

Beheerplan Onderhoud Vastgoed Gemeente Beverwijk 2022-2026

Documentnummer INT-21-60267



Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Uitsluitingen.....	3
1.2	Aanleiding	3
2.	Kaders	5
2.1	Instellen onderhoudsvoorziening	5
2.2	Voorwaarden voor het hebben van een onderhoudsvoorziening.....	5
2.3	Gemeentelijk en wettelijk kader	5
2.4	Juridisch kader	6
3.	Wijze van Onderhoud	7
3.1	Uitleg instandhoudingsonderhoud.....	7
3.2	Kwaliteit van het onderhoud.....	7
3.3	Inspecties	9
3.4	Nieuwe onderhoudsplanning.....	9
3.5	Onderhoud aan niet gemeentelijke gebouwen.....	9
4.	Duurzaamheid	11
4.1	Inleiding Duurzaamheid	11
4.2	Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed	11
4.3	Warmtevisie	11
4.4	Kosten verduurzamen	12
4.5	Split Incentive.....	12
5.	Financiën	14
5.1	Dotatie voorziening groot onderhoud	14
5.2	Tienjaarsysteem.....	14
5.3	Onderhoudskosten 2032-2045.....	15
6.	Kansen en Bedreigingen	16
6.1	Bedreiging - Onderhoud versus Renovatie	16
6.2	Bedreiging – Afstoot en verkoop	16
6.3	Bedreiging - Grondstofprijzen.....	16
6.4	Kans – Subsidies.....	16
	Bijlage 1 Gebouwenlijst	17
	Bijlage 2 Omschrijving NEN 2767.....	18
	Bijlage 3 Gemeentelijke Routekaart	19

1. Inleiding

Dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2022 – 2026” is een nieuw plan, geschreven als onderbouwing voor het vormen van een voorziening voor het meerjarig onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

In dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2022 – 2026” wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van deze gebouwen beschreven. Daarmee behandelt dit plan alleen de lastenkant. Eventuele subsidies of andersoortige inkomsten ter dekking van de onderhoudslasten maken geen onderdeel uit van dit plan omdat deze momenteel niet van toepassing zijn. Als dit verandert wordt de raad geïnformeerd en het effect op de onderhoudskosten berekend.

De keuzes over het behouden en afstoten van gebouwen zijn omschreven in de nota strategisch vastgoed uit 2017.

Op dit moment heeft de gemeente Beverwijk 27 gebouwen in eigendom waar zij het groot onderhoud voor uitvoert. (zie Bijlage 1)

Doelstellingen uit dit Beheerplan:

- 1) De gemeentelijke gebouwen in de periode 2022 t/m 2026 te onderhouden volgens dit beheerplan uitgaande van conditiescore 3. (zie hoofdstuk 4).
- 2) De dotatie te berekenen op basis van de gemiddelde onderhoudskosten voor een periode van tien jaar vanaf 2022
- 3) Beschrijven verduurzamingsroute

De looptijd van dit beheerplan is vijf jaar in de periode 2022 – 2026.

In deze periode stellen wij onderstaande meerjarige doelen voor:

- a) Uitvoeren jaarlijkse en meerjaren onderhoudswerkzaamheden in ieder jaar
- b) Starten van verduurzaming Vastgoed
- c) Herinspectie gemeentelijk vastgoed in 2025
- d) Opstellen en actualiseren beheerplan onderhoud gebouwen 2027 – 2031 in 2026.

1.1 Uitsluitingen:

De sportlocaties in eigendom van de gemeente Beverwijk vallen buiten dit plan. Het onderhoud van deze locaties, wordt al behandeld in het MGOIP. Het onderhoudsniveau van deze gebouwen is gelijk met het onderhoudsniveau van het overige gemeentelijk vastgoed. De 2 locaties met huisvesting van de brandweer vallen buiten dit plan, omdat de verwachting is dat het groot onderhoud overgedragen wordt aan de VRK.

Het af te stoten vastgoed wordt op een lager onderhoudsniveau bijgehouden. In de begroting wordt wel rekening gehouden met een bedrag van € 10dzd per jaar voor noodzakelijk onderhoud ten behoeve van de veiligheid en bedrijfszekerheid. (Zie hoofdstuk 3.2 en bijlage 2)

1.2 Aanleiding

De komende jaren zullen de kosten voor het onderhoud flink omhoog gaan. Dit heeft twee redenen:

1. De kosten voor het onderhoud van het stadhuis zullen de komende 10 jaar oplopen. Deze kosten zijn sinds de laatste gebouwinspecties duidelijker in beeld gekomen en zijn zodoende onderdeel van dit beheerplan.
2. Vanaf 2024 tot 2045 zullen er bijkomende kosten zijn voor het verduurzamen.

Vanuit de huidige begroting is hier geen dekking voor. De huidige begroting werkt met een jaarlijks vastgesteld bedrag. Het ene jaar is dit genoeg voor het onderhoud, waarbij wat niet gebruikt wordt terugvloeit naar de algemene middelen, het andere jaar is er te kort en moet er geschoven worden met het onderhoud.

De komende jaren stijgen de onderhouds- en verduurzamingskosten, waardoor verschuiven van onderhoud en verduurzamingen geen optie meer is. Hiervoor is het noodzakelijk dat we gaan sparen in de vorm van een voorziening.

De voorziening is gebaseerd op een gemiddelde onderhoudslast van 10 jaar, en vastgesteld worden voor de duur van dit plan, namelijk 5 jaar.

De gemiddelde jaarkosten zijn bepaald uit de Duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen gemeentelijke gebouwen, die eind 2020 zijn opgesteld voor de periode 2021-2045 (INT-21-60630).

2. Kaders

2.1 Instellen onderhoudsvoorziening

Lasten van groot onderhoud kunnen in het jaar van ontstaan ten laste van een vooraf gevormde voorziening worden gebracht (artikel 44 lid 1c BBV). Een dergelijke voorziening wordt door de raad gevormd, op grond van de financiële verordening artikel 212 Gemeentewet, om de lasten groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. De voorziening wordt, voorafgaand aan de onderhoudsactiviteiten, systematisch ten laste van de exploitatie gevoed met zodanige bedragen dat de voorziening over de gehele looptijd genomen voldoende is voor het bekostigen van de uitvoering van het groot onderhoud. Indien een voorziening is gevormd dan moeten de onderhoudslasten direct ten laste van de voorziening worden gebracht. Deze lasten mogen niet via de exploitatie worden geboekt.

2.2 Voorwaarden voor het hebben van een onderhoudsvoorziening

Lasten van groot onderhoud kunnen alleen ten laste van een gevormde voorziening worden gebracht indien er een recent beheerplan van het kapitaalgoed aanwezig is. Onder recent wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar. Wanneer het verslagleggingsjaar bijvoorbeeld 2020 is, dan mag het beheerplan niet ouder dan 2015 zijn. Binnen deze vijf jaar bestaat wel de verplichting om het beheerplan tussentijds bij te stellen indien het beheerplan in belangrijke mate niet meer aansluit bij de actuele situatie van staat van het onderhoud.

Na het actualiseren van het beheerplan kan de conclusie zijn:

1. De omvang van de onderhoudsvoorziening is te hoog.
2. De omvang van de onderhoudsvoorziening is te laag.
3. De omvang van de onderhoudsvoorziening is voldoende.

Een te hoge omvang kan in de praktijk bijgesteld worden door vrijval of verlaging van de dotatie.

Een te lage omvang (negatieve voorziening) is niet toegestaan. De geraamde dotatie dient dan verhoogd te worden.

2.3 Gemeentelijk en wettelijk kader

In dit beheerplan is rekening gehouden met de volgende documenten en beleidsplannen.

- Totstandkoming gemeentelijk beleid t.a.v. Maatschappelijk Vastgoed (10-2008)
- Nota Strategisch Vastgoed 2017 (INT-17-32814);
- Milieubeleidsplan 2015-2020 (INT-15-17869);
- Kadernota accommodatiebeleid Gemeente Beverwijk 2018-2022 (INT-18-40834);
- Nota Reserves en Voorzieningen 2020 (INT-20-54675)

Naast de gemeentelijke kaders zijn er de Wettelijke eisen voor duurzaamheid (Energieakkoord voor duurzame groei, en reductie van de emissie van broeikasgasen).

Deze kaders zijn:

- Huidig kader voor gemeentelijke gebouwen (wetgeving) waaronder:
 - Energy Efficiency Directive (EED);
 - Wet Milieubeheer en Erkende Maatregelen Lijsten (EML);
 - Energiemonitoring middels Energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS)
- Kantoren energie label minimaal C;

- Realisatie energie label C voor 2023 (wetgeving);
- 50% CO2 besparing in 2030 (wetgeving);
- 95% CO2 besparing/Integrale CO2-neutraliteit in 2050 (wetgeving);
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

2.4 Juridisch kader

Net als andere organisaties en instellingen heeft de gemeente zelf ook te maken met wet- en regelgeving.

Voor de gemeentelijke gebouwen is onder andere onderstaande wet- en regelgeving van toepassing:

- 1) Woningwet en Bouwbesluit
- 2) Bouwverordening
- 3) Milieuwetgeving
- 4) Milieumeldingen en omgevingsvergunningen
- 5) Drinkwaterwet
- 6) Wet natuurbescherming
- 7) Arbowetgeving
- 8) Asbestverwijderingsbesluit 2005
- 9) VN verdrag Rechten van personen met een handicap

Toepassing juridisch kader in dit beheerplan: Rekening te houden met wet- en regelgeving bij het in standhouden van gebouwen

3. Wijze van Onderhoud

3.1 Uitleg instandhoudingsonderhoud

Vanwege natuurlijke en mechanische invloeden en door gebruik is bij vastgoed sprake van slijtage. Om te garanderen dat het gebouw of de gebouwdelen in stand blijven zijn onderhoudsactiviteiten noodzakelijk. Het onderhoud is gericht op: bouwkundige voorzieningen, technische voorzieningen, vaste inrichting en terreinvoorzieningen.

Het onderhoud valt in grote lijnen te splitsen in eigenaarsonderhoud en gebruikersonderhoud.

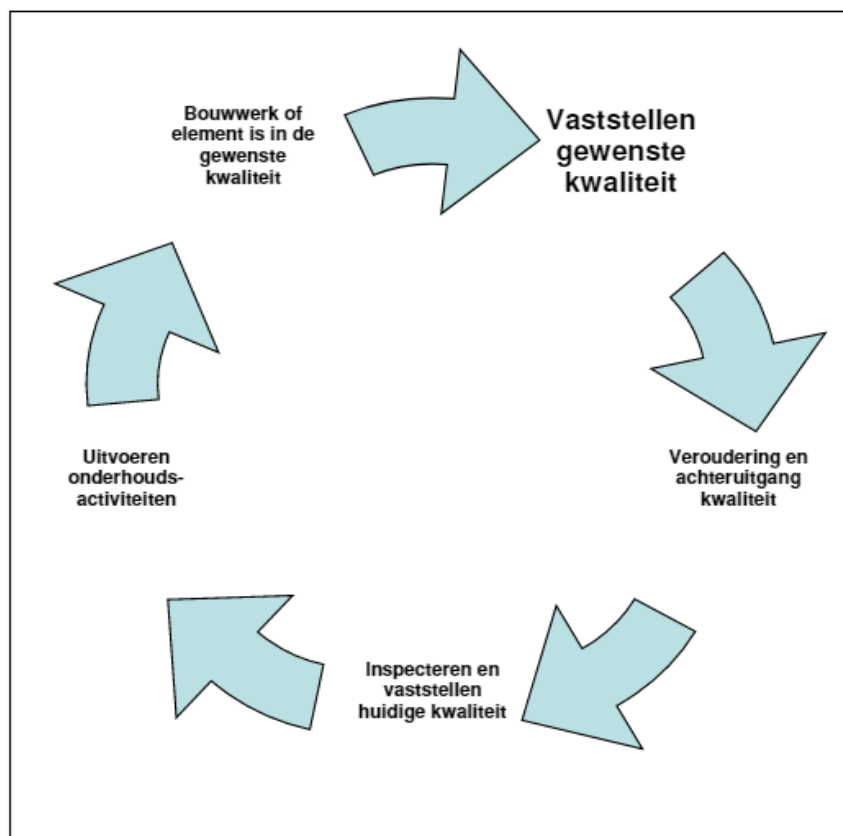
Eigenaarsonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de eigenaar, is hier de gemeente. Bij de gebouwen die worden verhuurd is dit eigenaarsonderhoud vastgelegd in de huurovereenkomst. Het betreft vooral onderhoud aan de constructies, buitenschil en de vaste technische installaties van het gebouw. Voorbeelden van eigenaarsonderhoud zijn: buitenschilderwerk, vervangen dakbedekking, vervangen c.v. ketel. Als er sprake is van een vereniging van eigenaren, worden deze kosten vaak ondergebracht in een VVE bijdrage en gedeeld door een van te voren vast gelegd breukdeel.

Gebruikersonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de gebruiker. Het gebruikersonderhoud is bij de gebouwen die worden verhuurd vastgelegd in de huurovereenkomst. Bij gebouwen die worden gebruikt door gemeentelijke diensten valt gebruikersonderhoud min of meer samen met eigenaarsonderhoud. Het betreft in het algemeen onderhoud aan de binnenzijde van het gebouw. Voorbeelden van gebruikersonderhoud zijn: schilder-, saus- en behangwerk aan de binnenzijde van het gebouw, vervangen van lampen, kleine reparaties aan hang- en sluitwerk.

3.2 Kwaliteit van het onderhoud

Een belangrijk onderdeel in het toe te passen beheer is het niveau waarop het onderhoud moet worden uitgevoerd. Ofwel vaststellen van de gewenste kwaliteit. De gewenste kwaliteit is in de programmabegrotingen al vastgesteld op NEN2767, niveau 3. (Zie bijlage 2) Indirect worden daarmee ook de uit te voeren onderhoudsactiviteiten vastgesteld. Dit betreft een continu proces waarvan de werking als volgt is:

- 1) Het bouwwerk wordt gebouwd en opgeleverd in nieuwbouwconditie
- 2) Voor de gebruiksfase wordt een gewenste kwaliteit afgesproken
- 3) Door veroudering en gebruik gaat de kwaliteit achteruit
- 4) Door middel van een inspectie wordt de huidige kwaliteit bepaald
- 5) Als de aangetroffen kwaliteit lager is dan de gewenste kwaliteit worden onderhoudsactiviteiten uitgevoerd
- 6) De kwaliteit van het bouwwerk of element wordt daarmee op of boven de gewenste kwaliteit gebracht.



Figuur Continuoproces

Dit Beheerplan Onderhoud Vastgoed hanteert Conditiesniveau 3 (sober en doelmatig) zoals beschreven in de vigerende normering en is als ondergrens acceptabel. Voor specifieke cruciale onderdelen (bijvoorbeeld de koeling van een serverruimte) kunnen afwijkende conditiesniveaus vastgesteld worden.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het af te stoten vastgoed dat nog in bezit is. Voor deze locaties wordt conditiescore 5 aangehouden. Ze maken geen integraal onderdeel van dit beheerplan uit. In de begroting wordt wel rekening gehouden met een bedrag van €10 dzt per jaar voor noodzakelijk onderhoud.

Door het beheer en onderhoud aan te laten sluiten op deze conditiesniveaus en het beheer en onderhoud planmatig op te pakken, zal het aantal storingen worden geminimaliseerd. Het basiskwaliteitsniveau is een sober en doelmatig niveau zonder franje (duurzaam veilig) en wel op zodanige wijze dat de gebouwen tegen minimale kosten veilig hun functie vervullen. Het basiskwaliteitsniveau is dus te beschouwen als een minimaal niveau.

Voor de gemeentelijke gebouwen wordt conditiescore 3 aangehouden, dit doet het meeste recht aan de huidige staat van groot onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze is namelijk zeer redelijk tot goed.

Door het kiezen voor conditiescore 3 accepteert de gebouweigenaar een bepaalde veroudering, zonder dat het gebruik van het gebouw in gevaar komt. Functionele gebreken, zoals lekkages worden op dit onderhoudsniveau niet geaccepteerd. Het is een realistisch onderhoudsniveau, die geen afbreuk doet aan de waarde en het gebruik van een gebouw. De keuze voor een lagere conditiescore (4-6) zou kunnen inhouden dat de functievervulling

van een gebouw wel in gevaar kan komen. Denk hierbij aan lekkages e.d. Buiten het feit dat dit hogere reparatiekosten met zich meebrengt, zou het ook tot gevolg kunnen hebben dat de waarde van een pand daalt in geval van verkoop.

3.3 Inspecties

In 2020 zijn alle gebouwen opnieuw geïnspecteerd, dit dient ook eens per 5 jaar te gebeuren. De vorige inspecties zijn uit 2015.

De inspecties zijn vastgelegd in Duurzame Meerjaren Onderhouds Plannen (DMJOP) INT-21-60630.

Alle gebouwen zijn geïnspecteerd volgens de norm voor conditiemetingen, de NEN 2767. Alle gebouwdelen hebben derhalve een conditiescore. De metingen zijn zodanig opgezet, dat de conditiescore is bepaald per bouwdeel en niet per gebouw. Hierdoor ontstaat een nauwkeurig beeld van de conditiescore per onderdeel, de onderhoudsbehoefte en de financiële consequenties.

In zijn algemeenheid is te stellen dat een bouwdeel conditiescore 3 bereikt op $\frac{3}{4}$ van de technische levensduur. In combinatie met een visuele inspectie kan de daadwerkelijke conditiescore worden bepaald. Op het moment dat een onderdeel conditiescore 3 bereikt, wordt het onderhoud ingepland. Na onderhoud heeft het onderdeel weer conditiescore 1 en begint de technische afschrijftermijn weer opnieuw. Op basis hiervan is de groot onderhoudsplanung opgesteld.

De gebouwen zullen jaarlijks een 'kleine' inspectie krijgen, bedoelt om de daadwerkelijke status te vergelijken met die zoals deze is geschreven in het Meerjaren Onderhoudsplan. Mocht hier een afwijking in zijn, dan kan het onderhoud een jaar verschoven worden.

En als de afwijkingen teveel invloed hebben op de voorziening, dan zal er een actualisatie plaats vinden op de voorziening zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.4 Nieuwe onderhoudsplanung

De groot onderhoudsplanung betreft een planning met een looptijd van 25 jaren.

Voor ieder gebouw zijn de groot onderhoudskosten per jaar opgenomen, voor de komende 25 jaren, met een jaarlijkse indexatie van 3% die is gebaseerd op inflatie en marktwerving.

Voor de financiële uitwerking van dit beheerplan kijken we enkel naar de kosten van de komende 10 jaar (2022-2031).

Het is wel goed om te zien wat er in de verre toekomst nog aan kosten liggen. Omdat de vastgoedportefeuille echter nog kan veranderen is een onderhoudsgemiddelde over 10 jaar het meest reëel.

Overigens willen wij u erop wijzen dat de onderhavige groot onderhoudsplanung is opgesteld voor de gemeentelijke gebouwen. De sportgebouwen en de onderwijsgebouwen maken hier geen onderdeel van uit. Deze categorieën van gebouwen hebben eigen budgetten en planningen voor het groot onderhoud. Voor de sportgebouwen is het onderhoud geregeld in het MGOIP, voor wat betreft het onderhoud aan de onderwijsgebouwen zijn de schoolbesturen zelf verantwoordelijk.

3.5 Onderhoud aan niet gemeentelijke gebouwen

De gemeente voert regelmatig groot onderhoud uit aan een aantal gebouwen die niet haar eigendom zijn, maar het bezit van derden. De gemeente faciliteert wel het gebruik van deze gebouwen vanuit welzijns- of sportdoeleinden, maar is dus geen eigenaar. Het betreft de volgende gebouwen: Buurthuis de Moriaan en Stichting Welzijn Beverwijk locatie Wijk aan

Duin. Deze situatie is historisch zo gegroeid, de vraag is echter of dit een wenselijke situatie is.

Voor het bepalen van de jaarlijkse dotatie zijn deze gebouwen niet meegenomen.

Het is wel raadzaam hier aanvullende afspraken over te maken.

Om de voorzieningen toegankelijk en betaalbaar te laten zijn voor de gebruikers moet worden onderzocht of de gemeente de eigenaren op een andere wijze tegemoet kan komen in de kosten voor het onderhouden van de opstallen.

4. Duurzaamheid

4.1 Inleiding Duurzaamheid

Beverwijk heeft de wettelijke verplichting haar vastgoed te verduurzamen.

Het kabinet presenteerde 28 juni 2019 het Klimaatakkoord, waarin de doelstelling is opgenomen om 50% CO₂-reductie in 2030 ten opzichte van 1990 te realiseren en een CO₂-arme (95% CO₂-reductie ten opzichte van 1990) vastgoedportefeuille in 2050. Een CO₂-arme portefeuille betekent in elk geval aardgasvrij.

Op 16 september 2020 heeft de Europese Commissie de Europese doelstelling voor het terugbrengen van broeikasgassen verhoogd naar 55% CO₂-reductie ten opzichte van 1990. Het kabinet heeft aangegeven mee te willen werken aan de hogere EU-doelstelling maar handhaaft voorlopig de Nederlandse doelstelling van 49% CO₂-reductie. Een eventuele bijstelling van de opgave voor 2030 wordt verdisconteerd in het klimaatakkoord.

4.2 Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed

Bij de herinspecties van het vastgoed in 2020 is door de uitvoerende partij, advies- en ingenieursbureau Sweco, ook gekeken hoe het verduurzamen van de gebouwen geïntegreerd kan worden met het groot onderhoud. Acties zoals het verbeteren van de dakisolatie zijn daarom bijvoorbeeld gekoppeld aan het te verwachten onderhoudsjaar voor de dakbedekking.

De resultaten uit de herinspecties zijn in een matrix geplaatst die een dynamische routekaart voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Beverwijk vormen. Het doel van de routekaart is om in 2030 50% en in 2045 95% reductie van de CO₂-uitstoot te realiseren. In de RES (Regionale Energie Strategie) Noord-Holland Zuid is omschreven dat gemeente Beverwijk streeft naar CO₂-neutraliteit in 2040, maar gezien de extra kosten die hier mee gemoeid zijn, wordt dit op zowel landelijk (Rijksvastgoedbedrijf) als gemeentelijk niveau (diverse gemeenten) losgelaten.

De gemeentelijke routekaart (INT-21-60591) is als bijlage 3 toegevoegd.

Aangezien er nog veel onzekerheden zijn in de komende 30 jaar is herijking van de verduurzamingsplannen noodzakelijk en via de landelijke overheid om de vier jaar verplicht gesteld. De eerste herijking zal in 2024 al plaatsvinden.

4.3 Warmtevisie

Eind 2021 moet iedere gemeente een transitievisie warmte hebben opgesteld. Hierin wordt per wijk aangegeven hoe de warmtetransitie vorm krijgt en welke planning hierbij van toepassing is. Deze ontwikkeling biedt kansen om de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, dat voor de lange termijn in aanmerking komt, hierin mee te nemen.

Vooralsnog is er nog geen inzicht in ontwikkelingen waarop de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed op aan kan sluiten.

Aangezien het hier een routekaart voor de periode van 30 jaar betreft moet dit tussentijds getoetst en indien noodzakelijk bijgesteld worden.

4.4 Kosten verduurzamen

De totale (meer)investeringskosten om in 2045 de 95% CO2 besparing te halen zijn op dit moment geraamd op € 7,5 mln (inc BTW). Deze kosten zijn exclusief de al opgenomen onderhoudskosten voor de te verduurzamen onderdelen.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het Klimaatakkoord.

Voorbeeld:

Als het regulier vervangen van een dak € 100.000,- kost, en het verduurzamen dmv extra isolatie € 40.000,- kost, dan kost het totaal €140.000,-, waarbij €40.000,- de hogere kosten bedragen.

Dit bedrag kan in de loop der jaren nog vaak veranderen, bijvoorbeeld door vastgoed af te stoten (sloop of verkoop), maar ook door veranderende wetgeving en technologieën. Daarom zullen we net als voor het groot onderhoud nu alleen de eerste 10 jaar in beschouwing nemen. En de gemeentelijke routekaart zal elke 4 jaar bijgestuurd worden.

De totale verduurzamingskosten van 2022 tot en met 2031 bedragen € 1 mln.

In de investering van afgerond €7,5 mln tot 2045 is natuurlijk ook een gedeelte dat terugverdiend kan worden door de energiebesparing. Dit is een lastige opgave, omdat het voordeel in eerste instantie naar de huurder gaat die de energierekening betaald. Hierover gaat de Split Incentive.

4.5 Split Incentive

Om optimaal gebruik te kunnen maken van het rendabel budget dienen er afspraken gemaakt te worden met de opbrengsten van verduurzaming bij gebouwen waarbij de huurder/gebruiker de energierekening betaald.

Kenmerkend voor gemeentelijk vastgoed is dat voor een groot aantal gebouwen de gebruiker van het pand de energierekening betaald. Wanneer de eigenaar (in dit geval de gemeente) investeert in de verduurzaming van een object en dit leidt tot energiebesparing, is het financiële voordeel dan voor de gebruiker. Dit wordt een split incentive genoemd.

Er zijn verschillende manieren om het split incentive op te lossen. Eén van deze manieren is door samen met de huurder in gesprek te gaan. Samen met de huurder/gebruiker kan een contract opgesteld worden waarin duidelijk wordt vastgelegd hoe om wordt gegaan met de opbrengsten van de maatregelen ter verduurzaming. Een andere manier is om de kosten van de verduurzaming te verdelen tussen gebruiker en eigenaar. Energiebesparende maatregelen aan het gebouw en de buitenkant van het gebouw zijn voor gebouweigenaar. Alles wat binnen moet gebeuren, zoals de verlichting en het verlagen van het aantal branduren, is de verantwoordelijkheid voor huurder. De eigenaar mag vervolgens de genomen maatregelen in de huur verrekenen.

Door te kijken naar de 'Total Cost of Ownership' en door het betrekken van de huurder bij de investering, kan voor de dekking van de kosten de financiële ruimte van eigenaar en huurder, ook op de lange termijn, benut worden.

Om te kunnen starten met het daadwerkelijk realiseren van de duurzaamheidsambitie is een aanvangsbudget ter (voor)financiering en ter financiering van een onrendabele top, noodzakelijk.

Dit beheerplan gaat zoals in de inleiding beschreven over de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant de vorm van onderhouden en verduurzamen.

De gemeente heeft echter wel een verplichting om te onderzoeken hoe de investeringen in verduurzamen zoveel mogelijk terug verdiend kunnen worden.

Omdat de eerste verduurzamingsmaatregelen voor 2024 gepland staan, en de Split Incentive oplossen een lang traject is, valt dit buiten dit beheerplan.

5. Financiën

5.1 Dotatie voorziening groot onderhoud

Doel van de voorziening groot onderhoud gebouwen is om het uit te voeren meerjarenonderhoud te financieren en daarvoor de benodigde middelen gelijkmatig over de jaren in de begroting op te nemen.

Hoewel het Beheerplan voor 5 jaar wordt vastgesteld, is de gemiddelde dotatie bepaald op basis van de onderhoudslasten over 10 jaar (2022-2031).

5.2 Tienjaarsysteem

Voordeel van toepassing van een periode van tien jaar is dat verder vooruit wordt gekeken. Bij een periode van 10 jaar worden de totale kosten verdeeld over een langere periode. Het verschil tussen de eerste 5 jaren en de tweede 5 jaren wordt dan geëgaliseerd.

Nadeel van de langere periode van tien jaar is dat hoe verder in de toekomst wordt gepland hoe moeilijker het is om het exacte vervangingsjaar en de exacte kosten te bepalen. Daarom zal het beheerplan in 2025 voor de komende 5 jaar worden herzien.

Invoeren van het tienjaarsysteem levert minder grote sprongen op in de dotatie in de komende vijf jaarperioden.

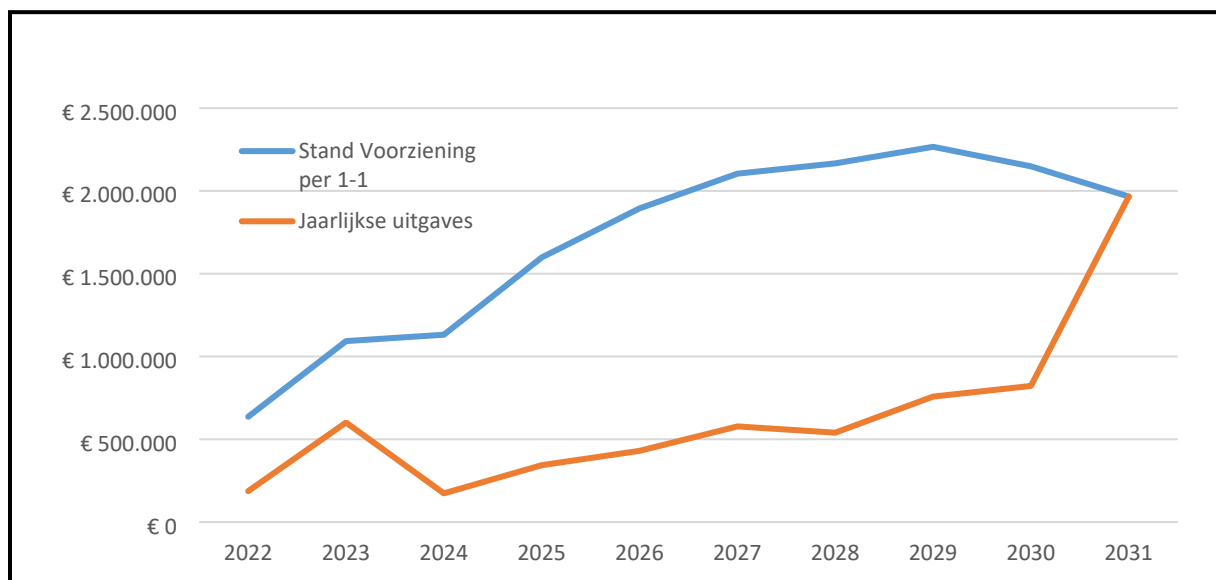
Om dit verschil te egaliseren wordt het gemiddelde dus berekend over 10 jaar. Hoewel de vervangingskosten in de toekomst moeilijker zijn te voorspellen, zullen de verduurzamingskosten in de toekomst wél blijven.

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud bedraagt €640 dzd, klein onderhoud mag volgens de BBV geen deel uitmaken van de voorziening.

Voor het klein- en periodiek onderhoud is €150 dzd per jaar als exploitatiebudget nodig.

De huidige begroting moet bijgesteld worden om de toenemende onderhouds- en verduurzamingskosten op te kunnen vangen.

De dotatie en het budget voor klein- en periodiek onderhoud zijn in de begroting verdeeld over diverse taakvelden.



Overzicht 10 jarenplan

Toelichting grafiek:

Aan het einde van de looptijd van deze grafiek in 2031 zit er dus precies genoeg in de voorziening om de uitgaves van 2031 te kunnen bekostigen.

5.3 Onderhoudskosten 2032-2045

Op basis van de huidige inzichten nemen de onderhoudskosten na 2031 verder toe. De huidige berekening laat zien dat een nieuwe gemiddelde dotatie vanaf 2032 € 1,3 mln zal zijn.

. Deze hoge kosten worden voornamelijk veroorzaakt door stijgende onderhoudskosten door de leeftijd van bepaalde objecten en de verduurzamingskosten.

Deze onderhoudskosten zijn nu een momentopname en zullen in de toekomstige bijstellingen van dit beheerplan hoogstwaarschijnlijk nog wijzigen. Zij zijn immers onderhevig aan het behouden of afstoten van vastgoed, en mogelijke subsidies.

Voorgesteld financieel beheer periode 2022 – 2026:

1. De dotatie te berekenen op basis van het gemiddelde over de periode van tien jaar (2022-2031)
2. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud vastgoed vanaf 2022 vast te stellen op € 640dzd.

6. Kansen en Bedreigingen

6.1 Bedreiging - Onderhoud versus Renovatie

Als bekend wordt dat een gebouw een renovatie zal ondergaan heeft dat invloed op de wijze van onderhoud. Er kan dan gekozen worden om bepaald onderhoud uit te stellen totdat de renovatie plaats vindt.

Wanneer er echter geen informatie is over een eventuele renovatie, moet het groot onderhoud uitgevoerd blijven worden. Dit kan echter betekenen dat er kapitaalvernietiging optreedt als er wél tot renovatie wordt besloten. Het is daarom belangrijk dat bij objecten met kostbaar onderhoud zoals het Kennemer Theater een duidelijke toekomstvisie wordt vastgesteld.

Zolang die er niet is, is er geen andere keuze dan met het reguliere onderhoud de conditiescore volgens de vastgestelde norm op 3 te houden.

6.2 Bedreiging – Afstoot en verkoop

Het is van belang dat er een duidelijke visie is over de toekomst van het gemeentelijk vastgoed. Mogelijke verkoop of sloop van een object heeft natuurlijk invloed op de wijze van onderhoud en de verduurzamingen.

6.3 Bedreiging - Grondstofprijzen

In de huidige hoogconjunctuur stijgen de grondstofprijzen sneller dan verwacht. Hier kan tijdens de bouwkundige inspecties van objecten geen rekening mee gehouden worden. Daarbij is door vraag en aanbod ook een krapte in de grondstoffen ontstaan, waardoor de prijzen nog sneller stijgen.

Als deze trend zich doorzet, of op een later moment door de conjunctuurencyclus

6.4 Kans – Subsidies

Zoals beschreven in de inleiding van dit beheersplan gaat het over de uitgavekant, en niet de inkomsten. Toch moeten we de kans op subsidies benoemen.

Subsidies bieden kansen voor het verduurzamen van de objecten. Omdat het verduurzamen in de praktijk pas gaat starten vanaf 2024 is er nog genoeg tijd om dit te onderzoeken.

Er zijn een aantal subsidievormen al bekend, waarbij subsidies voor zonnepanelen het meest bekend zijn. De zonnepanelen vallen echter buiten dit beheerplan omdat ze niet mogen worden opgenomen in een voorziening. Zonnepanelen worden namelijk gezien als een investering en investeringen mogen niet worden opgenomen in een voorziening.

In de komende 25 jaar richting CO2 neutraal zullen er waarschijnlijk nog andere vormen van subsidies beschikbaar worden gesteld, bijvoorbeeld om alle gebouwen gasloos te krijgen.

Bij de herschrijving/actualisatie voor dit beheerplan voor de periode 2027/2031 zullen de subsidiekansen worden beschreven.

Bijlage 1 Gebouwenlijst

	Kernvastgoed	
1	Bankenlaan 174	Begraafplaats Aula
2	Bankenlaan 174	Begraafplaats Opslag
3	Bankenlaan 174	Begraafplaats Kantine
4	Noorderkade 1	Havenkantoor
5	Parallelweg 136	Gemeentelijke Loods
6a	Stationsplein 48	Stadhuis
6b	Stationsplein 48a	Marktkantoor
7	Westerhoutplein 3	Stichting recreatie ouderen
8a	Westerhoutplein 4	Huize Westerhout Notaris
8b	Westerhoutplein 6	Huize Westerhout Smaeckkamer
9	Julianaplein	Kerktoeren
10	Kerkstraat 37a	Kerktoeren
11	Noorderwijkweg 2a	Museum Kennemerland Historisch Genootschap
12	Westerhoutplein 1	Museum Kennemerland
13	Trijntje Kemp-Haanstraat 37	De Slof
14	Kerkplein 3	Centrum voor de Kunsten
15	Kerkstraat 37	Camille
16	Kerkplein 1	Kennemer Theater
	Kernvastgoed overig	
17	Westerhoutweg 18	Kinderboerderij
18	Velserweg 2	Voliere
	Voorlopig Vastgoed Maatschappelijke redenen	
19	Belgiëlaan 2	Kinderdagverblijf
20	Dommelsingel 4a	Kinderdagverblijf
21	Moensplein 5	Kinderdagverblijf
22	Moensplein 10	Naschoolse opvang
23	Spaarnestraat 1	Radio Beverwijk
24	Romerkerkweg 10	Studio O
25	Luxemburglaan	Dierentuin
26	Varenhof 1	Kinderdagverblijf
	Overig	
27	Stationsplein 46c	WKO
	Af te stoten Vastgoed	
X	3 woningen	
X	IJsselstraat 44	*Toekomstige Judoschool
X	Raamveld 59-61	MFA
X	Elbestraat 2	Hindoe Geloof & Cultureel Centrum

Bijlage 2 Omschrijving NEN 2767

De NEN 2767 is de Nederlandse standaard voor een objectieve integrale inspectie voor de staat van onderhoud van gebouwen en de installaties die ervan deel uitmaken. Een objectief ijkpunt voor de beslissingen over de onderhoudsplanning en het budget en de strategie voor de komende jaren.

De vastgelegde methode wordt conditiemeting genoemd. Het resultaat van de conditiemeting is een conditiescore. Een bijbehorende registratie van gebreken en kenmerken van gebreken. Op basis van de meetresultaten wordt de meerjarenonderhoudsplanning opgesteld.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar.
4	Matige conditie	Functievervulling incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Overzicht conditieniveaus

Voor de gemeentelijke gebouwen wordt geadviseerd om conditiescore 3 aan te houden, dit doet het meeste recht aan de huidige staat van groot onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze is namelijk zeer redelijk tot goed.

Door het kiezen voor conditiescore 3 accepteert de gebouweigenaar een bepaalde veroudering, zonder dat het gebruik van het gebouw in gevaar komt. Functionele gebreken, zoals lekkages worden op dit onderhoudsniveau niet geaccepteerd. Het is een realistisch onderhoudsniveau, die geen afbreuk doet aan de waarde en het gebruik van een gebouw.

De keuze voor een lagere conditiescore (4-6) zou kunnen inhouden dat de functievervulling van een gebouw wel in gevaar kan komen. Denk hierbij aan lekkages e.d. Buiten het feit dat dit voor hogere reparatiekosten zorgt, zou het ook tot gevolg kunnen hebben dat de waarde van een pand daalt in geval van verkoop.

Bijlage 3 Gemeentelijke Routekaart

Documentnummer INT-21-60591