Gemeente Sliedrecht

GEMEENTE SLIEDRECHT

BEHEERPLAN ONDERHOUD VASTGOED 2021-2024

Colofon
Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024

Gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

Samenstelling:
Cluster Vastgoed
F.A.M. (Frank) de Bruijn
W.A.G. (Wilton) Christiaanse
W.P. (Walter) Rozendaal

Informatie:
Tel. 14 0184
e-mail gemeente@sliedrecht.nl
website www.sliedrecht.nl

25 mei 2021

Inhoud

1 Samenvatting 3

2 Inleiding 5

2.1 Doel Beheerplan onderhoud vastgoed 5

2.2 Operationele Jaarplannen en Vastgoedbeleid 5

3 Kaders en uitgangspunten 6

3.1 Algemeen 6

3.2 Specifieke uitwerkingen 6

3.3 Integraal Accommodatieplan (IAP 2017) 6

3.4 Kern- en strategische portefeuille 6

3.5 Onderhoud en onderhoudsniveau 6

3.6 Verduurzaming vastgoed 6

4 Reguliere beheersituatie 7

4.1 Huidige vastgoedportefeuille 7

4.2 Meerjarig onderhoud vaststellen 7

4.3 Jaarlijkse onderhoud (kort-cyclisch) 7

4.3.1 Klein (dagelijks) onderhoud 7

4.3.2 Contractonderhoud 7

4.4 Planmatig onderhoud (meerjarig) 7

5 Financiën 8

5.1 Algemeen 8

5.2 Onderbouwing van de kosten 8

5.3 Totale onderhoudslasten kernportefeuille 2021-2024 9

5.4 Onderhoudslasten strategische portefeuille 2021-2024 9

5.5 Voorziening grootonderhoud 9

BIJLAGE: Kernportefeuille 11

BIJLAGE: Strategische portefeuille 12

1 Samenvatting

Sinds 2006 is het Onderhoudsbeleid gebaseerd geweest op de notitie *"Onderhoud: alleen als het nodig is".* In 2017 heeft de raad besloten van dat beleid af te stappen en is een andere koers bepaald met de vaststelling van het Integraal Accommodatie Plan (IAP). De belangrijkste koerswijziging is de insteek om het onderhoud te gaan baseren op de NEN 2767, conditiescore 3. Daarop is dit nieuwe Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 gebaseerd.

Besluitvorming

Dit Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 is vastgesteld op basis van de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030. Het Onderhoudsbeleidskader dient als leidraad voor de uitwerking van dit Beheerplan. Beide stukken –Onderhoudsbeleid en Beheerplan- zijn onlosmakelijk verbonden en zijn ter besluitvorming voorgelegd aan de raad in het tweede kwartaal van 2021.

Totaalbeeld

De kosten voor het onderhouden van de vastgoedobjecten in de Kernportefeuille en de Strategische portefeuille gedurende de gehele Beheerperiode 2021 – 2024 is samengevat in de twee onderstaande tabellen.

Kern: De Kernportefeuille zijn objecten die de gemeente langjarig wil inzetten voor maatschappelijke doelen en voor de eigen ambtelijke en bestuurlijke huisvesting. Hiervoor is voorzien in het plegen van grootonderhoud en in klein dagelijks onderhoud.

Strategisch: De Strategische portefeuille betreffen objecten die binnen de Beheerperiode 2021-2024 worden afgestoten door verkoop, sloop of (her)ontwikkeling. Hier is geen grootonderhoud voorzien, maar slechts calamiteitenonderhoud, aangezien deze objecten worden afgestoten.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Kernobjecten

Kernportefeuille	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Klein onderhoud	**86.710**	**86.710**	**86.710**	**86.710**
Grootonderhoud	**1.751.029**	**1.711.440**	**1.511.990**	**2.086.667**
Totale structurele onderhoudslasten per jaar	**1.837.739**	**1.798.150**	**1.598.700**	**2.173.377**

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Strategische objecten

Strategische portefeuille	**2021**	2022	2023	2024
Calamiteitenonderhoud	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**

Dekking

Er worden verschillende soorten onderhoud onderscheiden, waar op twee manieren de dekking voor is geregeld: ofwel vanuit de Voorziening onderhoud, ofwel vanuit de Begroting (exploitatiekosten).

KERNPORTEFEUILLE:

Grootonderhoud

1) Planmatig, meerjarig onderhoud: gebaseerd op MJOP's of kengetallen. Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud;
2) Contractonderhoud: gebaseerd op afspraken met leveranciers (bijvoorbeeld lifttonderhoud) die regelmatig op jaarbasis of tweejaarlijks onderhoud plegen. Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud;

Klein onderhoud

3) Dagelijks onderhoud gericht op het verhelpen van storingen en klachten. Dekking vanuit de Begroting (exploitatielasten).

STRATEGISCHE PORTEFEUILLE

Klein onderhoud

4) Calamiteitenonderhoud gericht op incidentele ingrepen bedoeld om een object 'wind en waterdicht' te houden en te blijven voldoen aan de minimale wettelijke vereisten. Dekking vanuit de Begroting (exploitatielasten).

Beheerplan in relatie tot te realiseren projecten

Het Beheerplan kan niet los worden gezien van de plannen die ter besluitvorming voorgelegd worden in 2021 voor vier grote projecten. De uitvoering van het Beheerplan zal normaliter op basis van de MJOP's opgepakt worden voor alle objecten. En met uitzondering van deze zogenaamde 'Grote Vier' zal dat ook gebeuren voor de resterende objecten in de portefeuille.

Echter, wat de projecten betreft zal niet alleen worden gekeken naar de werkzaamheden die voortvloeien uit het MJOP. De vier objecten waarvoor projecten zijn opgetuigd, betreffen:

- Stationsweg 4 (Elektra);
- Sportlaan 1 (bronbad, zalencentrum en sporthal De Lockhorst);
- Doctor Langeveldplein 30 (raadhuis);
- Industrieweg 11-13 (gemeentekantoor en de Reling).

'Grote Vier'

De reden dat we deze objecten hier de Grote Vier noemen, is ten eerste omdat ze tot de grootste objecten qua omvang en vierkante meters behoren. Ten tweede omdat ze goed zijn voor meer dan de helft (56%) van de totale jaarlijkse onderhoudsbehoefte. Verbeteringen doorvoeren bij deze vier objecten heeft dus een grote impact op het verloop van de voorziening voor de eerstkomende jaren.

En als laatste: voor deze vier objecten zijn ook grote, ambitieuze doelen gesteld, die verder gaan dan alleen het op peil brengen van het grootonderhoud, wat onder de strekking van het Beheerplan valt. De doelen gesteld voor deze projecten zijn naast het inhalen van uitgesteld onderhoud, ook het maken van kwaliteitsslagen en het maken van verduurzamingsslagen. Deze laatste twee doelen zijn investeringen die ook anders worden gefinancierd dan grootonderhoud.

Samenhangende uitvoering

De totale dekking voor de Grote Vier is deels door te onttrekken uit de voorziening voor grootonderhoudswerkzaamheden en deels vanuit beschikbare stelposten ter dekking van de kapitaalslasten voor de investeringen. En omdat de werkzaamheden en de financiering per project door elkaar heen loopt, kan het Beheerplan dus niet op zichzelf worden beoordeeld, maar alleen in samenhang met de uitvoering van de Grote Vier.
De samenhang wordt bewaakt door het team Financiën (FAB) en het cluster Vastgoed.

Verduurzaming

Voor diverse werkzaamheden in het regulier onderhoudsproces wordt rekening gehouden met duurzame vervangingen, conform wet- en regelgeving. Voor de Grote Vier projecten worden separaat duurzaamheidsslagen gerealiseerd, die in de projectplannen worden verwerkt.

2 Inleiding

2.1 Doel Beheerplan onderhoud vastgoed

Dit Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 biedt overzicht voor het technisch beheren en onderhouden van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Sliedrecht en de daarvoor benodigde financiële middelen. Primair betreft het de planperiode 2021-2024.

Als basis voor de financiële verantwoording wordt wel uitgegaan van een doorkijk vanuit meerjaren onderhoud planningen (opgesteld in 2020) die een looptijd hebben van 20 jaar (2020-2040).

Het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 is gebaseerd op de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030. Daarin staan de uitgangspunten en kaders weergegeven waarbinnen wordt gewerkt en uiteindelijk de vertaling wordt gemaakt naar de jaarlijkse financiële lasten die het onderhoud van de vastgoedportefeuille over een beheerperiode met zich meebrengt.

Het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 is de leidraad voor het cluster vastgoed om het beheer en onderhoud planmatig goed te kunnen uitvoeren voor de vastgoedobjecten die onder haar hoede vallen. En het is uiteraard ook bedoeld om te verantwoorden voor welke objecten en voor welk type onderhoud de beschikbaar gestelde financiële middelen worden ingezet.

2.2 Operationele Jaarplannen en Vastgoedbeleid

Het Beheerplan vastgoed 2021-2024 is afgeleid van de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030. Het Beheerplan is de basis voor de uitvoering (operationeel) van de periodiek in te plannen grootonderhoudswerkzaamheden. De geformuleerde beheer- en onderhoudsbehoeften worden verwerkt in de komende jaarschijven, waarmee de onderhouds- en instandhoudingsroute voor de portefeuille wordt bepaald.

Tussentijds kunnen op jaarbasis binnen het Beheerplan 2021-2024 actualisaties plaatsvinden om te zorgen dat veranderingen in de geformuleerde onderhoudsbehoeften worden bijgesteld. Daarvoor wordt, indien dat aan de orde is, binnen de kaders van de financiële verordening een procedure gevolgd.

<u>Nieuw Onderhoudsbeleidskader</u>
De koers voor uitvoering van onderhoud werd tot 2017 bepaald door de in 2006 vastgestelde notitie: *'Onderhoud: alleen als het nodig is'*. De raad heeft echter bij de vaststelling van het Integraal Accommodatiebeleid Plan (IAP) in 2017 gevraagd om een herijking van dit onderhoudsbeleid. Daaruit is de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 ontstaan, met als werktitel 'van curatief naar preventief'. Deze nota Onderhoudsbeleid is samen met het Beheerplan integraal opgeleverd in april 2021.

<u>Oude beleid</u>
Op basis van de oude beleidsnotitie *"Onderhoud: alleen als het nodig is"* is ruim 15 jaar lang het onderhoud met de rem erop uitgevoerd. Vandaar de term 'curatief': als er wat aan de hand was, werd ingegrepen. Preventief of planmatig onderhoud was tot 2020 niet aan de orde. De jaarlijkse dotatie was structureel te laag om de vastgoedportefeuille goed op orde te houden en de kwaliteit is daarmee structureel achteruitgegaan over de hele linie. Dat heeft geleid tot forse achterstanden in het onderhoud en gaf uiteindelijk zelfs problemen om nog te voldoen aan de nodige wettelijke vereisten.

<u>Wijziging na IAP 2017</u>
Sinds 2017 is besloten een andere koers te gaan varen, waar in 2020 op is doorgepakt. Alle onderhoudsniveaus van de objecten in de kernportefeuille zijn vastgelegd op basis van geactualiseerde MJOP's. De stand van zaken is inzichtelijk en de maatregelen zijn bekend om alle kernobjecten op orde te brengen en te houden.

3 Kaders en uitgangspunten

3.1 Algemeen

In de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 is uitgewerkt welke (wettelijke) kaders en uitgangspunten gelden voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024. In het Bouwbesluit 2012 staan de landelijke minimumeisen, waar gebouwen en bouwwerken technisch aan moeten voldoen. Een bestaand vastgoedobject moet daaraan voldoen (minimum vereisten) of aan strengere of aanvullende eisen die zijn gesteld op het moment dat (ver)bouw heeft plaatsgevonden. Dan kan dus een aanvullend zogenaamde 'rechtens verkregen' of bouwvergunningsniveau van toepassing zijn.

3.2 Specifieke uitwerkingen

De nota Onderhoudsbeleid 2021-2030 geeft de specifieke kaders vanuit wet- en regelgeving aan, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot asbest, brandveiligheid, veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties, legionella beheerplannen en verduurzaming. Sinds maart 2020 zijn door het aanscherpen van maatregelen ter voorkoming van de verdere verspreiding van COVID-19 ook de RIVM-richtlijnen van belang (te denken valt dan aan het borgen van voldoende luchtkwaliteit en de 'luchtverversing' in publieke ruimten en ambtelijke en bestuurlijke huisvesting).

3.3 Integraal Accommodatieplan (IAP 2017)

Het in 2017 vastgestelde Integraal Accommodatie Plan (IAP) geeft de richting aan voor het uitvoeren van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed. De doelstelling staat omschreven als: *"Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren".*

3.4 Kern- en strategische portefeuille

Er worden vanuit de nota Onderhoudsbeleid twee soorten objecten onderscheiden:

1) Kernobjecten bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke kernactiviteiten vanuit gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze objecten worden langjarig ingezet voor bijvoorbeeld doelstellingen op het gebied van sport, welzijn, onderwijs, cultuur, erfgoed en recreatie;
2) Strategische objecten waarbij om strategische redenen de doelstelling aan verandering onderhevig is en die op korte termijn (maximaal 4 jaar) worden afgestoten. Bijvoorbeeld om te worden gesloopt, verkocht of (her)ontwikkeld.

3.5 Onderhoud en onderhoudsniveau

Het nieuwe Onderhoudsbeleid 2021-2030 is primair gericht op het langjarig technisch op orde houden van de kernportefeuille. 'Op orde' is gedefinieerd als de NEN 2767 norm, conditiescore niveau 3. Dat is de basis voor de MJOP's en het uitvoeren van planmatig en preventief onderhoud. Voor de strategische portefeuille geldt een andere norm, namelijk die van 'wind- en waterdicht'-houden, omdat deze objecten op korte termijn worden afgestoten.

3.6 Verduurzaming vastgoed

Voor diverse werkzaamheden in het regulier onderhoudsproces wordt rekening gehouden met duurzame vervangingen, conform wet- en regelgeving. Voor de Grote Vier projecten worden separaat duurzaamheidsslagen gerealiseerd, die in de projectplannen worden verwerkt.

In het reguliere beheer wordt bij vervangingswerkzaamheden direct gekozen voor duurzame opties. Daaraan ligt ook regelgeving aan ten grondslag vanuit de zogenaamde Erkende Maatregelen Lijst (EML). Daarin staat bijvoorbeeld dat bestaande TL-verlichting niet meer vervangen mag worden door andere TL-verlichting, maar direct door duurzame LED-verlichting.

Forse eenmalige verduurzamingsslagen worden gemaakt, als de raad instemt met de voorstellen voor de 'grote vier' projecten (Elektra, De Lockhorst, Gemeentekantoor en Raadhuis). Met name het verduurzamen van het zwembad zal langjarig een forse positieve bijdrage leveren aan de verlaging van de CO2-uitstoot door vermindering van energielasten.

4 Reguliere beheersituatie

4.1 Huidige vastgoedportefeuille

Per 1 januari 2021 omvat de vastgoedportefeuille waar dit Beheerplan betrekking op heeft in totaal 55 vastgoedobjecten. Daarvan zijn 26 objecten benoemd als kernobject. Daarvan zijn 25 objecten in eigendom en is één object gehuurd. Er zijn 29 objecten benoemd als strategisch

De kernobjecten zijn opgenomen in de Bijlage: *"Kernportefeuille"*. Een aantal strategische objecten staat op de nominatie om te worden afgestoten (verkopen, slopen of herontwikkelen). Deze zijn opgenomen in de Bijlage: *"Strategische portefeuille"*.

Onderwijshuisvesting
De onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Zij zijn overgedragen aan de betreffende schoolbesturen, voor zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt.

4.2 Meerjarig onderhoud vaststellen

Bij het opstellen van het nieuwe Beheerplan is gebruik gemaakt van meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's) voor 14 van de 25 eigendomsobjecten, conform NEN 2767 onderhoudsniveau 3. Dit zijn de grootste en meest belangrijke kernobjecten. De kernportefeuille bestaat uit 26 objecten (inclusief één gehuurd object: Bonkelaarplein).
Geen MJOP
De behoefte aan meerjarenonderhoud voor 11 objecten in de kernportefeuille is vastgesteld op basis van ervarings- en kengetallen. Deze 11 objecten zijn eenvoudige, kleine vastgoedobjecten, waar bewust geen MJOP's voor zijn gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld een volière, trafohuisje of theehuisje.

4.3 Jaarlijkse onderhoud (kort-cyclisch)

Het jaarlijks onderhoud kenmerkt zich door zijn onvoorspelbaarheid, dan wel door het kort-cyclisch karakter. Het jaarlijkse of tweejaarlijkse onderhoud maakt onderdeel uit van het totale onderhoudsregime. Twee categorieën kort-cyclisch onderhoud worden onderscheiden: het dagelijks (klein) onderhoud en het contractonderhoud.

4.3.1 Klein (dagelijks) onderhoud

Klein (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.

4.3.2 Contractonderhoud

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

4.4 Planmatig onderhoud (meerjarig)

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van een vastgoedobject nodig zijn om het goed te kunnen blijven inzetten voor de gewenste functies of doelen. De toekomstige onderhoudsactiviteiten worden vastgelegd in meerjaren-onderhoudsplannen (MJOP's) binnen de kaders van het Onderhoudsbeleid.

5 Financiën

5.1 Algemeen

De kosten die zijn gemoeid met het onderhoud en technisch beheer van de vastgoedportefeuille moeten financieel worden verantwoord. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt als kapitaalmiddel in de regel een aanzienlijke financiële waarde, waar op een zorgvuldige manier mee om dient te worden gegaan. Inzicht in de kosten van instandhouding en daarbij geprognotiseerde ontwikkelingen op lange termijn zijn daartoe onontbeerlijk.

5.2 Onderbouwing van de kosten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten onderhoud met de daarbij behorende kosten:

- Klein (dagelijks) onderhoud (storingen en calamiteiten)
- Groot (preventief) onderhoud (contracten en planmatig)

Klein dagelijks onderhoud (storingen, klachten)
Voor het ***dagelijks onderhoud*** is uitgegaan van het kengetal van € 2,50 /m^2 bvo. Dit is onder andere gebaseerd op de huidige staat van onderhoud van de objecten en de schaalgrootte van de totale vastgoedportefeuille. Op objectniveau kunnen de werkelijke kosten voor dagelijks calamiteitenonderhoud op jaarbasis natuurlijk wel de nodige variatie vertonen.

Calamiteitenonderhoud (strategisch)
Bij de strategische objecten wordt alleen incidenteel ***calamiteitenonderhoud*** gepleegd. Op basis van kengetallen voor storings- en calamiteiten onderhoud zijn daarvoor bedragen in de begroting meegenomen. Er wordt geen grootonderhoud meer gepleegd.

Contractonderhoud (periodiek en preventief)
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.

Planmatig onderhoud (meerjarig en preventief)
De basis van de kosten voor onderhoud en beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gevormd door de plannen voor ***meerjaren onderhoud*** 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 zijn alle werkzaamheden vervolgens doorgerekend met een doorkijk op lange termijn

20-jaars gemiddelde
Voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021 – 2024 wordt voor de berekeningen een doorkijk aangehouden van 20 jaar. Op basis van die 20 jaar wordt de gemiddelde jaarlijkse onderhoudsbehoefte berekend wat betreft het planmatig onderhoud per object.

Advieskosten inbegrepen
Vanwege de sterk fluctuerende advieskosten zijn deze inbegrepen in de kosten voor planmatig onderhoud.

5.3 Totale onderhoudslasten kernportefeuille 2021-2024

De kosten voor het onderhouden van de gehele Kernportefeuille gedurende de beheerperiode 2021 – 2024 is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Kernobjecten

Kernportefeuille	2021	2022	2023	2024
Klein onderhoud	**86.710**	**86.710**	**86.710**	**86.710**
Grootonderhoud*	**1.751.029**	**1.711.440**	**1.511.990**	**2.086.667**
Totale structurele onderhoudslasten per jaar	**1.837.739**	**1.798.150**	**1.598.700**	**2.173.377**

* *Let wel: de totale benodigde financiële ruimte voor grootonderhoud valt jaarlijks lager uit in de Beheerplanperiode, als de Grote Vier-projecten worden uitgevoerd, zoals gepland.*

5.4 Onderhoudslasten strategische portefeuille 2021-2024

De kosten voor het onderhouden van de gehele Strategische portefeuille gedurende de beheerperiode 2021 – 2024 is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Strategische objecten

Strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024
Calamiteitenonderhoud*	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**

* *Let wel: de totale benodigde behoefte aan financiële ruimte voor calamiteitenonderhoud valt jaarlijks lager uit in de Beheerplanperiode, als tussentijds strategische objecten worden afgestoten, zoals gepland.*

5.5 Voorziening grootonderhoud

Inhaalslag

De kosten van het grootonderhoud fluctueren jaarlijks. Om deze schommeling in kosten op te vangen is er een voorziening groot onderhoud gebouwen ingesteld. De benodigde onttrekking aan de voorziening zal in de periode 2021-2024 enerzijds hoger zijn dan het gemiddelde om de inhaalslag van de conditie van de panden te kunnen bekostigen. Anderzijds zal door het uitvoeren van de Grote Vier-projecten de onttrekking lager zijn, waar hierna verder op wordt ingegaan.

Structurele verhoging dotatie

Jaarlijks wordt € 160.729 vanuit de exploitatie gedoteerd aan de voorziening grootonderhoud. De insteek om het onderhoud te gaan baseren op de NEN 2767, conditiescore 3, leidt ertoe dat meer dan € 160.729 onttrokken gaat worden aan de voorziening. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de voorziening geen negatief saldo mag vertonen.
Met de kadernota van 2021 is de raad akkoord gegaan met een extra dotatie van € 600.000, dit resulteert in een jaarlijkse dotatie vanuit de exploitatie aan de voorziening van € 760.729 vanaf 2021. Zoals de berekeningen echter laten zien, zal deze reguliere hogere dotatie onvoldoende zijn in de eerstkomende vier jaar van deze Beheerplanperiode 2021-2024.

Eenmalige extra dotatie

De structurele verhoogde storting in de voorziening van € 760.729 vanaf 2021 is niet voldoende om alle inhaalslagen, inclusief de investeringen in de Grote Vier, te dekken. Berekend is dat in de periode 2021-2024 het effect op de voorziening leidt tot een negatief saldo van (afgerond) € 746.000 in de periode 2021-2024, wanneer begonnen wordt met de inhaalslag.

Tabel: Overzicht voorziening grootonderhoud

Kernportefeuille	2021	2022	2023	2024	Cumulatief
Stand voorziening op 1/1	**515.448**	**216.177**	**-543.821**	**-561.736**	
Dotatie aan voorziening	**760.729**	**760.729**	**760.729**	**760.729**	**3.042.916**
Onttrekking aan voorziening	**-1.751.029**	**-1.711.440**	**-1.511.990**	**-2.086.667**	**-7.061.126**
Positief effect 'Grote Vier'	**691.029**	**190.713**	**733.346**	**1.141.609**	**2.756.697**
Resultaat	**216.177**	**-543.821**	**-561.736**	**-746.065**	

Om dit negatief saldo van afgerond € -746.000 in de Beheerplanperiode op te vangen wordt een eenmalige onttrekking uit het Gemeentelijk Vastgoedfonds geadviseerd. Door eenmalig € 746.000 te storten in de voorziening, zal in 2021-2024 geen tekort in de voorziening ontstaan.

BIJLAGE: Kernportefeuille

(25 objecten in eigendom en 1 object gehuurd)

	ADRES	**Type Vastgoed**
1	Burgemeester Feitsmapark 1	Kinderboerderij
1a	Burgemeester Feitsmapark 2	NME-centrum
1b	Burgemeester Feitsmapark 4	Theehuis
2	Dr. Langeveldplein 30	Raadhuis
3	Dr. Langeveldplein z/n	Muziektent
4	Industrieweg 11	Gemeentekantoor
4a	Industrieweg 13	Gemeentekantoor
5	Kerkbuurt 131	Kerktoren
6	Kerkstraat 12 nuts	Nutsvoorziening/trafo
7	Krommestoep 1 en P.C. Hooftlaan 7	Sporthal De Stoep
8	Lelystraat 111	Gemeentewerf
9	Lijsterweg 60 (recht van opstal)	Sportvoorziening
10	Lijsterweg 70 (recht van opstal)	onderkomen Moestuin
11	Maaslaan 2	Volière
12	Nicolaas Beetsstraat 2-6	Kantoorpand
13	Prickwaert 208	Sporthal 't Crayennest
14	Rivierdijk 144 nut	Nutsvoorziening/trafo
15	Scheldelaan 1/Bonkelaarsplein 1	Bibliotheek
16	Sportlaan 1-1a	sporthal De Lockhorst
16a	Sportlaan 1-1a	Zalencentrum De Lockhorst
16b	Sportlaan 1-1a	Bronbad De Lockhorst
17	Sportlaan 3	Sportvoorziening Watersport
18	Sportlaan 7	Sportvoorziening Voetbal
19	Sportlaan 9	onderkomen Moestuin
20	Sportlaan 11	Sportvoorziening Tennis
21	Stationsweg 4	Elektra multifunctioneel centrum
22	Thorbeckelaan 102 (recht van opstal)	Sportvoorziening Trimmen
23	Thorbeckelaan 104 (recht van opstal)	Sportvoorziening Korfbal
24	Thorbeckelaan 2	Wijkonderkomen begraafplaats
25	Valkweg 1	Sporthal De Valk
Huur	Bonkelaarplein 7	Kantoorruimte (aanhuur Tablis)

BIJLAGE: Strategische portefeuille

(29 objecten in eigendom)

	ADRES	**Type Vastgoed**
1	Baanhoek 257	Woning
2	Baanhoek 269	Woning
3	Baanhoek 287	Woning
4	Baanhoek 293	Woning
5	Baanhoek 295	Woning
6	Baanhoek 309	Woning
7	Baanhoek 311	Woning
8	Baanhoek 313	Woning
9	Baanhoek 315	Woning
10	Baanhoek 317	Woning
11	Baanhoek 319	Woning
12	Beijerinckstraat 2a-2n	Bergingen bij standplaatsen
13	Burgemeester van Hofwegensingel 33-43	Bergingen bij standplaatsen
14	Burgemeester Winklerplein 11	Woning
15	Burgemeester Winklerplein 13	Woning
16	Burgemeester Winklerplein 17	Woning
17	Burgemeester Winklerplein 41	Winkelpand
18	Deltalaan 200-206	Schoolgebouw
19	Februariplantsoen 3	Woning
20	Frans Halsstraat 1	Voormalig schoolgebouw
21	Kerkbuurt 178	Woning
22	Kerkbuurt 201	Woning
23	Maaslaan 6	Voormalig schoolgebouw
24	Maaslaan 10	Voormalig schoolgebouw
25	Menuet 70-72 _ Vivaldilaan71-73	Schoolgebouw
26	Middeldiepstraat 44-50	Brandweerkazerne + 2 dienstwoningen
27	Parallelweg 20	Loods
28	Parallelweg 22-24	Loods
29	Rivierdijk 42	Woning