



Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed

2023- 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Vastgoedbeheer	4
1.2 Instandhouding	5
1.3 Visie op vastgoedbeheer	5
1.4 Vastgoed BV	5
2. Onderhoud gemeentelijke objecten	6
2.1 Verdeling beheerkosten	6
2.2 Groot Onderhoud	7
2.3 Duurzaamheid	7
2.4 Onderhoudsniveau	8
3. Wet- en regelgeving	10
3.1 Uitgangspunten Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)	10
3.1.1 Voorziening (groot onderhoud)	11
3.1.2 Exploitatie (klein onderhoud en onderhoudscontracten)	11
3.1.3 Investering	11
4. Financiën en (Meerjaren) Begroting	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Kosten	13
4.3 Onderhoudsvoorziening	13
5. Risicomanagement	15



1. Inleiding

De gemeentelijke vastgoedportefeuille vertegenwoordigt met een boekwaarde van €197 miljoen (peiljaar 2021) een aanzienlijke financiële waarde. De taak van de gemeente is om hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan. Inzicht in de kosten van instandhouding zijn daartoe essentieel.

Het Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed 2023-2026 geeft inzicht in het (technisch en bouwkundig) beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed (objecten) en de daarvoor benodigde budgetten. Primair betreft het de planperiode 2023-2026. Voor de financiële verantwoording wordt uitgegaan van een doorkijk op basis van 10 jaar.

Het Beheerplan is één van de drie beleidsdocumenten, waarmee de gemeente Alkmaar de ontwikkeling van haar vastgoedportefeuille adresseert:

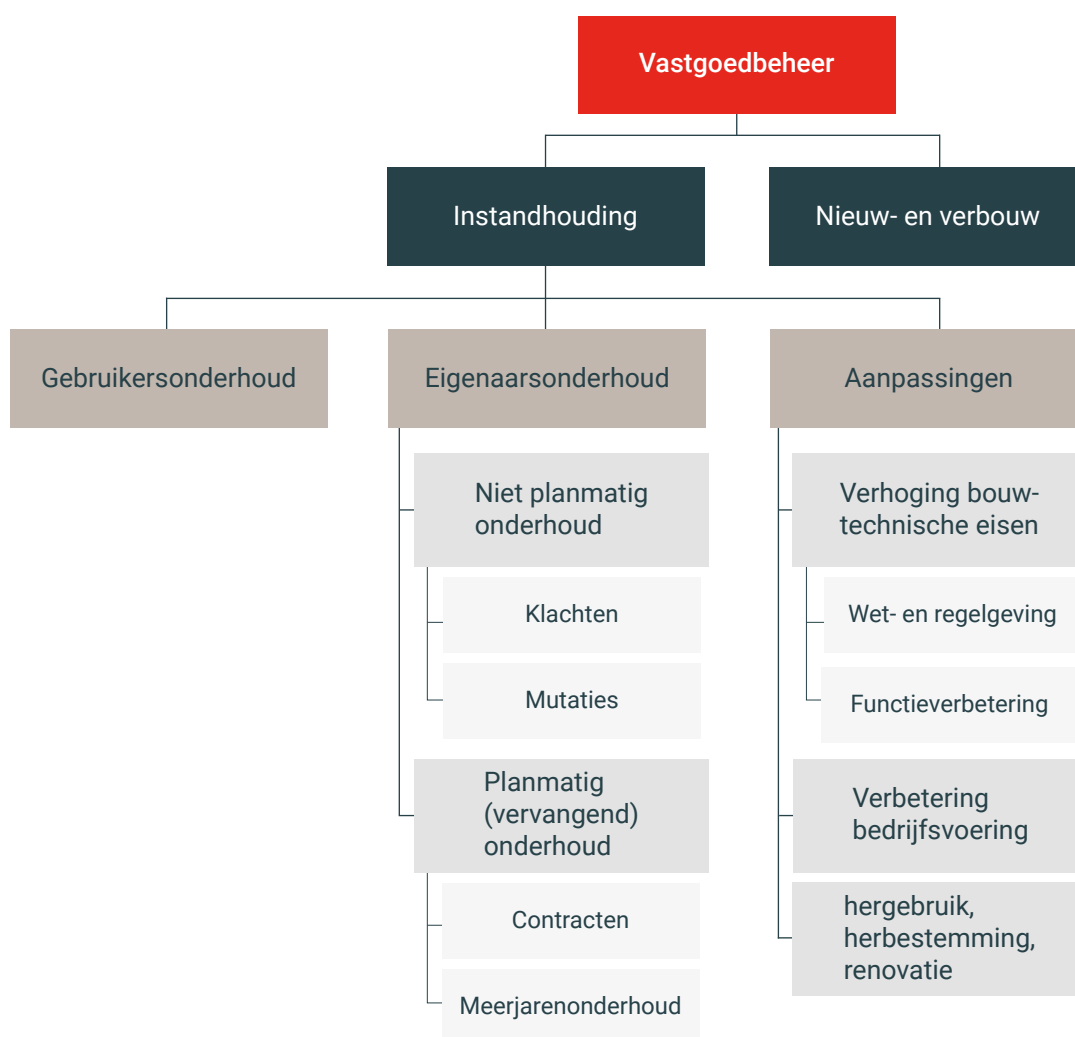
1. Nota Vastgoed: visiedocument met kaders voor de komende jaren (Nota Vastgoed 2022)
2. Objectenlijst: strategisch/ tactisch document over hoe we met ons vastgoed sturen op de doelen van de gemeente (college van B&W 30-11-2021)
3. Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed: tactisch/ operationeel document over hoe we ons vastgoed beheren en welk onderhoudsbudget de komende vier jaren benodigd is.

1.1 Vastgoedbeheer

Vastgoedbeheer is een continu proces, dat zich afspeelt in de gebruiksfase van bestaand vastgoed. De gemeente heeft de rol van eigenaar, die gericht is op:

- **Instandhouding:** behoud van kwaliteit, functie en financiële waarde.
- **Verhuur:** effectieve en kostendekkende exploitatie.
- **Leegstandsbeheer:** tijdelijke exploitatie op een kosten efficiënte manier.
- **Verkoop:** het afstoten van commerciële en maatschappelijke panden die geen functie meer hebben.

Het gehanteerde beheer is hieronder schematisch weergegeven.



Eigenaarsonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de eigenaar (lees de gemeente Alkmaar). Het betreft vooral onderhoud aan constructies, buitenschil en de vaste technische installaties van het gebouw. Voorbeelden van eigenaarsonderhoud zijn, buitenschilwerk, vervangen van dakbedekking, vervangen van centrale verwarmingsketel.

Gebruikersonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de gebruiker. Het betreft vooral 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.

1.2 Instandhouding

Conform de strategische kaders, zoals vastgelegd in de Nota Vastgoed, plegen wij onderhoud om het vastgoed in goede conditie te houden.

- Het juiste onderhoudsniveau moet worden nagestreefd voor het gemeentelijk vastgoed.
- Objecten welke tijdelijk in eigendom zijn van de gemeente en objecten welke op de nominatie staan voor herontwikkeling worden minimaal in stand gehouden.
- Het gemeentelijk vastgoed mag geen veiligheidsrisico opleveren.
- De technische installaties moeten in goede staat zijn.
- De brandveiligheid is gewaarborgd.

1.3 Visie op vastgoedbeheer

Er is een groot verschil tussen bouwen en beheren. Bouwen is een relatief kortdurend project, waarbij we iets nieuws realiseren, dat er voordien nog niet was. Bijvoorbeeld de bouw van een gemeentehuis, een school of een multifunctionele accommodatie. Beheren daarentegen, is gericht op werken met wat er al is. Het is een continu proces, dat zich afspeelt in de gebruiksfase. Voor gebouwen beslaat de gebruiksfase al snel 40-50 jaar. Het doel van beheren is ervoor te zorgen dat het (onroerend) goed technisch en functioneel goed bruikbaar blijft, dat het zijn waarde behoudt en dat het gebruik in financieel opzicht weloverwogen en kosteneffectief verloopt.

Basis voor het efficiënt en effectief beheren van het gemeentelijk vastgoed is het inzichtelijk hebben van de eigendommen. De lijst gemeentelijke objecten wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door het college van B&W. Aan de hand van structurele inspecties wordt het noodzakelijk onderhoud bepaald. De uitvoeringsplanning wordt bepaald aan de hand van de urgentie en de beschikbare middelen.

Voor goed beheer en onderhoud is het essentieel dat de primaire verantwoordelijkheid bij de afdeling Vastgoed is ondergebracht. Dit maakt het overzichtelijk en makkelijker te beheersen.

1.4 Vastgoed BV

In dit Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed zijn opgenomen ca. 175 actieve objecten. De 11 objecten die in december 2020 aan Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV(ADV BV) zijn overgedragen, zijn niet meegenomen in dit beheerplan.

Het onderhoud van deze objecten is de verantwoordelijkheid van ADV BV.

ADV BV ontvangt een huurvergoeding van de gemeente. De gemeente verzorgt voorlopig het beheer en onderhoud van de panden die zijn overgedragen aan de BV zolang er nog geen besluit is genomen over de organisatiestructuur van de BV. De gemeente krijgt voor deze uitvoeringskosten een vergoeding vanuit de BV. Deze afspraken tussen gemeente en ADV BV zijn vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst.



2. Onderhoud gemeentelijke objecten

2.1 Verdeling beheerkosten

De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor de instandhouding en de exploitatie (verhuur). Onder technische instandhouding verstaan we:

- **Correctief onderhoud** oplossen van storingen, gericht op herstel van de technische functie
- **Preventief onderhoud** gericht op gecontracteerd jaarlijks onderhoud aan gebouwen, gebouwgebonden installaties en de vaste terreininrichting
- **Meerjarenonderhoud** groot onderhoud, planmatige ingrepen, gericht op instandhouding
- **Functionele ingrepen** gericht op verlenging van levensduur en het structureel upgraden van kwaliteit en waarde

De gebruiker (huurder) is verantwoordelijk voor de kosten die samenhangen met het gebruik van het gebouw, zoals energiekosten, afvalstoffenheffing, schoonmaak, beveiliging en het oplossen van kleine problemen.

Als er wordt afgesproken dat de eigenaar diensten levert in de sfeer van gebruikersbeheer, dan worden deze verrekend via servicekosten.

2.2 Groot Onderhoud

Groot onderhoud 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 Meerjarig Onderhoudsplan(MJOP).

Het MJOP omvat werkzaamheden waarmee de oorspronkelijke beoogde kwaliteit en functionaliteit duurzaam in stand worden gehouden. Het jaar voorafgaand aan de in enig jaar geplande onderhoudswerkzaamheden worden de betreffende gebouwen geïnspecteerd. Daarnaast worden klachten en storingen geanalyseerd en ook met de gebruikers wordt de onderhoudssituatie besproken. Het streven is om 1 keer in de 5 a 6 jaar groot onderhoud aan een object uit te voeren.

Het groot onderhoud wordt projectmatig uitgevoerd met jaarlijkse projecten. Wij bundelen de werkzaamheden in een of meer projecten en zetten deze vervolgens in concurrentie op de markt. De kosten voor de uitvoering van de jaarplannen komen ten laste van de onderhoudsvoorziening gemeentelijk vastgoed.

Het MJOP wordt jaarlijks vertaald naar een werkplan van het betreffende uitvoeringsjaar. In het werkplan worden alle objecten/panden opgenomen die in het uitvoeringsjaar en op basis van het jaarlijks beschikbare budget (3.8 miljoen per jaar) worden beheerd en onderhouden. Jaarlijks wordt op een planmatige wijze gewerkt aan het beheer en onderhoud. Alle opdrachten voor beheer en onderhoud gaan via aanbestedingsprocedures en volgens het inkoopbeleid van de gemeente Alkmaar. Op operationeel niveau worden de uitgaven wekelijks binnen de vakgroep gemonitord. Hiermee wordt voorkomen dat aan het eind van het uitvoeringsjaar sprake is van een overschrijding of onderbesteding.

2.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijke gemeentelijke beleidsdoelstelling. Waar duurzaamheid vaak vooral over het verduurzamen van en besparen op energie gaat, is duurzaam bouwen meer dan alleen energiebesparing. Het gaat ook om het gebruik van duurzame materialen, een gezond binnenklimaat en om duurzaam slopen (hergebruik van materialen/circulair bouwen). De gemeente heeft hierbij een voorbeeldfunctie. Voor de gemeente Alkmaar is duurzaamheid al geruime tijd een wezenlijk aandachtspunt bij nieuw te realiseren gebouwen. Waar mogelijk wordt gekozen voor materialen en installaties die een positief effect hebben op het klimaat en het verbruik van gas, water en elektriciteit.

In het verduurzamen van bestaande bouw is nog de nodige winst te behalen op het gebied van energiebesparing. Vanaf 2008 is het hebben van een energieprestatiecertificaat (energielabel) voor gebouwen verplicht bij bouw, (nieuwe) verhuur of verkoop van vastgoed. Dit energielabel geeft de mate van energiezuinigheid van een gebouw aan. Het label is de basis voor de berekening van de energiebesparingsmogelijkheden voor het gemeentelijk vastgoed.

Een energiebesparende maatregel is kosteneffectief wanneer die een redelijke verhouding heeft in de mate van doelbereik tot de mate van de kosten. Dit is het beste geborgd wanneer het treffen van energiebesparings-maatregelen systematisch onderdeel uitmaakt van een integrale afweging en zoveel mogelijk geschiedt op de natuurlijke momenten van nieuwbouw, renovatie, vervanging en onderhoud. De afweging tot verbetering van de energieprestatie van een object vindt plaats in het kader van het MJOP. Bij de uitvoering van onderhoud wordt dan ook actief onderzocht in hoeverre er positieve effecten behaald kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en worden deze in het werk meegenomen (bijvoorbeeld dakisolatie als de dakbedekking moet worden vervangen). Als

de financiering van energiebesparende maatregelen meegenomen kan worden bij het uitvoeren van reguliere onderhoudswerkzaamheden, worden de kosten gedekt uit de exploitatie van het gebouw. Daarnaast is er extra budget in de begroting opgenomen voor energiebesparende maatregelen die niet gefinancierd kunnen worden uit de exploitatie van de gebouwen. In de afgelopen jaren is, maar ook tegenwoordig wordt, veel geïnvesteerd in duurzaamheid van de gemeentelijke kantoorgebouwen. Naast aanpassingen en onderhoud aan het casco, faciliteert de gemeente ook waar mogelijk het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen.

Bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen in aan derden verhuurde gebouwen doet zich het probleem van de 'split incentive' voor. Kort gezegd komt dit erop neer dat de eigenaar geconfronteerd wordt met de kosten van het nemen van energiebesparende maatregelen, terwijl de financiële voordelen in de vorm van lagere energielasten bij de huurder terechtkomen. De meerkosten van de investering kunnen dan worden terugverdiend door een verlaging van de subsidie voor enkele huurders/gebruikers en door een verhoging van de huurprijs, als de huurder daarmee instemt.

2.4 Onderhoudsniveau

De gemeente Alkmaar bepaalt het benodigde onderhoud met de genormeerde methodiek van NEN 2767, die een brede toepassing vindt binnen Nederlandse gemeenten en professionele vastgoedbeheerders. Het toetsen aan de NEN-norm (met als resultaat een aangepast MJOP) wordt gedaan door een extern adviesbureau. Uitgangspunt voor dit adviesbureau is het in de Nota Vastgoed vastgelegde gewenste onderhoudsniveau conform NEN 2767.

NEN 2767 is een systeem waarbij het gewenste onderhoudsniveau per gebouw vooraf wordt gedefinieerd. Vervolgens worden de feitelijke prestaties van het gebouw objectief gemeten. Daarna inspecteert een gecertificeerd inspecteur het gebouw, gebruikmakend van een vastgelegde meet- en registreermethode. Van elk gebouwelement wordt vastgesteld wat de conditie is en de omvang en intensiteit van de eventuele gebreken. Dit leidt tot een conditiescore. Het uit te voeren onderhoud wordt daarmee objectief bepaald door het verschil tussen de geconstateerde conditiescore en de gewenste conditie. De meting van het onderhoudsniveau vindt elk jaar plaats, in blokken van ongeveer 40 panden per jaar. Hiermee is elk pand eens in de 6 jaar geïnspecteerd.

Naast de technische kant van het onderhoud wordt ook rekening gehouden met de wensen ten aanzien van het gebruik van een gebouw en de gevolgen daarvan voor de inrichting. De plannen over slopen of afstoten van een gebouw spelen een rol bij de keuze van het wel of niet meenemen van maatregelen. De resultaten uit de verschillende inspectierapporten, inrichtingsplannen en de daaruit voortvloeiende maatregelen worden opgenomen in het MJOP.

Het MJOP is gebaseerd op het verwachte onderhoud over een periode van 30 jaar en wordt jaarlijks op basis van beschikbaar komende inspecties bijgesteld. Hiermee wordt het MJOP een dynamisch plan dat jaarlijks geactualiseerd wordt. Door deze werkwijze ontstaat een meerjarig inzicht in de financiële consequenties van het noodzakelijke onderhoud en gewenste verbeteringen aan de gemeentelijke gebouwen. Afhankelijk van de beschikbare middelen zal de planning daarop aangepast dienen te worden.

Toepassing van de methode conditiemeting volgens NEN 2767 maakt het mogelijk om:

- Per gebouw situationeel een specifieke conditiescore te definiëren.
- Werkzaamheden en kosten voor (groot) onderhoud objectief en volgens de NEN-norm vast te stellen.
- Te sturen op werkzaamheden en kosten, bijvoorbeeld door gepland onderhoud naar voren te plaatsen of juist uit te stellen, op basis van analyse van onderhoudsscenario's.

De methodiek gaat uit van 6 onderhoudsniveaus:

1. **Uitstekend** Nieuwbouwstaat, incidenteel geringe gebreken
2. **Goed** Nieuwbouwstaat, incidenteel beginnende veroudering
3. **Redelijk** Functie is niet in gevaar, plaatselijk wel zichtbare veroudering
4. **Matig** Functie incidenteel in gevaar, duidelijke onderhoudsschade
5. **Slecht** Onomkeerbare veroudering, grote onderhoudsschade
6. **Zeer slecht** Slooprijp

Het onderhoudsregime van gemeente Alkmaar is gericht op langjarige instandhouding van gebouwen. *Het kwaliteitsniveau dat voor de planperiode wordt nagestreefd is:*

- Gemeentelijke monumenten in stand houden in conditie 2
- Objecten permanent in exploitatie in stand houden in conditie 3

De conditie van een gebouw is een gemiddelde van de condities van alle op een gebouw aan onderhoud onderhevige onderdelen. De conditie van een onderdeel van een gebouw wordt bepaald door zijn functionaliteit. Conditie zegt dus niets over de esthetiek, leeftijd of waarde. Conditie zegt iets over functionaliteit en de staat van onderhoud.





3. Wet- en regelgeving

3.1 Uitgangspunten Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad. Dit vanwege het budgetrecht dat een van de belangrijkste rechten van de gemeenteraad is. Het budgetrecht van de raad houdt in dat het college in principe alleen uitgaven kan doen en verplichtingen kan aangaan na toestemming ofwel autorisatie van de raad. Met het vaststellen van de gemeentelijke begroting geeft de raad het college deze toestemming.

Alkmaar werkt tot en met 2022 met een bestemmingsreserve Onderhoud gemeentelijke panden en schoolcomplexen. Het college besloot jaarlijks over de werkzaamheden en vroeg de raad om akkoord te gaan met het onttrekken van het benodigde budget uit de bestemmingsreserve. Uitgangspunt is nu om een voorziening in te stellen. Een voorziening geeft betere sturing en betere planmatige uitvoering van het groot onderhoud. Een voorziening wordt financieel veel gelijkmatiger, efficiënter en realistischer belast, omdat de kosten voor het groot onderhoud rechtstreeks uit de voorziening worden betaald. De jaarlijkse kosten voor onderhoud kunnen zowel per pand als over de gehele vastgoedportefeuille sterk verschillen. Omdat het niet wenselijk is die verschillen in de begroting terug te zien wordt gerekend met het meerjarig gemiddelde van het MJOP. De voorziening strekt volgens het BBV dan ook tot gelijkmatige verdeling van lasten over een aantal begrotingsjaren.

De voorwaarde voor het instellen van deze voorziening is een recent bijgewerkt beheerplan. Voorzieningen die worden gevormd om de (groot) onderhoudslasten van een kapitaalgoed over een aantal jaren te egaliseren kunnen alleen worden ingesteld en gevoed op basis van een beheerplan van

het desbetreffende kapitaalgoed. Dit beheerplan dient periodiek te worden geactualiseerd.

Het beheerplan voldoet nu aan de eisen van de BBV, zodat we met ingang van 2023 werken met onderstaande onderverdeling: Klein onderhoud (exploitatie), Groot onderhoud (nieuw in te stellen voorziening) en Investerings (activeren). Zie bijlage 1 voor een overzicht van het soort onderhoud per objectgroep.



3.1.1 Voorziening (groot onderhoud)

De kosten voor groot onderhoud (meerjarenonderhoud) worden niet geactiveerd en afgeschreven, maar worden verantwoord in de jaarlijkse exploitatiebegroting van de gemeente. Om de exploitatiebegroting gelijkmatig te belasten, wordt een onderhoudsvoorziening ingesteld. De onderhoudsvoorziening mag nooit een negatief saldo vertonen. De voorziening zal worden gevoed door de jaarlijkse dotatie uit de exploitatierekening. De dotatie wordt berekend op basis van de actuele stand van de voorziening en langjarige gegevens (een schuivende vooruitblik van 10 jaar) uit het MJOP voor de kosten van (groot) onderhoud.

- Kosten van groot onderhoud worden in het jaar van uitvoering ten laste van de gevormde voorziening gebracht (artikel 44, lid 1c, van het BBV).
- Kosten van het wegwerken van achterstallig onderhoud dienen ineens ten laste van de exploitatie te worden gebracht.
- Voorzieningen die worden gevormd om de (groot) onderhoudslasten van een kapitaalgoed over een aantal jaren te egaliseren kunnen alleen worden ingesteld en gevoed op basis van een beheerplan. Dit beheerplan dient periodiek te worden geactualiseerd.
- Als de situatie er aanleiding toe geeft, kan de dotatie ook tussentijds worden aangepast.

3.1.2 Exploitatie (klein onderhoud en onderhoudscontracten)

- Het jaarlijks terugkerend klein onderhoud en onderhoudscontracten wordt gedekt uit het exploitatiebudget.
- Kosten van klein onderhoud dienen in het jaar van uitvoering direct ten laste van de exploitatie te worden gebracht.

3.1.3 Investerings

Functionele aanpassingen zijn niet opgenomen in het meerjarenonderhoud omdat het geen onderhoud is, maar verbeteringen of levensduurverlengende investeringen. Te denken valt aan herbestemming, levensduurverlengende investeringen of investeringen in het kader van duurzaamheid. Deze kosten worden geactiveerd en afgeschreven. De investeringen zijn opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) 2023-2026.



4. Financiën en (Meerjaren) Begroting

4.1 Inleiding

Vanuit het Meerjaren onderhouds plan (MJOP) zijn de benodigde financiële middelen vertaald naar een meerjaren begroting en worden de kosten voor klein en groot onderhoud apart in beeld gebracht. Door middel van een (her)inspectie door een extern adviesbureau is het onderhoud voor de komende 30 jaar in beeld gebracht in het MJOP.

De meting van het onderhoudsniveau van de objecten vindt elk jaar plaats, in blokken van ongeveer 40 panden per jaar. Hiermee is elk pand eens in de 5 a 6 jaar geïnspecteerd. In het MJOP zijn de al bekende objectmutaties verwerkt en wordt geanticipeerd op mogelijke sloop of verkoop van panden. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) moet het Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed periodiek worden vastgesteld. Consequentie daarvan is dat de dotatie in de onderhoudsvoorziening elke vier jaar wordt aangepast en door de raad wordt vastgesteld. De jaarlijkse dotatie in de voorziening wordt berekend op basis van een 10 jaars gemiddelde. Een dotatie berekend op basis van 10 jaar geeft meer sturing en kans om het groot onderhoud te egaliseren over meerdere jaren.

4.2 Kosten

Klein onderhoud

De kosten voor het klein onderhoud moeten conform de BBV ten laste van de exploitatie komen. Deze kosten zijn gebaseerd op het MJOP.

2023	2024	2025	2026
€ 1.712.000	€ 1.610.000	€ 1.590.000	€ 1.389.000

Groot onderhoud

De kosten voor het groot onderhoud kunnen volgens de BBV ten laste van de exploitatie gebracht worden. Maar veelal variëren deze kosten tonnen per jaar. Daarom biedt de BBV de mogelijkheid om de kosten van het groot onderhoud te egaliseren via een voorziening.

2023	2024	2025	2026
€ 2.926.000	€ 2.784.000	€ 2.722.000	€ 2.458.000

4.3 Onderhoudsvoorziening

Werking voorziening groot onderhoud

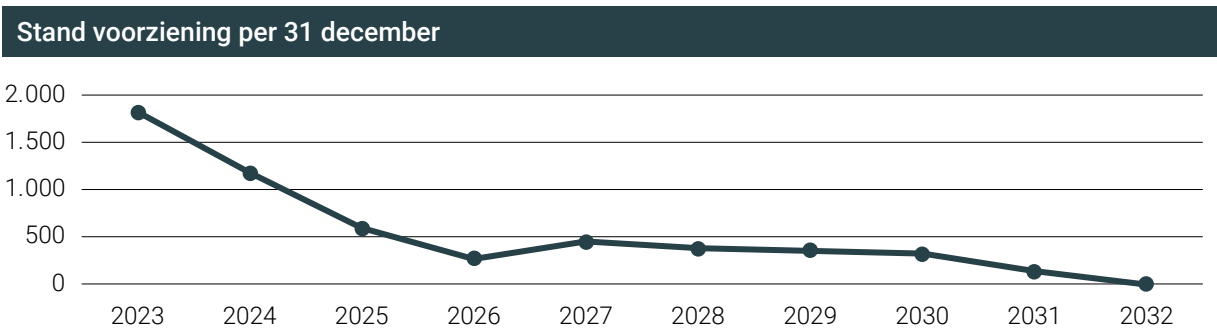
Jaarlijks wordt een gelijkblijvend bedrag in de voorziening groot onderhoud gestort, ten laste van de exploitatie. Daarmee blijft de druk in de begroting jaarlijks gelijk. De werkelijke kosten gaan niet ten laste van de exploitatie, maar ten laste van de voorziening groot onderhoud.

Het benodigde budget voor de onderhoudskosten die ten laste van de exploitatie gaan is voor de volgende 4 jaar als volgt geraamd.

Meerjarenbegroting	2023	2024	2025	2026
Klein onderhoud	€ 1.712.000	€ 1.610.000	€ 1.590.000	€ 1.389.000
Jaarlijkse storting in voorziening groot onderhoud	€ 2.136.000	€ 2.136.000	€ 2.136.000	€ 2.136.000
Totale kosten in begroting	€ 3.848.000	€ 3.746.000	€ 3.726.000	€ 3.525.000

Op basis van de jaarlijkse dotatie van € 2.136.000 en een beginstand van € 2.613.000 (eindsaldo reserve groot onderhoud) ziet het verloop van de voorziening er in de komende 10 jaar er als volgt uit.

Voorziening groot onderhoud (€ x 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Stand per 1 januari	2.613	1.823	1.175	0.589	0.267	0.446	0.375	0.358	0.319	0.133
Dotatie voorstel	2.136	2.136	2.136	2.136	2.136	2.136	2.136	2.136	2.136	2.136
Benodigd onderhoud	-2.926	-2.784	-2.722	-2.458	-1.957	-2.207	-2.153	-2.175	-2.322	-2.269
Stand per 31 december	1.823	1.175	0.589	0.267	0.446	0.375	0.358	0.319	0.133	0



Buurthuis de Oever



5. Risicomanagement

Het bezitten, beheren en exploiteren van gebouwen brengt risico's met zich mee. Deze risico's willen we zo goed als mogelijk inschatten en benoemen zodat er beheersmaatregelen toegepast kunnen worden om deze risico's te vermijden, te verminderen of te accepteren.

In de onderstaande tabel worden de risico's voorzien van een richtinggevende beschrijving van de te treffen maatregelen.

Risico	Maatregel(richtinggevend)
De cijfers in het meerjaren onderhoudsplan zijn geïndexeerd naar het prijspeil van 2023. Echter zijn de enorme kostenstijgingen in bouwmaterialen van de afgelopen maanden niet te ramen. Als deze kostenstijgingen zich doorzetten kunnen de hogere bouwkosten ertoe leiden dat het begrote onderhoudsbudget voor het gemeentelijk vastgoed niet volstaat voor de komende jaren.	In hoeverre en in welke mate de prijsstijgingen zich doorzetten is nog niet aan te geven. Dit is afhankelijk van macro economische ontwikkelingen. De bouwkostenstijging wordt voortdurend gemonitord zodat er tijdig gerapporteerd kan worden in de bestuur rapportages en begroting als er tekorten dreigen te ontstaan.

Risico	Maatregel(richtinggevend)
Op basis van historische cijfers over de afgelopen jaren en toekomstige cijfers voor de komende jaren is er een jaarlijks tekort in de begroting voor de kosten klein onderhoud waargenomen. Daarnaast werden vastgoed gerelateerde advies en onderzoekskosten jaarlijks ten laste gebracht van het totale onderhoudsbudget. Er kan jaarlijks tekort budget ontstaan voor het (klein) onderhouden van de gemeentelijke objecten op het juiste onderhoudsniveau.	Er is jaarlijks extra budget opgenomen in de begroting voor dekking van de kosten klein onderhoud en daarnaast is extra budget opgenomen voor de vastgoed gerelateerde advies en onderzoekskosten. Hiermee is het totale onderhoudsbudget in de begroting voor de komende 4 jaren voldoende voor dekking van de totale onderhoudskosten.
De kosten voor de periodieke inspectie brandveiligheid van de gemeentelijke objecten zijn niet standaard opgenomen in de meerjaren onderhoudsplannen.	Er wordt voorgesteld om risicogericht te werk te gaan. In overleg en afstemming met de betrokken portefeuillehouder is er in burap 1 (2022) een bedrag aangevraagd voor de inventarisatie brandveiligheid van 19 objecten die volgens bouwbesluit als risico hoog geclassificeerd zijn. Resultaten van deze inventarisatie worden aan het bestuur voorgelegd met een voorstel voor de aanpak van brandveiligheid van gemeentelijke objecten. Het MJOP wordt te zijner tijd hierop aangepast.

