

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-006	Zaaknummer:	118774
Onderwerp:	Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019-2038		
Korte inhoud:	Met het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen wordt eens in de 5 jaar de begroting voor het onderhoud gemeentelijke gebouwen opnieuw onderbouwd.		

Datum B&W: 3 maart 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Aboyaakoub
-------------------------	---------------------	----------------------

Voorstel

Het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019-2038 vaststellen.

Inleiding

Het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen wordt eens in de 5 jaar geactualiseerd. Het beheerplan heeft primair als functie om onderbouwd op het goede moment de benodigde beheermaatregelen uit te voeren. Daarnaast is het een onderbouwing van onze begroting op dit vlak en van de voorziening gemeentelijke gebouwen op de balans.

Het doel van het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen is om de conditie van de gemeentelijke gebouwen te bewaken, achterstallig onderhoud te voorkomen en inzicht te hebben in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode.

De meerjaren-onderhoudsbegroting (MOB) strekt zich uit over een periode van 20 jaar. In deze periode worden nagenoeg alle onderhoudsactiviteiten minimaal een keer uitgevoerd. Als onderhoudsniveau is daarbij de kwaliteit "voldoende tot goed" aangehouden.

Op grond van de financiële verordening moet het beheerplan eens in de 5 jaar geactualiseerd worden. Het is daarbij zaak om de voortgang en ontwikkelingen rondom het onderhoud met een zekere regelmaat te herijken. Aanscherping van regelgeving (bv. Verduurzaming), versnelde of vertraagde uitvoering van onderhoud en (ver)bouw/afstoting of sloop heeft immers budgettaire gevolgen.

Beoogd effect

Door vaststelling van het geactualiseerde beheerplan onderhoud gebouwen 2019-2038 kunnen de gemeentelijke gebouwen op een inzichtelijke, effectieve en efficiënte wijze worden beheerd en onderhouden.

Het beheerplan ondersteunt het adequaat beheren van onze kapitaalgoederen te weten onze gemeentelijke gebouwen in de brede zin (assetmanagement).

Met het vaststellen van het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019-2038 voldoet de gemeente Nijkerk wettelijk gezien, als asseteigenaar, aan de zorgplicht om ervoor te zorgen dat de gemeentelijke gebouwen binnen de gemeente Nijkerk technisch in orde blijven en onderhouden worden.

Daarnaast schrijft de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voor dat een beheerplan elke 5 jaar geactualiseerd moet worden.

Argumenten

1.1 De raad stelt de onderhoudsplannen vast

In onze meerjarenbegroting, maar ook in onze financiële verordening is vastgesteld dat de beheerplannen periodiek worden geactualiseerd. Sinds de aanpassing van de financiële verordening is het vaststellen van dit beheerplan een bevoegdheid van de raad conform artikel 18 van de financiële verordening 2019.

1.2 het beheerplan openbare gebouwen is geactualiseerd

Met het vast te stellen beheerplan 2019-2038 zijn de gebouwen inclusief alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren goed in beeld. De onderhoudslasten voor de komende jaren zijn geïndexeerd en gebaseerd op de huidige stand van de techniek en de meest recente regelgeving. De financiële gevolgen zijn inzichtelijk gemaakt en de budgetten daarop afgestemd. Het beheer kan daardoor optimaal worden ondersteund en er kan op een slagvaardige wijze worden ingesprongen op ontwikkelingen. Ten opzichte van het beheerplan van 2008-2027 zijn er anno 2019 enkele wijzigingen opgetreden in de gemeentelijke vastgoed portefeuille.

Zo zijn de volgende objecten in de portefeuille ondertussen verkocht en/of overgedragen:

- Wijkbeheer Hoevelaken;
- Huize De Brink;
- Klavertje Vier

Andere objecten zijn gesloopt zoals:

- Wulfshoeve II, waarin een locatie van peuterzaal DeTriangel gehuisvest was;
- Killian van Renselaar;
- Roncalli;
- De Goede Hoop;
- Zwembad De Slag;
- Zwembad Bloemendal;
- Zuiderinslag 8

Een tweetal objecten zijn niet in het beheerplan meegenomen. Deze objecten worden verhuurd en zijn als strategisch bezit in eigendom. Deze objecten worden naar verwachting in de toekomst afgestoten.

Het gaat hier om de volgende twee objecten:

- Wullenhovenstraat 47; Het onderhoud is volgens het huurcontract uit de jaren 70 volledig voor rekening van huurder.
- Havenstraat 7 – 1; Het klein onderhoud ligt volgens het huurcontract bij de huurder en het groot onderhoud is voor rekening van verhuurder. De gemaakte onderhoudskosten worden verrekend met de geïnde huurpenningen.

Kanttelingen

1.1 Stadhuis en Dependance

De raad heeft besloten om in 2021 naar de nieuwe locatie Van 't Hoffstraat te verhuizen.

Het huidige stadhuis en de dependance zijn daarom tot en met 2021 meegenomen in het beheerplan.

Daarna wordt de dependance afgestoten, evenals het huidige stadhuis. Het monumentale deel blijft daarbij overigens behouden, hier blijven dus nog onbekende onderhoudskosten bestaan. Deze zijn nu niet meegenomen in het beheerplan. Vooruitlopend op de verhuizing is het jaarlijkse budget voor onderhoud van het huidige stadhuis gehandhaafd als basis voor onderhoudslasten van het te betrekken pand aan het Van 't Hoffstraat. Het is door deze ontwikkelingen mogelijk dat op termijn een tussentijdse aanpassing van het beheerplan noodzakelijk is.

1.2 Binnensport

In het oude beheerplan 2008-2027 zijn vier sportgebouwen opgenomen, te weten sporthal Ridderspoor, sporthal Corlaer, sporthal De Slag en zwembad De Slag. De drie sporthallen (Watergoor, Strijland en sportzaal De Baggelaar) waren in die periode in eigendom bij SOSN/SRO. Het volledige onderhoud voor deze sporthallen beruiste bij SRO.

Inmiddels is er een nieuwe exploitant voor de 6 sporthallen en het nieuwe zwembad, te weten Optisport. Het onderhoud voor het zwembad is voor 10 jaar (tot en met 2027) ondergebracht bij de bouwer van het zwembad: Hollander Techniek. Voor de zes binnensportaccommodaties ligt het volledige onderhoud tot en met 2027 bij Optisport. Deze sporthallen en het zwembad zijn daarom niet meegenomen in het beheerplan.

1.3 Buitensport

Voor een deel van de buitensport wat betreft de 5 buitensportlocatie is een tijdelijke situatie gecreëerd, in afwachting van besluitvorming over beheer en onderhoud voor de lange(re) termijn. Voor 2019 en 2020 is Optisport de exploitant van vijf accommodaties, te weten atletiekvereniging Nijkerk, korfbalvereniging Sparta, voetbalvereniging Sparta, NSC en Veensche Boys. De Gemeente is voor deze periode verantwoordelijk voor de kosten van het vervangend onderhoud van de gebouwen/opstallen. Deze kosten zijn niet meegenomen in het beheerplan, omdat ze tot en met 2020 op een andere wijze gefinancierd worden. Hoe dit na 2020 gebeurt wordt nog aan gewerkt. Getracht wordt dit bij de sportclubs te beleggen.

NB: de sportclubs in Hoevelaken, hockeyclub Nijkerk en handbalvereniging VOICE hebben een recht van opstal op hun gebouwen en zijn daarmee zelf verantwoordelijk voor het onderhoud.

1.4 Welzijn en Onderwijs

De objecten De Hobbit en de voormalige Sport basisschool zijn de eerste 5 jaren nog meegenomen in het huidige onderhoudsplan in afwachting van de toekomstige gebiedsontwikkelingen.

1.5 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

In lijn met de Routekaart 2050 en in afstemming met het Uitvoeringsprogramma Nijkerk Duurzaam is gekeken naar het gemeentelijk vastgoed. Volgens de wettelijke vereisten moet het gemeentelijke vastgoed voldoen aan een informatieplicht en mag een gebouw met kantoorfunctie na 2023 geen energielabel hebben lager dan C.

In het Coalitieakkoord 2018-2022 van de gemeente Nijkerk is het de ambitie om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Tevens is het de wens om de gemeentelijke gebouwen in 2022 minimaal te laten voldoen aan energielabel B.

NB voor het verduurzamen van de gemeentelijke sportlocaties ligt er nog een opgave. Op dit moment wordt geïnventariseerd op welke wijze dat mogelijk is

1.5.1 Toelichting wettelijke vereisten informatieplicht

Sinds 1 juli 2019 heeft elk gebouw dat jaarlijks meer dan 50.000 kWh stroom of 25.000 m³ gas verbruikt volgens de Nederlandse wetgeving de verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen als deze binnen 5 jaar kunnen worden terugverdiend. Hierover moet tevens worden gerapporteerd.

De Gemeentelijke gebouwen die onder deze wettelijke verplichting vallen zijn:

- De Bundel;
- Wijklocatie De Flier
- Stadhuis

Voor de locaties De Bundel en De Flier is er het afgelopen jaar een energiebesparingsonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek waren positief en de kleine hoeveelheid aanbevelingen uit de rapportages worden kritisch bekeken en uitgevoerd. Voor het stadhuis is in het verleden reeds onderzoek gedaan naar verduurzamende maatregelen, maar deze zijn vanwege de recente ontwikkelingen m.b.t. de verhuizing niet uitgevoerd.

1.5.2 Toelichting wettelijke vereisten energielabels

De wet bepaalt dat met ingang van 2023 een gebouw met een energielabel lager dan C niet meer als kantoor gebruikt mag worden. Deze wetgeving betreft de volgende gemeentelijke kantoorgebouwen:

- De Bundel (Energietabel A)
- Wijklocatie De Flier (Energietabel A)
- Stadhuis (Energietabel E)
- Dependance (Energietabel A)
- Brandweerkazerne Hoevelaken (Energietabel A)

Voor de locatie Stadhuis is upgraden van het label gezien de voorgenomen verhuizing niet meer nodig.

Conclusie is dat het gemeentelijk vastgoed voldoet aan de wettelijke vereisten (informatieplicht en energietabel C), alsmede aan de ambitie uit het Coalitieakkoord om de gemeentelijke gebouwen minimaal te laten voldoen aan energietabel B.

Om de gemeentelijke gebouwen in 2035 CO₂-neutraal te laten zijn, moet echter nog een verduurzamingslag gemaakt worden.

1.6 Toelichting inpassen circulaire principes

De gemeentelijke ambities op het gebied van circulaire economie raken ook het gemeentelijk vastgoed. Denk aan bouwen, renoveren, slopen en zaken als inkoop, bestekken en aanbesteden. De circulaire principes trachten we waar mogelijk al wel toe te passen terwijl in 2020 het beleidskader circulaire economie wordt opgesteld.

1.7 Gebiedsontwikkeling

Het plannen voor de gebiedsontwikkeling van Paasbos en het Havengebied zijn volop in beweging. De besluitvorming rondom de locaties Sport basisschool, Sporthal Strijland en Stadhuis en Dependance hebben gevolgen voor het beheerplan. Toekomstige aanpassingen van het beheerplan zijn hierdoor te verwachten.

1.6 Onvoorziene kosten

Bij het bepalen van de budgetten zijn enkel de normale onderhoudsactiviteiten begroot. Er is in dit beheerplan geen rekening gehouden met toekomstige onvoorziene kosten.

Financiën

Voor dekking van het onderhoud is een voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen in het leven geroepen met als doel om de jaarlijkse lasten te egaliseren. Er wordt daartoe jaarlijks een gelijkblijvend bedrag in de voorziening gestort, waarbij de voorziening gedurende 10 jaar positief blijft.

Het onderhoud wordt onderscheiden in klein (dagelijks) onderhoud en groot onderhoud. Met ingang van 2019 mogen volgens de BBV alleen de lasten van groot onderhoud middels een voorziening worden geëgaliseerd. De lasten van dagelijks onderhoud worden rechtstreeks ten laste van de exploitatie gebracht. Om te voldoen aan deze voorschriften zijn de stortingen in de voorziening gesplitst in de storting voor groot onderhoud ad € 258.203 en de budgetten voor dagelijks onderhoud ad € 279.173. De vaststelling van dit beheerplan past binnen de jaarlijkse budgetten met betrekking tot onderhoud binnen de gemeentelijke begroting.

Vooruitlopend op de verhuizing van de gemeentelijke organisatie in 2021 is het jaarlijkse budget voor onderhoud van het stadhuis in de planperiode van 20 jaar meegenomen als basis voor onderhoudslasten.

In het beheerplan is het verloop van de voorziening onderhoud openbare gebouwen opgenomen. Hieruit blijkt dat de voorziening de eerste 10 jaar positief blijft. Bij elke actualisatie vindt een nieuwe berekening van de dekking over een planperiode van 10 jaar plaats.

Communicatie

Deze is niet van toepassing

Vervolg

De voorbereiding voor een beheerplan gemeentelijk vastgoed beslaat een langere tijd. In 2019 zijn diverse maatregelen uit het beheerplan genomen. Het beheerplan gemeentelijk vastgoed geeft inzicht in een globale planning van het gemeentelijk vastgoed voor de komende jaren.

Bijlagen

1. Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019-2038.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-006

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 3 maart 2020;

gelet op de financiële verordening van onze gemeentelijke gebouwen;

b e s l u i t :

Het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019-203 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 23 april 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA