

Beheerplan voorziening Groot onderhoud Vastgoed

2022-2030

Sector Gebiedszaken, Economie en Bedrijfsvoering

Inleiding

Groot onderhoud van gemeentelijk vastgoed is gericht op instandhouding – borging van de levensduur – van bijvoorbeeld gevels, daken, buitenkozijnen en gebouw-gebonden installaties. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

De per jaar sterk fluctuerende onderhoudskosten worden bekostigd uit een daartoe conform het BBV ingestelde onderhoudsvoorziening, waarin jaarlijks een gelijkmatig bedrag wordt gedoteerd. De hiervoor benodigde dotatie wordt vastgesteld op basis van de actuele stand van de voorziening en het meerjaren onderhoudsplan.

Wat zijn de kaders

Ter bepaling van de kosten van het groot onderhoud van het gemeentelijk vastgoed maken wij gebruik van de genormeerde methodiek van NEN 2767, die een brede toepassing vindt binnen Nederlandse gemeenten en professionele vastgoedbeheerders. Dit geeft verbeteringen op het gebied van sturing, kostenefficiëntie, objectiviteit en automatisering.

De NEN 2767 beschrijft een systeem om het gewenste onderhoudsniveau per gebouw vooraf te definiëren en feitelijke prestaties van dat gebouw objectief te meten. Het gebouw wordt vervolgens door een gecertificeerd inspecteur – gebruikmakend van een vastgelegde meet- en registreermethode – geïnspecteerd. Van elk gebouwelement wordt vastgesteld wat de conditie is en eventuele gebreken zijn, wat de omvang daarvan is en de intensiteit. Dit leidt tot een conditiescore. Het uit te voeren onderhoud wordt dus objectief bepaald door het verschil tussen de geconstateerde conditiescore en de gewenste conditie. Met behulp van het onderhoudsprogramma Planon wordt het MJOP uitgewerkt. Het programma maakt gebruik van geprogrammeerde onderhoud cyclus per werksoort, welke zijn gekoppeld aan een actuele kostendatabank.

In de NEN 2767 zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd: Niveau	Conditie	Omschrijving
1	Uitstekend	Nieuwbouw, incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouw, incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Plaatselijk zichtbare veroudering.
4	Matig	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar. Duidelijke onderhoudsschade en – behoefte.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar. Zeer grote onderhoudsschade en – behoefte.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop.

Het onderhoudsregime van de gemeente Leeuwarden is gericht op langjarige instandhouding van haar gebouwen op het landelijk gemiddelde van niveau drie. Uitzonderingen daarop zijn de publiekstoegankelijke delen van een aantal panden – die op niveau 2 onderhouden worden. De gebouwen worden eens in de 3 jaar geïnspecteerd.

Wat betekent dit financieel

De voorziening groot onderhoud vastgoed voorziet erin om langjarig middelen te reserveren en te bestemmen voor groot onderhoud aan het vastgoed gebaseerd op de NEN 2767 methodiek.

De budgetten voor het groot onderhoud vormen het overgrote deel van de onderhoudsbehoefte. Daarnaast zijn er nog andere kosten. Dit betreft bijvoorbeeld onderzoeken en voorbereiding en toezicht indien externe expertise moet worden ingehuurd. Hiervoor wordt een opslag van 7,5% van de onderhoudskosten berekend. Tevens worden de kosten van groot onderhoud aan kunstobjecten en fontein en ten laste van de voorziening gebracht.

De voorziening groot onderhoud vastgoed per 1 januari 2022 bedraagt € 3.183.000. Op basis van het MJOP wordt voor de komende 9 jaar een onderhoudsopgave verwacht van € 22.548.000. De storting in de onderhoudsvoorziening bedraagt jaarlijks € 2.250.000.

Op basis van het MJOP kan het volgende verloop van de voorziening voor de komende 9 jaar worden gegeven:

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Saldo voorziening 1-1		3.183.000	3.188.000	3.887.000	699.000	1.319.000	1.224.000	646.000	849.000	623.000
Storting		2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000
Onttrekkingen										
Eigen huisvesting		579.000	579.000	579.000	579.000	579.000	579.000	579.000	596.000	579.000
Cultureel		441.000	275.000	3.841.000	222.000	618.000	1.193.000	309.000	959.000	328.000
Buurthuizen		222.000	72.000	190.000	37.000	255.000	232.000	190.000	353.000	60.000
Overig		985.000	609.000	786.000	773.000	828.000	738.000	959.000	557.000	1.015.000
Woningen		18.000	16.000	42.000	19.000	65.000	86.000	10.000	11.000	6.000
		2.245.000	1.551.000	5.438.000	1.630.000	2.345.000	2.828.000	2.047.000	2.476.000	1.988.000
Eindstand 31-12		3.188.000	3.887.000	699.000	1.319.000	1.224.000	646.000	849.000	623.000	885.000