

Gemeente Voorschoten

Beheerplan Vastgoed

2021-2024

26 maart 2020

Colofon

Beheerplan vastgoed 2021-2024 (Z/19/035960/179737)

Gemeente Voorschoten

26 maart 2020

Auteurs:

ing. Raymond Kuilboer
drs. Walter Rozendaal

Samenvatting

Uitgangspunten vastgoedbeleid

De basis voor onderhoud, beheer en exploitatie van de gemeentelijke vastgoed portefeuille is vastgelegd in de uitwerkingsnotitie 'het kloppend hart' zoals door de raad op 5 april 2012 is vastgesteld.

Daarin is vastgelegd dat:

1. De gemeente Voorschoten het huidige maatschappelijke klimaat in stand wil houden op basis van (gesubsidieerd) particulier initiatief;
2. De gemeente Voorschoten het ondersteunen van activiteiten niet automatisch koppelt aan het in eigendom hebben van een scala aan gebouwen;
3. De gemeente Voorschoten de bestaande gemeentelijke (gebouwde) voorzieningen zoveel mogelijk wil concentreren en clusteren, met als doel de bezettingsgraad te verhogen en de kostendekkendheid te verbeteren;
4. De gemeente Voorschoten door herschikken van voorzieningen financiële middelen beschikbaar wil krijgen.

De uitwerkingsnotitie van 2012 geeft een toekomstbeeld op hoofdlijnen. Daarbij zijn een aantal hoofdpunten gedefinieerd:

- De rol van de (lokale) overheid verandert. De trend is de verantwoordelijkheid te leggen waar die hoort. Voorheen was het devies: 'u roept en wij draaien'. Nu is het devies: 'faciliteren en meedenken, maar realisatie is geen vanzelfsprekende overheidstaak. Particulier initiatief wordt ondersteund, maar de gemeente draagt geen risico meer;
- Professionaliseren van maatschappelijk vastgoedbeheer. Een meer bedrijfsmatige aanpak biedt mogelijkheden voor kostenbesparingen;
- Professioneler vastgoedbeleid dwingt de gemeente tot scherpe keuzes, bijvoorbeeld over de vraag hoe de vastgoedportefeuille eruit moet zien en waar optimalisaties mogelijk is.

Dit zijn de beleidsuitgangspunten voor het huidige Beheerplan vastgoed 2021-2024, waarvoor geldt dat bij de opzet van dit Beheerplan ook als uitgangspunt extra is meegenomen, dat de reikwijdte van de beleidsuitgangspunten vastgoed is vergroot, door ook de gebouwen daarin te betrekken die de gemeente voor eigen gebruik in eigendom heeft (zoals het gemeentehuis, de Werft en voorheen een deel van het Ambachts- en Baljuwhuis). Daarin was eerder niet in voorzien, maar dit maakt nu wel onderdeel uit van de opzet van dit Beheerplan.

De vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille in beheer bij het team vastgoed omvat per 1 januari 2020 in totaal 32 vastgoedobjecten. Per 1 januari 2017 vertegenwoordigden deze objecten een WOZ waarde van circa € 37 miljoen. De taak van de gemeente is om hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan.

In het Beheerplan Vastgoed 2021-2024 is de onderhoudsbehoefte wat betreft het eigenaren-onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille inzichtelijk gemaakt. Dat betreft de technische en bouwkundige kwaliteit en de lasten die ermee gemoeid zijn om die kwaliteit te borgen en in stand te houden op de lange termijn (20 jaar) en voor de korte termijn (2021-2024). De kosten die onderdeel uitmaken van het geheel aan onderhoud zijn 1) het dagelijks onderhoud en 2) het contractonderhoud wat onderdeel uitmaakt van de exploitatielasten jaarlijks en 3) het meerjarig planmatig onderhoud waar in de begroting (deels) in is voorzien.

Het gebruikersdeel ofwel het huurdersonderhoud -wat voorheen deels ook door de gemeente werd opgepakt- komt vanaf 1 januari 2020 niet meer voor de rekening van de gemeente. Dit is een direct gevolg van de invoering van een systematiek van doorberekenen van kostendekkende huren voor een groot aantal maatschappelijke accommodaties.

Verschil binnen de portefeuille

Bij het opstellen van het Beheerplan Vastgoed 2021-2024 maken wij voor de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden onderscheid tussen twee soorten vastgoedobjecten:

- a) Kern: dit betreft vastgoedobjecten waar geen veranderingen qua gebruik en functie zijn te verwachten. De kernportefeuille omvat 18 objecten, waar de onderhoudskwaliteit van geborgd moet blijven en regulier onderhoud is voorzien. Dat betekent dat zowel in dagelijks onderhoud, als contractonderhoud, alsook planmatig onderhoud is voorzien. Het doel is sober en doelmatig onderhoud plegen. Ter dekking van de bij deze objecten horende planmatige onderhoudskosten is de voorziening bedoeld;
- b) Strategisch: dit betreft vastgoedobjecten waar wel veranderingen qua gebruik en functie in de nabije toekomst wordt verwacht op basis van concrete planvorming of eerdere besluitvorming om objecten bijvoorbeeld af te stoten. Deze strategische portefeuille omvat 14 objecten, waar de onderhoudskwaliteit geborgd moet blijven, maar wel in beperkte mate. Dat betekent dat alleen in dagelijks onderhoud en contractonderhoud is voorzien (calamiteitenonderhoud), waarbij met extra dagelijks onderhoud rekening is gehouden bij de objecten waar al langere tijd geen planmatig onderhoud meer is gepleegd. Planmatig onderhoud wordt sowieso niet meer gepleegd bij deze objecten. Het doel is ze (tijdelijk) wind- en waterdicht te houden, totdat tot afstoten of (her)ontwikkeling wordt overgegaan. De dekking voor deze kosten zit in de exploitatiekosten en niet in de voorziening.

Van de 14 strategische objecten zijn er 12 objecten opgenomen in het project Ontwikkellocaties*. Naast deze 12 objecten zijn het zwembad het Wedde (Richard Wagnerlaan 85) en het Ambachts- en Baljuw-huis (Voorstraat 12) als strategisch bestempeld.

** Het project Ontwikkellocaties (ofwel de 'Integrale aanpak ontwikkeling accommodaties') wordt in de eerste helft 2020 afgerond en beoogd met een integrale benadering van bestaande accommodaties, oplossingen te vinden voor de financiële, maatschappelijke, woningbouw en ruimtelijke opgaven. De directe aanleiding voor het project was de uit de in de nota Financieel herstel 2018-2021 voortgekomen verkoop van het cultureel centrum (Prinses Marijkelaan) en de noodzaak tot herhuisvesting van de gebruikers. Het project telt in totaal 16 ontwikkellocaties, waarvan 12 objecten in beheer bij het team vastgoed. **Een van de beoogde resultaten van de herontwikkeling van de 16 geselecteerde locaties zijn is het substantieel beperken van de onderhoudslasten voor het gemeentelijk vastgoed.***

Ten aanzien van het zwembad is op basis van nadere besluitvorming in 2019 het beheer en onderhoud nog voor 10 jaar voorzien.

Ten aanzien van de overige 13 strategische objecten geldt dat vanaf 1 januari 2021 alleen nog calamiteitenonderhoud wordt gepleegd (wind- en waterdicht houden) tot ze afgestoten of (her)ontwikkeld zijn, waar nadere besluitvorming over moet plaatsvinden (zie: project 'Integrale aanpak ontwikkeling accommodaties').

Voor de strategische objecten zijn in dit Beheerplan Vastgoed 2021-2024 geen kosten voor planmatig onderhoud opgenomen. Er zijn alleen kosten geraamd voor calamiteitenonderhoud (wind- en waterdicht houden). Echter: er is wel planmatig onderhoud geraamd voor sommige strategische objecten in de huidige begroting, wat in afwijking is van de genomen besluiten om over te gaan tot afstoten van deze objecten.

Ten aanzien van zwembad het Wedde is besloten bij de Kadernota 2020 om af te wijken van een eerder besluit tot sluiting van het zwembad. Het zwembad blijft tenminste nog 5 jaar open met een optie tot verlenging van nog eens 5 jaar. Daarbij is voorzien in middelen (€ 100.000,- per jaar gebaseerd op een onderhoudsbehoefte van € 1.000.000,- in 10 jaar) om onderhoud te blijven uitvoeren, conform een nog nader te actualiseren MJOP. Voor deze bedragen is een voorziening zwembad in het leven geroepen in 2019.

Kernportefeuille (niet aan verandering onderhevig):

In onderstaande tabel 1 is de onderhoudsbehoefte opgenomen van de 18 objecten die in eigendom van de gemeente zijn. Deze objecten worden onderhouden door het team vastgoed binnen de afdeling OGB, die verantwoordelijk is voor de instandhouding van de gemeentelijke kernportefeuille maatschappelijk vastgoed.

De onderhoudsbehoefte voor de kernportefeuille bestaat uit de jaarlijkse kosten voor dagelijks onderhoud, de jaarlijkse kosten van het contractonderhoud en de lasten die samenhangen met het meerjarig planmatig onderhoud. In beide tabellen zijn de gemiddelde kosten met een doorkijk van 20 jaar berekend. Daarnaast zijn de berekende lasten weergegeven voor het onderhoud in de beheerperiode 2021-2024.

Tabel 1: Overzicht onderhoudsbehoefte 18 objecten in kernportefeuille niet onderhevig aan verandering.

Kernportefeuille (niet onderhevig aan verandering)	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld 20j
Meerjarig en planmatig onderhoud	158.596	253.845	418.571	431.564	316.016
Jaarlijks storings- en correctief onderhoud	24.441	24.441	24.441	24.441	24.441
Jaarlijks contract onderhoud	21.807	21.807	21.807	21.807	21.807
Totale structurele onderhoudslasten/jr.	204.844	300.093	464.819	477.812	362.264

Strategische portefeuille (wel aan verandering onderhevig):

Deze portefeuille bestaat uit objecten waarbij op basis van lopende ontwikkelingen en eerder genomen besluiten alleen nog calamiteitenonderhoud wordt uitgevoerd. Dit zijn 14 objecten, waarvan er 12 onderdeel uitmaken van het project Ontwikkellocaties.

Van deze 12 te onderzoeken ontwikkellocaties is ten aanzien van 5 objecten eerder besloten om deze af te stoten. Bij deze 5 objecten wordt sowieso al enkele jaren geen planmatig onderhoud meer uitgevoerd, omdat ze eerder zijn bestempeld als strategisch (aan verandering onderhevig). Doordat al langere tijd geen planmatig onderhoud is gepleegd, is de vermindering van de onderhoudskwaliteit hier sneller achteruit gegaan dan bij de objecten in de kernportefeuille. Langer uitstellen van afstoten, terwijl geen planmatig onderhoud wordt uitgevoerd, is steeds meer risicovol en leidt tot steeds hogere kosten voor calamiteitenonderhoud.

De 5 strategische objecten, waarvan is besloten die af te stoten, zijn:

1. Leidseweg 25/27 (gemeentehuis)
2. Koningin Julianalaan 55 (basement)
3. Koninklijke Marinelaan 21 (gemeentewerf)
4. Prinses Marijkelaan 2
5. Prinses Marijkelaan 4

Medio 2019 is een voorgenomen besluit tot verkoop van Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis) genomen. De gesprekken over de aan- en verkoop zijn begin 2020 nog niet afgerond, maar omdat de verkoop wel is voorzien in 2020, wordt dit object als strategisch bestempeld en niet langer meegenomen in het planmatig onderhoud voor de periode 2021-2024.

Het eerdere besluit tot sluiting van de Richard Wagnerlaan 85 (zwembad de Wedde) in 2021 is door de raad bij de Kadernota 2020 uitgesteld. Het contract met de exploitant Sportfondsen is voorlopig verlengd tot 2025*. Het college heeft daartoe besloten op 10 december 2019. Dit object is als strategisch bestempeld, maar het onderhoud is separaat van dit Beheerplan vastgoed 2021-2024 geregeld middels een ingestelde voorziening (zie kader hieronder). Vanaf april 2020 wordt voor dit object een actualisering van de meerjaren onderhoudsplanning verwacht, die moet aangeven op welke wijze het onderhoud -in overleg met de gemeente- uitgevoerd kan worden tot 2030 met de beschikbare middelen.

* Het besluit om het zwembad open te houden werd door de raad bij de kadernota 2020 genomen. De tekst luidde: "Naar aanleiding van het nadere onderzoek dat is uitgevoerd over de toekomst van zwembad Het Wedde, stelt het college voor om te gaan voor de variant waarin het bad de komende 10 jaar open kan blijven. De hiervoor benodigde middelen bedragen in de exploitatiebegroting € 85.000 structureel vanaf 2021. Hierbij is rekening gehouden met de inzet van de gelden die bij Sportfondsen Voorschoten BV de afgelopen jaren zijn opgebouwd. Op basis van een nader in opdracht van Sportfondsen te actualiseren onderhoudsplan, dat loopt tot en met 2030, zal dit onderhoud in totaal naar schatting € 1.000.000,- vragen. Voorgesteld is dit bedrag - ten laste van de concernreserve- toe te voegen aan een nieuw te vormen onderhoudsvoorziening".

Tabel 2: overzicht calamiteitenonderhoud (wind- en waterdicht) van de strategische portefeuille onderhevig aan verandering.

Strategische portefeuille (onderhevig aan verandering)	2021	2022	2023	2024
Dagelijks onderhoud	34.668	34.668	34.668	34.668
Contract onderhoud	50.735	50.735	50.735	50.735
Calamiteiten onderhoud	383.928	383.928	383.928	383.928
Totale instandhoudingslasten/jr.	469.331	469.331	469.331	469.331

Indien tabel 1 en 2 gecombineerd worden dan ontstaat een totaalbeeld (tabel 3) van zowel het totaal aan onderhoudskosten voor de objecten die niet onderhevig zijn aan veranderingen (kernportefeuille), alsook van de instandhoudingskosten voor de objecten waar verwacht wordt dat deze in de nabije toekomst wel aan verandering onderhevig zijn (strategische portefeuille).

Tabel 3: Totaal aan onderhoudskosten voor alle 32 objecten voor de periode 2021-2024 (kern- en strategische portefeuille)

Totale vastgoedportefeuille	2021	2022	2023	2024
Totale structurele onderhoudskosten/jr. objecten in eigen beheer niet onderhevig aan verandering	204.844	300.093	464.819	477.812
Totale incidentele instandhoudingslasten/jr.	469.331	469.331	469.331	469.331
Onderhoudskosten + lasten calamiteiten	674.175	769.424	934.150	947.143

Indien deze benodigde onderhoudskosten voor de kern- en strategische portefeuille worden afgezet tegen de beschikbare middelen, wordt inzichtelijk wat dit inhoudt voor de begroting voor de komende planperiode 2021-2024. In tabel 4 staat dit overzicht vermeld.

Tabel 4: Overzicht meerjaren perspectief benodigde onderhoudskosten versus beschikbare middelen

	2021	2022	2023	2024
Totale onderhoudskosten/jr.	674.175	769.424	934.150	947.143
Beschikbare middelen	820.933	820.933	820.933	820.933
Resultaat beschikbare middelen	146.758	51.509	-113.217	-126.210

Strategische objecten en calamiteitenonderhoud

Bij totstandkoming van het Beheerplan vastgoed 2021-2024 was helder dat eerder genomen besluiten over het afstoten van 5 specifieke objecten (zie hierboven) nog niet geëffectueerd konden worden per 1 januari 2021. Dit heeft onder meer te maken met de nadere besluitvorming over het project Ontwikkellocaties. De 5 specifieke objecten maken deel uit van de 12 strategische objecten die zijn opgenomen in dit Beheerplan.

Vooralsnog wordt voor deze 12 strategische ontwikkelobjecten rekening gehouden in het beheerplan met afstoten, alleen is er nog geen duidelijke planning per wanneer dan het de kosten voor het dagelijks- en contractonderhoud van deze strategische objecten vervalt, hangende de besluitvorming hierover.

Afhankelijk van de te nemen besluiten, kan de nu gekozen opzet van dit Beheerplan vastgoed 2021-2024 dus nog wijzigen voor zover dat objecten in de strategische portefeuille betreft. In zijn algemeenheid geldt dat voor de keuzen die te maken zijn rond het project ontwikkellocaties, maar specifiek geldt dit zeker wat betreft de keuze rond het object Leidseweg 25/27 (gemeentehuis, inclusief Koningin Julianalaan 55_basement).

Als besloten wordt het gemeentehuis niet af te stoten of niet te (her)ontwikkelen, dan zullen de opgenomen bedragen voor calamiteitenonderhoud voor dit object voor de komende beheerperiode vervallen. Dan wordt het gemeentehuis vanaf 1 januari 2021 weer opgenomen in het reguliere

planmatige onderhoud met de bijbehorende kosten. Daarbij moet dan specifiek voor het gemeentehuis worden vermeld dat het als enige in de vastgoedportefeuille moet worden verduurzaamd om als kantoorlocatie te mogen blijven dienen vanaf 2023. Wetgeving vereist dat kantoorlocaties moeten voldoen aan een wettelijk verplichte minimumscore op de energie-index (label C vereiste). Dat leidt ertoe dat grootschalig zal moeten worden ingegrepen voor dit object, waar het niet in is voorzien in de huidige meerjarenonderhoudsplanning. En dus zal bij een besluit om de Leidseweg 25/27 (+ Koningin Julialaan 55) niet af te stoten direct een plan voor verduurzaming van deze locatie moeten worden opgesteld en goedgekeurd -inclusief de daarvoor benodigde extra middelen- om in 2023 nog te kunnen voldoen als kantoorlocatie. Op dit moment is nog niet bekend welke exacte bedragen zijn gemoeid met het eventueel verduurzamen van het gemeentehuis.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Doel beheerplan	9
1.2	Jaarplan	9
1.3	Leeswijzer	9
2	Wettelijke kaders	10
2.1	Algemeen	10
2.2	Uitwerkingen	10
2.2.1	Asbest	10
2.2.2	Brandveiligheid, gebruiksbesluit	10
2.2.3	Open verbrandingstoestellen	10
2.2.4	Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)	11
2.2.5	Legionella beheersplannen	11
2.2.6	Regelgeving verduurzaming	11
3	Beleidsuitgangspunten	12
3.1	Beleidsvisie accommodaties	12
3.2	Invloed Herstelplan 2017 op de vastgoedportefeuille	12
3.3	Kostprijsdekkende huur systematiek	13
3.4	Milieu en duurzaamheid	13
3.5	Onderhoud en onderhoudsniveau	14
3.6	Veiligheid	14
3.7	Gevolgen bezuinigingen gemeente Voorschoten	14
3.8	Crisisopvang	14
3.9	Verkopen van objecten / al verkocht	14
4	Terugblik	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Uitgevoerd onderhoud	15
4.3	Kosten en budget	15
4.4	Overig	15
5	Huidige situatie	16
5.1	Huidige vastgoedportefeuille	16
5.2	Ontwikkelingen vastgoedportefeuille	16
5.2.1	Objecten in de verkoop	16
5.2.2	Objecten als ontwikkellocatie	16
6	Regulier Onderhoud	17
6.1	Algemeen	17
6.2	Jaarlijks onderhoud	17
6.2.1	Dagelijks onderhoud	17
6.2.2	Contractonderhoud	17
6.3	Meerjarig planmatig onderhoud	17
7	Financiën	18
7.1	Algemeen	18
7.2	Onderbouwing van de kosten	18
7.2.1	Jaarlijks onderhoud	18
7.2.2	Planmatig onderhoud	18
7.3	Kosten voor objecten waar geen veranderingen zijn te verwachten (kernportefeuille)	18
7.3.1	Meerjarig en planmatig onderhoud	18
7.3.1	Jaarlijks storings- en correctief onderhoud	18
7.3.2	Jaarlijks contract onderhoud	19

7.4	<i>Instandhoudingskosten objecten onderhevig aan veranderingen (strategische portefeuille)</i>	19
7.4.1	Jaarlijks storings- en correctief (dagelijks)onderhoud	19
7.4.1	Jaarlijks contract onderhoud	19
7.4.2	Jaarlijks extra calamiteitenonderhoud per strategisch object	19
8	Totale onderhoudslasten gemeentelijke vastgoedportefeuille	21
8.1	<i>Onderhoudslasten kernportefeuille 2021-2024 (<u>niet</u> onderhevig aan verandering)</i>	21
8.2	<i>Onderhoudslasten strategische portefeuille 2021-2024 (<u>wel</u> onderhevig aan verandering)</i>	21
8.3	<i>Onderhoudslasten totale portefeuille 2021-2024 (<u>kern- en strategische portefeuille</u>)</i>	21
8.4	<i>Verduurzamingsmaatregelen (grove doorkijk en financiële bandbreedte zonder nadere uitwerking)</i>	22

1 Inleiding

1.1 Doel beheerplan

Dit Beheerplan vastgoed 2021-2024 geeft inzicht in het ((bouw)technisch beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed en de daarvoor benodigde middelen. Primair betreft het de planperiode 2021-2024. Voor de financiële verantwoording wordt wel uitgegaan van een doorkijk op basis van 20 jaar. Het Beheerplan vastgoed geeft inzicht in de omvang van een groot deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de beleidsuitgangspunten, het benodigde onderhoud en de kosten die daarmee gemoeid zijn.

Het Beheerplan 2021-2024 is een kader voor het team vastgoed binnen de afdeling OGB om het beheer en onderhoud planmatig goed te kunnen uitvoeren voor de objecten die onder haar hoede vallen. Tevens is het ter verantwoording richting raad met betrekking tot het beheer en onderhoud van de gemeentelijke vastgoed portefeuille en de daarmee beschikbaar gestelde financiële middelen.

Van belang is te onderkennen dat er binnen de vastgoedportefeuille een aantal vastgoedobjecten onderdeel zijn van plannen -of nog uit te voeren besluiten- die moeten leiden tot noodzakelijke terugdringen van structurele lasten door de portefeuille te verkleinen. Dit betreft bijvoorbeeld het afstoten van objecten en het realiseren van woningbouwambities door locaties te ontwikkelen. De verduurzamingsopgave voor het gemeentelijk vastgoed voor de langere termijn kon nu nog niet worden verwerkt. De eerste uitkomsten van studies van een externe partij van eind 2019 worden nog verwerkt en zullen in de loop van 2020 worden gepresenteerd. Nadere advisering aan de raad en besluitvorming over mogelijke scenario's wat betreft verduurzamingsmaatregelen zal naar verwachting gaan plaatsvinden in de tweede helft van 2020.

1.2 Jaarplan

Het Beheerplan Vastgoed 2021-2024 vormt de schakel tussen het gemeentelijk accommodatiebeleid enerzijds en de realisatie van de noodzakelijke onderhoudsmaatregelen anderzijds. De in het Beheerplan vastgoed geformuleerde beheer- en onderhoudsbehoeften wordt verwerkt in de komende jaarschijven. Tussentijds kunnen actualisaties plaatsvinden om te zorgen dat veranderingen in de nu geformuleerde onderhoudsbehoeften worden bijgesteld als gevolg van eventuele snellere of langzamere achteruitgang in de kwaliteit van onderhoud.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft in het kort de wettelijke kaders aan.

Hoofdstuk 3 licht de beleidsvisie en de beleidsuitgangspunten vanuit het vigerende accommodatiebeleid toe.

Hoofdstuk 4 geeft een terugblik rondom het plegen van het beheer en onderhoud in de afgelopen jaren, die voor een belangrijk deel bepalend is voor de staat van de portefeuille op dit moment.

Hoofdstuk 5 beschrijft de huidige situatie, waarbij de objecten, de kwaliteit en mogelijke knelpunten in de portefeuille aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 geeft de verschillende vormen van beheer en onderhoud aan.

Hoofdstuk 7 betreft het financiële kader.

Hoofdstuk 8 geeft overzicht van de benodigde onderhoudsbudgetten voor 2021-2024 en indicatief een doorkijk naar mogelijke verduurzamingsmaatregelen voor het vastgoed in de toekomst.

2 Wettelijke kaders

2.1 Algemeen

Het Bouwbesluit bevat de landelijke minimumeisen voor bestaande bouw. Een bestaand gebouw moet in de praktijk voldoen aan de eisen gesteld op het moment dat (ver)bouw heeft plaatsgevonden, het reeds verkregen niveau. Dit niveau is slechts per individueel gebouw vast te stellen. Het kan dus zo zijn dat het gebouw voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit-Bestaande bouw, maar niet voldoet aan het 'reeds verkregen niveau'/bouwvergunningsniveau.

In het bouwbesluit 2012 zijn verder de landelijke eisen aan het brandveilige gebruik van woningen en gebouwen vastgelegd. Hierbij is geen onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

2.2 Uitwerkingen

Met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed is vooral de specifieke wet- en regelgeving met betrekking tot asbest, brandveiligheid en legionella beheerplannen en verduurzaming van belang.

2.2.1 Asbest

Vanuit zowel het Asbestverwijderingsbesluit 2005, als het gewijzigde Arbo-besluit 2006, is bij voorgenomen sloop, verbouwing, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden een asbest inventarisatie verplicht gesteld. Bovendien dient op grond van het gewijzigde Arbo-besluit door het asbestinventarisatiebedrijf in het asbestinventarisatierapport vastgelegd te zijn, in welke risicoklasse de werkzaamheden (verwijderen, saneren) uitgevoerd moet worden.

Met de inventarisatie- en de vergunningplicht zijn de eisen voor de eigenaar duidelijk, wordt aan de informatieverplichting naar de aannemer voldaan en is het overheidstoezicht goed te organiseren.

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 heeft voor bouwwerken geen directe werking maar is geïmplementeerd in de gemeentelijke bouwverordening. Richtlijn hiervoor is de Model-bouwverordening van de VNG. In deze verordening is geregeld dat bij asbestverwijdering altijd een sloopvergunning verplicht is.

Bij het verwijderen, de afvoer, (tijdelijke) opslag en bij het storten van asbest uit gebouwen dient de volgende regelgeving in acht genomen te worden:

- Arbeidsomstandighedenbesluit;
- Asbestverwijderingsbesluit 2005;
- Productenbesluit asbest;
- Regeling Bouwbesluit 2012;
- VNG Model- bouwverordening (11e supplement, augustus 2006).
- Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen;
- Besluit inzamelen afvalstoffen & Regeling inzamelaars, vervoerders, handelaars en bemiddelaars van afvalstoffen;
- De Wet milieubeheer voor zover opslag plaatsvindt binnen de inrichting van de asbest verwijderaar.

2.2.2 Brandveiligheid, gebruiksbesluit

In het bouwbesluit 2012 zijn de in Nederland geldende landelijke voorschriften voor brandveilig gebruik vastgelegd. Waar tot 2008 sprake was van eigen voorschriften van gemeenten (in de bouwverordening), zijn die voorschriften nu geüniformeerd in het Bouwbesluit. Alleen voor de meest risicovolle categorieën geldt een gebruiksvergunning, de rest kan volstaan met een melding of is vergunningsvrij. Van belang daarbij is dat de voorschriften uit het Gebruiksbesluit rechtstreeks werkend zijn, dat wil zeggen dat ze voor iedereen en alle gebruik geldt, ook al is er geen vergunnings- of meldingsplicht.

2.2.3 Open verbrandingstoestellen

Open verbrandingstoestellen moeten voldoen aan de minimale eisen met betrekking tot luchttoevoer en rookgasafvoer. Uitzonderingen hierop vormen kooktoestellen en warmwatertoestellen met een nominale belasting van ten hoogste 15 KW.

Daar waar gemeente Voorschoten verantwoordelijk is voor het toestel vervangen zij open toestellen door gesloten toestellen zodra de technische levensduur is verstreken of de technische staat van de toestellen hierom vraagt. Er wordt een uitzondering gemaakt voor gebouwen met een beperkte rest exploitatieduur. Indien open toestellen tijdelijk gehandhaafd blijven, wordt indien nodig de situatie (bouwkundig) aangepast zodat veiligheid is gewaarborgd. Indien een toestel in eigendom en beheer is bij een gebruiker zullen wij de gebruiker wijzen op de risico's die hieraan kleven.

2.2.4 Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)

Deze norm verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. Periodiek worden de keuringen NEN 3140 uitgevoerd.

2.2.5 Legionella beheersplannen

In het kader van de wettelijke regelgeving en zorgplicht van leidingwaterinstallaties zoals genoemd in de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit heeft de gemeente Voorschoten een risico-inventarisatie daar waar nodig uitgevoerd. De noodzakelijke maatregelen en keuringen worden periodiek uitgevoerd.

2.2.6 Regelgeving verduurzaming

Ten aanzien van de verduurzaming van vastgoedobjecten is grotendeels sprake van regelgeving, die nadere uitwerking vereist om aan te geven welke maatregelen concreet kunnen worden uitgevoerd op het niveau van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Er is in 2019 een opdracht verstrekt aan een extern adviesbureau om de verduurzamingsmaatregelen in kaart te brengen, waarvoor inmiddels een rapportage is opgeleverd. Die rapportage wordt op dit moment nader uitgewerkt om als te presenteren aan het college en de raad, naar verwachting medio 2020. (zie paragraaf 3.4 Milieu en Duurzaamheid hierna).

3 Beleidsuitgangspunten

3.1 Beleidsvisie accommodaties

De basis voor onderhoud, beheer en exploitatie van de gemeentelijke vastgoed portefeuille is vastgelegd in de uitwerkingsnotitie 'het kloppend hart' zoals door de raad op 5 april 2012 is vastgesteld.

De doelstellingen van het vigerende accommodatie- en vastgoedbeleid zijn daarin als volgt omschreven:

- De gemeente Voorschoten wil het huidige maatschappelijke klimaat in stand houden op basis van (gesubsidieerd) particulier initiatief;
- Voor de gemeente Voorschoten betekent het ondersteunen van activiteiten niet automatisch het in eigendom hebben van een scala aan gebouwen;
- De bestaande gemeentelijke (gebouwde) voorzieningen zoveel mogelijk concentreren en clusteren, zodat de bezettingsgraad stijgt en de kostendekkendheid wordt verhoogd;
- De gemeente wil door herschikken van voorzieningen financiële middelen beschikbaar krijgen.

De uitwerkingsnotitie geeft het toekomstbeeld op hoofdlijnen, waarvoor de volgende hoofdpunten zijn gedefinieerd:

- De rol van de overheid en daarmee ook van de gemeente verandert. De trend wordt: de verantwoordelijkheid moet gelegd worden daar waar het hoort. Deze verandering werkt ook door in de rol van de gemeente. Was het voorheen 'u roept en wij draaien', de verandering zal zijn: faciliteren en meedenken is prima, maar realisatie is niet langer een vanzelfsprekende taak van de gemeente. Daarom: particulier initiatief wordt toegejuicht en ondersteund, de gemeente wil echter geen risicodragende partij zijn.
- Een meer bedrijfsmatige aanpak en professionaliseren van het beheer van maatschappelijk vastgoed. Nevenvoordeel daarvan is dat door een meer bedrijfsmatige aanpak er mogelijkheden voor besparingen in zicht komen;
- Een beter en bedrijfsmatiger vastgoedbeleid houdt in dat de gemeente scherpe keuzes moet gaan maken. Keuze op bijvoorbeeld de vraag: hoe ziet de vastgoedportefeuille eruit en waar zitten de kansen voor optimalisaties.

Dit zijn de beleidsuitgangspunten voor het huidige Beheerplan vastgoed 2021-2024, waar bij de opzet van dit Beheerplan als extra uitgangspunt is opgenomen, dat de reikwijdte van de beleidsuitgangspunten vastgoed ook de gebouwen omvat die de gemeente voor eigen gebruik in eigendom heeft (zoals het gemeentehuis, de Werft en voorheen een deel van het Ambachts- en Baljuwhuis). Daarin was eerder (2012) niet in voorzien, maar dit maakt nu wel onderdeel uit van de opzet van dit Beheerplan.

3.2 Invloed Herstelplan 2017 op de vastgoedportefeuille

In het Financieel Herstelplan (Kadernota 2017) zijn bezuinigingen doorgevoerd om zo een structureel sluitende meerjarenbegroting te krijgen. Sluiting van het zwembad was daarin voorzien. Daar heeft de raad bij de Kadernota 2020 van besloten af te zien, waarna op 10 december 2019 het college heeft besloten -onder voorwaarden- de overeenkomst met Sportfondsen met tenminste 5 jaar te verlengen.

Het besluit om het Cultureel Centrum (Prinses Marijkelaan) te sluiten (naar aanleiding van het Herstelplan 2017) lag aan de basis van het lopende project 'Integraal accommodatiebeleid (ontwikkelstrategie)', waarmee breder is gekeken naar oplossingen voor de financiële, maatschappelijke, woningbouw en ruimtelijke opgaven als gevolg van het Herstelplan 2017. Dit project Ontwikkelstrategie telt 16 ontwikkellocaties (bijna allemaal gemeentelijke eigendom), waar het bij 12 locaties gaat om objecten die binnen de kaders van dit Beheerplan vastgoed 2021-2024 vallen. Eén van de beoogde resultaten van het project ontwikkelstrategie is het substantieel beperken van de onderhoudslasten voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Tijdens de

opstelling van dit Beheerplan vastgoed loopt de procedure rond besluitvorming nog over het project ontwikkelstrategie.

De invoering van kostendekkende huren per 1 januari 2020 werd mede ingegeven vanuit het doel van het Herstelplan om lasten te beperken door de kostendekkendheid te verhogen. De invoering heeft plaatsgevonden vanuit het principe dat eventuele kostenverhogingen aan de zijde van de huurders en gebruikers, worden gecompenseerd voor onbepaalde tijd (zie hierna: 3.3 Kostprijsdekkende huur systematiek).

De besluitvorming over het openhouden van het zwembad het Wedde bij de Kadernota 2020 en de nog te nemen besluiten in de eerste helft van 2020 rond het project ontwikkelstrategie, zijn van grote invloed op de kaders die gelden bij het opmaken van het Beheerplan vastgoed 2021-2024. En dat geldt ook voor twee andere ontwikkelingen, die actueel zijn en moeten worden vermeld: de invoering van de kostprijsdekkende huren en de uitwerking voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille.

3.3 Kostprijsdekkende huur systematiek

In lijn met de invoering van de Wet Markt- en Overheid heeft de raad in 2018 besloten om over te gaan tot de invoering van kostendekkende huren voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille volgens een standaard berekeningssystematiek (uitgezonderd de panden voor eigen gebruik). Dit heeft enige invloed op de uitkomsten van het Beheerplan vastgoed 2021-2024. De systematiek voor het berekenen van kostprijzen is mede gebaseerd op de meerjaren onderhoudsplanning, die de basis vormen van het Beheerplan vastgoed in zijn geheel.

Met de invoering van kostprijsdekkende huren zijn nieuwe standaard huurovereenkomsten afgesloten per 1 januari 2020. Uit deze standaard overeenkomsten vloeit automatisch voort dat de gemeente de verplichting heeft als eigenaar om naast het eigenaarsdeel van storingen- en contractenonderhoud ook regulier planmatig onderhoud uit te voeren. De omvang van deze verplichting is gebaseerd op een zogenaamde demarcatielijsten onderhoud, die onderdeel van de huurovereenkomsten uitmaken. Die demarcatie geeft aan welk deel van het onderhoud door de gemeente als eigenaar en welk deel door de huurders/gebruikers dient te worden uitgevoerd.

Deze systematiek maakt transparant welke verplichtingen de gemeente heeft voor onder meer het uitvoeren van planmatig onderhoud meerjarig. De overeenkomsten met huurders zijn voor 1 jaar - en daarna van jaar tot jaar- aangegaan.

3.4 Milieu en duurzaamheid

De ambities van het Rijk voortkomende uit de VN-klimaatop in Parijs uit december 2015 zijn ambitieus. Het Rijk ondersteunt de lokale overheden in het opstellen van een Lokale Klimaatagenda. Voorschoten werkt daarbij samen met de gemeenten uit Hollands Rijnland. Het energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025 is in juli 2017 door de raad van Voorschoten vastgesteld.

Er is in opdracht van de gemeente een externe rapportage opgesteld, waarbij indicatief een doorrekening is gemaakt op basis van twee uitgangspunten: het treffen van maatregelen die minimaal vereist zijn (vanuit de huidige wet- en regelgeving) en maatregelen op basis van het ambitieniveau om op termijn energieneutraal te worden.

Een plan van aanpak wordt op dit moment nader uitgewerkt, wat naar verwachting ter besluitvorming voorgelegd wordt aan de raad in de tweede helft van 2020. De uitkomsten konden nog niet verwerkt worden in het Beheerplan Vastgoed 2021-2024. Echter: op basis van de grove financiële indicaties die zijn gegeven, is een grove doorkijk mogelijk ten aanzien van de financiële gevolgen die ermee gemoeid zijn.

Daarbij wordt uitgegaan van twee uiterste scenario's en totaal verschillende invalshoeken:

- 1) een scenario gebaseerd op het nemen van maatregelen om te voldoen aan wet- en regelgeving (compliance);

- 2) een scenario gebaseerd op niet alleen voldoen aan wet- en regelgevingsmaatregelen, maar ook gebaseerd op de wens om op termijn de vastgoedportefeuille energieneutraal te maken (ambitie).

3.5 Onderhoud en onderhoudsniveau

Het huidige onderhoudsbeleid is er primair op gericht de gemeentelijke gebouwen langdurig technisch in stand te houden. Hierbij is uitgangspunt dat functies en gebruik gelijk blijven. Historisch wordt het gemeentelijk vastgoed onderhouden op een niveau dat omschreven wordt met 'sober en doelmatig'. Alleen voor objecten die aan verandering onderhevig zijn (strategisch) geldt dat het onderhoudsniveau wordt aangepast naar 'wind- en waterdicht'-houden, waarbij het uitgangspunt is dat op een relatief korte termijn de functies en het gebruik zullen wijzigen (afstoten of ontwikkelen).

3.6 Veiligheid

Veiligheid is een belangrijk en grotendeels via wet- en regelgeving verankerd aandachtspunt voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven gaat het hierbij vooral om:

- Brandveiligheid;
- Asbest(verwijdering);
- Legionellabestrijding;
- Veiligheid elektrotechnische installaties.

In de praktijk is hier inhoud aan gegeven middels de veelal verplichte jaarlijkse of meer-jaarlijkse inspecties en keuringen met betrekking tot de verschillende veiligheidsaspecten van het vastgoed.

3.7 Gevolgen bezuinigingen gemeente Voorschoten

De gemeente Voorschoten heeft onder preventief toezicht van de Provincie Zuid Holland gestaan. Bezuinigingen op basis van het Herstelplan 2017 zijn verwerkt in de begroting 2018 (en verder). Er is ten aanzien van meerdere objecten, waaronder het Cultureel Centrum, zwembad Het Wedde, de gemeentewerf en het gemeentehuis, besloten die af te stoten, waarmee bezuinigingen gerealiseerd zouden konden worden. Dat zijn strategische keuzen geweest die tot aanpassing van het onderhoudsniveau hebben geleid. De afgelopen jaren is onder meer voor deze objecten het beheer en onderhoud beperkt tot calamiteitenonderhoud (wind- en waterdicht houden).

Aangezien de degradatie (achteruitgaan van onderhoudsniveau) bij deze objecten in de afgelopen jaren sneller is gegaan dan bij andere objecten die regulier beter worden onderhouden, is het cruciaal om voor de volgende periode (2021-2024) te weten of aan deze strategie wordt vastgehouden of eventueel wordt afgeweken. Immers: het onderhoudsniveau is zodanig teruggelopen op verschillende punten dat het niet langer verantwoord is om alleen storings- en contractonderhoud (calamiteitenonderhoud) uit te voeren. Er wordt nu al met meer kosten aan calamiteitenonderhoud rekening gehouden, omdat het aantal storingen en klachten meer en meer gaat toenemen. Het is in ieder geval niet gepland bij deze strategische objecten om ze opnieuw op te nemen in het meerjarig planmatig onderhoud. Daarmee neemt de kans toe op (technische) risico's afneemt en vergroot het ook de kans op hogere kosten voor calamiteitenonderhoud.

3.8 Crisisopvang

De gemeente Voorschoten heeft voor crisisopvang tijdelijke de Prinses Marijkelaan 2 beschikbaar gesteld (2018 – begin 2019). Hierover zijn afspraken gemaakt met de organisatie Binnenvest (dak- en thuislozenopvang) uit Leiden. Het pand is in principe betrokken bij de plannen voor herontwikkeling van de objecten Prinses Marijkelaan 2 en 4 (Cultureel Centrum). Dit maakt onderdeel uit van het project rond de ontwikkellocaties, waar nog geen besluit over is genomen. Het is steeds minder verantwoord het object te laten gebruiken, omdat het stopzetten van het regulier onderhoud de technische staat steeds meer heeft verslechterd.

3.9 Verkopen van objecten / al verkocht

Een object zit in een proces van verkoop: het Ambachts- en Baljuwhuis aan de Voorstraat 12 (onder nadrukkelijk voorbehoud van definitieve besluitvorming). Dit object wordt om die reden niet langer meegenomen in het Beheerplan vastgoed 2021-2024.

4 Terugblik

4.1 Algemeen

Op basis van de ambitie uitgesproken in de notitie 'het kloppend hart' (professionaliseren vastgoedbeheer) heeft de conserndirectie destijds de Taskforce Vastgoed ingesteld. De medewerkers die zich binnen de werkorganisatie met vastgoed gerelateerde zaken bezig houden zijn hierbij samengevoegd. Inmiddels worden de taken en werkzaamheden rond beheer, onderhoud en exploitatie van een groot deel van het gemeentelijk vastgoed volledig uitgevoerd door het cluster vastgoed binnen de afdeling OGB.

4.2 Uitgevoerd onderhoud

De afgelopen jaren is besloten het planmatige onderhoud op een sobere en doelmatige wijze uit te laten voeren of zelfs helemaal uit te stellen voor sommige strategische objecten, waarbij het onderhoud werd beperkt tot een niveau van wind- en waterdicht houden.

Hierbij is uitgangspunt geweest dat de vastgoedobjecten er in een voldoende kwaliteit bij blijven staan, maar inmiddels is door de sobere aanpak de algehele kwaliteit van meerdere objecten daardoor sneller teruggelopen dan het geval zou zijn als er wel planmatig onderhoud uitgevoerd zou zijn. Degradatie is sneller gegaan doordat zeer terughoudend is omgegaan met het maken van onderhoudskosten en het plegen van investeringen.

Er moeten voor de eerstkomende jaren keuzes gemaakt worden, omdat de kosten voor herstel bij calamiteiten steeds meer gaan oplopen. Uitstellen of stopzetten van planmatig onderhoud (preventief) is op langere termijn duurder dan het steeds weer uitvoeren van calamiteitenonderhoud (curatief).

4.3 Kosten en budget

Er is op basis van de verdeling van de vastgoedportefeuille in twee categorieën (kern- en strategische portefeuille) berekend wat nodig is voor het de periode 2021-2024 om beheer – en onderhoud te plegen. Voor de kernportefeuille geldt een ander uitgangspunt (sober en doelmatig onderhoud) dan voor de strategische portefeuille (wind- en waterdicht houden).

Er is op basis van een grove indicatie met betrekking tot mogelijke verduurzamingsmaatregelen - waarover nadere besluitvorming nog moet plaatsvinden- een doorkijk gegeven welke financiële gevolgen die zouden kunnen hebben.

4.4 Overig

De totstandkoming van het Beheerplan Vastgoed 2021-2024 is een belangrijke stap voor de verdere ontwikkeling en professionalisering van het team vastgoed binnen de afdeling Omgevingsbeheer (OGB).

Integraal vastgoedmanagement is daarbij een centraal uitgangspunt en een streven om naar toe te werken. De relatie tussen goed vastgoedbeheer en de opgaven in andere domeinen, zoals bijvoorbeeld:

- Met RO voor ondersteuning/advisering bij de uitwerking van de ontwikkellocaties;
- Met MO voor ondersteuning/advisering wat betreft de overeenkomst met exploitatie- en beheerovereenkomst met Sportfondsen, alsook ten aanzien van huisvestingsvraagstukken op beleidsterreinen als, sport, welzijn, cultuur en onderwijs;
- Tussen OGB/team vastgoed en RO voor wederzijdse ondersteuning bij vraagstukken als de energietransitie en de verduurzamingsopgaven voor de gemeente in het algemeen en meer specifiek voor die van de verduurzamingsopgave voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

5 Huidige situatie

5.1 Huidige vastgoedportefeuille

Per 1 januari 2020 omvat de vastgoedportefeuille van de gemeente Voorschoten in totaal 32 vastgoedobjecten. De scholen zitten sinds 1 januari 2015 niet meer in deze vastgoedportefeuille. Zij zijn overgedragen aan de betreffende schoolbesturen, voor zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt!*

*** Eigendomsoverdracht bij einde gebruik scholen**

Bij het beëindigen van het gebruik van een schoolgebouw vindt in principe een eigendomsoverdracht plaats van het schoolgebouw van het schoolbestuur naar de gemeente. De overdracht (akte) wordt ingeschreven in het Kadaster. Bij het einde van het onderwijsgebruik moet een staat van onderhoud worden opgesteld, op basis waarvan wordt vastgesteld welk onderhoud nog moeten worden uitgevoerd. In principe verstrekt het schoolbestuur de opdracht voor het uitvoeren van dit onderhoud.

5.2 Ontwikkelingen vastgoedportefeuille

5.2.1 Objecten in de verkoop

Ten aanzien van een aantal objecten is besloten die te verkopen / af te stoten.
Dit betreft:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1) Prinses Marijkelaan 2 | (tevens ontwikkellocatie) |
| 2) Prinses Marijkelaan 4 | (tevens ontwikkellocatie) |
| 3) Koninklijke Marinelaan | (tevens ontwikkellocatie) |
| 4) Leidsweg 25/27 | (tevens ontwikkellocatie) |
| 5) Koningin Julianalaan 55 | (tevens ontwikkellocatie) |
| 6) Voorstraat 12 (A&B huis) | |

Met betrekking tot Richard Wagnerlaan 85 (zwembad het Wedde) is besloten het zwembad niet af te stoten, maar open te houden onder voorwaarden.

5.2.2 Objecten als ontwikkellocatie

Een aantal objecten is opgenomen in het project Ontwikkellocaties.
Dit betreft:

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 1) Prinses Marijkelaan 2 | (tevens eerder besloten af te stoten) |
| 2) Prinses Marijkelaan 4 | (tevens eerder besloten af te stoten) |
| 3) Koninklijke Marinelaan 21 | (tevens eerder besloten af te stoten) |
| 4) Leidsweg 25/27 | (tevens eerder besloten af te stoten) |
| 5) Koningin Julianalaan 55 | (tevens eerder besloten af te stoten) |
| 6) Beethovenlaan 10b | |
| 7) Burg. vd Haarplein 1 | |
| 8) Burg. vd Haarplein 9 | |
| 9) Hofweg 47 | |
| 10) Richard Wagnerlaan 22 | |
| 11) Wijngaardenlaan 4 | |
| 12) Zwaluwweg 4 | |

6 Regulier Onderhoud

6.1 Algemeen

In het kader van de voorbereidingen voor het Beheerplan Vastgoed 2021-2024 zijn de integrale meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's) van alle objecten bepaald.

Het reguliere onderhoud van vastgoedobjecten kent net als het onderhoud van de overige gemeentelijke kapitaalgoederen een tweetal hoofdcategorieën: het jaarlijks onderhoud en het planmatig (meerjaren) onderhoud.

6.2 Jaarlijks onderhoud

Het jaarlijks onderhoud kenmerkt zich door zijn onvoorspelbaarheid, dan wel door zijn kort-cyclisch karakter jaarlijks of tweejaarlijks onderdeel uitmaakt van het onderhoudsregime. Voor het vastgoed kunnen daarbij twee categorieën worden onderscheiden: dagelijks onderhoud en contractonderhoud.

6.2.1 Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud is niet gepland onderhoud aan gebouwen en installaties waarvan, om vervolgschade, inbreuk op het gebruiksgenot of ernstige hinder, overlast of gevaar te voorkomen, de uitvoering geen uitstel toelaat. Het doel is het onderdeel binnen de afgesproken tijd, snel en efficiënt terug te brengen in een staat waarin het aan de verlangde functie kan voldoen. De aanleiding kan een reparatieverzoek van gebruiker, passant of een inspectie zijn.

6.2.2 Contractonderhoud

Contractonderhoud is gericht op het veelal preventief onderhoud aan vooral technische installaties dat op basis van contractafspraken wordt uitgevoerd door externe leveranciers. De looptijd van de onderhoudscontracten is variabel, maar de periode van uitvoering is in de regel kort-cyclisch (jaarlijks of tweejaarlijks). Het betreft vooral het preventief onderhoud en keuringen van installatietechnische componenten als liften, (nood)verlichting, cv-installaties, ventilatie-installaties, hydrofoorinstallaties, communicatieapparatuur enzovoort.

6.3 Meerjarig planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van de accommodatie/object nodig zijn om het object te laten voldoen aan de gewenste functie. De toekomstige onderhoudsactiviteiten worden vastgelegd in een meerjaren-onderhoudsplanning (MJOP).

De meerjaren-onderhoudsplanning komt tot stand op basis van de volgende kaders:

- Activiteiten worden ingepland op basis van verwachtingen, inspecties en/of analyse van correctief onderhoud;
- Activiteiten worden ingepland met als doel de kans op storingen of visuele degradatie van gebouwen of onderdelen daarvan te verkleinen of te voorkomen;
- Het object blijvend te laten voldoen aan het gewenste onderhoudsniveau;
- Onderhoudsactiviteiten noodzakelijk zijn op basis van wet- en regelgeving als periodieke keuringen en inspecties die in het kader van legionella, Bouwbesluit, Gebruiksbesluit, etc.

Het planmatig onderhoud kenmerkt zich door zijn lang-cyclisch karakter. In de meerjaren onderhoudsplannen op pandniveau wordt gerekend met doorkijken van minimaal 20 jaar. Op basis van de periodiek uit te voeren inspecties van de vastgoedobjecten en de daaruit voortvloeiende urgentie van het uit te voeren onderhoud wordt het meerjaren onderhoudsplan geactualiseerd en bijgesteld.

7 Financiën

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de voor het onderhoud en beheer van de gemeentelijke vastgoedobjecten en objecten berekende kosten weergegeven en de financiële verantwoording vormgegeven. De gemeentelijke vastgoedportefeuille vertegenwoordigt met een aanzienlijke financiële waarde. De taak van de gemeente is om hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan. Inzicht in de kosten van instandhouding en daarbij geprognostiseerde ontwikkelingen op lange termijn zijn daartoe onontbeerlijk.

7.2 Onderbouwing van de kosten

7.2.1 Jaarlijks onderhoud

Voor het *dagelijks onderhoud* is uitgegaan van het landelijk gehanteerde kengetal van € 1,50 /m². In de praktijk blijkt dit bedrag gemiddeld in lijn te lopen met de in de afgelopen jaren gemaakte kosten. Op pandniveau kunnen de werkelijke kosten van dit soort calamiteiten onderhoud op jaarbasis natuurlijk wel de nodige variatie vertonen.

De in het beheerplan opgenomen kosten ten behoeve van het *contractonderhoud* zijn gebaseerd op de bestaande overeenkomsten met de betreffende leveranciers van dit periodieke preventief onderhoud.

7.2.2 Planmatig onderhoud

De basis van de kosten voor onderhoud en beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gevormd door de meerjaren onderhoudsplannen die op objectniveau zijn opgesteld. Hiertoe is een inventarisatie van de staat van onderhoud van het vastgoed uitgevoerd. Op basis van gewenst onderhoud, eenheidsprijzen en hun cycli is vervolgens doorerekend met een doorkijk op lange termijn

Voor het Beheerplan vastgoed 2021 – 2024 is conform de beheerplannen openbare ruimte, de doorkijk van de eerste 20 jaar genomen voor het berekenen van de gemiddelde jaarlijkse onderhoudsbehoefte in het kader van het planmatig onderhoud per object. Vanwege de sterk fluctuerende advieskosten zijn deze inbegrepen in de kosten voor planmatig onderhoud.

7.3 Kosten voor objecten waar geen veranderingen zijn te verwachten (kernportefeuille)

7.3.1 Meerjarig en planmatig onderhoud

De tabel geeft een totaal overzicht van de berekende kosten voor het planmatig onderhoud per accommodatie of vastgoed object met een doorkijk van 20 jaar.

Onderstaande tabellen geven het overzicht van de structurele begrootte kosten voor het meerjarig planmatig onderhoud de objecten in de kernportefeuille

Tabel 5: Meerjarig planmatig onderhoud kernportefeuille

kernportefeuille	2021	2022	2023	2024	Gem. 20j
Maatschappelijk & commercieel, woningen, objecten t.b.v. kwaliteit openbare ruimte	158.596	253.845	418.571	431.564	316.016

7.3.1 Jaarlijks storings- en correctief onderhoud

Deze objecten in de kernportefeuille zijn verantwoordelijk voor de structurele druk van de inzet van vastgoed op de gemeentelijke begroting. Op dit moment zijn dit de objecten waar, los van besluitvorming op specifieke dossiers door de raad, geen mutaties van verwacht worden, in elk geval gedurende de beheerperiode 2021 -2024.

Tabel 6: Jaarlijks storings- en correctief (dagelijks) onderhoud kernportefeuille

kernportefeuille	2021	2022	2023	2024	Gem. 20j
Maatschappelijk & commercieel, woningen, objecten t.b.v. kwaliteit openbare ruimte	24.441	24.441	24.441	24.441	24.441

7.3.2 Jaarlijks contract onderhoud

De kosten van het jaarlijks contractonderhoud zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 7: Jaarlijks contract onderhoud kernportefeuille

kernportefeuille	2021	2022	2023	2024	Gem. 20j
Maatschappelijk & commercieel, woningen, objecten t.b.v. kwaliteit openbare ruimte	21.807	21.807	21.807	21.807	21.807

7.4 Instandhoudingskosten objecten onderhevig aan veranderingen (strategische portefeuille)

7.4.1 Jaarlijks storings- en correctief (dagelijks)onderhoud

Deze objecten leveren tijdelijk druk op de gemeentelijke begroting. Op dit moment zijn dit de objecten waar besluiten zijn genomen of besluitvorming in voorbereiding is. Verwacht wordt dat deze objecten uiteindelijk gedurende de beheerperiode 2021 -2024 worden verkocht of (her)ontwikkeld. Normaliter zou op basis van kengetallen het storings- en correctief onderhoud niet meer dan de onderhavige bedragen omvatten.

Tabel 8: Jaarlijks storings- en correctief (dagelijks) onderhoud strategische portefeuille

strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024	Gem. 20j
Maatschappelijk & commercieel, woningen, objecten t.b.v. kwaliteit openbare ruimte	34.668	34.668	34.668	34.668	34.668

7.4.1 Jaarlijks contract onderhoud

De kosten van het jaarlijks contractonderhoud zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 9: Jaarlijks contract onderhoud strategische portefeuille

strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024	Gem. 20j
Maatschappelijk & commercieel, woningen, objecten t.b.v. kwaliteit openbare ruimte	50.735	50.735	50.735	50.735	50.735

7.4.2 Jaarlijks extra calamiteitenonderhoud per strategisch object

Omdat een aantal van de onderhavige objecten al langere tijd als strategisch is benoemd en er derhalve ook langere tijd geen planmatig onderhoud is uitgevoerd, is de onderhoudskwaliteit harder teruggelopen dan bij de regulier (planmatig) onderhouden objecten in de kernportefeuille.

Voor de komende beheerperiode 2021-2024 is het niet langer verantwoord om op basis van de kengetallen het jaarlijks storings- en correctief onderhoud te ramen. Naar verwachting zal het aantal calamiteiten (klachten, storingen) steeds meer toenemen. Er is daarom per strategisch object bekeken wat voor de gehele periode 2021-2024 aan calamiteitenonderhoud nodig zou zijn, op basis van de huidige teruggelopen onderhoudskwaliteit van deze objecten. Op basis van die inschatting is op een rij gezet welke bedragen nodig zouden zijn om eventuele calamiteiten op te vangen in de periode 2021-2024.

Tabel 10: Jaarlijks verwachte calamiteitenonderhoud strategische objecten 2021-2024

Strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024	Gem. 20j
Prinses Marijkelaan 4	5.000	5.000	5.000	5.000	
Richard Wagnerlaan 85 -elders begroot-					
Leidseweg 25/27	155.007	155.007	155.007	155.007	
Koninklijke Marinelaan 21	21.021	21.021	21.021	21.021	
Beethovenlaan 10 ^b	5.000	5.000	5.000	5.000	
Burgemeester vd Haarplein 1	5.000	5.000	5.000	5.000	
Koningin Julianalaan 55	5.000	5.000	5.000	5.000	
Richard Wagnerlaan 22	5.000	5.000	5.000	5.000	
Wijngaardenlaan 4	12.500	12.500	12.500	12.500	
Zwaluwweg 4	7.500	7.500	7.500	7.500	
Voorstraat 12	5.000	5.000	5.000	5.000	
Burgemeester vd Haarplein 9	151.900	151.900	151.900	151.900	
Hofweg 47	1.000	1.000	1.000	1.000	
Prinses Marijkelaan 2	5.000	5.000	5.000	5.000	
TOTAAL	383.928	383.928	383.928	383.928	

Op dit moment zijn dit de objecten waar besluiten zijn genomen of besluitvorming in voorbereiding is. Verwacht wordt dat deze objecten uiteindelijk gedurende de beheerperiode 2021 -2024 worden verkocht of (her)ontwikkeld. Specifiek voor Prinses Marijkelaan 2 + 4 geldt dat nadere besluitvorming over de (her)ontwikkeling wordt afgewacht, voordat het calamiteitenbudget kan komen te vervallen.

Specifiek ten aanzien van de Leidseweg 25/27 (huisvesting ambtelijke- en bestuurlijke organisatie) worden de instandhoudingskosten niet afgeraamd, om de eigen huisvesting op termijn te borgen.

8 Totale onderhoudslasten gemeentelijke vastgoedportefeuille

8.1 Onderhoudslasten kernportefeuille 2021-2024 (niet onderhevig aan verandering)

Geadviseerd wordt de objecten niet onderhevig aan verandering (kernportefeuille) sober en doelmatig te onderhouden, waarvoor planmatig onderhoud dient te worden gepleegd. De kosten voor de kernportefeuille gedurende de beheerperiode 2021 – 2024 is dan samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 10: Overzicht onderhoudsbehoefte kernportefeuille (niet onderhevig aan veranderingen)

Kernportefeuille (niet onderhevig aan verandering)	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld 20j
Meerjarig en planmatig onderhoud	158.596	253.845	418.571	431.564	316.016
Jaarlijks storings- en correctief onderhoud	24.441	24.441	24.441	24.441	24.441
Jaarlijks contract onderhoud	21.807	21.807	21.807	21.807	21.807
Totale structurele onderhoudslasten/jr.	204.844	300.093	464.819	477.812	362.264

8.2 Onderhoudslasten strategische portefeuille 2021-2024 (wel onderhevig aan verandering)

Zoals eerder geadviseerd wordt geadviseerd bij de objecten onderhevig aan verandering alleen wind- en waterdicht onderhoud te plegen, zolang geen ander besluit is genomen daarvan af te wijken. Voor deze objecten wordt *geen* regulier planmatig onderhoud geraamd. De samenvatting van alle kosten gedurende de beheerperiode 2021 – 2024 is dan samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 11: Overzicht onderhoudsbehoefte strategische portefeuille (wel onderhevig aan veranderingen)

Strategische portefeuille (onderhevig aan verandering)	2021	2022	2023	2024
Dagelijks onderhoud	34.668	34.668	34.668	34.668
Contract onderhoud	50.735	50.735	50.735	50.735
Calamiteiten onderhoud	383.928	383.928	383.928	383.928
Totale instandhoudingslasten/jr.	469.331	469.331	469.331	469.331

8.3 Onderhoudslasten totale portefeuille 2021-2024 (kern- en strategische portefeuille)

Het totaal aan benodigde middelen om de kernportefeuille en de strategische portefeuille te beheren en te onderhouden voor de periode 2021-2024 is in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 12: totale onderhoudslasten per categorie onderhoud voor de strategische- en kernportefeuille voor de periode 2021-2024

	2021	2022	2023	2024
Dagelijks onderhoud (kernobjecten, tabel 6)	24.441	24.441	24.441	24.441
Dagelijks onderhoud (strategisch, tabel 8 + 10)	418.596	418.596	418.596	418.596
Contract onderhoud (kernobjecten, tabel 7)	21.807	21.807	21.807	21.807
Contract onderhoud (strategisch, tabel 9)	50.735	50.735	50.735	50.735
Planmatig onderhoud (kernobjecten, tabel 5)	158.596	253.845	418.571	431.564
Planmatig onderhoud strategische (nvt)	0	0	0	0
Totaal	674.175	769.424	934.150	947.143

8.4 Verduurzamingsmaatregelen (groe doorkijk en financiële bandbreedte zonder nadere uitwerking)

Ten aanzien van de verduurzamingsopgave wordt slechts een indicatieve doorkijk gegeven welke maatregelen mogelijk nog genomen kunnen worden om aan wet- en regelgeving en/of een energieneutraal ambitieniveau te voldoen. Er wordt gewerkt aan nadere uitwerkingen -binnen de hieronder ruw geschatte bandbreedten- van scenario's die naar verwachting in de tweede helft van 2020 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Tabel 13: **INDICATIEF:** kosten verduurzaming structureel per jaar en totaalinvestering tot 2030 en tot 2050

Tijdspad	2030 per jaar + totaalinvestering	2050 per jaar + totaalinvestering
<u>Compliance</u> (voldoen aan wet- en regelgeving)	>€ 95.000,- per jaar <u>tot 2030</u> structureel. 10 jaar totaalinvestering tot 2030 van >€ 950.000,-	
<u>Ambitie 2030-2050</u> (energieneutraliteit binnen bepaalde periode)	>€ 1.200.000,-per jaar structureel om in 2030 energieneutraal te zijn. (investeringen zonder vervangingen tot 2030). <u>10</u> jaar totaalinvestering <u>tot 2030</u> van >€ 12.000.000,-	>€ 650.000,- per jaar structureel om in 2050 energieneutraal te zijn. (incl. vervangingsinvesteringen van 2030 tot 2050). <u>30</u> jaar totaalinvestering tot 2030 van € 20.000.000,-