COMMISSIE 05-11-2024
Punt 9 Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed

Indiener: J.P. van dr Spek (Mijn Partij)

Oplegger.
Het restant saldo van de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen per einde 2024 te storten in de nieuwe voorziening gemeentelijk vastgoed;
Vraag 1: Er wordt ook aangegeven in de stukken dat buiten de reserve saldo van 650K ook het onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen in de nieuwe voorziening vastgoed per einde 2024 wordt gestort. zie note hieronder vanuit de stukken.
*Met de inzet van de reeds beschikbare middelen (resterende reserve + **onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen**) à € 1.434.300,*
Indien dit juist is zal dit dan niet aangepast moeten worden in de oplegger, beslispunten punt 4?
ANTWOORD

In de oplegger onder 5.1 wordt aangegeven dat dit budget nodig is voor uitvoering van het groot onderhoud.
De reserve onderhoud (650K) gemeentelijke gebouwen is ingesteld voor de periode 2021-2024 (inhaalslag). Deze reserve is nog niet volledig benut. De werkzaamheden zijn wel in voorbereiding en het budget is dus gereserveerd.
Vraag 2: Kan het college aangeven welke voorbereidingen hier nog gaande zijn en welke budget hiervoor nog gereserveerd is.
ANTWOORD

Vraag 3: Heeft het college een overzicht van projecten welke zijn uitgevoerd vanuit deze extra reserve onderhoud van 650K?
ANTWOORD

Kanttekeningen
2.1 Er is extra budget nodig. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening heeft effect op de gemeentelijke begroting. Het voorgestelde budget is echter nodig om de vastgoedportefeuille verantwoord in stand te kunnen houden.
Lagere uitgaven voor (groot) onderhoud heeft een achteruitgang en daarmee de waardedaling van het gemeentelijk vastgoed tot gevolg.
Vraag 4: Kan het college aangeven wat de oorzaak is geweest van een achteruitgang (onderhoud) van het gemeentelijk vastgoed, waardoor er nu extra budget nodig is?
ANTWOORD

Beheerplan:
Werking voorziening groot onderhoud Jaarlijks wordt een gelijkblijvend bedrag in de voorziening groot onderhoud gestort. Daarmee zijn de lasten in de begroting jaarlijks gelijk.
De totale onderhoudskosten van groot onderhoud over een periode van 10 jaar liggen op € 3.483.322,-. Met de inzet van de reeds beschikbare middelen (resterende reserve + onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen) à € 1.434.300,- blijft een benodigde dekking van 10 jaar over van € 2.114.984,-. Dat resulteert in een jaarlijkse dotatie in de voorziening van afgerond 212.000,-.
Als we kijken naar Tabel 3 zien we geen kosten opgenomen voor het Gemeentehuis, deze zien we ook niet terug in de genoemde tabel.
Vraag 5: Kan het college aangeven waarom deze post uit de Tabel 3 is gehaald?
ANTWOORD

Vraag 6: Indien dit een fout is, welke kosten zijn dan nog hiermee bemoeid?
ANTWOORD

Vraag 7: De hierboven genoemde kosten heeft consequenties voor de totale onderhoudskosten welke nu op 3.483.322,- zijn gesteld.

ANTWOORD

Componentenbenadering.
De gemeente heeft bij de nieuwbouw van het gemeentehuis de componentenbenadering toegepast. Een gemeente die de componentenbenadering voor een bepaalde categorie kapitaalgoederen wil gaan gebruiken moet dit consequent voor deze categorie toepassen. Dit biedt de mogelijkheid om het groot onderhoud te behandelen als vervangingsinvestering. Bij deze werkwijze worden alle verschillende onderdelen van een kapitaalgoed, die afzonderlijk vervangen kunnen worden, separaat geactiveerd.
Elk onderdeel heeft zijn eigen levensduur en wordt over die periode afgeschreven.
Vraag 8: De genoemde toepassing is " grof begroten" het vervangen van het component hoeft niet altijd vervangen te worden "op levensduur" dit kan namelijk ook afwijken.
Afwijken bedoelen wij mee dat een component nog langer in onderhoud kan blijven en kan dan kostenbesparend zijn, er zal ten alle tijde goed begroot moeten worden n.a.v. de uitgevoerde onderhoudsinspecties en aanbevelingen vanuit derden.
Heeft men deze analyse ook hierop toegepast?
ANTWOORD

Wettelijke kaders: kantoren energie label C
Vanaf 2030 worden kantoren verplicht Label A te hebben dus, vooraf zullen hiervoor al investeringen voor moeten worden opgenomen?
Vraag 9: Heeft het college hierover nagedacht en zijn hier al investeringen voor opgenomen?
ANTWOORD

Klein dagelijks onderhoud
Door middel van dagelijks onderhoud wordt getracht de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen zoveel mogelijk te vertragen. Doorgaans ligt het dagelijks onderhoud bij de gebruiker
en anders zijn deze kosten opgenomen in de exploitatie.
Vraag 10: Kan het college aangeven welke gebruikers dit zijn, waarbij het klein onderhoud onder valt.
ANTWOORD

Onderhoudsniveau per gebouw
In tabel 2 is per gebouw het onderhoudsniveau weergegeven. Tabel niet compleet aangegeven? ten opzichte van tabel 3 blz 14
Vraag 11: Kan het college dit verder toelichten
ANTWOORD

Opbouw voorziening 2025 – 2034
In tabel 3 wordt voor elk gebouw de totale waarde van groot onderhoud over de periode 2025-2034 weergegeven.
Dat budget is nodig om het groot onderhoud aan dat gebouw met het bijbehorende onderhoudsniveau (tabel 2) te kunnen uitvoeren.
Vraag 12: Kan het college aangeven of deze kosten zijn opgenomen vanuit de gemaakte NEN2767?
ANTWOORD

Vraag 13: Kunnen wij inzage krijgen in de gemaakte NEN2767? Waarom: Om zo meer inzicht te krijgen in de opgemaakte NEN2767 met daaraan de gekoppelde investeringen.
ANTWOORD

Routekaart:
Daarnaast is per pand beoordeeld of het doel wordt gehaald in 2050. Tabel 6 toont de resultaten per pand. Het is voor alle locaties mogelijk om in 2050 aan de Paris Proof norm te voldoen.
Voor het gemeentehuis is het exact haalbaar, maar is er geen ruimte voor tegenvallers.
Vraag 14: Kan het college aangeven welke tegenvallers men zou kunnen verwachten?

ANTWOORD

De totale investering komt uit op ongeveer 1,2 miljoen euro. De investeringen voor natuurlijke momenten zijn gebaseerd op de meerkosten t.o.v. gangbare vervanging. Het zijn niet de totale investeringen, maar de extra kosten bovenop de in het MJOP geraamde
kosten. Een aantal maatregelen behoeft nader onderzoek of uitwerking, om die reden zijn deze investeringen vooralsnog niet opgenomen in het beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2025 -2029.
Bij actualisatie in 2030 zal de organisatie over meer specifieke data beschikken.
Voor veel maatregelen is er al een natuurlijk moment voor 2030. Ook quick-wins en wettelijke maatregelen worden op korte termijn uitgevoerd. Dit betekent dat een groot deel van de totale investering (ongeveer 1 miljoen euro) uiterlijk in 2030 wordt gedaan,
Vraag 15: Hoe gaat het college om met deze hierboven genoemde kosten gezien het rapport aangeeft dat deze extra kosten nog niet zijn meegenomen in de MJOB.
ANTWOORD

Voor sommige maatregelen zijn externe expertise nodig, (bijvoorbeeld aanvullend onderzoek, uitwerken renovatieplan, technische begeleiding bij aanbesteding). We rekenen gemiddeld € 40.000,-
per gebouw aan bijkomende kosten. Bij 10 gebouwen komt dit uit op € 400.000,-. De totale investering loopt daarmee op tot ongeveer 1,6 miljoen euro. Dit is exclusief ambtelijke kosten voor begeleiding van de verduurzaming.
Vraag 15a: Kan het college aangeven of de genoemde extra kosten van 400K ook zijn meegenomen in de MJOB?
ANTWOORD

Het gemeentehuis kan niet aan de CO2 -reductiedoelen voor 2030 en 2050 voldoen. Dit komt mede omdat de locatie al een relatief lage CO2-uitstoot heeft: er is dus geen grote reductie meer mogelijk.
Energieneutraal is onhaalbaar, omdat er te weinig dakoppervlak is om alle benodigde elektriciteit zelf op te wekken.
Vraag 16: Welke investeringen gaat het college voorbereiden om toch enigszins te voldoen, is dat de 500K vanuit het verbetervoorstel?
ANTWOORD

Subsidieregeling voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed (Dumava)
Eigenaren van maatschappelijk vastgoed, waaronder gemeenten, kunnen subsidie aanvragen bij de Dumava-regeling. De bijdrage is 20% van de investering. De regeling werkt met een maatregelenlijst, waarop maatregelen zoals isolatie, warmtepompen, ventilatie met WTW, infraroodpanelen en groene daken en gevels staan. Ook komt er een mogelijkheid om een integrale duurzame renovatie aan te vragen,
daar moet dan een EPA-maatwerkadvies, GPR- score of BREEAM in Use score voor worden bepaald. De subsidie opende in 2022 voor het eerst en was toen binnen een dag uitgeput.
Vraag 16a: Kan het college aangeven hoe het gesteld is met de verkregen subsidie van het huidige Gemeentehuis welke als enige valt onder "Grootverbruikaansluiting" ?
ANTWOORD

EML- Inspecties
Bedrijven die 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m^3 aardgas(equivalent) per jaar of meer gebruiken, hebben Energiebesparing Plicht.
Dat houdt in dat ze energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder moeten uitvoeren. De maatregelen staan in de zogenaamde Erkende Maatregelenlijst (EML).
Van een 2-tal Gebouwen is de maatregel van toepassing zoals het rapport aangeeft in Tabel 3 van de Routekaart, te weten Gemeentehuis en de Dorpshoeve.
Vraag 17: Kan het college aangeven of voor hierboven 2-tal genoemde locaties de EML- Inspectie zijn uitgevoerd?
ANTWOORD