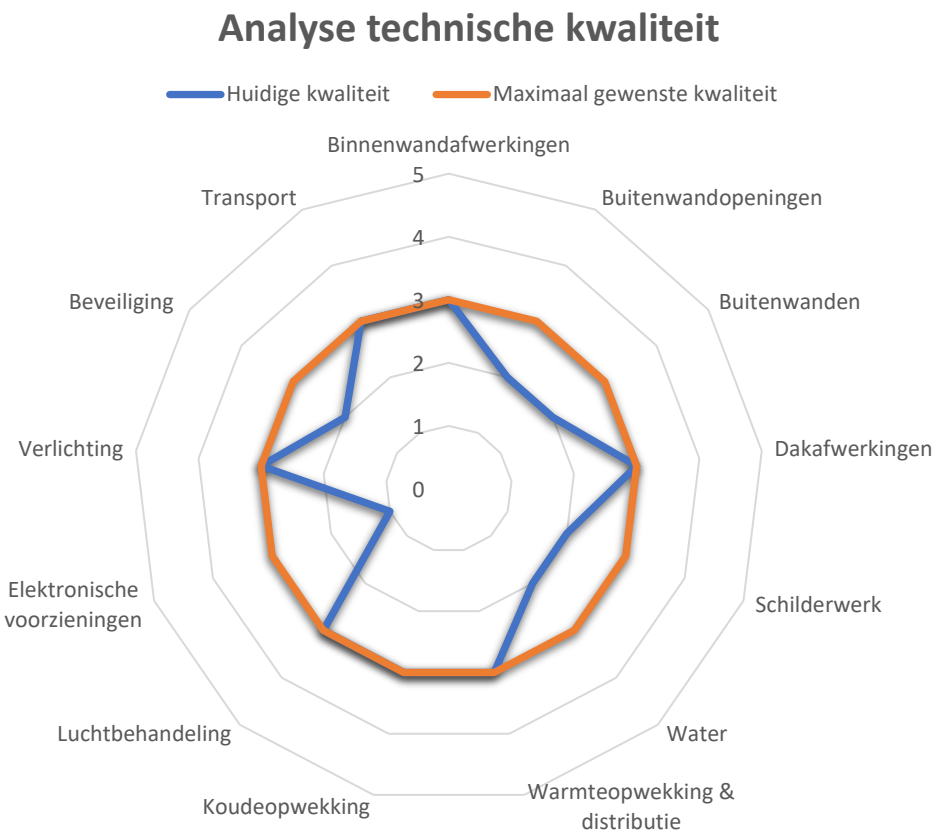


Om keuzes te kunnen maken en prioriteiten te kunnen stellen zijn binnen de gemeente het vastgoed opgesplitst in verschillende typen panden:

- Gemeentelijke panden (gemeentehuis, raadhuis, brandweerkazernes, molens)
- Sportaccommodaties
- Maatschappelijk vastgoed (buurthuizen, Jongerenverblijven, kinderopvang)
- Woningen en woonwagenlocaties
- Primair onderwijs (basisscholen)
- Grondbedrijf tijdelijk beheer
- Vastgoedbedrijf tijdelijk beheer

4.2 Huidige kwaliteit

In 2022 zijn alle objecten opnieuw geïnventariseerd en zijn alle MJOV's geactualiseerd en geïndexeerd. Om inzicht te geven wat betreft de technische kwaliteit, wordt gebruik gemaakt van een geaggregeerde conditiescore per hoofdgroep. De conditiescore geeft een beeld van de technische kwaliteit. Naast de huidige conditiescore, wordt de grenswaarde van conditie 3 grenswaarde ook aangegeven.



Hoofgroep	Huidige kwaliteit	Gewenste maximale kwaliteit
Binnenwandafwerkingen	3	3
Buitenwandopeningen	2	3
Buitenwanden	2	3
Dakafwerkingen	3	3
Schilderwerk	2	3
Water	2	3
Warmteopwekking & distributie	3	3
Koudeopwekking	3	3
Luchtbehandeling	3	3
Elektronische voorzieningen	1	3
Verlichting	3	3
Beveiliging	2	3
Transport	3	3

Over het algemeen geldt dat de huidige kwaliteit in lijn ligt met de gewenste kwaliteit. De geaggregeerde conditiescores laten geen overschrijding zien van de gewenste kwaliteit. Wat wel opvalt is dat diverse hoofdgroepen in lijn liggen met de conditiescore 3. Het doel van vastgoedbeheer is dat de kwaliteit minimaal op dit niveau blijft en op de juiste conditie te houden.

4.3 Klachten, meldingen en gebreken

Klachten, meldingen en gebreken vallen onder de exploitatiekosten en worden niet meegenomen in het plan waar enkel alleen GVO wordt begroot. De klachten, meldingen en gebreken komen over het algemeen telefonisch binnen. De schriftelijke klachten betreffen in het algemeen de complexere problemen. Helaas laat de inrichting van het zaaksysteem het niet toe om een inhoudelijke analyse van de relevante zaken uit te voeren. Wel kan opgemerkt worden dat er een grote toename van meldingen wordt waargenomen. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat het doen van een melding veel gebruiksvriendelijker en laagdrempeliger is gemaakt. Een melding geheel afhandelen vanaf opname tot aan gereed melding (incl. afhandeling facturatie), neemt ongeveer 45-75 minuten in beslag. Voor het jaar 2022 zitten we nu op ca. 160 meldingen. In de verwerkingstijd is niet meegenomen het mogelijk documenteren/archiveren/zoeken van bestanden (uitwisseling mails e.d.)

De klachten, meldingen en gebreken zijn hoofdzakelijk afkomstig van beheerders en gebruikers van de diverse gemeentelijke panden. Meldingen die bij vastgoedbeheer binnenkomen zijn divers van inhoud en omvang en worden als volgt onderscheiden:

- Klachten/storingen en gebreken; (over gebouw, terrein, inrichting en over ook wijze van gebruik of huur)
- Verzoeken en vraagstukken tot verbeteringen/aanpassingen.

Klachten, meldingen en gebreken worden gemeld volgens onderstaande kanalen:

- Via e-mail
    - Algemene mail van vastgoedbeheer (vastgoed@geldrop-mierlol.nl);
    - Persoonlijke mail.
- DJUMA
    - Ingeboekt door IDV (post);
    - Emails.
- Telefoon:
    - Registratie via Telefonisch Informatiecentrum(TIC) van de afdeling Publiekszaken;
    - Rechtstreek gebeld op mobiel of vaste telefoonnummer van de gemeente Geldrop-Mierlo.
- Zelf geconstateerd, uit overleg meegenomen of ter loops opgevangen.

Het administratief afhandelen van klachten, meldingen en gebreken legt een vrij groot beslag op de personele capaciteit. De binnenkomende klachten en meldingen worden na registratie in O-prognose (vastgoedbeheersysteem) verder uitgezet naar de (lokale/ regionale) aannemer. Deze zorgt voor afhandeling, zo nodig met ondersteuning door de afdeling vastgoedbeheer. Afhankelijk van de aard van de klacht wordt contact opgenomen met de melder. Bij complexere klachten (circa 10%) klachten, meldingen en gebreken wordt er een zaak aangemaakt in Djuma. De overige 90% van de meldingen heeft direct een actie tot gevolg (doen, plannen, delegeren).

4.4 Demarcatie

Een demarcatielijst is een lijst met bouwkundige en installatietechnische zaken die tot een gehuurde woning of bedrijfsruimte behoren en waarover afspraken worden gemaakt voor wiens verantwoording onderhoud (zoals klachtenonderhoud) aan deze zaken wordt uitgevoerd.

De onderhoudsverdeling voor huurders en verhuurders van bedrijfsruimte zit net iets anders in elkaar als bij de verhuur van woningen. Bij de verhuur van woningen is door de Overheid een Besluit Kleine Herstellingen gemaakt. In dit besluit staat een duidelijke opsomming van kleine herstellingen die voor rekening zijn van de huurder en welke

voor de verhuurder. Voor de huurder van bedrijfsruimte geldt echter een andere regeling. Partijen zijn namelijk vrij om hierover afspraken te maken. Het wetsartikel waarin dit wordt omschreven voor bedrijfsruimte is namelijk van regelend recht. Wat wil zeggen dat partijen het samen mogen regelen. De artikelen voor woonruimte zijn van semi-dwingend recht, wat inhoudt dat je er niet ten nadele van de huurder van kunt afwijken.

4.4.1 De onderhoudsverdeling in het ROZ – Model voor bedrijfsruimte

Bij de gemeente Geldrop-Mierlo wordt bij het opstellen van een huurovereenkomst in de meeste gevallen het ROZ – model gebruikt. De algemene bepalingen van het ROZ – model zijn bedoeld om op terug te vallen als er geen afspraken zijn gemaakt over de onderhoudsverdeling bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte. In artikel 11 van de algemene bepalingen van de huurovereenkomst voor bedrijfspanden 7:230a BW worden de volgende termen gebruikt:

- Onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- Herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- Vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

4.4.2 Onderhoudswerkzaamheden voor de verhuurder van bedrijfsruimte

In artikel 11.4 van de algemene bepalingen is een opsomming gemaakt van de punten die voor rekening en risico zijn voor de verhuurder van bedrijfsruimte;

- Onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve delen, zoals funderingen, kolommen, balken;
- Vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, traptreden, rioleringen, goten en buitenkozijnen; bouwvloeren, daken, beplating, bouwmuren en buitengevels.

De punten zijn voor rekening van de verhuurder, tenzij deze vallen onder de kleine herstellingswerkzaamheden zoals het geringe en dagelijks onderhoud of werkzaamheden aan dingen die niet door de huurder zelf zijn aangebracht.

4.4.3 Onderhoudswerkzaamheden voor de huurder van bedrijfsruimte

- Onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- e.d.
- Onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting en sanitair;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf, waaronder bestrating;
- Het periodiek en correctief onderhoud, alsmede periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder ook vernieuwing van kleine onderdelen;
- Al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van de (technische) installaties;
- Onderhoud, herstel of vernieuwing van zaken die door de huurder zijn of worden aangebracht;
- De zorg voor het schoonmaken en schoonhouden, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, zonwering, kozijnen en gevels, alsook het verwijderen van graffiti;
- De zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

In de algemene bepalingen van het ROZ-model is een duidelijke standaard onderhoudsverdeling gemaakt voor de huur en verhuur van bedrijfspanden.

5 Meerjarenonderhoudsverwachting

5.1 Integrale aanpak

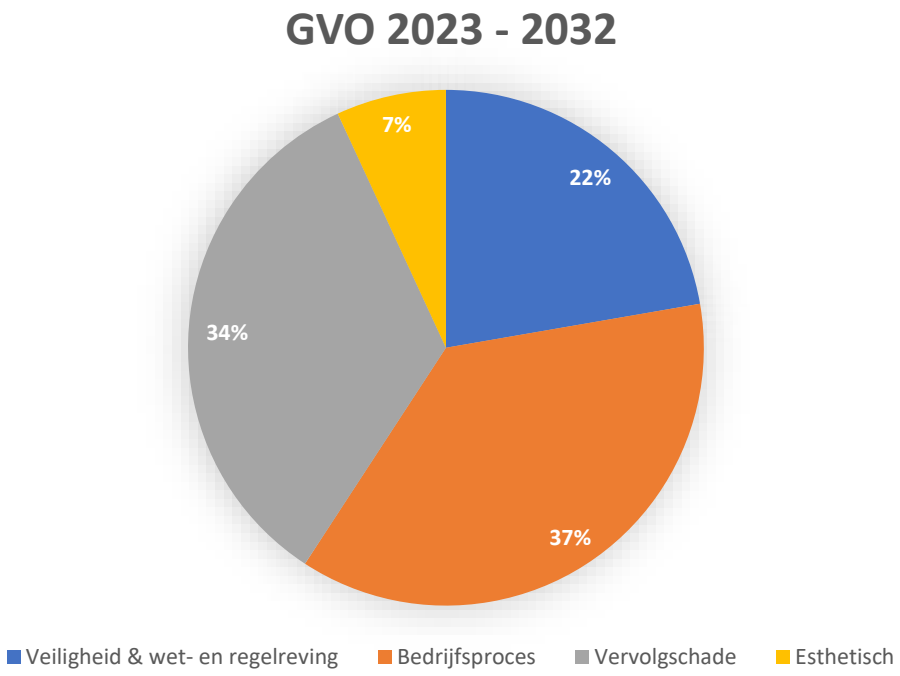
Integrale projecten komen voor uit met name groot vervangingsonderhoud. Aan vastgoedbeheer de taak om met een helicopterview te werken en daardoor projecten clusteren en integraal uit te voeren. Het uitvoeren van groot onderhoud is vaak ook een logistiek proces waarbij meerdere activiteiten betrekking op elkaar hebben. Het kan zijn dat diverse activiteiten nu gescheiden in de MJOV worden weergeven waarbij vastgoedbeheer deze losse activiteiten moet clusteren. Het afwegen om activiteiten projectmatig uit te voeren is onderdeel van het proces. Bij het verschuiven van activiteiten in de planning wordt altijd gekeken naar mogelijke risico's en de technische toestand. Doelstelling van vastgoedbeheer is efficiënt en kostenbewust te werken waarbij mogelijke risico's beheersbaar blijven.

5.2 Voorzieningen

De kosten die in de tabellen worden getoond zijn inclusief BTW en 3% indexering per jaar.

5.2.1 Groot vervangingsonderhoud (GVO)

De kosten exclusief BTW en exclusief projectkosten die in de grafiek worden getoond betreft groot vervangingsonderhoud (fondscode 20). Het benodigd bedrag over 2023 - 2032 (10 jaren) voor GVO bedraagt:



Veiligheid & wet- en regelgeving	€ 2.852.122,-
Bedrijfsproces	€ 4.729.728,-
Vervolgschade	€ 4.342.272,-
Esthetisch	€ 882.417,-
Totaal	**€ 12.806.541,-**

5.2.1 Duurzaamheid

De kosten exclusief BTW en exclusief projectkosten die worden verwacht omtrent het verduurzamen van het vastgoed zijn op basis van traditionele vervangingskosten. Traditionele vervanging wil zeggen dat het bouw- en installatiedeel op basis van traditionele vervanging wordt verduurzaamd. De extra upgrades en investeringen worden in het beheerplan buiten beschouwing gelaten omdat dit een andere voorziening betreft. De volgende kosten worden verwacht voor traditionele verduurzaming over de jaren 2023 – 2032 (10 jaren):

Totaal exclusief investeringen	**€ 1.751.742,-**

5.3 Samenvattende tabel voorzieningen



Groot vervangingsonderhoud	€ 11.054.789,-
Duurzaamheid exclusief investeringen	€ 1.751.742,-
Totaal exclusief BTW en projectkosten	**€ 12.806.541,-**

5.4 Jaarlijkse gemiddelde reservering (10 jaren)

Groot vervangingsonderhoud	€ 1.105.478,-
Duurzaamheid exclusief investeringen	€ 175.175,-
Totaal exclusief BTW en projectkosten	**€ 1.280.654,-**

5.5 Overige kosten

Naast het groot vervangingsonderhoud, preventief onderhoud en correctief onderhoud dient er rekening worden gehouden met projectmanagement en onvoorziene kosten. Deze kosten worden niet meegenomen in de huidige overzichten. Over het algemeen wordt geadviseerd 10% van de jaarlijkse kosten aan te houden voor onvoorziene kosten en projectmanagement.

Doordat prijzen kunnen afwijken door specifieke projectomstandigheden wordt geadviseerd altijd rekening te houden met 10% onvoorzien en projectmanagement. In de getoonde overzichten worden deze voorzieningen niet getoond. Wanneer we kijken naar de gemiddelde jaarlijkse reservering op GVO moet rekening worden gehouden met **€ 151.310.-** gemiddeld per jaar aan onvoorziene kosten en projectmanagement.

5.6 Objecten met grootste kostenposten

In het onderstaande overzicht worden de 8 grootste posten voor de komende 10 jaar weergeven (2023 – 2032).
Het gebouw waar de Dienst Dommelvallei zit is niet meegenomen in de voorziening GVO, omdat het gebouw op de nominatie staat om gesloopt te worden.

Objectcode	Objectnaam	Adres	Totaal 10 jaren inclusief BTW	BTW percentage	Jaarlijkse voorziening
MOL 19+21+23	Weeffabriek	Molenstraat 19+21+23	€ 2.557.754,-	KVH 40.5%	€ 255.775,-
EMO 23	Bedrijfsverzamelgebouw MFA	Emopad 23	€ 1.690.433,-	0% BTW	€ 169.043,-
HVS 22	Sporthal de Weijer	Heer van Scherpzeelweg 22	€ 1.683.462,-	21% BTW	€ 168.346,-
MEE 2	Gemeentehuis Geldrop	De Meent 2	€ 769.936,-	KVH 2%	€ 76.993,-
PAP 1	Gemeenschapshuis Zesgehuchten	Papenvoort 1	€ 764.970-	21% BTW	€ 76.497,-
RED 6	Geldrops kwartier	Rederijkerstraat 6	€ 699.657,-	21% BTW	€ 69.965,-
HVS 14-16	Patronaat	Heer van Scherpzeelweg 14-16	€ 649.894,-	21% BTW	€ 64.989,-
OUD 9	Hockeyaccommodatie	Oudvensestraat 9	€ 498.955,-	21% BTW	€ 49.895,-

6 Financiën:

6.1 Onderhoudsbudgetten

Dit hoofdstuk maakt de benodigde onderhoudsbudgetten voor de begrotingsjaren 2023 t/m 2032 inzichtelijk. De budgetten zijn nodig om aan de kwaliteitseisen en ambities van de gemeente te voldoen. De benodigde middelen zijn bepaald voor de exploitatie (uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en de overige kosten). Voor wat betreft verduurzaming van de vastgoedportefeuille wordt een onderscheidt gemaakt tussen vervangingsonderhoud (verlichting vervangen voor ledverlichting) en investeringen in Duurzaamheid (aanschaf PV-panelen). De investeringen in duurzaamheid wordt niet meegenomen in de jaarlijkse voorzieningen, dit budget is afkomstig vanuit een separate jaarlijkse voorziening ad. € 150.000. Zoals reeds benoemd in het vorige hoofdstuk worden de exploitatiekosten (correctief en preventief onderhoud). Bij GVO zijn de kosten van de interne ambtelijke uren meegerekend.

6.2 Kaders vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

6.2.1 Traditionele vervanging

Specifieke investeringen (dus geen traditionele vervangingen) zijn niet opgenomen in de MJOV. Enkel GVO, (vervangingsonderhoud) zijn meegenomen in de MJOV. Onder traditionele vervanging wordt verstaan één op één vervanging van een bouw- en of installatiedeel inclusief mogelijke (kleine) upgrades (curatief onderhoud). Voor deze specifieke extra investeringen moet een apart investeringskrediet worden aangevraagd.

6.2.2 Groot onderhoud (GVO)

De kosten voor groot onderhoud mogen niet als te activeren investering beschouwd worden. Voor groot onderhoud mág wel een exploitatiebudget of een voorziening gehanteerd worden. De kosten voor groot onderhoud worden óf in hetzelfde jaar ten laste van de exploitatie gebracht (gelijk aan kosten klein (dagelijks) onderhoud), óf uit een voorziening betaald (eveneens in hetzelfde jaar van realisatie). Het betreft een voorziening conform BBV-artikel 44 lid 1c. Groot onderhoud betreft bijvoorbeeld het één op één vervangen van een koelinstallatie.

6.2.3 Klein (dagelijks) onderhoud

Voor klein (dagelijks) onderhoud geldt dat de kosten in hetzelfde jaar ten laste van de exploitatie gebracht moeten worden. Dit betreft bijvoorbeeld het vervangen van de luchtfilters in een luchtbehandelingskast. De exploitatiekosten vallen buiten de begroting voor de jaarlijkse GVO-voorzieningen.

6.3 Benodigde budgetten

De kosten voor groot onderhoud en overige kosten worden vanuit een voorziening betaald. Het Klein onderhoud wordt betaald uit een exploitatiebudget. In onderstaande tabel is het totaal benodigde budget weergegeven voor de komende 10 jaar om de vastgoedportefeuille in stand te houden met als doel het kwaliteitsniveau minimaal op conditiescore 3 volgens NEN 2767-1 te houden. Het betreft bedragen per 10 jaar en jaarlijkse reserveringen voor de periode 2023 – 2032.

Groot vervangingsonderhoud voor 10 jaar inclusief BTW en projectkosten	€ 15.130.953
Benodigde jaarlijkse storting in voorziening	€ 1.464.000

6.4 Beschikbare budgetten

De huidige beschikbare budgetten voor onderhoud zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

Kosten € prijspeil 2022	2023
Voorziening	
Theoretische stand voorziening 1-1-2023	€ 928.912,-
Donatie aan voorziening	€ 1.464.000,-

Tabel 1 Beschikbare budgetten

6.5 Vergelijkbare budgetten

Met de huidige dotatie zijn er voldoende middelen om in de periode 2023-2032 het geplande groot onderhoud, inclusief aanvullende kosten, vanuit de voorziening te dekken. In onderstaande tabel zijn de geplande uitgaven voorzien van een standaard indexpercentage van 3% per jaar.

Gemiddelde jaarlijkse last **1.474.217**
Saldo voorziening geb. **711.484** stand per 31 december 2021

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Geplande uitgaven	656.572	1.054.788	1.975.807	1.954.264	1.110.924	538.068	1.324.838	617.081	3.211.223	2.298.609	1.045.353
Storting	874.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000
Saldo	217.428	409.212	-511.807	-490.264	353.076	925.932	139.162	846.919	-1.747.223	-834.609	418.647
Saldo voorziening einde jaar	**928.912**	**1.338.124**	**826.317**	**336.053**	**689.129**	**1.615.061**	**1.754.223**	**2.601.142**	**853.919**	**19.310**	**437.957**

6.6 Conclusie

Over het algemeen geldt dat de huidige kwaliteit in lijn ligt met de gewenste kwaliteit. De geaggregeerde conditiescores volgens NEN 2767-1 laten geen overschrijding zien van de gewenste kwaliteit. Wat wel opvalt is dat diverse hoofdgroepen in lijn liggen met de conditiescore 3. Het doel van vastgoedbeheer is dat de kwaliteit minimaal op dit niveau blijft en de komende jaren op de juiste conditie te houden. Door het toekennen van aspect/prioriteiten kunnen afwegingen worden gemaakt. Hierbij wordt gekeken naar kwaliteit én wordt kostenefficiënt onderhoud uitgevoerd.

Het bedrag wat jaarlijks wordt gedoteerd aan de voorziening is de afgelopen jaren niet verhoogd. Per 2023 is de beoogde storting in de voorziening verhoogd met € 590.000,- per jaar waardoor het jaarlijkse totaalbedrag dat in de voorziening wordt gestort uitkomt op € 1.464.000,-. En daarmee is de voorziening kostendekkend voor de uitvoering van GVO voor de komende 10 jaren.

Geadviseerd wordt om in 2027 opnieuw de balans op te maken. Om de mogelijke gevolgen voor de voorziening in beeld te brengen. Er worden, op basis van normkosten, na 2027 geen grote wijzigingen in de benodigde budgetten berekend, waardoor naar verwachting in 2028 de dotatie aan de voorziening niet verhoogd zal moeten worden Hierdoor kan de ambitie voor conditiescore 3 gewaarborgd worden.

7 Risicoparagraaf

7.1 Risico’s en externe factoren

7.1.1 Onduidelijkheid over de scope demarcatie

In veel huurcontracten is onvoldoende duidelijk vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is als het gaat om het onderhouden van installaties en wat de taken zijn die hierbij horen. Wanneer dit onderhoud niet op de juiste manier wordt uitgevoerd, heeft het gevolgen voor de functionaliteit, waarde en levensduur van installaties. Daarom is het belangrijk om op taakniveau te registreren bij welke partij een onderhoudstaak hoort.

7.1.2 Prijsstijgingen

De afgelopen tijd zijn stevige prijsverhogingen en oplopende levertijden opgetreden. Er zijn signalen uit de markt dat dit de aankomende jaren nog effect zal hebben en de prijzen daardoor blijven stijgen. Het advies is echter om de prijsrisico’s niet volgens CBS-indexatie af te dekken maar vooralsnog uitgaan van de gemiddelde stijging van afgelopen jaar van 10%-15%. Door bij aanbestedingen goed te monitoren waar de echte kostendrijvers zitten en het gesprek aan te gaan met de aannemer kunnen risico’s goed worden verdeeld en voor beide partijen werkbare oplossingen worden gezocht. Eventuele extra verhogingen van de projecten zijn dan goed uitlegbaar.

7.1.3 Tekort aan vaktechnisch personeel:

Het tekort aan personeel zorgt in bijna alle sectoren voor een hogere werkdruk voor het personeel. Vooral in de sectoren cultuur, sport en recreatie, vervoer en opslag, de horeca en de handel ervaren ondernemers extra werkdruk voor het personeel als belangrijkste gevolg van het personeelstekort. Het aannemen van extra personeel zou de werkdruk kunnen verlagen. In de praktijk blijkt dit vaak lastig. Ook als het gaat om mogelijke uitvoering van (technische) projecten kan personeelstekort voor stagnatie zorgen.

7.1.4 Levertijden

Gezien de huidige situatie en levertijden moet rekening gehouden worden met mogelijke stagnatie voor de planning en uitvoering van projecten