

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Gebouwen beheerplan 2019-2022	Afdeling/team:	Aanleg en Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Ransz, E.W.M.G.
	Datum vergadering:	04 februari 2019

1. Aanleiding

De uitgangspunten voor de onderhoudsplannen van onze gemeentelijke gebouwen moeten we vastleggen op verzoek van de provincie Limburg.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Het Gebouwen beheerplan vormt het beleidskader waarbinnen we de onderhoudsplannen opstellen voor onze gemeentelijke gebouwen.

Op 7 december 2015 heeft de gemeenteraad het Gebouwen beheerplan 2015-2018 vastgesteld.

Uitgangspunt is dat we iedere 3 jaar de onderhoudsplannen voor onze gemeentelijke gebouwen actualiseren. Deze geactualiseerde onderhoudsplannen leggen we ter vaststelling voor aan uw college. De laatst geactualiseerde onderhoudsplannen zijn op 24-7-2017 door u vastgesteld.

Verder actualiseren we iedere 4 jaar het beleidskader voor onze onderhoudsplannen. Dit beleidskader leggen we vast in het Gebouwen beheerplan dat we vervolgens door de gemeenteraad laten vast stellen.

Het laatste Gebouwen beheerplan voor de periode 2015-2018 is op 7 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstelling van dit voorstel is om middels dit geactualiseerde Gebouwen beheerplan voor de periode 2019-2022 een nieuw beleidskader vast te leggen in aansluiting op het verzoek van de provincie Limburg.

Voor de volledigheid merken we hierbij op dat uw college op 16-7-2018 reeds heeft ingestemd met voorliggend Gebouwen beheerplan. Hierbij heeft u echter gevraagd om de onderwerpen "duurzaamheid" en "toegankelijkheid" verder uit te werken.

Naar aanleiding van dit besluit is afgesproken dat we dit voorstel in het eerste kwartaal van 2019 opnieuw aan u en de gemeenteraad voorleggen.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Coproduceren is het uitgangspunt bij het opstellen van het voorliggende Gebouwen beheersplan 2019-2022. Dit geldt met name voor het onderdeel "Toegankelijkheid" in het Gebouwen beheerplan. Hiervoor is advies gevraagd aan het Gemeentelijk Gehandicaptenplatform Beesel (GGB).

4. Toelichting

Het Gebouwen beheerplan strijkt zich uit over de periode 2019-2022.
In dit beheerplan is onze bestaande werkwijze vastgelegd.

Zo zijn onder andere de volgende zaken benoemd:

- Onderhoudsplannen met behulp van een applicatie en eenheidsprijzen van Koeter Vastgoed Adviseurs;
- Onderhoudsplannen opgesteld op basis van de NEN 2767 en een minimale onderhoudsconditie 3;
- 3-jaarlijkse actualisatie van onderhoudsplannen;
- Inzicht in de verschillende conditieniveaus;
- Wet- en regelgeving waarmee we rekening houden bij het opstellen van de onderhoudsplannen;
- Hoe we omgaan met het jaarlijks onderhoud en het meerjarig-/ groot onderhoud;
- Vertaling van de financiële consequenties in de gemeentelijke begroting.

Afwijkingen in deze werkwijze ten opzichte van het vorige Gebouwen beheerplan 2015-2018 zijn:

- Werkzaamheden die we normaal gesproken alleen bij renovaties uitvoeren (b.v. het vervangen van kozijnen, vervangen van wand- en vloerafwerkingen, het vervangen van elektrische installaties en het vervangen van sanitair) zijn niet meer opgenomen in onze onderhoudsplannen;
- We hanteren geen indexering meer voor stijging van de kosten;

Nieuw in het Gebouwen beheerplan 2018-2021 is dat we op basis van de afgesloten huurovereenkomsten het onderhoud van de exploitanten van onze accommodaties gaan overnemen wanneer de exploitanten hun verplichtingen niet nakomen. In de huurovereenkomsten is hiervoor opgenomen dat deze kosten in meerdering worden gebracht op de huur die de exploitant betaald. Verder gaan we in dit nieuwe Gebouwen beheerplan in op het in het voorjaar van 2018, door de Hospitality Group, uitgevoerde onderzoek naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de organisatie en uitvoering van het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Tot slot gaan we in het nieuwe Gebouwen beheerplan ook verder in op Duurzaamheid en Toegankelijkheid.

5. Visie Blij in Beesel

Het Gebouwen beheerplan 2019-2022 draagt met name op de volgende gebieden bij aan de visie "Blij in Beesel":

- Bedrijvig: Door goede accommodaties t.b.v. de gemeenschap;
- Samenwerking: Onderhoudsplannen stellen we op c.q. actualiseren we in samenwerking met exploitanten/ gebruikers;
- Beleven: Hiervoor zijn goede accommodaties noodzakelijk op het gebied van onder andere sport, cultuur en evenementen;
- Gemeente in gemeenschap: Door adequaat onderhoud faciliteren we in goede accommodaties.

6. Integrale afstemming

Het onderhoud aan schoolgebouwen is afgestemd met Paul Philips en het financiële gedeelte is afgestemd met Ron Ramakers.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

N.v.t.

b. Financieel

Voor het onderhoud aan onze gemeentelijke gebouwen beschikt ieder gebouw over een zogenaamde "voorziening". In deze voorziening storten we jaarlijks een bedrag om het onderhoud aan onze accommodaties uit te voeren.

De storting in de voorziening is in de begroting als jaarlijkse last opgenomen.

Afwijkingen ten opzichte van de geplande jaarlijks onttrekking verrekenen we door de storting in- of onttrekking uit de onderhoudsvoorziening aan te passen.

De onderhoudsvoorziening mag hierbij niet negatief staan. Dit is een voorschrift vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Wanneer we bepaalde werkzaamheden door omstandigheden (nog) niet hoeven uit te voeren, dan registreren we de financiële gevolgen. Bij de eerstvolgende actualisatie van de onderhoudsplannen verwerken we inhoudelijk de uitgestelde werkzaamheden.

In het Gebouwen beheerplan hebben we aangegeven dat we momenteel in onze onderhoudsplannen geen rekening houden met kosten voor energiebesparende maatregelen.

Mede gezien de aangescherpte wet- en regelgeving en onze voorbeeldfunctie als overheidsinstantie op dit gebied, gaan we deze maatregelen met ingang van 2020 opnemen bij de actualisatie van onze onderhoudsplannen.

Hierdoor zullen de onderhoudskosten voor onze gemeentelijke gebouwen en daarmee de noodzakelijke storting in de onderhoudsvoorziening, naar verwachting hoger gaan uitvallen. Op dit moment kunnen we nog niet aangeven om welke bedragen het gaat en wat dus de precieze budgettaire consequenties zijn. Dit bekijken we in 2020 in het kader van de actualisatie van onze onderhoudsplannen.

c. Juridisch

N.v.t.

d. Collegeprogramma

N.v.t.

e. Risico's

N.v.t.

7. Toegankelijkheid

Met betrekking tot toegankelijkheid hebben we voor dit nieuwe Gebouwen beheerplan contact opgenomen met het Gemeentelijk Gehandicaptenplatform Beesel (GGB). Het GGB heeft de nodige adviezen aan ons verstrekt voor het verbeteren van de toegankelijkheid van onze gemeentelijke accommodaties. Zoals opgenomen in het Gebouwen beheerplan gaan we deze adviezen verwerken in onze te actualiseren onderhoudsplannen. Streven hierbij is om alle adviezen uit te voeren voor 2023.

8. Duurzaamheid

Inmiddels hebben we energierapporten laten opstellen voor onze binnensportaccommodaties en zalencentrum De Schakel. Ook is reeds een energielabel afgegeven voor het gemeentehuis, zalencentrum De Schakel en sporthal De Schans.

Gelet op wettelijke verplichtingen dienen we ook nog een energielabel aan te vragen voor onze gymzalen en de gemeenteloods. Voor de volledigheid adviseren we ook om nog een energiescan uit te laten voeren voor onze brandweerkazerne.

De adviezen uit deze rapportages verwerken we in onze te actualiseren onderhoudsplannen. Streven hierbij is om (in aansluiting op de wettelijke termijnen en de concept Duurzaamheidsvisie Beesel 2030), alle maatregelen voor 2030 uit te voeren.

9. Voorstel / advies

Instemmen met bijgevoegd Gebouwen beheerplan 2019-2022 en raadsvoorstel.