

Technische vragen raadsvergadering 2 november 2023

Instemming geactualiseerd Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMOP) en Routekaart gemeentelijk vastgoed		
Fractie	Vragen	Antwoorden
LOKAAL	1. Is voor de gemeente de salderingsregeling voor zonnepanelen ook van toepassing en is hier bij de besparing rekening mee gehouden (afbouw regeling)?	In het huidige contract is een salderingsregeling opgenomen en deze is ook meegenomen in de berekeningen.
GBM	1. Is er onderzoek gedaan naar deze redenen en welke maatregelen gaan er op basis van het onderzoek genomen worden, in plaats van mogelijkheden te noemen waarvan de bijdrage niet vast staat?	Vraag is niet geheel duidelijk betreft de vraag: “onderzoek naar deze redenen”. Verschillende uitvoeringen van verduurzaming kunnen zullen vinden. Naast zonnepanelen komen zonnecollectoren, warmtepompen, HR ventilatie etc. ook in aanmerking om genomen te worden. Vaak zal een combinatie van maatregelen genomen worden om zodoende optimaal gebruik te maken van de verschillende toepassingen. Ook om zoveel mogelijk energie die opgewekt wordt in het gebouw zelf te gebruiken. Dit zal steeds bij aanpak bij het betreffende object beoordeeld worden.
	2. Is de volgorde waarin de redenen van de routekaart worden genoemd ook de volgorde die wordt aangehouden bij de uitvoering? Is de ambitie van Meerijstad de belangrijkste reden voor het opstellen van de routekaart?	Nee de volgorde staat vrij. Vervangingen van installaties, groot onderhoud of renovaties bepalen in de meeste gevallen de volgorde van aanpak. Uiteraard

		ook daar waar de meeste (milieu)winst behaald kan worden. De ambitie van Meierijstad heeft mede bepaald dat de routekaart is opgesteld. Er was echter altijd de noodzaak aanwezig geweest om in beeld te brengen welke panden het best aangepakt konden worden voor verduurzaming. In deze kwestie is de routekaart daarvoor gekozen.
	3. Kunnen de kleuren in de grafieken anders gekozen worden, in verband met mensen die kleurenblind zijn? Of in ieder geval ander gevisualiseerd? Zouden er labels geplaatst kunnen worden bij de lijnen in de grafiek.	Nee grafiek kan (op korte termijn) niet aangepast worden. De routekaart is opgeleverd door de externe partij die deze heeft opgesteld en daarmee is dit project afgesloten. Mocht er behoefte aan zijn dan dienen we in overleg te gaan met deze externe partij.
	4. Waarom is het openluchtwembad in Veghel niet in dit rijtje objecten opgenomen? Valt daar niet flink te besparen op CO2-reductie en energiekosten?	Het buitenzwembad betreft geen gemeentelijk object. Dit object incl. het terrein is eigendom van een externe partij. Op dit moment is ook niet duidelijk of deze accommodatie gehandhaafd blijft; ook niet in welke vorm (huidige vorm, gerenoveerd of nieuwbouw).
	5. Kunnen de tabellen in Excel-formaat beschikbaar worden gesteld, zodat deze gemakkelijker leesbaar zijn?	Er zal een ingekorte versie beschikbaar gesteld worden zodat er een beter overzicht ontstaat. Dit overzicht geeft, doordat kolommen verwijderd zijn, het eindresultaat weer.
D66	1. In de antwoorden op de technische vragen bij het Jaarverslag 2022 zijn factoren aangegeven waarom er nog geen vordering is in het opstellen/bijstellen van het beleidskader strategische sturing vastgoed. Wat is de huidige stand van zaken?	Momenteel is er door een extern adviseur een onderzoek verricht en een conceptadvies uitgebracht over de organisatiestructuur. Dit organisatieadvies maatschappelijk vastgoed bestaat uit een inhoudelijk deel en een organisatorisch deel. Het inhoudelijke deel betreft de aansluiting van de portefeuille op de beleidsdoelen en hiervoor is inmiddels een inventarisatie gaande.

		Het organisatorische deel gaat over de beste manier om te komen tot strategische vastgoedsturing met als centrale vraagstelling is: “Hoe kunnen wij onze vastgoedfunctie het best organiseren om te komen tot strategische vastgoedsturing? Doelen die we voor ogen hebben zijn onder andere optimaal gebruik, optimale beheerstructuren en een goede aansluiting van de portefeuille op maatschappelijk beleidsdoelen”.
	2. Punt 1.4 geeft aan dat de in 2018 vastgestelde budgetten zijn geïndexeerd naar de prijsindex 2023. Op welke wijze wordt rekening gehouden met verdere prijsstijgingen (of dalingen) in de komende jaren?	Er is met budgetten voor komende jaren geen rekening gehouden met verdere indexering. Toekomstige indexeringen is altijd moeilijk vooraf te voorspellen. Daarom is gekozen om noodzakelijke prijsbijstellingen achteraf te berekenen (prijsstijgingen en -dalingen) en deze achteraf te verwerken in de geactualiseerde DMOP. Hiermee kan dan tevens rekening gehouden worden met niet uitgevoerd of uitgesteld onderhoud.
	3. De voorstellen hebben consequenties voor de gebruikers. Wat is er voorzien t.a.v. communicatie en participatie van gebruikers? Zijn er op dit gebied mogelijkheden voor het right to challenge?	Op het moment dat aanpak bij een gebouw actueel wordt, zal er met gebruikers c.q. beheerstichtingen /huurders/gebruikers gecommuniceerd worden. Mogelijkheden van participatie zal dan ook onderwerp van gesprek zijn. Right to challenge: vooralsnog zal de gemeente de mogelijkheden oppakken omdat verduurzaming zoveel mogelijk integraal uitgevoerd wordt tegelijk met uitvoering van groot onderhoud en/of renovatie. Hiermee zouden je verantwoordelijkheden van instandhouding, onderhoud en veiligheid van een

		gebouw kunnen overdragen naar burgers wat niet gewenst is en juridisch niet mogelijk is.
	4. De investeringen hebben ook baten zoals tav energielasten. Is hierin inzicht te geven? Zo ja, kan dit beschikbaar komen? Zo nee, waarom niet? En hoe wordt met deze baten omgegaan naar gebruikers resp gemeente?	Er is op hoofdlijnen met kengetallen, ervaringscijfers en gemiddelde tarieven een kostenraming van besparing op energielasten gemaakt. Na besluitvorming zal de verdere uitwerking en voorbereiding opgepakt worden vaak in combinatie met groot onderhoud. Besparingen zijn dan ook afhankelijk van (on)mogelijkheden van verschillende technische zaken zoals bijvoorbeeld wel of geen toepassing isolatie(glas) of laag temperatuur verwarming. Met de gebruikers dient overeengekomen te worden dat het voordeel van energiekosten ten opzichte van het verbruik vóór verduurzaming op één of andere manier wordt bijgedragen in een investering, verhoging huur of verlaging subsidie.
	5. Het raadsvoorstel bevat de cherry picking strategie: 18 gebouwen die tot 2030 het grootste potentieel hebben voor CO2-reductie. Waarom zijn dit 18 gebouwen en niet meer of minder? Is ook de beoogde toekomstige levensduur van gebouwen meegenomen?	Met historische energieverbruik cijfers van de gebouwen is gekeken naar gebouwen met de hoogste verbruiken. Daaruit zijn deze 18 gebouwen gekomen. Neemt niet weg dat er uiteraard ook andere gebouwen in aanmerking kunnen komen. Wanneer maatregelen en aanpak bij een specifiek gebouw wordt onderzocht zal zeker gekeken worden naar de toekomstige levensduur en of daarmee het interessant is om maatregelen te nemen.
	6. Op pagina 18 staat dat met de voorgestelde investering voor de periode 2024-2027 sneller ingespeeld kan worden op jaarlijkse wijziging in subsidiemogelijkheden. Wat wordt hiermee bedoeld? Kunnen voorbeelden hiervan gegeven worden? Hoe wordt dit actief nagestreefd?	De subsidiemogelijkheden wijzigen op dit moment vaak jaarlijks. Ook komen voor nieuwe technieken of toepassingen wel eens nieuwe subsidies beschikbaar. Noodzaak is daarom om sneller in te spelen op deze

		ontwikkelingen zeker omdat maatregelen vaak samen met onderhoud uitgevoerd gaan worden. Wij krijgen van onze subsidioloog regelmatig informatie over nieuwe mogelijkheden en hebben daar ook regelmatig overleg mee zodat actief hierop ingespeeld kan worden.
	7. Bijlage 2, de lijst met 18 objecten uit de cherry picking strategie, bevat Ontmoetingscentrum&Sporthal Ter Aa in Erp. Deze accommodatie zal verdwijnen bij de realisatie van het Omnipark De Brug. Waarom is deze toch gekozen?	Ten tijde van de opstelling van de Routekaart was de toekomstige ontwikkeling van dit pand bij het atelier Vastgoedbeheer nog niet bekend. In het voorstel is nu ook aangegeven dat er met het budget hiermee rekening is gehouden en dat we daar ook geen duurzame maatregelen nemen
	8. Bijlage 4, de lijst met vastgoedobjecten, bevat 3 woningen. Wat is de achtergrond dat de gemeente 3 woningen bezit? Wat is de bedoeling dat de gemeente met deze woningen (in de toekomst) gaat doen?	Twee woningen in Veghel zijn een erfenis uit het verleden. Beide woningen zijn momenteel verhuurd en zijn in het recente verleden te koop aangeboden aan de huurder(s). Beide huurders hebben destijds afgezien van koop en blijven huren. Bij beëindiging van de huurovereenkomst, worden de woningen te koop aangeboden middels een vrijwillige verkoop op inschrijving conform het geldende vastgoedbeleid. De derde woning in Veghel is een strategische aankoop en wordt momenteel verhuurd. De woning in Schijndel stamt nog uit de periode dat de gemeente een eigen woningbedrijf had. Deze woning is toen vanuit strategisch oogpunt aangehouden. Ook voor deze woning geldt, dat wanneer de huur wordt beëindigd de woning wordt verkocht. Het is geen corebusiness van de gemeente om woningen in eigendom te hebben voor verhuur.

	9. Er staat dat de gemeente enkele gebouwen heeft aangekocht die nog niet op het MJOP staan. Op welke wijze worden deze in het MJOP opgenomen en is daarin nog een rol voor de raad weggelegd?	Op dit moment wordt onderzocht wat de onderhoudskosten bedragen. Voor deze gebouwen worden DMOP's opgesteld als die er nog niet zijn of wordt voorlopig voor het onderhoud uitgegaan van de onderhoudsplanning(en) van de vorige eigenaar/verkoper. In een enkel geval, daar waar het opvang voor asielzoekers betreft, worden onderhoudskosten door het Rijk vergoed.
--	---	---