
Beheerplan vastgoed 2018 – 2021

gemeente Zwijndrecht

afdeling Realisatie

team Vastgoed en Accommodaties



18 mei 2017

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Terugblik beheerperiode 2014 – 2017	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Beleidslijnen vastgoed	5
2.3 Financiën	5
2.4 Conclusie	5
3. Definitie onderhoud	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Dagelijks onderhoud	6
3.3 Planmatig onderhoud	6
3.4 Functioneel onderhoud	6
4. Toelichting op het onderhoudsproces	9
4.1 Algemeen	7
4.2 Complexstrategieën	7
4.3 Meerjarenonderhoudsplan	8
4.4 Jaarplan	8
5. Duurzaamheid	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Nota verduurzamen gemeentelijk vastgoed	9
5.3 2018: van MJOP naar DMJOP	9
6. De onderhoudscategorieën	10
6.1 Algemeen	10
6.2 Onderhoudscategorieën gemeentelijk vastgoed	10
6.3 Risico's onderhoudscategorieën gemeentelijk vastgoed	10
7. Verbeterslagen	12
7.1 Algemeen	12
7.2 Energiebeheer op afstand	12
7.3 Verbeteren sanitaire voorzieningen	12
7.4 Verbeteren akoestiek sportaccommodaties	12

7.5	verbeteren duurzaamheid gebouwen	12
-----	----------------------------------	----

8. De financiële consequenties	13
---------------------------------------	-----------

8.1	Inleiding	13
-----	-----------	----

8.2	Begroting 2018-2021	13
-----	---------------------	----

8.3	Conclusie	14
-----	-----------	----

Bijlage 1 gebouwenlijst met verschillende onderhoudsstrategieën

1. Inleiding

Voor u ligt het beheerplan vastgoed 2018 - 2021 van de gemeente Zwijndrecht. De gemeente Zwijndrecht bezit op dit moment ongeveer 60 gebouwen. Dit betreft verschillende soorten gebouwen, zoals maatschappelijk vastgoed (cultuur, recreatie, sport- en welzijnsaccommodaties), vastgoed waarin de gemeentelijke organisatie is gehuisvest en vastgoed dat leeg staat of niet nodig is om de beleidsdoelstellingen te halen en dat mogelijk verkocht kan worden.

De beleidslijnen vastgoed vormen de basis voor de omgang met het vastgoed en dragen onder andere bij aan verdere professionalisering van het vastgoedbeheer. Het gemeentelijk vastgoed vertegenwoordigt een WOZ-waarde van ruim 45 miljoen euro. Om deze waarde te behouden voor de toekomst is het van belang het vastgoed goed en duurzaam te beheren en onderhouden.

Met dit beheerplan wordt de kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen bewaakt en worden de kosten die nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed in conditie te houden inzichtelijk gemaakt.

2. Terugblik beheerperiode 2014 - 2017

2.1 Algemeen

De afgelopen beheerperiode is er veel aandacht besteed aan het onderhoud van hoofdzakelijk het maatschappelijk vastgoed. We hebben het hier voornamelijk over de sport- en welzijnsaccommodaties waarvan de gemeente eigenaar is.

Mede door het beschikbaar stellen van investeringskrediet is er een inhaalslag gemaakt op het gebied van wet- en regelgeving. Door het aanbrengen van onder andere dakveiligheidsvoorzieningen voldoen onze panden aan deze eisen en kan veilig gewerkt worden op onze daken. Ook zijn de afgelopen beheerperiode alle asbesthoudende (golfplaten) daken verwijderd en vervangen.

Daarnaast is er geïnvesteerd om de gemeentelijke accommodaties te verbeteren. Door het toepassen van de akoestische maatregelen in de Walburghal en Develhal is de gebruiksvriendelijkheid verbeterd, wat ook de verhuurbaarheid ten goede komt.

2.2 Beleidslijnen vastgoed

Het afgelopen jaar zijn de beleidslijnen vastgoed vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidslijnen is dat het vastgoed op een efficiënte, effectieve en transparante wijze ingezet wordt ten behoeve van het verwezenlijken van gemeentelijke (beleids)doelstellingen. Om de waarde van het gemeentelijk vastgoed te behouden voor de toekomst wordt ons vastgoed op een efficiënte wijze beheerd en onderhouden, hierbij zijn duurzaamheid en energiezuinigheid belangrijke uitgangspunten

2.3 Financiën

De afgelopen jaren is gebleken dat er een tekort aan onderhoudsbudget was. Dit tekort is onder andere te verklaren doordat de onderhoudsbudgetten nooit zijn geïndexeerd en door onvoorziene werkzaamheden, gericht op veiligheid en gezondheid, die acuut uitgevoerd moesten worden. Hiervoor zijn extra middelen beschikbaar gesteld.

De afgelopen beheerperiode zijn tevens diverse investeringsprojecten uitgevoerd en is gestart met het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

2.4 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er de afgelopen jaren veel aandacht is besteed aan het onderhoud van ons maatschappelijke vastgoed. Het beschikbare onderhoudsbudget was de afgelopen jaren niet voldoende om alles uit te kunnen voeren. Dit heeft echter geen gevolgen voor de beschikbare middelen van aankomende beheerperiode 2018-2021, doordat het aantal te beheren vastgoedobjecten is afgenomen.

3. Definitie onderhoud

3.1 Algemeen

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw moet vervullen in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een gebouw in een zodanige technische staat te houden of te brengen, dat de functie die aan het gebouw is toegewezen behouden blijft. We spreken hier over levensloopbestendig en duurzaam onderhoud.

Onderhoud van een gebouw heeft onder andere betrekking op schilderwerk (binnen en buiten, hout, metaal en beton), installaties (cv, ventilatie, liften e.d.), elektrische leidingen, dak herstel, dakgoten en hemelwaterafvoeren, hang- en sluitwerk, schoorsteenvegen, riolering en op verschillende reparaties (hout, beton, metselwerk, voegwerk e.d.).

3.2 Dagelijks onderhoud

Afhankelijk van de gemaakte afspraken in de huurcontracten zorgt de gemeente voor het herstel- en klachtenonderhoud en correctief onderhoud. Bij contractonderhoud worden met verschillende bedrijven meerjarige onderhoudscontracten afgesloten voor bijvoorbeeld installaties, gevels en daken. De kosten van het dagelijks onderhoud worden geraamd in de begroting en komen direct ten laste van de jaarlijkse exploitatie.

3.3 Planmatig onderhoud

We spreken van planmatig onderhoud, ook wel preventief onderhoud genoemd, als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om kwaliteitsverlies te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van nieuw schilderwerk ter bescherming van het houtwerk.

Van veel onderdelen van een gebouw is ongeveer bekend op welke termijn onderhoud nodig is. Dit wordt ingepland in een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Aan de hand van jaarlijkse gebouwinspecties wordt bepaald of deze verwachtingen juist zijn. Met andere woorden: wat is de urgentie van de geplande werkzaamheden? Dit betekent dat in de praktijk werkzaamheden uit het MJOP zowel naar voren als naar achteren geschoven kunnen worden.

3.4 Functioneel onderhoud

Er is sprake van functioneel onderhoud wanneer door veranderde wet- of regelgeving of door wensen van de gebruikers aanpassingen noodzakelijk of wenselijk zijn. Het aanbrengen van valbeveiliging op onze daken en het verbeteren van de akoestiek in de sporthallen zijn hier goede voorbeelden van.

4. Toelichting op het onderhoudsproces

4.1 Algemeen

Onderhoud is een cyclisch proces. Bouw- en installatiedelen verouderen, waardoor na verloop van tijd onderhoudsingrepen noodzakelijk zijn, enzovoort. Tevens zijn er ook andere redenen waardoor onderhoud noodzakelijk is, zoals wijziging in wet- en regelgeving of de verandering van de functie van een gebouw. Onderhoud heeft dus alles behalve een statisch verloop. De onderhoudsinspectie is een vast onderdeel van deze cyclus.

Naar aanleiding van een complexstrategie kan het onderhoudsniveau van het pand voor de komende jaren worden bepaald. Op basis van een meerjarige onderhoudsplanning (MJOP) worden de onderhoudswerkzaamheden voor de komende jaren vastgelegd. Met een meerjarige onderhoudsplanning kan, afhankelijk van de complexstrategie, bewust gekozen worden voor een onderhoudsniveau op basis van preventief of correctief onderhoud. Het MJOP dient als basis voor het op te stellen jaarplan. Preventief onderhoud wordt uitgevoerd voordat de kwaliteit een ondergrens overschrijdt, terwijl correctief onderhoud pas wordt uitgevoerd wanneer er (urgente) gebreken zijn.

4.2 Complexstrategieën

Wat willen we met een gebouw? Met een complexstrategie wordt per pand de (middel)lange termijn doelstelling bepaald. Een goede complexstrategie draagt bij aan strategisch vastgoedbeheer, zodat in een vroeg stadium kan worden bepaald of het verstandig is een pand te verbouwen en te verduurzamen (investeren), te verkopen of te slopen. Dit dient als basis voor een meerjarige onderhoudsplanning. Hoe hoger het gewenste onderhoudsniveau is, hoe hoger de kosten die met het onderhoud gepaard gaan. Als gevolg van ingezette ontwikkelingen of nog in te zetten ontwikkelingen kan het vastgoedbestand variëren. Bij het afstoten van gebouwen is het belangrijk in een vroeg stadium te besluiten welke onderhoudsaspecten wel en welke juist niet uitgevoerd moeten worden. Dit resulteert uiteindelijk in een onderhoudsniveau waarop de MJOP ingericht dient te worden.

Complexstrategie	
1 Geschatte instandhoudingstermijn	≤ 5 jaar 5 jaar ≥ 10 jaar
2 Onderhoudsaspecten	Veiligheid Gezond Duurzaamheid Bruikbaarheid Comfort Uitstraling /Esthetica
3 Onderhoudscategorie	A/B/C/D
4 Verduurzamen / Investeren	Ja/Nee

Tabel 1: complexstrategie

4.3 Meerjarenonderhoudsplannen

Nadat de complexstrategie voor het desbetreffende pand is bepaald kan de meerjarenonderhoudsplanning worden opgesteld. Met een meerjarenonderhoudsplanning kan bewust worden gekozen voor een (noodzakelijke) balans tussen preventief planmatig onderhoud (onderhoud uitvoeren vóór de kwaliteit een grens overschrijdt) en correctief onderhoud (pas ingrijpen wanneer er urgente gebreken zijn).

Om een beeld te geven van de manier waarop de onderhoudscategorie per gebouw tot stand komt, zijn hieronder de onderhoudsaspecten opgenomen.

Onderhoudsaspect	Gevolgen bij negeren van dit aspect
1. Veiligheid	Kans op letsel bij gebruikers of passanten. Kan gepaard gaan met grote schadeclaims op grond van verzaken van de minimale zorgplicht.
2. Gezondheid	Kans op gevolgschade/ziektes bij gebruikers wat kan leiden tot schadeclaims.
3. Bruikbaarheid	Continuïteitsrisico. Het kan zijn dat een gebouw voor korte of langere perioden niet of niet naar behoren gebruikt kan worden. Vandalisme gevoelig.
4. Duurzaamheid	Kans op relatief hoge (onnodige) energiekosten. Als gemeente hebben we bovendien een voorbeeldfunctie en hebben wij duurzaamheidsdoelstellingen opgesteld.
5. Comfort	Afname klanttevredenheid. Lage bezettingsgraden, minder goed verhuurbare accommodaties
6. Uitstraling/Esthetica	Kans op verwaarlozing van (delen) van gebouwen die bepaalde (cultuurhistorische) waarde hebben. Negatieve invloed op zijn directe leefomgeving. Vandalisme gevoelig.

Tabel 2: zes onderhoudsaspecten

De bovengenoemde onderhoudsaspecten zijn zowel direct als indirect aan elkaar verbonden. Als het ene onderhoudsaspect niet uitgevoerd wordt kan dit gevolgen hebben voor het andere aspect.

4.4 Jaarplan

Op basis van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt een jaarplan opgesteld waarin de onderhoudswerkzaamheden voor het komende jaar worden vastgelegd. Aan de hand van jaarlijkse gebouwinspecties wordt bepaald of deze verwachtingen juist zijn. Dit betekent dat in de praktijk werkzaamheden uit het MJOP zowel naar voren als naar achteren geschoven kunnen worden. Het opstellen van het jaarplan gebeurt tevens naar aanleiding van klachtenonderhoud, inspecties en overleg met de gebruikers. De mate van uitvoering van het jaarplan is afhankelijk van het beschikbare budget. De laatste jaren is gebleken dat er onvoldoende budget beschikbaar was om alles uit te kunnen voeren. Na het maken van een prioriteitenlijst worden de meest urgente onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Tijdens dit gehele proces wordt er nauw samengewerkt met het SCD, zij zorgen voornamelijk voor de aanbesteding en begeleiding van de werkzaamheden die worden uitgevoerd. Voor de beheerperiode 2018-2021 is goed gekeken naar de onderhoudswerkzaamheden en de gevolgen hiervan voor het onderhoudsbudget.

5. Duurzaamheid

5.1 Algemeen

Duurzaamheid is van groot belang bij het beheren van het gemeentelijk vastgoed. Tot en met 2016 zijn er door de gemeente al verschillende maatregelen getroffen om het eigen vastgoedbezit te verduurzamen. Dit gebeurt doorlopend en valt over het algemeen samen met de geplande onderhoudswerkzaamheden. Voorbeelden hiervan zijn:

- Cv installaties zijn vervangen door hoog rendement installaties;
- De verlichting in alle gymzalen en sporthallen is energiebesparend uitgevoerd en wordt geschakeld via bewegingssensoren;
- Bij een aantal accommodaties is enkelglas vervangen door dubbelglas;
- Bij een aantal accommodaties zijn zonnepanelen geplaatst;
- Bij het vernieuwen van daken wordt gekeken of het mogelijk en zinvol is om extra dakisolatie aan te brengen.

5.2 Nota verduurzamen gemeentelijk vastgoed

De onderhoudsbudgetten alleen zijn niet voldoende om ons vastgoed te verduurzamen. In de raadsvergadering van 13 september 2016 is de nota 'verduurzaming gemeentelijk vastgoed' vastgesteld. Hierin wordt voorgesteld de kredieten van in totaal € 440.000,- op een duurzame manier te investeren. In 2016 is € 125.000,- geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen voor een vijftal accommodaties. In 2017 zal aan de hand van de op te stellen complexstrategieën en de meerjarige onderhoudsplanningen worden onderzocht voor welke overige gebouwen het verstandig is, dat jaar-, te investeren in duurzame maatregelen. De kredieten die eventueel over blijven zullen worden doorgeschoven naar 2018 en verder. De gemeente verduurzaamt niet alleen het vastgoed waarvan de gemeente de energielasten draagt, maar ook het vastgoed dat door onze maatschappelijke partners wordt geëxploiteerd. Op deze manier draagt de gemeente niet alleen haar verantwoordelijkheid op het gebied van duurzaamheid (energiebesparing), maar ondersteunen we tevens de maatschappelijke functies met kostenbesparende maatregelen.

5.3 2018: Van MJOP naar DMJOP

De gemeente heeft voor nagenoeg al haar gebouwen een MJOP opgesteld. Vanuit het investeringsproject "verbeteren duurzaamheid gebouwen" is er geld beschikbaar gesteld om onze gebouwen te verduurzamen. Om de verbeteringen inzichtelijk te maken worden er duurzaamheidsonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt welke maatregelen er genomen kunnen worden om ons vastgoed verder te verduurzamen. Deze verbetermaatregelen worden geïntegreerd in de MJOP en zo ontstaat de DMJOP (*de duurzame meerjarenonderhoudsplanning*). In de DMJOP staan de duurzame maatregelen ingepland, naast de reguliere onderhoudsmaatregelen. Door het integreren van de verbetermaatregelen in de DMJOP's wordt er op een slimme manier gekeken naar ons vastgoed en blijven de kosten beheersbaar.

6. De onderhoudscategorieën

6.1 Algemeen

In paragraaf 4.3 zijn zes onderhoudsaspecten genoemd die helpen het gewenste onderhoudsniveau vast te stellen. De keuze van de verschillende onderhoudsaspecten bepaalt uiteindelijk de te hanteren onderhoudscategorie. Hierin zijn vier categorieën te onderscheiden:

A. Al het onderhoud aan alle onderdelen wordt uitgevoerd

Hierbij wordt gekozen voor een planmatig preventieve onderhoudsaanpak. Er is sprake van een integrale preventieve aanpak, waarmee het correctieve onderhoud aanzienlijk wordt verkleind.

B. Alle onderdelen waaraan iets mankeert worden aangepakt

hierbij worden alle noodzakelijke conditieafhankelijke onderhoudsmaatregelen over een periode van een aantal jaren samengevoegd in één periodieke integrale onderhoudsbeurt.

C. Alleen alle slechte onderdelen worden aangepakt

Bij deze onderhoudscategorie worden alleen de urgente manifeste gebreken verholpen (correctief onderhoud). Dit wordt wel zo uitgevoerd dat het gebruik van het gebouw gegarandeerd is.

D. Alleen verplicht onderhoud wordt uitgevoerd

Bij deze onderhoudscategorie wordt alleen het onderhoud uitgevoerd dat door de wet- en regelgeving verplicht wordt gesteld om het gebouw open te kunnen houden. Onderhoud wordt op deze manier zo minimaal ingevuld dat het object na een aantal jaren te slecht is om te exploiteren.

6.2 Onderhoudscategorieën gemeentelijk vastgoed

Onderhoudscategorie "A".

Bij deze categorie wordt uitgegaan van het planmatig onderhoud uit de MJOP, zonder ons af te vragen of de onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgesteld, dan wel naar voren gehaald. Dit leidt tot een hoog onderhoudsniveau met aanzienlijke kosten. Wij onderhouden geen gebouwen in onderhoudscategorie A.

Onderhoudscategorie "B".

Hierbij dient de MJOP als leidraad, waarbij de jaarlijkse schouw van de gebouwen (paragraaf 4.4) als doorslaggevend wordt aangemerkt. Werkzaamheden kunnen worden gebundeld, vooruitgeschoven dan wel eerder worden uitgevoerd. Deze onderhoudscategorie is van toepassing op de meeste gebouwen, waarbij voor de monumenten geldt dat veel aandacht uitgaat naar het onderhoudsaspect 2, de cultuurhistorische waarde. Zie bijlage 1 voor gebouwenlijst.

Onderhoudscategorie "C".

Voor gebouwen waarvan we nog niet weten *wanneer* deze worden afgestoten, maar wel *dat* ze op termijn worden afgestoten (of gerenoveerd moeten worden), kiezen wij voor de onderhoudscategorie "C". Dit onderhoudsniveau kan worden omschreven als 'sober en doelmatig onderhoud'. Zie bijlage 1 voor gebouwenlijst.

Onderhoudscategorie "D".

Gebouwen die op korte termijn worden afgestoten dan wel worden gesloopt, bekrachtigd met een collegebesluit, worden onderhouden volgens onderhoudsstrategie "D". Zie bijlage 1 voor gebouwenlijst.

6.3 Risico's onderhoudsstrategieën gemeentelijk vastgoed

Zoals te zien is in onderstaande tabel lopen de risico's per strategie op. Wanneer al het gemeentelijk vastgoed onderhouden wordt in onderhoudscategorie "A" is er minimaal risico. Als gemeente beheren we het merendeel van ons vastgoed op onderhoudscategorie "B" en dient de MJOP als leidraad.

De risico's binnen het beheer van ons vastgoed liggen bij de leegstaande gebouwen, welke in onderhoudscategorie "D" worden onderhouden. Bij deze onderhoudscategorie wordt alleen het onderhoud uitgevoerd dat door de wet- en regelgeving verplicht wordt gesteld om het gebouw open te kunnen houden. Er moet hierbij rekening gehouden worden met, vernieling – vandalisme, inbraak, weerschade, leefbaarheid van de omgeving en economische schade. De verkoopbaarheid of verhuurbaarheid daalt bij leegstaande, verwaarloosde panden. Dit kan zelfs tot gevolg hebben dat de objecten onverkoopbaar of onverhuurbaar worden.

Zwembad De Hoge Devel wordt, gezien de hoge onderhoudskosten van het zwembad en de beperkte instandhoudingstermijn tot 2023, onderhouden in onderhoudscategorie C. Dit brengt echter wel risico's met zich mee. De kans op onvoorziene kosten is groot gezien de staat waarin het gebouw verkeert, de publieke functie (strengere regels voor veiligheid en gezondheid) en de vele aanwezige (veelal verouderde) installaties.

Onderhoudscategorie	Risico
A	Minimaal
B	Acceptabel
C	Aanzienlijk
D	Groot

Tabel 3: onderhoudscategorieën met bijbehorende risico's

7. Verbeterslagen

7.1 Algemeen

Als eigenaar van ons vastgoed willen we onze gebouwen zo goed mogelijk beheren. Daarom zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om ons vastgoed te verbeteren. Door verbeteringen toe te passen behoudt het vastgoed zijn waarde en kan de functie die in een bepaald gebouw wordt beoefend beter uitgevoerd worden.

De verbeterslagen uit het beheerplan 2014 – 2017 zijn inmiddels bijna allemaal aangepakt. In 2017 worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd aan de valbeveiliging op onze daken en de NEN keuringen voor de elektrische installaties in onze gebouwen. De verbeterslagen worden waar mogelijk vanuit de exploitatie gedekt. Bij onvoldoende budget worden hiervoor extra middelen aangevraagd. Voor de beheerperiode 2018-2021 staan in combinatie met de MJOP de volgende verbeterslagen gepland.

7.2 Energiebeheer op afstand

Energiebeheer op afstand geeft invulling aan de structurele verbetering van het energieverbruik en is daarmee een duurzame kostenbesparing. Het geeft directe inzage in de status van de verwarmingsinstallatie en heeft de mogelijkheid tot het doen van ingrepen op afstand. Storingen worden door middel van dit systeem automatisch gemeld. Het zorgt voor bewustwording in het gebruikersgedrag wat kan leiden tot enorme besparingen op energiekosten.

7.3 Verbeteren sanitaire voorzieningen

Binnen ons vastgoed hebben we een inhaalslag te maken met betrekking tot de sanitaire voorzieningen. Zowel de toiletgroepen als de sanitaire ruimten zijn binnen diverse accommodaties verouderd en aan vervanging toe. We hebben het hier onder andere over de locaties aan de Pr. Hendrikstraat 2 het Badhuis, Gymzaal aan de Pr. Bernhardstraat 9 en de kleedkamers van de Develhal aan de Parklaan 5.

7.4 Verbeteren akoestiek sportaccommodaties

Akoestische aanpassingen in de gymzalen en sporthallen zijn nodig. In het merendeel van onze gymzalen is de akoestiek slecht. Dit komt doordat er te weinig materialen aanwezig zijn om het geluid te absorberen. Er kan hierdoor schade ontstaan aan het gehoor en stembanden bij gebruikers die regelmatig gebruik maken van onze gymzalen en sporthallen. Door de akoestiek te verbeteren worden deze problemen verholpen en neemt de gebruiksvriendelijkheid van onze sportaccommodaties toe. Afgelopen jaar is de akoestiek verbeterd in de Walburghal en de Develhal tot grote tevredenheid van onze gebruikers.

7.5 Verbeteren duurzaamheid gebouwen

Het verder verduurzamen van onze accommodaties om het energieverbruik terug te dringen blijft ook de komende periode een belangrijke opgave. Dit betekent een ambitie waarvoor extra middelen en formatie moeten worden vrijgemaakt om de duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. In hoofdstuk 5 staat nadrukkelijk omschreven hoe de gemeente hier mee omgaat.

8. De financiële consequenties

8.1 Inleiding

Het MJOP is in eerste instantie een indicatie voor de noodzakelijke onderhoudskosten over een langere periode. Vanuit de MJOP wordt een jaarplan opgesteld. Het op te stellen jaarplan geeft vervolgens invulling aan het daadwerkelijke onderhoud dat gepleegd dient te worden. De praktijk leert ons dat op basis van inspecties gekeken wordt naar de noodzakelijke maatregelen en dat de ervaring leert dat jaarlijks zelden alle (vanuit het MJOP) geplande onderhoudswerkzaamheden hoeven plaats te vinden. De indexering van het onderhoudsbudget is gedurende een reeks van jaren niet toegepast. Door de jaarlijkse geïndexeerde onderhoudscontracten, stijgende uurlonen van externe partijen (bv. Het SCD) en wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen we bij gelijkblijvende onderhoudsbudgetten steeds minder realiseren. Het is daarom belangrijk dat de onderhoudsbudgetten jaarlijks worden geïndexeerd.

8.2 Begroting 2018-2021

De beschikbare middelen voor het dagelijks en planmatig onderhoud van het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2018-2021 bedragen € 1.423.350,- per jaar. De financiële behoefte, voorvloeiend uit de meerjarenonderhoudsplanung, bedraagt gemiddeld € 1.424.291,- per jaar.

	2018	2019	2020	2021	gemiddeld
Beschikbare middelen	€ 1.423.350	€ 1.423.350	€ 1.423.350	€ 1.423.350	€ 1.423.350
Benodigde middelen	€ 1.530.276	€ 1.308.693	€ 1.490.597	€ 1.367.598	€ 1.424.291
Saldo	-€ 106.926	€ 114.657	-€ 67.247	€ 55.752	-€ 941

Tabel 4: beschikbare middelen tegenover benodigde middelen

		2018	2019	2020	2021	gemiddeld
Gevel	Metselwerk	€ 67.565	€ 8.558	€ 40.634	€ 1.784	€ 29.635
	Buitenwandafwerking	€ 34.321	€ 399	€ 26.093	€ 587	€ 15.350
	Buitenwandopeningen	€ 94.412	€ 15.938	€ 87.882	€ 14.303	€ 53.134
Dak	Daken	€ 38.679	€ 11.363	€ 173.918	€ 11.363	€ 58.831
Interieur	Installaties	€ 352.537	€ 475.038	€ 308.756	€ 274.268	€ 352.650
	Sanitair	€ 43.150	€ 13.647	€ 28.888	€ 38.335	€ 31.005
	Inrichting	€ 27.422	€ 15.121	€ 15.722	€ 16.417	€ 18.671
	Vloerafwerkingen	€ 83.906	€ 13.663	€ 24.603	€ 262.194	€ 96.092
	Plafondafwerkingen	€ 23.347		€ 66.166		€ 22.378
	Gebruikersinventaris	€ 39.519	€ 39.519	€ 39.519	€ 39.519	€ 39.519
Algemeen	Technisch onderhoud	€ 197.500	€ 197.500	€ 197.500	€ 197.500	€ 197.500
	Beheerdersonderhoud	€ 91.750	€ 91.750	€ 91.750	€ 91.750	€ 91.750
	Schilderwerk	€ 221.057	€ 91.166	€ 140.266	€ 81.112	€ 133.400
	Terrein	€ 12.376	€ 26.188	€ 28.972	€ 9.482	€ 19.255
	Overige en onvoorzien	€ 202.735	€ 308.843	€ 219.928	€ 328.984	€ 265.123
		€ 1.530.276	€ 1.308.693	€ 1.490.597	€ 1.367.598	€ 1.424.291

Tabel 5: MJOP 2018-2021 totaaloverzicht

Door de planning van werkzaamheden over de jaren heen te spreiden worden de uitgaven gelijkmatig verdeeld. De uitgaven worden op deze manier afgestemd op de beschikbare middelen.

8.3 Conclusie

De beschikbare middelen voor het dagelijks en planmatig onderhoud van het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2018-2021 bedraagt € 1.423.350,- per jaar. De financiële behoefte, voortvloeiend uit de meerjarenonderhoudsplanung, bedraagt gemiddeld € 1.424.291,- per jaar. Dit betekent dat er voor de beheerperiode 2018-2021 een nagenoeg sluitende begroting is, met als kanttekening dat de onderhoudsbudgetten jaarlijks geïndexeerd dienen te worden.

Een tweede kanttekening bij de bovenstaande conclusie is een aantal onvermijdelijke investeringen die de levensduur van het vastgoed verlengen, zoals bijvoorbeeld het vernieuwen van de kleedkamers en sportvloeren. Deze kosten kunnen niet gedekt worden door de exploitatiebegroting. In geval van grote investeringen wordt er gekozen deze op te voeren in het investeringsprogramma.

Bijlage 1 gebouwenlijst met verschillende onderhoudscategorieën.

Onderhoudsstrategie "B"

Anna Paulownastr.	3	Wijkgebouw
Antonie Fokkerstraat	33	Wijkgebouw
Beneluxlaan	60	Walburghal
Burg. de Bruinelaan	41	Woning
Develpad	169	Gebouw 't Weetpunt
Develsingel	7a	Develsteinhal
Develweg	28	Kerktoeren
Dr. Plesmanstraat	22	Kinderdagverblijf
Duivenvoorde	4	Gymzaal
Duivenvoorde / Moermond	4 en 55	Kinderdagverblijf
Groot Karreveld	10	Scouting Panoord
Grote Beerstraat	10	Wijkgebouw en gymzaal
Klarinetsingel	3	Wijkgebouw
Middellijn	1	Gemeentewerf
Molenweg	8	Kerktoeren
Molenweg Heerjansdam	35b	Waal en Weide bad
Molenwei	1a	Wijkgebouw
Nijverheidstraat	2	Woning
Norderstedtplein	8 - 14	Multifak
Onderdijkserijweg	201	Wijkgebouw
Oude Stationsweg	3	Kleedruimte
Oude Stationsweg	7b	Amateur tuinvereniging
Parklaan	5	Develhal
Perkstraat	53	Gymzaal Hart van Meerdervoort
Pr. Bernhardstraat	7	Wijkgebouw
Pr. Bernhardstraat	9	Gymzaal
Pr. Hendrikstraat	2	Wijkgebouw
Raadhuisplein	1	Oude Raadhuis
Raadhuisplein	3	Gemeentehuis Bestuurlijk Knooppunt
Roerdompstraat	9	Kinderdagverblijf
Rozenlaan	6 en 8	Woningen
Sportlaan	6	Rajubibos
Sportlaan	8	Sportzaal Den Dam
Uilenvliet	37a/b	Verenigingsgebouw Plexat
Welhorst	6	Gymzaal
Winkelhaak	1	Kleedkamers
Zonnestein en Eemstein	340	Parkeerdekken
Zwaluwstraat	1	Wijkgebouw

Onderhoudsstrategie "C"

Achterlindtsestraat	10	Woonwagen
Bolero	50-56	Opstallen woonwagens
Lindtsebenedendijk	149	Recreatiegebouw t'Hof
Parklaan	3	Zwembad de Hoge Devel
Parklaan	7	Kinderboerderij
Vosbergen	30	Onderkomen werf

Onderhoudsstrategie "D"

Anna Paulownastr.	6	Sportschool Swikker
Balistraat /Sumatrалаan	1	Voormalige school met gymzaal
Buizerdstraat	8	Voormalige Lindestein school
Frans Halstraat / Rembrandstraat	62	Gebouw de Toorts
Lindelaan	51	Voormalige school de Rank
Slagveld	99	Voormalig wijkgebouw