

Beheerplan gebouwen 2022

gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Onderhoudsplan gebouwen	3
2.1	Uitgangspunten onderhoudsplan gebouwen.....	3
2.2	Duurzaam MJOP	4
2.3	Kwaliteitsniveau onderhoud	4
2.4	Afbakening onderhoudsplan.....	5
2.5	Soorten onderhoud.....	6
3.	Uitgaven en dekking Onderhoudskosten.....	7
3.1	Uitgaven en dekking dagelijks onderhoud.....	7
3.2	Uitgaven en dekking groot onderhoud	7
3.3	Uitgaven en dekking levensduurverlengend onderhoud of investeringen.....	7
3.4	Resultaat begroting	9
4.	Werkwijze	10
4.1	Looptijd plan	10
4.2	Jaarlijkse werkwijze.....	10
5.	Bijlagen uitgaven per pand	11

1. Inleiding

In 2017 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het beleidsplan gebouwen vastgesteld. Dit beleidsplan is basis voor dit beheerplan gebouwen wat nu voorligt.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgoedportefeuille van ongeveer 110 gebouwen die variëren van grote gebouwen zoals het gemeentehuis en De Eendracht tot kleine gebouwen zoals woningen. Voor het onderhoud hiervan is een beheerplan nodig.

In het beleidsplan gebouwen is gesteld dat we als gemeente van klachtenonderhoud naar planmatig onderhoud willen. Het huidige beheer is voornamelijk gericht op reageren op klachten en daarom meer adhoc. Met een aantal duidelijk keuzes en richtlijnen ontstaat er ruimte om het onderhoud meer planmatig uit te voeren waardoor (tijdrovende) adhoc werkzaamheden en risico's verminderd worden.

2. Beheerplan gebouwen

2.1 Uitgangspunten beheerplan gebouwen

In het beleidsplan is een aantal uitgangspunten opgenomen die van directe invloed zijn op dit beheerplan. Deze uitgangspunten zijn:

Uitgangspunt 6: Panden die (op termijn) aan de markt worden aangeboden worden in verkoopbare staat gebracht om de verkoopbaarheid te verbeteren.

Uitgangspunt 11: Voor alle gebouwen is de norm een redelijke conditie van onderhoud. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis waarvoor de norm een goede conditie is en de slooppanden waar een slechte tot zeer slechte conditie wordt geaccepteerd.

Uitgangspunt 12: Het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) wordt vanaf 2017 geactualiseerd naar een duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP). Waar mogelijk worden subsidies binnengehaald. Energieneutraal in 2030 is daarbij de doelstelling.

Uitgangspunt 13: Investerings in duurzaamheid worden vooral toegepast in dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties. In overige gebouwen wordt alleen geïnvesteerd in duurzaamheid als deze investering naar verwachting kan worden terugverdiend door de gemeente.

Uitgangspunt 16: In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde middelen voor legionella opgenomen.

Uitgangspunt 17: In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde maatregelen om te voldoen aan wettelijke dakbeveiliging opgenomen.

Uitgangspunt 18: In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties op basis van NEN 3140 opgenomen. Voor meer eenvoudige gebouwen wordt volstaan met de NEN 1010 norm.

Uitgangspunt 19: In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties brandveiligheid opgenomen voor de dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties.

Uitgangspunt 23: Alle (eigen) gebouwen onderbrengen in één onderhoudsplan en één voorziening.

Al deze uitgangspunten zijn verwerkt in het voorliggende beheerplan.

2.2 Duurzaam MJOP

Doelstelling is dat in 2030 de belangrijkste gemeentelijke gebouwen volledig energieneutraal zijn (zie uitgangspunt 13 beleidsplan gebouwen).

Duurzame oplossingen zijn financieel het meest interessant als die toegepast worden op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld als kozijnen moeten worden vervangen kan ook direct gekeken worden naar het aanbrengen van beter isolerend glas of effectievere ventilatievoorzieningen. Deze momenten zijn zo veel mogelijk benut in het voorliggende beheerplan.

Wanneer er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid kan daar ook een financieel voordeel aan zitten zoals lagere energielasten bij de eigen gebouwen of hogere huurinkomsten voor gebouwen welke in gebruik zijn gegeven.

Bij investeringen voor zonnepanelen wordt 100% van de jaarlijkse kapitaallasten ook geraamd als lagere kosten voor energie danwel hogere huuropbrengst. Dit is reëel omdat de gemiddelde terugverdientijd van zonnepanelen ca 8 jaar is en de hogere onderhoudslasten hierin zijn verrekend. De financiële gevolgen voor andere duurzaamheidsinvesteringen worden niet meegenomen. Dit omdat de besparing op voorhand moeilijk te bepalen is zeker in relatie tot eventuele hogere onderhoudskosten. Het blijkt dat wanneer er bijvoorbeeld wordt overgeschakeld naar gas-loze systemen de onderhoudskosten ook aanzienlijk kunnen stijgen. Het gebouw is dan wel meer energieneutraal maar de aanpassing in relatie tot energie én onderhoudskosten kan zijn dat deze niet budgetneutraal is.



Zonnepanelen plaatsen i.c.m. renovatie van de dakbedekking (werk met werk, natuurlijke momenten)

2.3 Kwaliteitsniveau onderhoud

Wij hanteren de landelijke conditiemeting van gebouwen als basis voor ons beheer (NEN 2767). Daarin worden de volgende zes condities onderscheiden:

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Zoals in het beleidsplan gebouwen vastgesteld hanteren wij voor al onze gebouwen een redelijke conditie (categorie 3) als norm voor het beheer. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis. Daarvoor is de norm een 'goede conditie' (categorie 2) vanwege het representatieve karakter van dit deel van het gebouw.

Voor panden die gesloopt gaan worden hanteren we de laatste twee categorieën (5 en 6). Als daarbij de veiligheid voor de omgeving in het geding komt worden daarvoor toereikende maatregelen genomen.

2.4 Afbakening beheerplan

In het beheerplan zijn de kosten opgenomen voor de panden waar de gemeente onderhoudstaken heeft. Daarbij is onderstaande afbakening gehanteerd:

De panden waar de gemeente als eigenaar volledig voor verantwoordelijk is

Panden in eigen gebruik (zoals gemeentehuis, gemeentearchief, werf en milieustraat), MFA's, cultuur huizen (Eendracht, KunstLokaal), brandweer kazernes, sporthallen Molenbroek en De Beek en een aantal overige objecten zoals woningen. Voor deze panden is het volledige onderhoud opgenomen in dit plan.

Panden waarbij speciale afspraken gelden t.a.v. het beheer en onderhoud.

Voorbeeld hiervan is als het onderhoud bij de gebruiker ligt maar de gemeente wel de dak vervanging (nog eenmalig) voor haar rekening neemt.

Dit geldt voor: Jenaplanschool De Pandelaar, Parochiehuis, gemeenschapshuis d'n Eik en een aantal buitensportaccommodaties.

Alleen die kosten waar de gemeente voor aan de lat staat zijn opgenomen in dit plan.

Panden waarbij de gebruiker volledig verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Deze objecten vindt u niet terug in dit plan.

Dit geldt voor panden welke onderdeel vormen van een Vereniging van Eigenaren (VvE), onderwijshuisvesting (Stand alone) m.u.v. Jenaplanschool De Pandelaar, buitensport accommodaties, projectpanden en panden in erfpacht.

Uitgangspunten geraamde onderhoudskosten

- De kosten zijn gepresenteerd inclusief kostprijsverhogende BTW.
- Het beheerplan is opgesteld op basis van de huidige technische staat van het gebouw waarbij het uitgangspunt is dat er wordt door geëxploiteerd en verduurzaamd.
- In de planning is géén rekening gehouden met eventuele plannen die in ontwikkeling zijn.
- De onderhoudskosten zijn geraamd op basis van kosten kengetallen 2021.
- Er in de plannen rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van 2,5% van de kosten. Dit is gebaseerd om de prijsontwikkeling binnen de bouw. Deze is sinds 2018 (vorige beheerplan) gemiddeld met 2,5% per jaar gestegen.



2.5 Soorten onderhoud

Er zijn drie soorten onderhoud te onderscheiden met ieder een eigen financieringswijze. Deze driedeling is ook als zodanig opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Wij volgen deze lijn. De drie soorten onderhoud zijn:

- Dagelijks onderhoud
- Groot onderhoud
- Levensduur verlengend onderhoud of investeringen

Hieronder een beschrijving per soort en de relatie met het voorliggende beheerplan.

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud wordt verstaan de kleinere onverwachte reparaties en het contractonderhoud (denk bijvoorbeeld aan het jaarlijkse onderhoud van een cv-ketel). Het dagelijks onderhoud komt ten laste van de begroting via de diverse exploitatieposten

Groot onderhoud

Onder groot onderhoud worden (geplande) onderhoudskosten verstaan die nodig zijn om het object gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden. Dat wil zeggen naar behoren laten functioneren en een bepaalde representativiteit laten behouden. Een voorbeeld hiervan is schilderwerk wat om de ca. 6 jaar gedaan wordt.

Dit onderhoud komt ten laste van de voorziening "Onderhoud gebouwen".

Levensduurverlengend onderhoud of investeringen

Dit betreft investeringen die aan een gebouw worden gedaan en leiden tot een substantiële levensduurverlenging van het gebouw. Dit is het geval bij bijvoorbeeld vervanging of renovatie van een dak, het aanbrengen van zonnepanelen of de vervangen van de luchtbehandelingsinstallatie.

De uitgaven hiervoor komen niet ten laste van de voorziening maar worden geactiveerd conform BBV en eigen financieel beleid.

3. Uitgaven en dekking onderhoudskosten

3.1 Uitgaven en dekking dagelijks onderhoud

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de geraamde uitgaven voor dagelijks onderhoud in 2022. Deze kosten worden vanuit de diverse exploitatieposten betaald. Dit overzicht laat zien dat de geraamde bedragen niet toereikend zijn.

Exploitatiekosten		
2022	2022	
MJOP	begroot	verschil
€ 338.596	€ 321.205	€ -17.392

3.2 Uitgaven en dekking groot onderhoud

Als bijlage is ook een overzicht opgenomen van alle uitgaven die uit de voorziening gebouwen worden betaald. Jaarlijks wordt er op dit moment € 221.789 gestort in de voorziening onderhoud gebouwen.

De voorziening dient altijd positief en toereikend te zijn. Om dit te bereiken dient er jaarlijks € 46.500 extra te worden gestort.

Voorziening											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totale OH kosten tlv Voorziening	€ 753.159	€ 203.329	€ 365.444	€ 241.540	€ 374.801	€ 368.354	€ 249.293	€ 120.183	€ 384.293	€ 368.352	€ 160.541
stand voorziening 1-1	€ 778.741	€ 247.371	€ 312.331	€ 215.176	€ 241.925	€ 145.093	€ 48.952	€ 67.948	€ 216.053	€ 100.049	€ -14
(jaarlijkse) storting	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789	€ 221.789
dekking Milieustraat vanuit afvalstoffenheffing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.680	€ 3.924	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Extra storting va 2022	€ -	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500
Stand voorziening 31-12	€ 247.371	€ 312.331	€ 215.176	€ 241.925	€ 145.093	€ 48.952	€ 67.948	€ 216.053	€ 100.049	€ -14	€ 107.734

Hierbij is rekening gehouden dat de kosten voor groot onderhoud aan de Milieustraat worden gedekt vanuit de afvalstoffenheffing en niet drukken op de voorziening onderhoud gebouwen.

3.3 Uitgaven en dekking levensduurverlengend onderhoud of investeringen

Als bijlage is een overzicht opgenomen van alle investeringen die worden geactiveerd. Op het moment dat een investering wordt gedaan, ten behoeve van levensduurverlengend onderhoud of een nieuwe investering, leidt dit tot afschrijvingslasten en rentelasten. Samen zijn dit de kapitaallasten. Investerings leiden altijd in het jaar volgend op de investering tot de eerste kapitaallasten.

Een nieuw plat dak gaat bijvoorbeeld 20 jaar mee. Als deze investering gedaan wordt in 2022 dan worden de kosten hiervan evenredig verdeeld over de periode 2023 – 2042. Boven op de jaarlijkse afschrijving komen dan nog rentekosten voor de investering. De afschrijving en rente gezamenlijk worden zoals hierboven aangegeven kapitaallasten genoemd.

Deze kosten worden door een viertal posten gedekt binnen de begroting:

- Stelpost investeringen gebouwen
- Stelpost investeringen legionella
- Vrijval kapitaallasten oude-investeringen
- Stelpost terug verdienen zonnepanelen

Hieronder een toelichting per dekkingsmogelijkheid.

Stelpost investeringen gebouwen

Eerdere beheerplannen voor gebouwen zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis daarvan is de stelpost investeringen gebouwen opgevoerd en de bijbehorende kapitaallasten begroot.

Stelpost investeringen legionella

Dit jaar is in de kadernota 2022 een investeringsbedrag (met de bijbehorende kapitaallasten) toegekend voor het op orde brengen van de waterinstallaties van de sportaccommodaties.

Vrijval kapitaallasten oude-investeringen

In de financiële kaders is opgenomen dat alle vrijvallende kapitaallasten standaard via een stelpost wordt gereserveerd in de begroting voor later gebruik.

Een kapitaallast valt vrij op het moment een investering helemaal is afgeschreven.

Bijvoorbeeld een dak wordt in jaar x vervangen. Conform de BBV moet deze investering in 20 jaar worden afgeschreven. Na 20 jaar zouden de kapitaallasten voor deze investering komen te vervallen. Het voordeel wat dan ontstaat wordt gereserveerd voor een latere herinvestering. Dit is dan weer beschikbaar om opnieuw het dak te vervangen of eventueel andere investeringen.

Zo blijft theoretisch gezien het voorzieningenniveau van de gemeente op peil en de begroting wendbaar.

Bij investeringen die in het verleden zijn gedaan ten behoeve van gebouwen is dit ook van toepassing. Er is een aantal vrijvallende posten waarbij geen herinvestering volgt, bijvoorbeeld omdat tijdens de afschrijfperiode een andere overeenkomst is aangegaan waarbij het onderhoud voor rekening van de gebruiker komt (zoals privatisering sport). Deze posten die vrij vallen worden ingezet voor investeringen in andere gebouwen.

Stelpost terug verdienen zonnepanelen

In het beheerplan gebouwen zijn ook investeringen voor aanleg van zonnepanelen opgenomen. Wanneer daarin wordt geïnvesteerd zit daar ook een financieel voordeel aan, zoals lagere energielasten bij de eigen gebouwen of hogere huurinkomsten voor gebouwen die in gebruik zijn gegeven.

Deze spelpost bestaat nog niet maar wordt opgenomen in de begroting 2022.

Samengevat zijn de kapitaallasten met de daarbij bijbehorende dekking als volgt:

Kapitaallasten Investerings (Activeren)					
	2021	2022	2023	2024	2025
Investeringsbedrag	€ 615.315	€ 908.998	€ 1.362.547	€ 1.804.985	€ 360.148
kapitaallasten investeringen		€ 52.096	€ 123.034	€ 231.126	€ 375.416
stelpost investeringen gebouwen		€ 204.484	€ 226.273	€ 234.403	€ 234.403
stelpost investeringen legionella			€ 23.847	€ 23.413	€ 22.979
vrijval kapitaallasten oude-investeringen			€ 48.622	€ 74.543	€ 157.339
Terugverdiende zonnepanelen			€ 2.706	€ 8.304	€ 26.462
Totaal		€ 204.484	€ 301.448	€ 340.663	€ 441.183
Resultaat kapitaallasten		€ 152.388	€ 178.414	€ 109.536	€ 65.767

De komende begrotingsperiode blijven we binnen de beschikbare budgetten waardoor bij ramen van de kapitaallasten niet nodig is.

3.4 Samenvatting

Het resultaat van alle onderdelen samen is als volgt:

Resultaat beheerplan				
	2022	2023	2024	2025
Tekort exploitatie	€ -17.392	€ -17.827	€ -18.272	€ -18.729
bijstorten voorziening	€ -46.500	€ -46.500	€ -46.500	€ -46.500
resultaat kapitaallasten	€ 152.388	€ 178.414	€ 109.536	€ 65.767
Eindresultaat beheerplan	€ 88.496	€ 114.088	€ 44.764	€ 538

Dit resultaat is verwerkt in de begroting 2022, welke in november 2021 door de raad zal worden behandeld.

4. Werkwijze

4.1 Looptijd plan

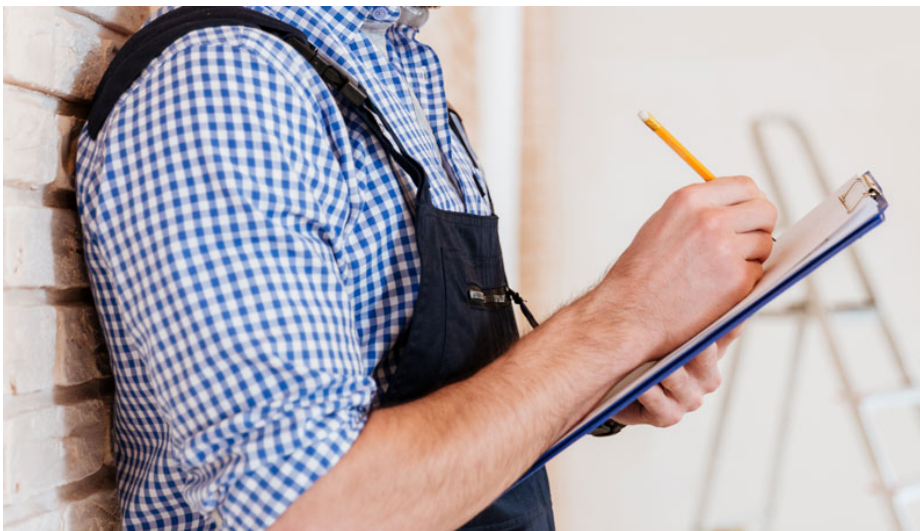
Dit beheerplan heeft een looptijd van 10 jaar en is opgesteld voor de periode 2022-2031.

Prijzen van werkzaamheden kunnen wijzigen, BTW percentages veranderen en de onderhoudsstaat van verschillende delen van het pand kunnen variëren afhankelijk van verschillende omstandigheden. Daarom wordt het beheerplan om de vier jaar herzien en weer met vier jaar verlengd. Op deze manier blijft het plan actueel en kunnen bepaalde werkzaamheden uitgesteld worden of juist naar voren gehaald worden en blijft de gebouwenvoorraad in de gewenste conditie. De periodieke herziening van het beheerplan vindt plaats door de gemeenteraad.

De eerstvolgende herziening van het beheerplan is in 2025.

4.2 Jaarlijkse werkwijze

Voorafgaand aan ieder jaar wordt door het college van B&W een jaarplan vastgesteld binnen de beschikbare middelen en kaders van het beheerplan gebouwen. In dit jaarplan staan de werkzaamheden opgenomen voor het komende jaar. Door te werken met dergelijke plannen kan de gebouwenbeheerder planmatig te werk gaan. Verder vindt er een praktische toets plaats. Zijn werkzaamheden nog niet nodig in het betreffende jaar dan worden deze uitgesteld.



Jaarlijkse praktische toets of werkzaamheden nodig zijn

5. Bijlage

In de bijlage staan de geraamde uitgaven voor de periode 2022 tot en met 2045. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de uitgaven voor dagelijks onderhoud, groot onderhoud en de uitgaven voor levensduurverlengend onderhoud of investeringen.