

Beleidsplan onderhoud maatschappelijk vastgoed

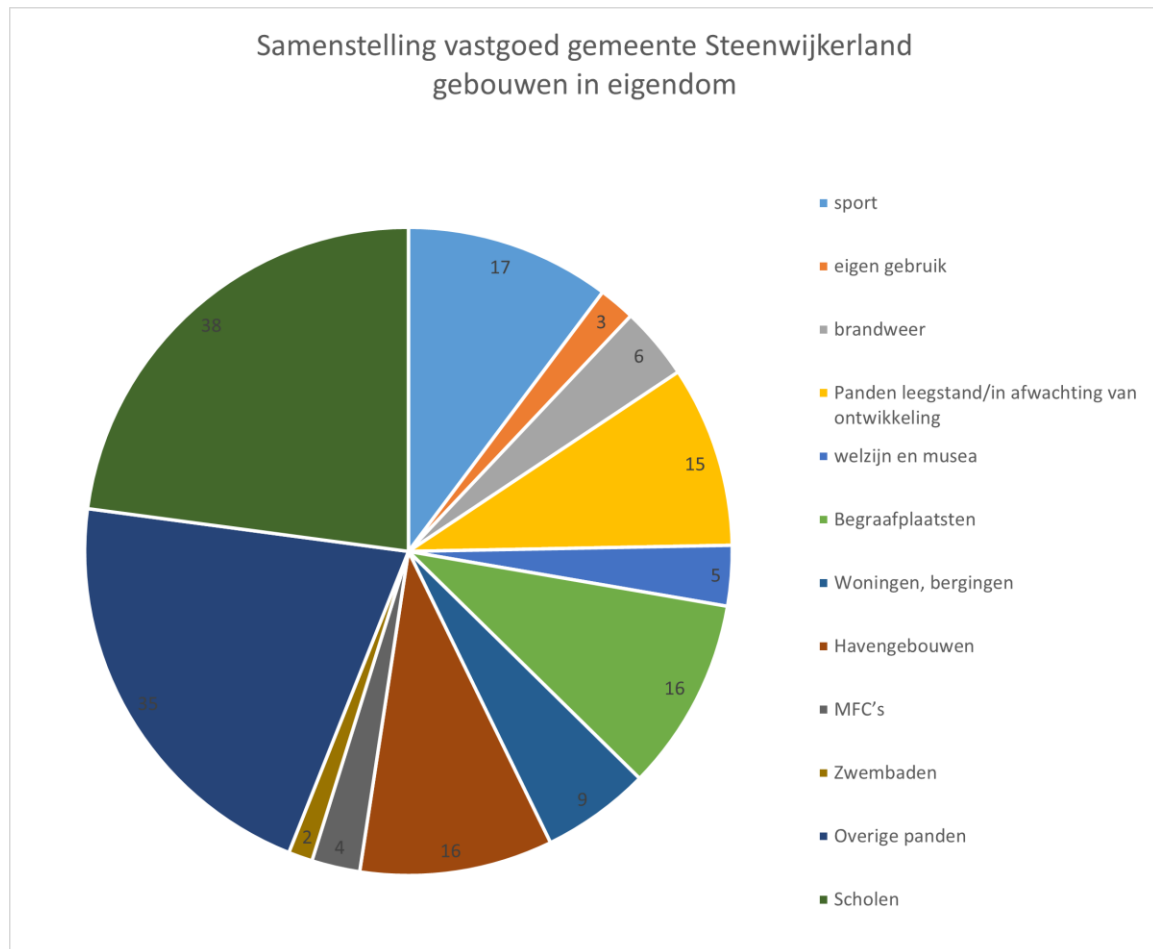


Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstellingen	4
3. Onderhoudsstrategie	4
3.1 Planmatig Onderhoud	4
3.2 NEN 2767-inspecties	5
3.2 Leegstaande panden, panden in afwachting van ontwikkeling	5
4. Financiële Voorziening	6
4.1 Doel van de Voorziening	6
4.2 Berekening omvang en mutatie voorziening	6
4.3 Verantwoording	6
5. Uitvoering en Evaluatie	6
6. Bijlagen	7

1. Inleiding

De gemeente Steenwijkerland wil een aantrekkelijke gemeente zijn voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente is verantwoordelijk voor verschillende maatschappelijke taken zoals bijvoorbeeld voldoende cultureel aanbod, bewegingsonderwijs en sport, maatschappelijke ondersteuning en werk & inkomen. Om alle gemeentelijke taken goed te kunnen uitvoeren of te stimuleren is de gemeente in bezit van vastgoed die deze taken mogelijk maakt. Het vastgoed is daarbij een ondersteunend middel.



De gemeente Steenwijkerland is eigenaar van een vastgoedportefeuille die bestaat uit 166 gebouwde objecten die worden gebruikt voor publieke en sociale doeleinden. Zoals zwembaden, sportaccommodaties, havengebouwen, brandweerkazernes, begraafplaatsen en culturele centra. Veel van deze gebouwen zijn publiek toegankelijk. Ze dragen bij aan een gezond ontwikkelde en betrokken samenleving en bevorderen ontmoeten, samenwerking en sociale verbondenheid. Ook speelt maatschappelijk vastgoed een rol in de inrichting van wijken en dorpen, en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het in eigendom hebben van vastgoed biedt diverse kansen, maar schept ook verplichtingen. Door het bezit van vastgoed is de gemeente verantwoordelijk voor gedegen beheer en exploitatie van haar vastgoedeigendommen. Voor schoolgebouwen ligt dit in de meeste gevallen genuanceerder; hier is de gemeente (economisch) eigenaar, maar de verantwoordelijkheid voor beheer en exploitatie ligt bij de juridisch eigenaar d.w.z. het schoolbestuur.

Dit beleidsplan beschrijft het onderhoudsbeleid voor het maatschappelijk vastgoed dat eigendom is van de gemeente Steenwijkerland. Het doel is om de kwaliteit, veiligheid en functionaliteit van deze gebouwen te behouden en te verbeteren. Dit doen we door middel van planmatig onderhoud, ondersteund door een passende financiële voorziening.

2. Doelstellingen

Ons doel is om het gemeentelijk vastgoed zodanig te onderhouden dat de waarde en functionaliteit van de gebouwen behouden blijft. Daarvoor hanteren we voor elk gebouw een minimale conditiescore 3 (zie paragraaf 3.2 NEN 2767-inspecties). Op deze manier zorgen we ervoor dat we voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving. We realiseren dit door structureel en planmatig onderhoud gelijkmatig te spreiden over meerdere jaren. Hierdoor blijven de jaarlijkse onderhoudskosten stabiel en voorkomen we grote financiële pieken binnen de vastgoedportefeuille.

Deze aanpak biedt bovendien meer inzicht en transparantie in onze financiële planning en verantwoording.

3. Onderhoudsstrategie

3.1 Planmatig Onderhoud

Het onderhoud wordt planmatig uitgevoerd op basis van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). Dit is een strategisch document dat het onderhoud van vastgoed over een langere periode – minimaal 10 jaar – inzichtelijk maakt. Het plan geeft een duidelijk overzicht van alle bouwkundige en installatietechnische onderdelen van elk gebouw. Daarbij wordt inzicht gegeven in de onderhoudsbehoefte, de bijbehorende kosten en de planning van de uit te voeren werkzaamheden.

Door middel van inspecties en conditiemetingen wordt vastgesteld welke onderdelen wanneer aan onderhoud toe zijn, en welke financiële middelen hiervoor nodig zijn.

Het MJOP vormt een essentieel instrument binnen ons vastgoedbeheer. Het draagt bij aan het behoud van de technische kwaliteit en waarde van het vastgoed, voorkomt onverwachte kosten door tijdige interventie, en biedt financiële voorspelbaarheid.

Ook duurzaamheidsaspecten kunnen worden geïntegreerd in het MJOP, zoals energiebesparende maatregelen, circulair materiaalgebruik en het verlengen van de levensduur van bouwdelen. Binnen onze gemeente is dit vooralsnog niet het geval. Wel worden duurzaamheidsambities naast de planning voor het reguliere onderhoud gelegd zodat verdere verduurzaming aan kan sluiten bij grote onderhoudsinvesteringen.

Dit maakt het MJOP niet alleen tot een technisch en financieel sturingsmiddel, maar ook tot een instrument voor toekomstgericht en duurzaam vastgoedbeheer.

Dankzij deze aanpak hebben we volledig inzicht in onze vastgoedportefeuille en kunnen we tijdig inspelen op eventuele gebreken of onderhoudsbehoeften.

3.2 NEN 2767-inspecties

Elke vier jaar worden alle panden geïnspecteerd conform NEN 2767. De NEN 2767-inspectie is een gestandaardiseerde methode om de technische staat van gebouwen en installaties objectief te beoordelen. Op basis van visuele inspectie worden gebreken geclassificeerd naar ernst, omvang en intensiteit. Dit leidt tot een conditiescore van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). De methode biedt inzicht in onderhoudsbehoefte, vormt de basis voor een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), en ondersteunt bij het plannen, budgetteren en communiceren van onderhoudsmaatregelen. We hanteren hierbij voor elk afzonderlijk pand een minimale conditiescore niveau 3.

De inspecties geven inzicht in:

- De bouwkundige staat van onze panden
- De technische staat van de elektrische installaties.
- De noodzaak tot herstel of vervanging.
- De verwachte onderhoudskosten voor de komende jaren.

Deze inspecties worden minimaal elke vier jaar uitgevoerd door een onafhankelijk gecertificeerd inspecteur. Elk jaar wordt een deel van de vastgoedportefeuille geïnspecteerd, zodat na vier jaar alle panden zijn beoordeeld en alle info is geactualiseerd.

Alle informatie uit deze inspecties worden ingevoerd in ons gebouwbeheersysteem Planon. Dit systeem biedt een geïntegreerde oplossing voor het registreren, analyseren en strategisch aansturen van vastgoedobjecten en bijbehorende processen. Hiermee wordt het mogelijk om technische, financiële en functionele gegevens van gebouwen centraal vast te leggen en te monitoren.

3.2 Leegstaande panden, panden in afwachting van ontwikkeling

Naast ons reguliere vastgoedareaal bezitten we als gemeente diverse panden die in afwachting zijn van verdere ontwikkelingen.

De mate van onderhoud van deze panden hangt sterk samen met de verwachte toekomst van het pand. Panden die naar alle waarschijnlijkheid gesloopt gaan worden genieten geen planmatig onderhoud. Voor deze panden hanteren we een summier instandhoudingsbudget.

Panden waarvan nu al duidelijk is dat een deel van het pand zal blijven staan, worden op een iets hoger niveau onderhouden. Uitgangspunt is daarbij altijd dat de investering passend is in relatie tot de verwachte ontwikkeling.

Voor al deze panden is geen budget opgenomen in de voorziening maatschappelijk vastgoed. Eventueel noodzakelijk onderhoud wordt betaald uit een instandhoudingsbudget.

4. Financiële Voorziening

4.1 Doel van de Voorziening

Het doel van de egalisatievoorziening groot onderhoud maatschappelijk vastgoed is om grote, periodiek terugkerende onderhoudskosten financieel op te vangen op een stabiele en voorspelbare manier.

4.2 Berekening omvang en mutatie voorziening

De voorziening wordt jaarlijks gevoed op basis van de bijgestelde MJOP. Dit plan bevat een raming van de toekomstige omvang van onderhoudskosten inclusief indexatie over een looptijd van 10 jaar. Deze kosten worden gelijkmatig verdeeld over de looptijd. Dit gelijkmatige bedrag wordt opgenomen in de meerjarenbegroting.

De begroting vormt hierbij een basis voor de jaarlijkse mutatie op de egalisatie voorziening. Bij het opstellen van de jaarrekening wordt getoetst of de voorziening toereikend is om de gelijkmatige onderhoudskosten voor de komende tien jaren te dekken en hoe hoog de mutatie moet zijn. Bijstelling van de voorziening is mogelijk op basis van realisatie of actualisatie van het MJOP.

4.3 Verantwoording

In de toelichting op de jaarrekening wordt jaarlijks inzicht gegeven in de opbouw, mutaties en toereikendheid van de voorziening. De voorziening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

5. Uitvoering en Evaluatie

Binnen onze gemeente valt het cluster vastgoedonderhoud onder het team Samenleving en Ontwikkeling. Dit cluster is verantwoordelijk voor het realiseren van een adequaat en professioneel vastgoedbeheer. De werkzaamheden richten zich primair op het uitvoeren van onderhoud zoals vastgelegd in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Daarnaast is het cluster belast met het oplossen van klachten en storingen, ook wel aangeduid als correctief onderhoud.

Naast het reguliere onderhoud voert het cluster ook aanpassingen aan gebouwen uit op verzoek van gebruikers, bijvoorbeeld om functionaliteit of gebruiksgemak te verbeteren. Tevens worden kleinere projecten binnen het vastgoedbeheer door dit cluster opgepakt, zoals verbouwingen of technische verbeteringen van beperkte omvang.

Voor grootschalige projecten, zoals de bouw en renovatie van scholen, herbestemming van panden, of omvangrijke nieuwbouw- en renovatietrajecten, zijn projectleiders aangesteld. Zij dragen zorg voor de voorbereiding, coördinatie en uitvoering van deze complexe trajecten, in nauwe samenwerking met interne en externe stakeholders.

Deze taakverdeling zorgt voor een duidelijke structuur binnen het vastgoedbeheer, waarbij zowel het dagelijks onderhoud als strategische projecten efficiënt en doelgericht worden uitgevoerd.

Ter voorbereiding op de jaarlijkse Perspectiefnota en Najaarsnota worden de uitgevoerde werkzaamheden geëvalueerd. Hierbij wordt beoordeeld of alle geplande activiteiten zijn uitgevoerd en of dit binnen de vooraf vastgestelde financiële kaders is gerealiseerd. In geval van afwijkingen wordt hierover gerapporteerd in de Najaarsnota, met een onderbouwing van de oorzaak. De aanwezige voorziening biedt dan de mogelijkheid om gereserveerde middelen op een later moment alsnog te benutten, of – in uitzonderlijke gevallen – om toekomstige gereserveerde gelden eerder aan te wenden.

Het MJOP vormt de leidraad voor de jaarlijkse onderhoudsplanung. In de praktijk kan hier incidenteel van worden afgeweken, maar uitsluitend met een goed onderbouwde reden. Zowel het MJOP als de bijbehorende voorziening worden meerdere keren per jaar geanalyseerd op voortgang en jaarlijks geactualiseerd indien nodig. Deze werkwijze waarborgt een transparante, doelmatige en toekomstgerichte aanpak van het vastgoedbeheer.

6. Bijlagen

- Voorbeeld van een NEN 2767-inspecties incl. meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)