

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

21 maart 2017

Agendapunt

Onderwerp actualiseren gemeentelijke MJOP en controle drinkwaterinstallaties conform NEN 1006
Portefeuillehouder(s) wethouder Mr. S.B.J. Backus

Inhoudelijk voorstel

Samenvatting

In de begroting van 2015 heeft u de aanzet gemaakt om op termijn een vastgoedloze gemeente te worden. Uitvoering binnen de financiële kaders van de begroting 2016-2019 betekent voor vastgoed (inclusief de accommodaties in het sociaal domein) dat vanaf het jaar 2018 een ombuiging gerealiseerd moet worden van € 1,6 miljoen. De taakstelling kan alleen worden gerealiseerd als een substantieel deel van het vastgoed wordt afgestoten. Het onderstaande resultaat is het gevolg van het verlengen van de afschrijftermijn en het onderhoudsniveau vast te stellen op conditie 4. De nog te realiseren structurele bezuiniging dient te worden verwezenlijkt door in de komende het vastgoed te verkopen of over te dragen.

Taakstelling Vastgoeden accommodaties	2017	2018	2019	2020
Begroting	€ 1.100.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000
Gerealiseerd (peildatum 1-12-2016)	€ 1.068.000	€ 1.064.000	€ 1.081.000	€ 1.088.000
Nog te realiseren	€ 32.000	€ 536.000	€ 519.000	€ 512.000

Bij het vaststellen van de programmabegroting 2017 – 2020 in uw vergadering van 1 november 2017 heeft u kennisgenomen van het voornemen om het gemeentelijk meerjarig onderhoudsplan (MJOP) te actualiseren. Dit is nodig om op gestructureerde wijze het vastgoed te beheren en inzicht te krijgen in de kosten van beheer en onderhoud. Het vormt de basis voor het proces om zoveel als mogelijk gemeentelijk vastgoed te verkopen en over te dragen aan verenigingen, stichtingen en commerciële partijen. Daarnaast heeft gemeente Leudal de zorgplicht voor de drinkwaterinstallatie van alle openbare gebouwen in haar bezit. In de gemeente Leudal zijn ca. 90 gebouwen met aerosol vormende punten die aan een controle onderworpen moeten worden. Het voorliggende voorstel gaat hier verder op in.

Kader

Op 12 juli 2016 heeft u het 'Beleidskader accommodaties en subsidies' vastgesteld. De resultaten van het interactief traject Ôs Dörp hebben bijgedragen aan deze beleidskaders. Het uitvoeringstraject is gericht op de implementatie van het accommodatiebeleid en krijgt in 2017 zijn vorm. Het beleidskader vormt naast een vernieuwingsimpuls een uitwerking van eerder genomen raadsbesluiten. Voor het verkrijgen van een goede balans tussen het maatschappelijk en het financieel rendement van gemeentelijk vastgoed is het treffen van een aantal maatregelen noodzakelijk, die bij voorkeur gecombineerd met elkaar uitgevoerd worden. Op pagina 5 van de Begroting 2017-2020 worden de volgende acties benoemd:

1. In samenspraak met het Overleg Orgaan Gemeenschapsaccommodaties (OOG) wordt nagegaan hoe de gemeenschapshuizen financieel en sociaal duurzaam kunnen functioneren en daar waar mogelijk en nodig kunnen samenwerken.
2. Vastgoed zal zoveel mogelijk worden verkocht en overgedragen aan verenigingen, stichtingen en andere partijen.
3. Geen nieuwe accommodaties bouwen en maatschappelijke accommodaties afstoten die de gemeenschap niet bereid is over te nemen en sluitend te exploiteren.
4. Er wordt zoveel als mogelijk ingezet op multifunctionele accommodaties (meervoudig gebruik), commercieel, sport, onderwijs, ed. (brede maatschappelijke voorzieningen).
5. Waar mogelijk gaan we naar minder sportaccommodaties binnen en buiten, concentratie-spreidingsbeleid over de gehele gemeente. Efficiëntie in verhuur (o.a. clusteren sporttakken, sturen op optimale bezetting).
6. Aanpassingen huurtarieven sportaccommodaties (eenduidiger en simpeler) en aanboren van nieuwe geldstromen (o.a. PPS, Wmo, Awbz, crowdfunding en samenwerking met commerciële (sport)aanbieders).

Verder heeft u besloten om ook vanaf 2018 het onderhoudsniveau vastgoed te handhaven op niveau 4, met inachtneming dat het onderhoudsniveau vastgoed na vaststelling van het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) in 2017 opnieuw vastgesteld wordt.

Beoogd effect

Het op orde brengen van de basis voor vastgoed- en accommodatiebeheer door het op korte termijn actualiseren van het gemeentelijke MJOP en het controleren van de drinkwaterinstallaties conform NEN 1006.

Argumenten

Een MJOP op elementenniveau geeft inzicht in de conditie van een gebouw per ruimte /bouwdeelniveau (bv dakvlak) voor het onderhoud van het zogenaamde 'eigenaarsdeel/gemeente' en onderhoud van het 'huurders/gebruikersdeel'. Een MJOP is ook nodig om uitbesteding van werkzaamheden economisch mogelijk te maken. Op basis van een MJOP is inzichtelijk welke werkzaamheden moeten worden uitbesteed. Het huidige MJOP van de gemeente Leudal is gebaseerd op een conditiemeting uit 2008 en door middel van een theoretische extrapolatie in 2014 geactualiseerd. Daardoor geeft het huidige MJOP een te onnauwkeurig beeld om anno 2017 nog voldoende te kunnen sturen op het behoud van de gewenste kwaliteit van het gemeentelijke vastgoed. Het MJOP vormt ook de basis voor gesprekken in het kader van verkoop en overdracht van objecten en draagt bij aan een reële waardebeoordeling. Bovendien dienen deze objecten tot het moment van overdracht of verkoop te worden beheerd om te voorkomen dat de staat van onderhoud achteruit gaat. Daarom is actuele kennis van de onderhoudstoestand noodzakelijk. Daarnaast zijn er sinds 2008 diverse nieuwe objecten opgeleverd die nog niet in het MJOP zijn verwerkt.

Voor alle openbare gebouwen geldt een wettelijke verplichting dat de drinkwaterinstallatie dient te voldoen aan de eisen van de NEN 1006 vanuit het oogpunt van volksgezondheid (legionellabestrijding), veiligheid en doelmatigheid. Het voldoen aan de eisen van de NEN 1006 houdt niet alleen in dat de installatie voldoende kan worden doorgespoeld, maar ook dat er per object een beheersplan aanwezig is. In het verleden zijn er technische maatregelen genomen, maar naast de installatie van het zwembad in Neer dienen ook de overige gemeentelijke gebouwen aan een controle conform NEN 1006 te worden onderworpen.

Uitvoering

1. De werkzaamheden voor het actualiseren van het MJOP en het controleren van de drinkwaterinstallaties conform NEN 1006 worden uitbesteed aan marktpartijen. Volgens Ultimo heeft gemeente Leudal momenteel 236 bouwkundige objecten in haar bezit. In totaal komen 172 objecten in aanmerking voor een (nieuwe) conditiemeting. De conditiemeting vormt vervolgens de basis voor het actualiseren van het MJOP. Het gaat hier in totaal om 112 objecten die in het huidige MJOP zijn opgenomen en 60 nieuwe objecten waarvan de bouwtechnische opname en de uitwerking in het MJOP nog plaats moet vinden. De kosten van deze werkzaamheden worden geraamd op in totaal € 175.000. Om een goed beeld te krijgen van de huidige staat van het gemeentelijke vastgoed worden de gebouwen onderworpen aan een conditiemeting conform NEN 2767. De conditiemeting vormt vervolgens de basis voor het actualiseren van het MJOP. Gelet op de omvang van het aantal gebouwen wordt voorgesteld om deze actualisering in 2 tranches – deels in 2017 en deels in 2018 - te doorlopen. Hierbij wordt in 2017 de prioriteit gegeven aan de in totaal 56 (grotere) objecten, waaronder gemeenschapsvoorzieningen, objecten waarvan reeds gesprekken over verkoop of overdracht lopen en objecten die commercieel worden verhuurd.
2. Zoals aangegeven heeft gemeente Leudal de zorgplicht voor de drinkwaterinstallatie van alle openbare gebouwen in haar bezit. In de gemeente Leudal zijn ca. 90 gebouwen met aerosol vormende punten die aan een controle onderworpen moeten worden. Daarvoor is bij Kiwa Compliance een offerte opgevraagd voor het uitvoeren van de inspectie inclusief monsternamen en beheersplan. Dit onafhankelijke onderzoeksbureau biedt deze werkzaamheden aan voor een bedrag van € 39.150 exclusief BTW. Kosten van eventuele correctieve maatregelen zijn niet meegenomen in deze raming. Voor alle overige gebouwen - niet prioritair locaties zonder aerosol vormende punten - geldt een zorgplicht. Hier is geen direct risico voor legionella besmetting. Derhalve is het advies om hier geen controle conform NEN 1006 uit te voeren en/of monsters te nemen.

3. Het is voorstelbaar dat er noodzakelijke informatie over de diverse objecten ontbreekt. Gaandeweg het traject van dossiervorming wordt pas duidelijk welke informatie ontbreekt. Een inschatting van de omvang is dus op dit moment niet mogelijk. Daarom wordt voorgesteld om een PM-post op te nemen om ontbrekende informatie aan te zuiveren, bijvoorbeeld door het laten opstellen van plattegronden en gevels of aanvullende inspecties. Binnen de gemeente is geen tekencapaciteit aanwezig, zodat deze werkzaamheden aan derden worden uitbesteed aan de hand van een raamovereenkomst.

Financiële paragraaf

U wordt gevraagd om voor 2017 een budget van € 125.000 beschikbaar te stellen, een en ander volgens de bijgaande specificatie.

1.	actualiseren MJOP uitvoering 2017	raming op basis van 56 objecten	:	€	85.000
2.	controle drinkwatervoorziening NEN 1006	offerte	:	€	39.150
3.	aanzuiveren ontbrekende informatie	P.M.	:		PM
TOTAAL					: € 124.150 + PM
afgerond					: € 125.000 + PM
Nog te doen:					
	actualiseren MJOP uitvoering 2018	raming op basis van 116 objecten	:	€	90.000

In de begroting 2017 zijn de kosten van het actualiseren van het MJOP als PM post opgenomen. Bij de vaststelling van de begroting 2017 heeft u besloten om het positieve begrotingssaldo van € 768.000 te reserveren om incidentele tegenvallers en/of risico's binnen vastgoed op te vangen. De aanwending hiervan mag slechts plaatsvinden wanneer het college de noodzaak daartoe naar het oordeel van u overtuigend heeft aangetoond. U wordt voorgesteld om de kosten ad € 125.000 + PM te dekken uit het geormerkte overschot.

Relatie met programmabegroting		
Programma	Thema	Product
4. Sterk besturen en organiseren	T402 – Dienstverlening B&O	4PRD4201 – Interne dienstverlening

Grootboeknummer	Budget volgens begroting	Reeds uitgegeven	Verplichting	Bedrag opgenomen in dit voorstel	Restant	Begrotingsmutatie				Toelichting dekking of relatie met ombuigingen
						2016	2017	2018	2019	
69225000	907.415			125.000	782415					
62925000	907.415			PM	782415-PM					
					0					
					0					
	907415	0	0	125000+PM	782415-PM	0	0	0	0	

Inkoopparagraaf

Voor het actualiseren van het MJOP in 2017 wordt nu een krediet gevraagd van € 85.000. Voor het actualiseren van het MJOP in 2018 wordt nu geen krediet gevraagd en aangegeven dat dit "nog te doen" blijft. De raming voor 2018 bedraagt € 90.000 .

Conform het gemeentelijke inkoopbeleid wordt de opdracht voor het actualiseren van het MJOP gezien de opdrachtwaarde op meervoudig onderhandse wijze aanbesteed. Inkoop stelt, ter beperking van administratieve lasten, voor om één meervoudig onderhandse aanbesteding uit te schrijven voor de aangegeven werkzaamheden 2017 ad € 85.000 en waarbij de werkzaamheden voor 2018 ad € 90.000 als optie worden meegenomen.

De werkzaamheden in het kader van de controle drinkwaterinstallaties conform NEN 1006 worden geraamd op € 39.150. Conform het gemeentelijke inkoopbeleid kan daarom worden volstaan met een enkelvoudige onderhandse offerteaanvraag.

Personele paragraaf

De functies van de manager Vastgoed – voor een periode van 3 jaar – en de medewerker Beheer en onderhoud zijn verankerd in de primaire begroting.

Communicatieparagraaf

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Meerjaren onderhoudsplan 2014 (Onderhoudsoverzicht 2014-2023 dd 30-10-2014 (met bezuinigingen).pdf).

Heythuysen,

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

D.J.E. Noppers

A.H.M. Verhoeven MPM