

Onderwerp

Uitvoeringsplan voor het onderhoud van de gemeentelijke panden en objecten voor 2025

Programma	Sport	Behandeldatum	27 mei 2025
Portefeuillehouder	J.T.J.L.A. Broeren	Status	Openbaar

Advies

1. Het uitvoeringsplan voor het onderhoud van de gemeentelijke panden en objecten voor 2025 het planmatig-, periodiek- en storingsonderhoud vast te stellen.

Aanleiding

HEYDAY Facility Management is vanaf 1 januari 2016 onze onderhoudspartner voor de uitvoering van het onderhoud van onze gemeentelijke panden en objecten. Jaarlijks stelt HEYDAY het onderhoudsjaarplan op en stelt het College dit plan vast. Het onderhoudsjaarplan komt tot stand door een analyse van onze vastgoedportefeuille door onze onderhoudspartner en wordt vervolgens door de gemeente getoetst. Met dit voorstel stellen wij het jaarplan voor het onderhoud in 2025 vast.

Beoogde impact: uitvoering

Het vaststellen van het uitvoeringsplan voor het onderhoud van de gemeentelijke panden en objecten voor 2025.

Het onderhoud van de gemeentelijke objecten draagt bij aan een groot aantal ambities en doelen.

In het programma Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg is het onderhoud aan de wijkaccommodaties te koppelen aan de ambitie: 'Inwoners voeren eigen regie over hun leven, gezin en gezondheid en actief deelnemen aan de maatschappij. Men heeft respect voor elkaar en ondersteunt elkaar'. Het daarbij behorende doel is: 'Inwoners nemen actief deel en dragen bij aan de samenleving'.

In het programma Bereikbaarheid sluit het onderhoud aan de parkeergarages aan bij de ambitie: 'We versnellen onze mobiliteitstransitie, om zo de stad bereikbaar en leefbaar te houden' met als doel: 'Een bereikbare stad via alle modaliteiten'.

In het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed is de ambitie: 'We zijn de oudste stad van Nederland, met een rijke historie en eigen karakter (...)' met als doel: 'We zorgen voor bescherming en instandhouding van ons erfgoed' gericht op het onderhoud van de cultuurhistorische panden.

In het programma Sport met de ambitie: 'We maken een leven lang sporten en bewegen mogelijk voor alle Nijmegenaren met goede, toegankelijk sportaccommodaties en een beweegvriendelijke openbare ruimte' met als doel: 'Goede en bereikbare sport- en beweegvoorzieningen, verspreid over de stad' wordt onderhoud gepleegd aan de sportaccommodaties.

En tot slot is het onderhoud aan de gemeentelijke panden opgenomen in het programma Financiën met als ambitie: 'We zijn een financieel gezonde gemeente nu en in de toekomst' met als doel: 'Onroerend goed dat nog niet in exploitatie is of aan een beleidsveld toe te delen is wordt beheerd.'

Argumenten

1.1 Het is onze plicht als eigenaar om onze vastgoedportefeuille te onderhouden.

Bij de uitvoering van het onderhoud aan onze eigen panden en objecten moeten wij voldoen aan wettelijke verantwoordelijkheden, richtlijnen uit het Besluit 'Begroten en Verantwoorden' (BBV) en juridische verplichtingen (huurcontracten met huurders). Daarnaast vinden wij veiligheid en gezondheidsaspecten erg belangrijk en beoordelen wij de risico's op gevolgschade bij het niet uitvoeren van onderhoud. Tenslotte moet het pand/object altijd gebruikt kunnen blijven worden: de gebruiker moet in het pand kunnen blijven doen waar het voor bedoeld is.

1.2 Wij onderhouden onze panden sober en doelmatig vanuit de Reserve Onderhoud.

De kosten van de uitvoering van het onderhoud zijn niet elk jaar gelijk. Daarom is de Reserve Onderhoud ingesteld. Het onderhoudsbedrag wordt gebruikt voor het in stand houden van de panden/objecten van de gemeente. We doen dat sober en doelmatig door het uitvoeren van het wettelijk en periodiek onderhoud, het planmatig onderhoud, gebrekenonderhoud en het storingsonderhoud. Bij planmatig onderhoud gaat het bijvoorbeeld om onderhoud aan dakbedekking, installaties, deuren, wandafwerking, schilderwerk etc.

Kanttekeningen

1.1 De bijlage bij dit voorstel is niet openbaar op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b en f, Wet open overheid.

De bijlage Begroting uitvoeringsplan onderhoud 2025, bevat informatie over geraamde kosten en budgetten. Als wij deze informatie openbaar maken, wordt hiermee onze onderhandelingspositie verzwakt. Het beschermen van de financiële belangen van de gemeente weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking. Daarnaast is informatie over prijsafspraken met derden opgenomen. Het openbaar maken van deze informatie schaadt de concurrentiepositie van de betreffende derden. Het beschermen van dit belang weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Gesprek met de stad

Voor dit voorstel is geen gesprek met de stad geweest. Dit voorstel is wel in breed overleg tot stand gekomen. We voeren immers onderhoud uit voor diverse programma's. Het onderhoudsjaarplan is tot stand gekomen door overleg met de diverse interne collega's en ook met de huurders van onze panden. Met diverse klanttevredenheidsgesprekken blijven we met elkaar in gesprek.

Financiën

Om de exploitatiebegroting over meerdere jaren gelijkmatig te belasten en de onderlinge verschillen tussen de uitvoeringsjaren zoveel als mogelijk gelijk te maken werken wij met een Reserve Onderhoud. De Reserve Onderhoud werkt als volgt: jaarlijks storten wij hier vanuit de exploitatie een bedrag in. Dit bedrag is gelijk aan het bedrag dat wij beschikbaar stellen aan de onderhoudspartner om onderuitputting van de Reserve Onderhoud te voorkomen. Voor 2025 bedraagt de onttrekking ten behoeve van het onderhoud € 8.425.000,- exclusief kostenverhogende btw.

Vervolg

Na vaststelling van het onderhoudsplan door ons college zal met de gebruikers en/of beheerders van het betreffende pand/object worden overlegd over de uitvoering van de werkzaamheden in 2025. Per kwartaal legt HEYDAY Facility Management ambtelijk verantwoording af over het verloop van de uitvoering.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Begroting uitvoeringsplan onderhoud 2025 (niet openbaar)