

Beheerplan gemeentelijk vastgoed

2021 t/m 2025



GEMEENTE BUREN
DOMEIN RUIMTE

Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2021 t/m 2025

Voorziening meerjarenonderhoudsplan met financiële doorkijk tot en met 2035

Z.069818 – D.069817
20 oktober 2020

Auteur
K. (Karin) van Ekeren

Opdrachtgever
Gemeente Buren
Wetering 1
4021 VZ Maurik

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Omvang	4
2.	Wat hebben we afgesproken en bereikt	4
2.1	Resultaten MJOP 2017-2031	4
2.2	Evaluatie vastgoednota gemeente Buren.....	5
3.	Kaders en beheersystematiek	5
3.1	Kaders	5
3.2	Beheersystematiek	6
4.	Vastgoedbeheer.....	7
4.1	Definitie beheer en onderhoud	7
4.2	Omvang vastgoedportefeuille	8
4.3	Uitvoering beheer en onderhoud	9
5.	Financiële vertaling	11
5.1	Verdeling van de totale kosten	11
5.2	Financieel kader	12
5.3	Risicoparagraaf.....	13
6.	Hoe geven we de komende jaren invulling?	13

1. Inleiding

De gemeente is eigenaar van divers maatschappelijk en monumentaal vastgoed en objecten. Het vastgoed biedt een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, sporten en ontspannen, verspreid over de kernen in de gemeente Buren. Met het in eigendom hebben van dit vastgoed, zijn wij ook verantwoordelijk voor het veilig en functioneel in stand houden van dit vastgoed. Het beheerplan beschrijft de financiële en kwalitatieve kaders voor onderhoud van de gemeentelijke panden en objecten voor de periode 2021 t/m 2025.

1.1 Aanleiding

Het huidige meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is op 23 mei 2017 door u vastgesteld. Daarmee is de basis gelegd voor het professioneel beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed voor de afgelopen vier jaar. De financiële Verordening art. 212 Gemeente Buren schrijft voor dat eens in de vier jaar het MJOP geactualiseerd moet worden. Op basis van de laatste ontwikkelingen, onderhoudsbehoefte en het actueel prijspeil is dit uitgevoerd. Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) schrijft voor, dat voor het houden van een voorziening een recent beheerplan (maximaal vijf jaar oud) vereist is. In het beheerplan wordt inzicht gegeven in de omvang van het gemeentelijk vastgoed, beleidsuitgangspunten, huidige kwaliteit, het benodigde onderhoud en de kosten die daarmee gemoeid zijn. Met het naar voren halen van de actualisatie van het MJOP, trekken we dit gelijk met de beheerplannen van de andere kapitaalgoederen binnen de gemeente die in mei jl. zijn geactualiseerd.

1.2 Doel

De gemeente is verantwoordelijk voor een adequaat beheer van haar gemeentelijk vastgoed. In dit beheerplan wordt aangegeven hoe het beheer van het gemeentelijk vastgoed in de planperiode 2021 t/m 2025 wordt vormgegeven. Het bijbehorende MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 – 2035 (zie bijlage 1) geeft inzicht in het beheer en de bijbehorende financiële voorziening ten behoeve van het planmatig groot onderhoud dat nodig is om de functionaliteit, veiligheid, historische waarde en waardevastheid van het vastgoed te borgen.

1.3 Omvang

Het beheerplan vastgoed met het bijbehorende meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021 – 2035 omvat alle panden en objecten die eigendom zijn van de gemeente. Onder objecten wordt verstaan de stadspompen, stadsmuren en kanonnen.

Voor de overige (artistieke) objecten wordt een apart kunst- / cultuurbeleid met bijbehorend beheerplan opgesteld.

2. Wat hebben we afgesproken en bereikt

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de periode 2017-2020. Hierbij wordt een overzicht gegeven van wat is uitgevoerd en veranderd.

2.1 Resultaten MJOP 2017-2031

In het MJOP 2017-2031 was € 673.000 opgenomen om uitgesteld groot onderhoud uit te voeren. We hebben dit onderhoud groten deels uitgevoerd en zijn nu met de afronding bezig.

Voorbeelden hiervan zijn:

- De periodieke keuringen aan elektrische installaties conform NEN 3140 zijn uitgevoerd, de geconstateerde gebreken zijn verholpen.
- Bij de woning in Buren is de keuken vernieuwd, de geiser vervangen door een combi-ketel en het stucwerk is gedeeltelijk vervangen en bijgewerkt.
- Aula/berging in Buren is gerenoveerd. Dakpannen zijn gedeeltelijk vernieuwd en de resterende oude pannen zijn schoongemaakt, schilderwerk van muren en kozijnen is uitgevoerd. Inpandig zijn er aanpassingen gemaakt zodat de ruimte straks benut kan worden als expositieruimte voor de historische overblijfselen van het voormalig kasteel Buren
- Bij de woning in Asch is de keuken, het toilet en de badkamer vernieuwd
- Het dak bij dorpshuis Ravenswaaij is gedeeltelijk vernieuwd

In 2017 zijn dorpshuizen niet in eigendom van de gemeente opgenomen in het MJOP 2017-2031. Hiervoor is extra geld beschikbaar gekomen dat besteed is aan het weer veilig kunnen gebruiken van de gymzaal in dorpshuis Kerk-Avezaath. De doucheruimten zijn vernieuwd, de verwarmingsinstallatie en de warmwaterboiler zijn vervangen. Er zijn ankerpunten op het dak aangebracht voor het veilig werken op het dak.

2.2 Evaluatie vastgoednota gemeente Buren

In de vastgoednota gemeente Buren die in 2016 is vastgesteld, is afgesproken om het niet noodzakelijk vastgoed met 30% te verminderen ten opzicht van de objectenlijst van 1 januari 2015 (ontwikkelingsscenario 4). Met het afstoten van niet noodzakelijk vastgoed bereiken wij uiteindelijk het doel dat vastgoed een middel is en ondersteunend aan maatschappelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

De vermindering was in eerste instantie gebaseerd op de m2 maar is sinds 2017 aangepast aan de hand van het aantal panden. De mutaties in de vastgoedportefeuille worden elk jaar verantwoord in de programmabegroting, in de paragraaf *Onderhoud kapitaalgoederen*, onderdeel gebouwen. In deze paragraaf is een tabel opgenomen waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de mutaties (aantallen) zijn per categorie panden over de afgelopen jaren. In de programmabegroting 2021-2024 is deze tabel niet meer opgenomen, bekeken wordt hoe de mutaties nu inzichtelijk gemaakt gaan worden.

3. Kaders en beheersystematiek

De raad heeft het beleidskader voor het beheer en onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille op 20 september 2016 vastgesteld in de Vastgoednota gemeente Buren 2016. Het beleid is er op gericht te komen tot integraal vastgoedmanagement. Het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed vormt de basis daarin.

Naast het beleidskader zijn er wettelijke kaders waaraan de gemeentelijke gebouwen moeten voldoen.

3.1 Kaders

De volgende kaders liggen ten grondslag aan het opstellen van het beheerplan vastgoed en de actualisatie van het MJOP gemeentelijk vastgoed.

Het vastgesteld beleid in de Vastgoednota gemeente Buren 2016 omvat:

- Het bezit van vastgoed is geen doel op zich, maar ondersteunt het behalen van beleidsmatige doelen.
- De vraag is leidend, niet het aanbod. Er wordt een functiescheiding gehanteerd tussen centraal vastgoedmanagement (portefeuillebeheer) en sociaal-, maatschappelijk- en ruimtelijk beleid waar de vastgoedvraag bepaald wordt.

- Vastgoed blijft uitsluitend in eigendom als dit van strategisch belang is en/of bijdraagt aan en gemeentelijke beleidsdoelstelling. Al het overig vastgoed wordt verkocht tegen marktconforme prijs of gesloopt.
- Bij nieuwe of te actualiseren bestaande huur- of gebruiksovereenkomsten hanteren we zoveel mogelijk de uitgangspunten van de verdeling onderhoud voor huurder en verhuurder conform het demarcatiemodel van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ).
- Voor het gebruik van gemeentelijk vastgoed wordt een marktconforme, minimaal kostprijs-dekkende huur gehanteerd.

Besluit Begroting en Verantwoording

- Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor, dat elke vijf jaar in een beheerplan een beschrijving wordt gegeven van het instellen en voeren van de voorziening voor het beheer van haar kapitaalgoederen. Met het MJOP wordt voldaan aan dit beheerplan en worden de nodige financiën geborgd om de panden die eigendom zijn van de gemeente langdurig in stand te houden.

In het BBV wordt gesproken over preventief en correctief onderhoud. De terminologie van onderhoud komt met name voor bij weg- en waterbouw, riolering als groen. Het vastgoed kent 3 soorten onderhoud waarbij we voor groot onderhoudswerkzaamheden niet spreken van correctief onderhoud maar van curatief onderhoud. In hoofdstuk 4 vastgoedbeheer zal hier verder op ingegaan worden.

Wetgeving

- De gemeentelijke gebouwen dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Gedurende de looptijd van dit beheerplan wordt proactief geïnventariseerd of nieuwe wet- en regelgeving wordt vastgesteld en welke consequenties (financieel en op gebruikersaspecten) hier het gevolg van zijn. Indien nodig worden deze consequenties tussentijds ter besluitvorming voorgelegd.

Klimaatakkoord

- In het Klimaatakkoord is vastgesteld dat we vastgoed moeten verduurzamen waarbij de CO2 uitstoot in 2050 gereduceerd moet zijn met 95% ten opzichte van 1990. Daarnaast moeten wij het gebruik van aardgas gefaseerd afbouwen. In 2021 zal een routekaart aan de raad worden voorgelegd voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed waarbij het meerjarenonderhoudsplan en het accommodatiebeleid bepalend zullen zijn voor de route.

3.2 Beheersystematiek

Voor het bepalen van de kwaliteit en staat van onderhoud wordt gebruik gemaakt van NEN 2767 *Conditiemeting gebouwde omgeving*. Dit is een genormaliseerde conditiemeting, waarbij bouwkundige en installatieonderdelen op een objectieve manier worden beoordeeld. Het onderhoud in het MJOP is gebaseerd op kwaliteitsniveau 3, dat gekenmerkt wordt door sober en doelmatig. Bouw- en installatieonderdelen zijn betrouwbaar, maar wel is zichtbaar dat het gebouw in gebruik is.

In de navolgende tabel worden de kwaliteitsniveaus door middel van een conditiescore en toelichting weergegeven. Kwaliteitsniveau 3 staat gelijk aan conditiescore 3.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Tabel 1: Kwaliteitsniveau conform NEN 2767

Naast de conditiemeting wordt een gebrekenrapportage opgesteld, deze geeft inzicht in de ernst, het risico en de omvang van actuele gebreken en vormt daarmee de onderbouwing van de conditiescore.

4. Vastgoedbeheer

De gemeente Buren heeft een diversiteit aan vastgoed in haar beheer verspreid over de kernen. In dit hoofdstuk wordt de definitie, omvang en de uitvoering van het beheer en het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed beschreven.

4.1 Definitie beheer en onderhoud

Bij het beheer en onderhoud van vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten onderhoud, te weten preventief, correctief en curatief onderhoud.

In onderstaande tabel wordt hierop een toelichting gegeven.

	onderhoud	Omschrijving	Uitvoering
Klein Onderhoud (exploitatie)	Preventief (contractonderhoud)	Proactief onderhoud aan gebouwen en installaties dat de betrouwbaarheid van het gebouw of installatie verhoogd, met als doel het voorkomen van schade, gebreken en ongemak op een later moment	Periodieke keuringen en inspecties, onderhoudscontracten
	Correctief (klachtenonderhoud)	Het verhelpen van storingen. Ondanks het preventief onderhoud zijn storingen niet uit te sluiten.	Na melding of constatering worden storingen verholpen.
Groot onderhoud (voorziening)	Curatief (groot onderhoud)	Het uitvoeren van planmatig groot onderhoud om de levensduur van het pand in stand te houden.	o.a. schilderwerk, vervangen cv-ketel of buitendeur

Tabel 2: soort onderhoud

Het preventief en correctief onderhoud wordt ook wel samengevat als het klein onderhoud. De kosten van dit onderhoud zijn jaarlijks terugkerend en komen ten laste van de exploitatie.

Voor het curatief onderhoud, ook wel het groot onderhoud genoemd, wordt jaarlijks een bedrag gestort in de voorziening. De kosten voor groot onderhoud zijn vooraf in te schatten op basis van kengetallen, de planning is gebaseerd op de theoretische levensduur van de elementen waaruit een pand of object is opgebouwd (voorbeelden van elementen zijn o.a. kozijnen, dakbedekking, installaties). Om de levensduur van een element te verlengen zijn er cycli van onderhoud gekoppeld aan deze elementen (voorbeeld hiervan is het schilderwerk aan houten kozijnen). Als een element aan het einde van zijn levensduur is, zal deze vervangen worden. De cycli van onderhoud en de vervangingsmomenten met de bijbehorende kosten zijn in het MJOP opgenomen.

4.2 Omvang vastgoedportefeuille

Per 1 januari 2020 omvat de vastgoedportefeuille van de gemeente Buren in totaal 72 panden en objecten. Voor de scholen zijn de schoolbesturen verantwoordelijk voor het totale onderhoud. Bij de Brede School in Maurik is dit ondergebracht in een beheerstichting, waarin de gemeente vertegenwoordigd is.

Onderstaande tabel geeft de vastgoedsamenstelling per 1 januari 2020 weer, waarbij onderscheid is gemaakt in categorie zoals opgenomen in het begrotingsprogramma. In bijlage 2 is het overzicht van de vastgoedportefeuille weergegeven waarvoor een MJOP beschikbaar is.

Categorie	Subcategorie	Aantal	Opmerking
Kantoor		1	Gemeentehuis
Sportaccommodaties		2	Buitensportvoorzieningen
Musea	Museum	1	
Cultureel erfgoed	Kerktorens	13	waarvan vier kerktorens alleen het uurwerk
	Molens	2	
	Muziektenten	3	
	Overige panden en objecten	13	
Onderwijs	gymzalen	8	Gymzaal Eck en Wiel maakt geen onderdeel meer uit van het MJOP
	Brede School	1	onderdeel van beheersstichting
Overige gebouwen	Dorpshuizen en verenigingsgebouwen	6	1 dorpshuis wordt op korte termijn overgedragen in erfpacht
	woningen	6	waarvan 1 onzelfstandige woning in dorpshuis
	Berging/garagebox	4	
Begraafplaatsen	Aula's en bergingen	12	
TOTAAL		72	

Tabel 3: Totaaloverzicht vastgoed per categorie zoals opgenomen in de begroting ten behoeve van onderhoud

Actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan

Bij de actualisatie van het MJOP 2021 – 2035 zijn er diverse wijzigingen in panden doorgevoerd ten opzicht van het MJOP 2017 - 2031, namelijk:

- Vijf dorpshuizen die geen eigendom zijn van de gemeente mogen conform de begrotingsrichtlijnen niet opgenomen worden in de voorziening.
Hierdoor zijn deze dorpshuizen die niet van ons zijn uit het MJOP gehaald.
Op dit moment wordt het accommodatiebeleid uitgewerkt. Hierin nemen we ook de mogelijkheid mee voor het instellen van een bestemmingsreserve. Deze reserve is bedoeld om de accommodaties waarin sociale en culturele activiteiten zijn veilig te stellen. Dit voorstel leggen we in 2021 aan de raad voor. De bestemmingsreserve *Beheer Kapitaalgoederen* met een omvang van € 598.000 zullen wij hierbij betrekken.
- Jeugdhonk 't Klokhuis is in 2018 uit het MJOP gehaald, nadat de raad in 2017 besloten heeft dat het pand gesloopt zal worden. Op 23 juni 2020 is dit besluit herzien en zal het voormalig jeugdhonk in erfpacht worden uitgegeven of worden verhuurd aan een commerciële partij. Doordat het pand gehandhaafd blijft en een nieuwe functie zal krijgen, is het pand opgenomen in het MJOP 2021 – 2035.
De kosten m.b.t. de aanpassing van jeugdhonk naar verhuurbare ruimte zal uit een apart krediet betaald worden (zie D.041947, raadsvergadering juni 2020).
- Aan het geactualiseerde MJOP zijn de volgende panden, die eigendom zijn van de gemeente, toegevoegd:
 - kerktoeren in Lienden;
 - kerktoeren in Zoelen;
 - inpandige woning in het dorpshuis Zoelen
 - unit ten behoeve van fysiopraktijk op het perceel van het dorpshuis Zoelen;
 - woning in Buren
 - nieuwe berging op de begraafplaats in Maurik;
 - 2 berging/unit behorende bij de woonwagenstandplaatsen in Buren;
 - verenigingsgebouw / voetbalkantine Maurik Oost.De gemeente en voetbalvereniging MEC '07 zijn in overleg om het pand in erfpacht over te dragen aan MEC '07. Zodra het pand is overgedragen aan MEC '07 zal het uit het MJOP gehaald worden.

Kantekening

- Voor het gemeentehuis maken we geen gebruik van een voorziening. Voor verschillende onderdelen, zoals technische installaties, vloerbedekking en inventaris vragen we bij de begroting vervangingskredieten aan met verschillende investeringstermijnen.
- De Brede School in Maurik is in eigendom van de gemeente. Het totale beheer en onderhoud is ondergebracht in een de beheersstichting waar de gemeente onderdeel van uitmaakt. De beheersstichting heeft een eigen begroting.
- Gymzaal Eck en Wiel maakt vanaf 2020 geen onderdeel meer uit van de voorziening. Het pand wordt gesloopt zodra de nieuwe gymzaal in Maurik gerealiseerd is. Tot die tijd hebben we de beschikking over een budget voor noodzakelijke onderhoudsmaatregelen.
- Na opheffing van basisschool De Wegwijzer in Asch in 2019, is deze school teruggekomen naar de gemeente. Het pand wacht op verkoop/herontwikkeling en is nu ondergebracht bij Leegstandsbeheer / anti-kraakconstructie. Tot die tijd hebben we de beschikking over een budget voor noodzakelijke onderhoudsmaatregelen.
- Verenigingsgebouw 't Klokhuis maakt vanaf 2018 geen onderdeel meer uit van de voorziening. Dit jaar wordt de erfpachtovereenkomst getekend voor het pand en zal daarmee overgedragen worden aan Stichting Dorpshuis 't Klokhuis.

4.3 Uitvoering beheer en onderhoud

Algemeen

De voorziening voor groot onderhoud is opgesteld voor het gemeentelijk vastgoed, dat wil zeggen de panden en objecten die in eigendom zijn van de gemeente. Zoals in voorgaande paragraaf omschreven geldt de voorziening uitsluitend voor groot onderhoud. Renovatie, uitbreiding of het vervangen door nieuwbouw worden niet uit de voorziening betaald. Ook is er geen dekking opgenomen voor extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen.

Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed

In het Klimaatakkoord is vastgesteld dat we vastgoed moeten verduurzamen waarbij de CO₂ uitstoot in 2050 gereduceerd moet zijn met 95% ten opzichte van 1990. Daarnaast moeten wij het gebruik van aardgas gefaseerd afbouwen.

Alle investeringen in duurzaamheid met een terugverdientijd langer dan vijf jaar of die wij niet uit het reguliere onderhoudsbudget kunnen financieren, beschouwen wij als een investering en zijn niet opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan.

Voor de investering in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepomp of extra isolatie, zal een apart voorstel in de raad komen waarbij wij rekening houden met de aansluiting op natuurlijke vervangingsmomenten uit het MJOP. Het accommodatiebeleid zal mede bepalend zijn voor de route. De visie op de panden bepaald de route of deze panden volledig verduurzaamd worden of gedeeltelijk omdat ze op termijn gesloopt of verkocht gaan worden.

Asbest

Voor een deel is het aanwezige asbest gesaneerd. In 10 panden is nog asbest aanwezig. Het aanwezig asbest vormt geen direct gevaar voor de gezondheid. De saneringskosten zijn opgenomen in het MJOP. Sanering zal plaatsvinden gelijktijdig met de uitvoering van groot onderhoud waarin het asbest aanwezig is of de sanering zal onderdeel uitmaken van de werkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling dan wel herbestemming van het pand. De gebruikers van de panden waarin zich nog asbest bevindt, zijn op de hoogte gesteld van de aanwezigheid van asbest.

Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)

De eigenaar van een gebouw dient periodiek de elektrotechnische installaties te keuren. Periodieke keuringen conform NEN 3140 zijn opgenomen in het MJOP en worden uitgevoerd.

Legionellabeheer

Conform de Drinkwaterwet en Drinkwaterbesluit heeft de gemeente een zorgplicht voor deugdelijk leidingwater. Het noodzakelijk onderhoud is opgenomen in het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 - 2035, keuringen worden uitgevoerd.

Onderhoud

Met het uitvoeren van groot onderhoud, waarbij kwaliteitsniveau 3 wordt aangehouden, wordt de functionaliteit, de veiligheid, de cultuurhistorische waarde en de waardevastheid van het vastgoed geborgd. In de afgelopen jaren is het uitgesteld onderhoud groten deels weggewerkt. Het geactualiseerde MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 - 2035 is gebaseerd op de status van de panden en objecten op dit moment.

Bijdrage Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM)

Op het onderhoud van rijksmonumenten kunnen we subsidie aanvragen conform de Erfgoedwet. In het geactualiseerde MJOP is een aantal rijksmonumenten opgenomen waarbij de SIM van toepassing is. De verstrekte subsidie voor de komende jaren is in het MJOP verwerkt.

Bij de vier jaarlijkse update van het MJOP nemen wij de nieuw verstrekte subsidie voor de dan geldende periode mee. Vooruitlopend op de renovatie van de kerktoeren in Buren is een aanname voor de bijdrage SIM opgenomen, waarbij wij rekening houden met de voorwaarden die daarvoor gelden. De subsidie betreft 50% van de kosten van het onderhoud waarop het betrekking heeft.

Kanttekening

- De restauratie van kerktoeren Buren heeft in 2016/2017 geen doorgang gevonden. Doordat de werkzaamheden door de aannemer zijn gestaakt, moest de subsidie die onderdeel uitmaakte van de bekostiging van de restauratie terugbetaald worden. De restauratiewerkzaamheden zijn opnieuw opgenomen in het MJOP. De subsidie wordt opnieuw aangevraagd.

Ontwikkelingen

- Voor de bergingen op de begraafplaatsen, met uitzondering van de aula/berging op de begraafplaats Buren, is een onderzoek gestart naar de toekomstbestendigheid van de verschillende gebouwen op de begraafplaatsen waarbij rekening wordt gehouden met onder andere aspecten als historie, functionaliteit, behoefte en kosten.
- Voor de gymzalen is in combinatie met de onderwijsgebouwen voor primair onderwijs een onderzoek geweest naar de toekomstbestendigheid van de panden. De resultaten zullen meegenomen worden in het Integraal Huisvestingsplan voor onderwijs.

5. Financiële vertaling

Voor het uitvoeren van het onderhoud heeft de gemeente onderhoudsbudgetten beschikbaar. In onderstaande paragrafen zijn deze budgetten en kosten toegelicht.

5.1 Verdeling van de totale kosten

De totale kosten van het gemeentelijk vastgoed zijn verdeeld in verschillende kostenposten die op verschillende manieren worden gefinancierd, namelijk vanuit de exploitatie, de voorziening en als investering.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bij vastgoed zijn kosten die verbonden zijn aan het in eigendom hebben en het gebruiken van een gebouw. Dit zijn jaarlijks terugkerende vaste kosten. Afhankelijk of het gebouw verhuurd wordt of dat het in eigen gebruik is, kan het de volgende kosten betreffen:

- Gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting
- Schoonmaakkosten
- Verzekering
- Kosten energie- en waterverbruik
- Onderhoudskosten
- Rente en afschrijving

In dit beheerplan zullen we de onderhoudskosten nader toelichten.

Klein onderhoud

Het onderhoud aan de panden kent een aantal jaarlijkse terugkerende gelijkblijvende vaste kosten. Het betreft kosten voor (niet limitatief):

- Preventief onderhoud zoals onderhoudscontracten voor installaties, maar ook jaarlijks of 2-jaarlijks terugkerende inspecties
- Abonnementen voor monumentale panden
- Herstellen van schade veroorzaakt door derden, voor zover deze niet gedekt zijn door de verzekering (eigen risico)
- Klein onderhoud voor het verhelpen van storingen en meldingen
- Legeskosten (ODR)
- Algemene onderhoudskosten

Dit onderhoud wordt rechtstreeks vanuit het exploitatiebudget betaald.

Groot onderhoud

De gemeente Buren werkt voor de financiering van het groot onderhoud van vastgoed met een voorziening conform het BBV. Deze voorziening wordt jaarlijks gevoed vanuit de exploitatie met een vastgesteld bedrag. Dit bedrag wordt ook wel de jaarlijkse dotatie aan de voorziening genoemd. Door het instellen van een voorziening worden de kosten van groot onderhoud die over de jaren kunnen fluctueren opgevangen.

Onder groot onderhoud valt al het te plannen onderhoud ten behoeve van het behoud en het gebruik van het pand, gedurende de levensduur van dat pand. Dit type onderhoud is

omvangrijk van aard. Er zijn verschillende activiteiten bij groot onderhoud te onderscheiden, zoals:

- Schilderwerk
- Vervangen van dakbedekking
- Vervangen van installaties zoals verwarmingsinstallatie, ventilatiesystemen, brandmeldinstallatie of inbraakinstallaties
- Vervangen vloerafwerking zoals vloertegels of coatings
- Het herstellen of vervangen van stucwerk

Naast de kosten van groot onderhoud bekostigen we ook de bijkomende kosten uit de voorziening. Dit zijn kosten die een directe relatie hebben met het groot onderhoud, zoals:

- De actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan
- Specifieke adviseringskosten ten behoeve van de uitvoering van groot onderhoud
- De inzet van materieel zoals hoogwerkers/steigers

Het groot onderhoud wordt rechtstreeks uit de voorziening betaald.

Investerings

Onder investeringen wordt verstaan het vastleggen van vermogen in objecten waarvan het nut zich over meerdere jaren uitstrekt. Met een investering treedt er een significante kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld een renovatie, uitbreiding, vervangende nieuwbouw of duurzaamheidsinvesteringen zoals zonnepanelen, extra isolatie e.d. Hierbij hanteren we een bedrag voor het aangaan van een investering, dat gebaseerd wordt op de clustering van werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen bij verschillende panden. De rente en afschrijving van de investering maken onderdeel uit van de exploitatiekosten.

5.2 Financieel kader

Het financieel kader geeft weer hoe de budgetten tot stand zijn gekomen.

- Klein onderhoud is exclusief indexering. Jaarlijks bij de Kadernota bepalen we de indexering en wordt het bedrag aangepast indien van toepassing.
- Voorziening groot onderhoud is inclusief 21% btw en exclusief indexering. Jaarlijks bij de Kadernota wordt geld gereserveerd voor de indexatie en in de begroting wordt het budget voor het MJOP geïndexeerd.
- De financiële looptijd (doorkijk) van de voorziening is tot en met 2035 toereikend om de werkzaamheden aan het gemeentelijk vastgoed uit te voeren. We kiezen voor een periode van 15 jaar, dit heeft te maken met de gemiddelde levensduur van elementen. Op deze manier komen de meeste elementen een keer terug in de planning.

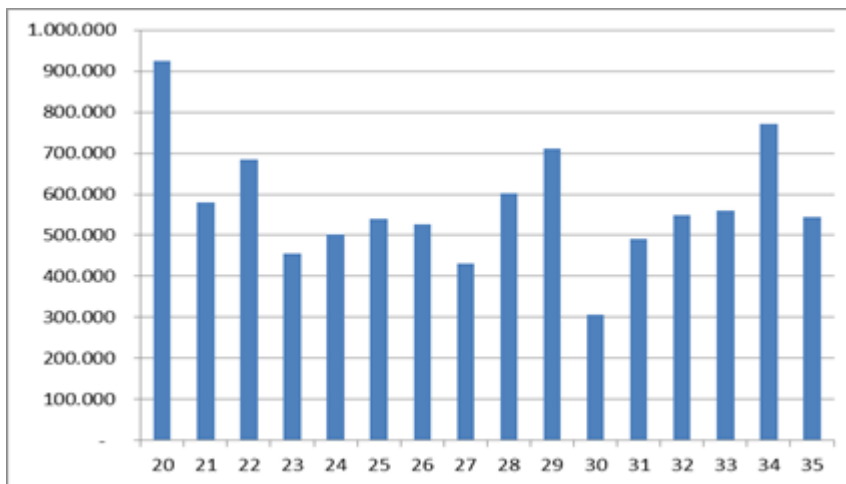
Budget klein onderhoud

Het beschikbare budget is € 65.267. Dit bedrag lijkt de komende beleidsperiode voldoende. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd

Voorziening groot onderhoud

Voor het groot onderhoud werkt de gemeente Buren met een voorziening. Jaarlijks wordt een bedrag gestort in de voorziening en worden de kosten van het groot onderhoud uit de voorziening betaald. De voorziening heeft als doel eventuele fluctuaties in uitgaven op te vangen. Het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021-2035 ligt ten grondslag aan het groot onderhoud en het verloop van de voorziening.

Het hierna volgende staafdiagram geeft weer dat bij een jaarlijkse dotatie van € 408.266 de voorziening gedurende de looptijd van 2021 tot en met 2035 niet negatief wordt. De bedragen zijn inclusief btw en exclusief indexering. Voor de onderliggende berekening wordt verwezen naar bijlage 1.



Prognose ontwikkeling voorziening onderhoud gebouwen zonder indexering

Met de berekening van de jaarlijkse storting in de voorziening is rekening gehouden met:

- de stand van de voorziening op 1 januari 2020
- de nog te verwachten uitgaven over 2020
- de reeds in de begroting vastgelegde dotaties voor de jaren 2021 t/m 2025
- een éénmalige storting van € 23.306 (1^e Burap) en een structurele storting van € 96.386 (zie 2^e Burap).

5.3 Risicoparagraaf

De volgende risico's zijn gedefinieerd voor het uitvoeren van het vastgoedbeheer:

- Door veranderingen in klimaat staan we voor nieuwe uitdagingen. Bij langdurige droogte klinkt de ondergrond in, waardoor de fundering van panden kunnen gaan verzakken en mogelijk scheurvorming kan optreden.
- Indien panden door besluitvorming uit het meerjarenonderhoudsplan worden gehaald of niet hierin opgenomen worden omdat het een herontwikkeling locatie is, is er alleen budget beschikbaar voor noodzakelijke onderhoudsmaatregelen. Dit is bedoeld om de functionaliteit en veiligheid te borgen tijdens het gebruik. De onderhoudstoestand van het pand zelf zal achteruitgaan en zakken onder het kwaliteitsniveau 3.

6. Hoe geven we de komende jaren invulling?

In dit hoofdstuk wordt kort beschreven hoe de daadwerkelijke uitvoering wordt aangepakt.

In het meerjarenonderhoudsplan gaan we uit van theoretische levensduur van elementen. Deze theoretische levensduur kan afwijken van de werkelijkheid. Vervanging of onderhoud zal daarom vooraf visueel geïnspecteerd worden, waarna besloten kan worden de werkzaamheden direct uit te voeren of uit te stellen tot een later moment.

Tevens kunnen werkzaamheden eerder worden uitgevoerd indien dit vanuit bijvoorbeeld veiligheidsoverwegingen of te hoge reparatiekosten noodzakelijk is.

Waar mogelijk zullen werkzaamheden zoveel als mogelijk worden geclusterd. Dit kan op gebouwniveau maar ook op onderhoudssoort. De werkzaamheden worden uitgezet volgens ons inkoop- en aanbestedingsbeleid, waarbij lokale ondernemers in acht zullen worden genomen..

Nadat het accommodatiebeleid en de routekaart van verduurzamen in 2021 is opgesteld zullen we de komende jaren stappen nemen in het verduurzamen van onze panden.

BIJLAGE 1: Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021-2035 incl. prognose ontwikkeling

Losse bijlage

BIJLAGE: Overzicht vastgoedportefeuille van de gemeente stand 1-1-2020

Omschrijving object				
Object	Adres	Postcode	Kern	Categorie
Gemeentehuis in Maurik	De Wetering 1	4021 VZ	Maurik	Eigen huisvesting
Nieuwe begraafplaats Buren met berging/urnenmuur	Blatumsedijk (oude Tielseweg)	4116EA	Buren	Begraafplaatsen
Aula Begraafplaats Zoelen/Kerk Avezaath	Beemdsestraat (ong.)	4011 BV	Zoelen	Begraafplaatsen
Berging begraafplaats Beusichem	Benedenmolenweg (ong.)	4112 NS	Beusichem	Begraafplaatsen
Aula/berging begraafplaats Ravenswaay	Donkerstraat 28	4119 LW	Ravenwaaij	Begraafplaatsen
Berging begraafplaats Buren	Plantsoen 2	4116 CB	Buren	Begraafplaatsen
Berging begraafplaats Lienden	Oudsmidsestraat 26	4033 AX	Lienden	Begraafplaatsen
Berging begraafplaats Lienden 2	Haagstraat (ong.)	-	Lienden	Begraafplaatsen
Nieuwe berging begraafpl. Maurik	Homoetsestraat 1	4021 HJ	Maurik	Begraafplaatsen
Berging begraafplaats Maurik	Tielsestraat (ong.)	-	Maurik	Begraafplaatsen
Berging/entreegebouw begraafplaats Eck en Wiel	Viissingsestraat (ong.)	4024 JL	Eck en Wiel	Begraafplaatsen
Aula/berging begraafplaats Ingen	De Brenk 1	4031 JL	Ingen	Begraafplaatsen
Berging bij kerk Zoelmond	Plein 1	4111 KV	Zoelmond	begraafplaatsen
Museum Buren en Oranje, Buren	Markt 1	4116 BE	Buren	Museum
Dorpshuis D'Oude School	Kerkstraat 10	4011 EM	Zoelen	Overige
Verenigingsgebouw de Rozenhoek, Ravenswaay	Rozenstraat 1	4119 LW	Ravenwaaij	Overige
Gildehuis te Lienden	Verbrughweg 2 a	4033 GP	Lienden	Overige
ver. De Hoekenburg	Korte Bosstraat 3	4023 AV	Rijswijk	Overige
Verenigingsgebouw Het Klokhuis, Maurik	Sterappelhof 7	4021 VC	Maurik	Overige
Dorpshuis Het Zoetzand	Zoetzandselaan 1	4112 JL	Beusichem	Overige
Jeugdhonk Maurik	Sterappelhof 7a	4021 VC	Maurik	Overige
Unit fysio	Kerkstraat 10	4011 EM	Zoelen	Overige
Poort van Buren	Achterbonenburg 1 en 3	4116 BD	Buren	Cultureel erfgoed
Synagoge te Buren	Kniphoeck 14	4116 BX	Buren	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Buren	Markt 4	4116 BE	Buren	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Ommeren	Kerkstraat 1 - 3	4032 NG	Ommeren	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Zoelen	Kerkstraat 2	4011 EM	Zoelen	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Ingen	Kerkpad 2	4031 MA	Ingen	Cultureel erfgoed

Toren N.H. Kerk Lienden	Papestraat 1	4033 ED	Lienden	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Avezaath	Daver 15	4012 BA	Kerk Avezaath	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Beusichem	Markt 12	4112 JS	Beusichem	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Erichem	Binnenstraat 1	4117 GR	Erichem	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Zoelmond	Plein 1	4111 KV	Zoelmond	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk, Maurik (uurwerk)		-	Maurik	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Kerk Rijswijk (uurwerk)		-	Rijswijk	Cultureel erfgoed
Toren N.H. kerk Ravenswaaij (uurwerk)		-	Ravenswaaij	Cultureel erfgoed
Toren N.H. Eck en Wiel (uurwerk)		-	Eck en Wiel	Cultureel erfgoed
Molen de Korenbloem Zoelen	Molenstraat 2	4011 EL	Zoelen	Cultureel erfgoed
Muziektent Ingen	Dr. Holplein (ong.)	-	Ingen	Cultureel erfgoed
Muziektent Beusichem	Markt		Beusichem	Cultureel erfgoed
Molen de Prins van Oranje, Buren	Molenwal 6	4116 BW	Buren	Cultureel erfgoed
Muziektent Eck en Wiel	nabij Beatrixstraat 46	-	Eck en Wiel	Cultureel erfgoed
Dorpspomp Zoelmond	Fazantenstraat ong.	-	Zoelmond	Cultureel erfgoed
Stadspomp Buren	Jodenkerkstraat ong.	-	Buren	Cultureel erfgoed
Kasteelmonument Buren	Plantsoen ong.	-	Buren	Cultureel erfgoed
Kasteelpomp Buren	Plantsoen ong.	-	Buren	Cultureel erfgoed
Waag en stadspomp Buren	Markt ong.	4116 BE	Buren	Cultureel erfgoed
Stadswallen	Stadswal ong.	-	Buren	Cultureel erfgoed
Kanonnen	Weeshuiswal / Aalsdijk	-	Buren	Cultureel erfgoed
Oude muren in centrum Buren		-	Buren	Cultureel erfgoed
Gymzaal Buren, naast De Prinsenhof	De Bijen 3	4116 GG	Buren	Onderwijs
Gymzaal Eck en Wiel	Hellenbergstraat 1a	4024 HD	Eck en Wiel	Onderwijs
Gymzaal de Meent	Ommerenveldseweg 17	4032 NA	Ommeren	Onderwijs
Gymzaal de Radslag	Burg. Hoftijzerplein 4	4031 KV	Ingen	Onderwijs
Gymzaal Den Aldenhaag	Jeudestraat 78	4011 GM	Zoelen	Onderwijs
Gymzaal P.W.Alexanderschool	De Wielstraat 6 - B	4112 JT	Beusichem	Onderwijs
Gymzaal de Lindekamp	Eindtoe 7	4033 ER	Lienden	Onderwijs
Gymzaal De Hoekenburg	Korte Bosstraat 3		Rijswijk	Onderwijs
Brede School Maurik	Homoetsestraat 38a	4021 HH	Maurik	Onderwijs
Verenigingsgebouw / voetbalkantine (begane grond en deels verdieping) Maurik Oost	Driesweg 17	4024 JT	Maurik	Sportaccommodaties

Korfbalkantine (excl. Kantine en keuken) Maurik Oost	Driesweg 19	4024 JT	Maurik	Sportaccommodaties
Woning Kerkpad 3 Asch	Kerkpad 3	4115 RS	Asch	Overige
Woning Voorstraat 6 Lienden	Voorstraat 6	4033 AD	Lienden	Overige
Woning Kerkstraat 2 Buren	Kerkstraat 2	4116 BL	Buren	Overige
Woning Kniphoek 18 Buren	Kniphoek 18	4116 BX	Buren	Overige
Woning Jeudestraat 80 Zoelen	Jeudestraat 80	4011 GM	Zoelen	Overige
Woning Kerkstraat 10 Zoelen	Kerkstraat 10	4011 EM	Zoelen	Overige
Schuurtje	Rozenstraat 18	4119 LW	Ravenwaaij	Overige
Garagebox 21	Nabij Anna van Burenstraat	4116 EM	Buren	Overige
berging/sanitairunit woonwagenstandplaats	Graafschapsstraat 8	4116 GE	Buren	Overige
berging/sanitairunit woonwagenstandplaats	Graafschapsstraat 10	4116 GE	Buren	Overige
Voormalig basisschool Asch	Kerkstraat 10	4115 RT	Asch	Overige

Panden in eigendom van de gemeente die geen onderdeel uitmaken van het meerjarenonderhoudsplan 2021 tot en met 2024

Dorpshuis 't klokhuis Maurik:

Vanaf 2018 geen onderdeel meer van het MJOP nadat het besluit is genomen het pand te slopen. In 2020 is dit besluit herzien, het pand zal eind 2020 in erfpacht overgedragen worden aan de Stichting Dorpshuis 't Klokhuis.

Gemeentehuis Maurik
Voormalige basisschool Asch
Gymzaal Eck en Wiel

Hiervoor geldt vervanging op basis van investeringstermijnen.
Hiervoor geldt leegstandsbeheer/anti-kraakconstructie wacht op verkoop/herontwikkeling
Vanaf 2020 niet meer in het MJOP, het pand wordt gesloopt zodra de nieuwe gymzaal in Maurik is gerealiseerd.

Brede School Maurik

Voor het pand is een beheerstichting opgericht. Het totale beheer inclusief onderhoud is overgedragen aan de beheersstichting die een eigen begroting heeft.

Dorpshuizen en verenigingsgebouwen geen eigendom van de gemeente:

- Dorpshuis Asch
- Dorpshuis Erichem
- Dorpshuis Kerk Avezaath
- Verenigingsgebouw Het Binnen Lieden
- Verenigingsgebouw De Breipot Ommeren