

Een toekomstbestendige vastgoedportefeuille

Beheerplan vastgoed 2022



Team	: Facilitair – Vastgoed
Teammanager	: Wilfred Barthel
Auteurs	: Peter Uithol en Arjan Koster
Datum	: 22 augustus 2022
Zaaknummer	: 105208

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Afbakening en raakvlakken	3
1.2. Leeswijzer	3
2. Bereikte resultaten	4
2.1. Vastgoedmutaties	4
2.2. Gerealiseerde projecten	4
3. Perspectief op vastgoed	6
3.1. Huidig beheerkader	6
3.2. Bestuurlijke ambities	6
3.3. Relevante marktontwikkelingen	7
4. Vastgoedportefeuille in vogelvlucht	8
4.1. Overzicht bestaande vastgoedportefeuille	8
4.2. Nieuwbouw binnen onze vastgoedportefeuille	9
5. Een toekomstbestendige vastgoedportefeuille	10
5.1. Beheer van de vastgoedportefeuille	10
5.2. Toekomst sporthal De Walvis	11
5.3. Optimalisatie vastgoedportefeuille	11
5.4. Verduurzaming	11
6. Financiële consequenties	13
6.1. Onderhoudslasten	13
6.2. Investeringslasten	13
Bijlage A: Totaaloverzicht gemeentelijk vastgoed	14
Bijlage B: Samenvatting actualisatie meerjaren onderhoudsplan	16

1. Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard is de trotse eigenaar van een omvangrijke en gevarieerde vastgoedportefeuille. Vastgoed waarmee we onze sociaal-maatschappelijke doelstellingen mogelijk maken en we laagdrempelige zorg en ondersteuning bieden. Vastgoed waarmee we voorzien in culturele activiteiten en waarmee we de gelegenheid geven elkaar te ontmoeten. Ons vastgoed geeft veel inwoners de gelegenheid om te sporten en vitaal te blijven. Sommige gebouwen hebben we tijdelijk in bezit, ze zullen op korte termijn plaats maken voor nieuwbouw of voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Onze gemeentelijke huisvesting en begraafplaatsen dienen het algemeen nut en met het bezit van de voor publiek toegankelijke monumenten dragen we bij aan het behoud van het Krimpenerwaardse erfgoed en aan de uitstraling van onze gemeente.

Al het vastgoed wordt beheerd door het team Facilitair - Vastgoed van het cluster Bedrijfsvoering. Eens per 4 jaar rapporteren wij over de staat van het vastgoed, over de ontwikkelingen die van invloed zijn op het vastgoed en over de financiële middelen die nodig zijn om het vastgoed op een adequaat niveau te onderhouden. Dit doen wij in dit beheerplan vastgoed 2022. We houden daarbij rekening met de bestuurlijke ambities en leggen een aantal concrete maatregelen voor waarmee de vastgoedportefeuille kan worden geoptimaliseerd.

1.1. Afbakening en raakvlakken

Dit beheerplan is geen op zichzelf staand document, het borduurt voort op eerder gemaakte keuzes zoals het vastgestelde beleid uit (a) het Afwegingskader Maatschappelijke Voorzieningen (2021) en (b) de Vastgoedregeling (2021). Daarnaast is rekening gehouden met de ontwikkelingen op gebied van onderwijs, sport en met de centralisatie van de gemeentehuizen en gemeentewerven.

1.2. Leeswijzer

Het volgende wordt behandeld in dit beheerplan vastgoed 2022:

1. We staan stil bij bereikte (tussentijdse) resultaten;
2. We brengen relevante ambities en ontwikkelingen in beeld die invloed hebben voor het functioneren van ons vastgoed;
3. We brengen onze vastgoedportefeuille in beeld;
4. We benoemen wat nodig is om het vastgoed in goede staat te houden of te brengen en we benoemen welke opgave we zien voor de komende periode;
5. We geven inzicht in de financiële gevolgen die dit met zich meebrengt.

2. Bereikte resultaten

In de afgelopen jaren zijn diverse resultaten behaald in onze vastgoedportefeuille. Sommige zijn volledig afgerond, andere nog in uitvoering. In dit hoofdstuk worden diverse behaalde (tussentijdse) resultaten benoemd.

2.1. Vastgoedmutaties

Een overzicht met mutaties ten opzichte van de vastgoedportefeuille 2017 is hieronder weergegeven. De mutaties zijn het resultaat van het raadsbesluit van 7 maart 2017 'Verkoop gemeentelijk vastgoed', realisatie en het aankopen van vastgoedobjecten voor projecten als bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling Schoonhoven en de uitkoopregeling hoogspanningskabels.

Naam voorziening	Adres	Status
Voormalige locatie Griffie K5	Steiger 8 Ouderkerk aan den IJssel	verkocht
Gemeentehuis Ouderkerk	Dorpsstraat 42 Ouderkerk	verkocht
Projectkantoor IBOR/ woning	Dorpsstraat 87 Gouderak	verkocht
Gemeentewerf Lekkerkerk	Luijtenstraat 7 Lekkerkerk	verkocht
Woon-veerhuis	Groenendijk 2 Nieuwerkerk aan den IJssel	verkocht
Jan Kortlandschool	Jan Kortlandstraat 2 Schoonhoven	verkocht
Voormalige Groene Kruisgebouw	Jan Lutmastraat 42 Schoonhoven	verkocht
v/m Dienstencentrum	Doelenplein 12, Schoonhoven	ontwikkellocatie
Woning	Bovenkerkseweg 19, Stolwijk	gesloopt
Woning	Bovenkerkseweg 21, Stolwijk	gesloopt
Woning	Bovenkerkseweg 23, Stolwijk	gesloopt
Oude gemeentewerf Stolwijk	Bovenkerkseweg 19a	gesloopt
Ichtusschool	Spoorstraat 5, Schoonhoven	gesloopt
De Krullevaar	Schoonhoven	gesloopt
Texaco pompstation	Beneluxlaan 1, Schoonhoven	gesloopt
Bibliotheek	Esdoorn 1, Bergambacht	verkocht
Sporthal De Meent	's-Heerenbergstraat 26, Schoonhoven	wordt gesloopt ivm nieuwbouw
Carillon Marktplaats	Marktplaats, Krimpen aan de Lek	herbouw
Aula begraafplaats	Provincialeweg-Oost 82a, Haastrecht	realisatie
Bedrijfspan	Bergambachtstraat 3, Schoonhoven	aangekocht t.b.v. gebiedsontwikkeling
Bedrijfspan	Blekerstraat 7/7a, Haastrecht	aangekocht t.b.v. gebiedsontwikkeling
Woning	Opweg 88, Schoonhoven	aangekocht t.b.v. gebiedsontwikkeling
Woning	Opweg 90, Schoonhoven	aangekocht t.b.v. gebiedsontwikkeling
Bedrijfspan	Meidoornstraat 2, Bergambacht	aangekocht t.b.v. gebiedsontwikkeling
Woning	IJsseldijk West 59, Ouderkerk aan den IJssel	aangekocht t.b.v. uitkoopregeling hoogspanningskabels

2.2. Gerealiseerde projecten

De volgende projecten zijn in de afgelopen periode gerealiseerd:

- Covid-19 proof maken van diverse gebouwen (ventilatiesystemen en bouwkundige aanpassingen).
- Aanbrengen zonnepanelen bij het gemeentehuis Lekkerkerk en bij sporthal De Bakwetering.

- Aanbrengen van duurzame verlichting in onze sportgebouwen (led verlichting).
- Aanbrengen van een circulair groendak bij gemeentehuis Stolwijk en begraafplaats Berkenwoude.
- Het in pandig moderniseren van de gemeentewerven.
- Het renoveren van het stadhuis Schoonhoven en Het Zilvermuseum in Schoonhoven.
- De restauratie van de kerktoren van Lekkerkerk.
- Het verbouwen van de Drie Maenen te Ouderkerk aan den IJssel, zodat deze bruikbaar is als zaal voor raadsvergaderingen.

3. Perspectief op vastgoed

Dit hoofdstuk gaat in op de uitgangspunten die gelden voor ons vastgoed. We staan stil bij de spelregels die zijn meegegeven, ons beheerkader. We gaan in op de relevante ambities die zijn benoemd in het coalitieakkoord 2022-2026 Vitaal Vooruit! en benoemen lokale en landelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op onze vastgoedportefeuille.

3.1. Huidig beheerkader

De gemeente Krimpenerwaard heeft in 2021 een overkoepelende visie vastgesteld op het in bezit hebben en beheren van vastgoed. Deze luidt als volgt:

Voor gemeente Krimpenerwaard is er in beginsel geen noodzaak om vastgoed in bezit te hebben, tenzij er specifieke redenen zijn om wel bezitter te zijn of dat te blijven.

Gemeentelijk vastgoedbezit is geen doel op zich, maar staat altijd ten dienste van (maatschappelijke) activiteiten die de gemeente wenst te ondersteunen.

Gemeentelijk vastgoedbezit wordt beheerd met aandacht voor een gezonde en duurzame bedrijfsvoering, sturend op doelmatigheid (kostenbeheersing) en doeltreffendheid (het effectief inzetten van vastgoed).

Met het beheerkader kunnen we onze gebouwen toetsen op doelmatigheid en efficiëntie. We onderzoeken of gebouwen aan dit beheerkader voldoen. We werken een verbeterplan uit voor de gebouwen die niet aan dit beheerkader voldoen.

3.2. Bestuurlijke ambities

Het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026 Vitaal Vooruit! en recente besluitvorming van de gemeenteraad schetsen diverse ambities voor de komende jaren. Een aantal van deze ambities zijn van invloed op de vastgoedportefeuille, deze beschrijven we in deze paragraaf.

Een centraal gemeentehuis en centrale gemeentewerf

De raad heeft in 2021 besloten om financiële middelen beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van een nieuw gemeentekantoor en gemeentewerf. Het nieuwe gemeentekantoor is niet alleen een werkplek, maar wordt tevens een ontmoetingsplek voor inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers. De raad heeft uitgesproken dat zij (a) de vrijkomende locaties maximaal wil inzetten voor woningbouw, (b) de exploitatiekosten van de gemeentehuizen gelijk wil houden en (c) zij maximaal inzet op het minimaliseren van het risico op kostenstijgingen.

Ruimte voor lokale bedrijven

We zetten in op het realiseren van voldoende ruimte voor de ontwikkelingsmogelijkheden van lokale bedrijven. Deze ambitie kan relevant zijn voor vrijkomende vastgoedlocaties, zoals de 'oude' gemeentewerven.

Sport

Sport draagt bij aan een gezond en prettig leven en aan de bestrijding van welvaartsziekten en eenzaamheid. Naast sport bij een vereniging stimuleren we bewegen en sporten in de openbare ruimte. Het is belangrijk dat sport voor iedereen toegankelijk blijft. Sportvoorzieningen spelen hiermee een centrale rol in de 'dienstverlening' die we de inwoners bieden.

Onderwijs

De gemeente wil passend toegankelijk onderwijs. Voorzieningen worden waar mogelijk geclusterd met andere maatschappelijke voorzieningen. Er wordt aandacht gegeven aan de toegankelijkheid, bij voorkeur door onderwijs in de nabije omgeving te organiseren. Deze ambities zullen hoofdzakelijk worden vertaald in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).

Woningbouw en noodopvang

De ambitie is om minimaal 3.000 woningen uit de woonvisie te ontwikkelen, in en aansluitend aan de randen van de bestaande kernen. Dit in combinatie met kleinschalige noodopvang voor maximaal 100

asielzoekers. Deze ambitie kan relevant zijn wanneer wij afscheid nemen van overbodig vastgoed, dat niet aan het beheerkader voldoet.

Klimaatadaptatie

De focus ligt op de thema's droogte en wateroverlast. Concreet wordt gestuurd op vergroening, minder versterking bij nieuwbouw en klimaat adaptief bouwen.

Energietransitie

De urgentie van de energietransitie wordt door de nieuwe coalitie onderstreept. Concreet wordt ingezet op energiebesparing in combinatie met het opwekken van duurzame elektriciteit. Met ons vastgoedbezit kunnen we hier een concrete bijdrage aan geven.

Financieel gezond

Een structureel sluitende begroting. Eventuele bezuinigingen worden zorgvuldig vormgegeven zodat draagvlak ontstaat voor de voorstellen.

3.3. Relevante marktontwikkelingen

Landelijk en regionaal vindt een verschuiving plaats in prioritering van inhoudelijke thema's die de werkzaamheden in het ruimtelijk domein duidelijk (gaan) beïnvloeden. Wij verwachten dat de volgende marktontwikkelingen hun invloed zullen hebben op de exploitatie en het beheer van ons vastgoed:

Klimaatadaptie & energietransitie

De richting is helder, een halvering in 2030 en een CO2 neutrale wereld in 2050. Op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven vraagt nog nadere uitwerking. Het vraagt om een strategische visie en het met een vooruitziende blik programmeren van maatregelen.

Hybride werken na Covid19

De Coronapandemie brengt een nieuwe realiteit. Hybride werken is regel en zal dat blijven. De balans tussen thuis en een optimale werkbeleving met collega's is nog zeker niet overal gemakkelijk te vinden. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor onze bedrijfshuisvesting en de inrichting van onze kantoren. Er wordt ook na de pandemie regelmatig thuis gewerkt of hybride vergaderd. De behoefte aan vaste werkplekken is afgenomen, er wordt meer flexibel gewerkt. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het nieuwe centrale gemeentekantoor en de nieuwe gemeentewerf.

Schaarste aan grondstoffen en personeel

Een complex maar evident probleem is de mondiale schaarste aan grondstoffen en de (landelijke) krapte op de arbeidsmarkt. De kosten om het vastgoed te onderhouden stijgen, hetzelfde geldt voor de energielasten (gas en elektra). Planningen staan onder druk, het vergt meer tijd om onderhoud- en/ of bouwwerkzaamheden te realiseren.

4. Vastgoedportefeuille in vogelvlucht

In dit hoofdstuk wordt in vogelvlucht stilgestaan bij ons vastgoedbezit. We maken hierbij onderscheid in (a) bestaand vastgoed en (b) nieuw vastgoed wat wordt gebouwd / zal worden gebouwd. Peildatum voor de gegevens is 1 januari 2022.

4.1. Overzicht bestaande vastgoedportefeuille

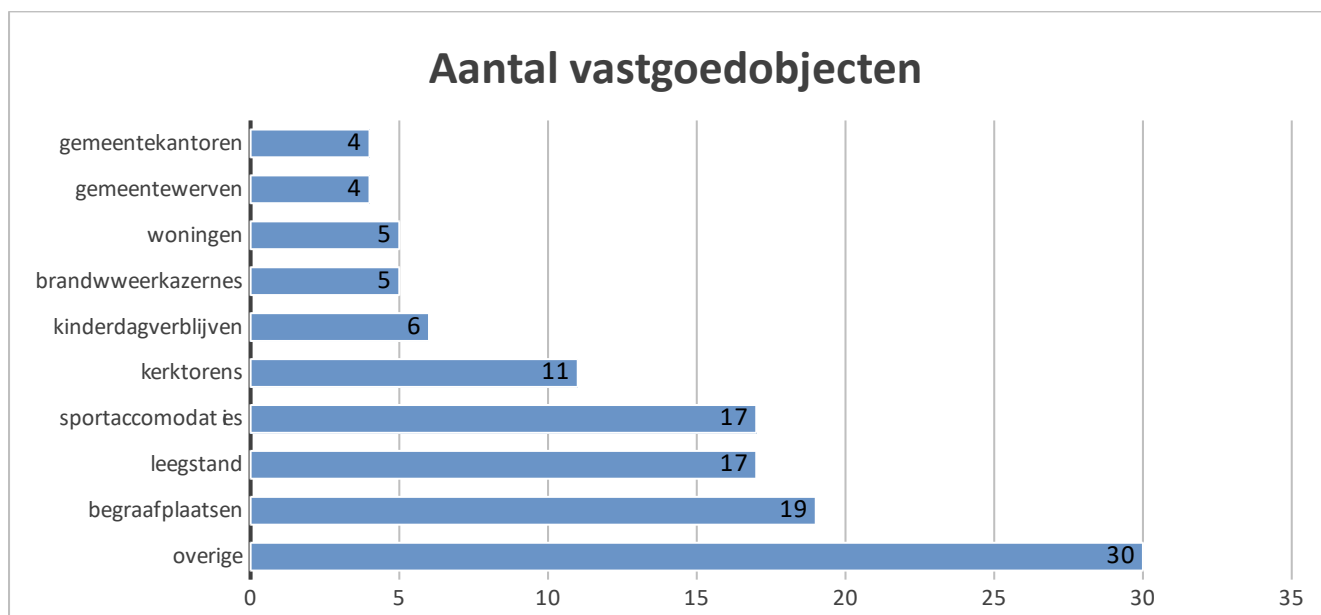
De gemeente Krimpenerwaard bezit 118 vastgoedobjecten, met een totaal bruto vloeroppervlakte (BVO) van ruim 53.000 m². Deze objecten staan verspreid in de verschillende kernen binnen de gemeente. Op de onderstaande kaart staan de vastgoedobjecten aangegeven.



De vastgoedobjecten zijn onderverdeeld in verschillende gebouwfuncties, die zijn terug te vinden in bijlage A.

- Gemeentekantoren;
- Gemeentewerven;
- Sportaccommodaties;
- Kinderdagopvangen;
- Brandweerkazernes;
- Aula's op de begraafplaatsen (inclusief baar-, opslag en knekelhuisjes op de begraafplaats);
- Kerktorens;
- Woningen;
- Overige (het Zilvermuseum, De Waag, De Tuinfluiter, bibliotheek Schoonhoven, het Zanenhuis, het Oude mannenhuis, bergingen, het peilschaalhuisje in Schoonhoven, de parkeergarage in Bergambacht, de 2 muzikentent, het hertenkamp, etc.)

In onderstaande figuur zijn het aantal objecten per categorie weergegeven.



4.2. Nieuwbouw binnen onze vastgoedportefeuille

Er is besloten om een aantal nieuwe vastgoedvoorzieningen te realiseren. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor ieder gebouw zijn de gevolgen qua vastgoedbeheer vermeldt. In het doorrekenen van het MJOP is rekening gehouden met deze nieuwbouw ontwikkelingen.

Naam nieuwbouwproject	Locatie	Gevolgen vastgoedbeheer	Gevolgen (vastgoed)exploitatie
Centraal gemeentehuis en gemeentewerf	Bergambacht	Komt in de plaats van bestaande gemeentehuizen en werven	(vastgoed)exploitatie nieuwe centrale gemeentehuis en gemeentewerf is gelijk aan huidige exploitatie oude gemeentehuizen & werven.
Vervangende nieuwbouw Schoonhovens College	Schoonhoven	Vervangt huidige oude schoolgebouw. Is straks (juridisch) eigendom van schoolbestuur	(vastgoed)exploitatie is voor rekening van het schoolbestuur
Vervangende nieuwbouw sporthal De Meent	Schoonhoven	Komt in beheer bij de gemeente	(vastgoed)exploitatie is voor rekening van de gemeente

5. Een toekomstbestendige vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk gaan we in op het beheer van onze vastgoedportefeuille en de hiervoor benodigde financiële middelen. Aan de hand van de bestuurlijke ambities en de marktontwikkelingen benoemen we een aantal maatregelen waarmee we de vastgoedportefeuille kunnen optimaliseren.

5.1. Beheer van de vastgoedportefeuille

Team facilitair - Vastgoed van het cluster Bedrijfsvoering, verzorgt het beheer en onderhoud van de gebouwen die in (juridisch) eigendom zijn van de gemeente. Voor ieder gebouw zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de verschillende verantwoordelijkheden op het gebied van facilitair beheer, onderhoud, energieverbruik, etc.

Met name bij het onderhoud zijn forse financiële schommelingen aanwezig, vanwege het groot onderhoud. Om deze schommelingen te ondervangen wordt vooraf 'gespaard' via de onderhoudsvoorziening 'Onderhoud gebouwen'. De middelen die we jaarlijks sparen worden afgeleid van het MJOP. In dit MJOP wordt al het benodigde onderhoud voor de komende jaren geprognoseerd en geraamd. Om de 4 á 5 jaar worden de gebouwen geïnspecteerd en het MJOP geactualiseerd. In 2021 is het MJOP geactualiseerd van de gebouwen die (juridisch) eigendom zijn van de gemeente en waar de gemeente een onderhoudsverplichting heeft. Deze actualisatie schetst een verontrustend beeld. In een beleidsarme/ gelijkblijvende situatie, stijgen de onderhoudskosten voor de komende 15 jaar met gemiddeld jaarlijks ca. €1.000.000. Deze forse kostenstijging wordt veroorzaakt door ¹:

- fors stijgende bouw prijzen;
- niet toegepaste indexatie in de voorliggende jaren;
- verbeteringen en nieuwe inzichten;
- meer groot onderhoud binnen de zichttermijn van 15 jaar;
- onderhoud voortvloeiend uit wettelijke verplichtingen.

Wij hebben het MJOP beoordeeld en de volgende wijzigingen doorgevoerd.

1. *Geen losse inventaris.*

Onze adviseur heeft losse inventaris geraamd in de onderhoudsplannen van zwembad De Hofstee. Overeenkomstig onze begrotingsrichtlijnen mag er geen losse inventaris in een onderhoudsvoorziening worden geraamd. Deze zijn daarom uit de berekening gehaald. Indien vervanging van losse inventaris noodzakelijk is, zullen wij hiervoor een apart voorstel aandragen.

2. *Niet actualiseren van de 'oude' gemeentehuizen en 'oude' gemeentewerven.*

In 2021 is besloten om een centraal gemeentekantoor en centrale gemeentewerf te ontwikkelen in Bergambacht. Een van de uitgangspunten is om dit te realiseren 'met gesloten beurs', dus tegen vergelijkbare kosten als nu het geval is. Het omhoog bijstellen van de onderhoudsbudgetten van deze gebouwen is contrair aan dat besluit. Wij zullen om die reden de oude onderhoudsbudgetten aanhouden en de gemeentehuizen en werven, tot aan oplevering van de nieuwbouw, onderhouden uit deze budgetten.

Het nieuwe gemeente kantoor hebben wij vanaf 2026 verwerkt in de doorrekening van de onderhoudsvoorziening. Omdat er nog geen MJOP voorhanden is, houden wij vooralsnog de bedragen van de bestaande gemeentehuizen en werven aan, die nu zijn begroot in onze exploitatiebegroting (dotaties).

3. *Niet actualiseren (verhogen) van de post voor advieskosten en onvoorziene kosten.*

Het is gebruikelijk in de bouwsector om een percentage op te nemen voor specialistische advieskosten en voor onvoorziene kosten. Dit zodat vereiste onderzoeken (constructief, bouwfysisch, milieutechnisch, etc.) kunnen plaatsvinden en onverhoopte tegenvallers kunnen worden opgevangen. In het doorrekenen van het MJOP door onze adviseur is een percentage van 18% toegepast. Wij stellen voor om een percentage van 10% aan te houden voor specialistische advieskosten en voor onvoorziene kosten. Wij hebben de afgelopen jaren met dit percentage gewerkt. In de risicoparagraaf van de begroting is melding gedaan van de risico's die dit geeft. Mocht dit tot problemen leiden, dan zullen wij hier via de reguliere P&C cyclus een oplossing voor aandragen.

¹ Een uitgebreide beschrijving en toelichting over de actualisatie van het onderhoud en de bijbehorende financiën is weergegeven in bijlage B.

Deze drie wijzigingen resulteren in een forse reductie van de kostenstijging. Desondanks blijft de onderhoudsvoorziening in de eerste jaren beschikken over een negatief saldo. Dit ontstaat met name omdat er in de eerste twee jaren forse onderhoudsuitgaven zijn gepland, met name bij sporthal De Walvis.

5.2. Toekomst sporthal De Walvis

Sporthal de Walvis in Krimpen aan den Lek is inmiddels 42 jaar oud (1980) en afgeschreven. Het gebouw heeft diverse fysieke knelpunten. Er is de komende 15 jaar veel onderhoud vereist, het MJOP prognosticeert een bedrag van € 2,2 miljoen (incl. btw), waarvan € 1,2 miljoen in de periode 2022 t/m 2026. Er is asbest geconstateerd en het gebouw heeft een hoog risico op betonrot. Het gebouw is niet goed geïsoleerd en gaat onzuinig om met gas en elektra. Het is de vraag of instandhouding van dit gebouw nog zinvol is. Er zijn mogelijk betere alternatieven beschikbaar, zoals bijvoorbeeld nieuwbouw. Om die reden stellen wij voor om een onderzoek in te stellen naar de toekomstmogelijkheden van deze sporthal. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald wat de beste keuze is voor deze voorziening.

Om desinvesteringen te voorkomen stellen we voor om alleen noodzakelijk onderhoud uit te voeren, tot aan de uitkomst van dit onderzoek. Het noodzakelijk onderhoud voeren we uit met de middelen die nu zijn begroot, de onderhoudsbudgetten voor dit gebouw worden niet geactualiseerd. Dit betekent dat er vooralsnog geen aanvullende middelen worden begroot voor bijvoorbeeld asbestsanering (dak) en onderzoek naar betonrot, etc.

5.3. Optimalisatie vastgoedportefeuille

Het bestuur heeft zich met het vaststellen van het beheerkader vastgoed uitgesproken voor een doelmatige en efficiënte vastgoedportefeuille. Het uitgangspunt is dat het vastgoed dat wij bezitten ten dienste staat van onze wettelijke taak of een beleidsmatig doel. Dit impliceert dat gebouwen die niet aan dit uitgangspunt voldoen, kunnen worden afgestoten.

Een dergelijk voorbeeld is terug te vinden bij onze huidige gemeentehuizen en gemeentewerven. Na realisatie van het centrale gemeentekantoor en een centrale gemeentewerf in Bergambacht, verliezen deze gebouwen hun beleidsmatige doel. Ze zijn niet meer nodig voor het huisvesten van de medewerkers of buitendienst. Deze gebouwen kunnen worden afgestoten. De nieuwe coalitie stelt als doelstelling om deze locaties te transformeren naar een woonbestemming.

Wij verwachten dat er binnen onze huidige vastgoedvoorraad (118 objecten) meer optimalisatiekansen liggen². Wij stellen daarom voor om op zoek te gaan naar deze optimalisaties. De optimalisatiekansen zullen wij uitwerken en ter besluitvorming voorleggen aan het college van B&W.

5.4. Verduurzaming

De urgentie van de energietransitie wordt door de nieuwe coalitie onderstreept. Door in te zetten op energiebesparing in combinatie met het opwekken van duurzame elektriciteit kunnen concrete stappen worden gezet in het behalen van de landelijk doelstellingen om de CO₂ uitstoot in 2030 te halveren en een CO₂ - arm maatschappelijk vastgoed in 2050 te realiseren.

In de vastgoedportefeuille is een verduurzamingsslag te maken en kan fors bespaard worden op energieverbruik. Met het verduurzamen worden niet alleen de klimaatdoelstellingen behaald (CO₂ reductie), maar worden ook kosten bespaard en wordt een comfortverbetering gerealiseerd. Als voorbeeld de twee zwembaden (1) 't Wilgenrak en (2) De Hofstee. Dit zijn forse verbruikers van gas en elektra. Er wordt in deze gebouwen samen jaarlijks 125.000 m³ gas, 389.000 kwh elektriciteit en 14.500 m³ water verbruikt. Ter vergelijking, dat is 100 tot 140 keer zoveel als een gemiddeld huishouden jaarlijks verbruikt volgens het Nibud. Voor het gas en elektraverbruik betalen wij nu ongeveer € 150.000 per jaar. Dit bedrag is gebaseerd op nog relatief voordelige energietarieven van het bestaande energiecontract met firma Gazprom. Wij verwachten dat de onkosten fors zullen toenemen wanneer wij in de loop van dit jaar een nieuw energiecontract afsluiten. Inschattingen aan de hand van de huidige markttarieven resulteren in een verdrievoudiging van de kosten. Dit voorbeeld laat zien dat het geen onverstandige keuze is om te investeren in duurzaamheid. Naast CO₂ reductie en een verhoogd comfort, worden hiermee ook kostenstijgingen beperkt.

² Ter illustratie: Voor de VV Haastrecht en VV Gouderak zijn al vergevorderde gesprekken over de overname van de kleedkamers. Deze zullen naar verwachting in 2023 worden overgedragen.

Het gaat om grote investeringen, het is belangrijk om dit weloverwogen en zorgvuldig te doen. De VNG heeft een tool ontwikkeld die ons als gemeente kan helpen in het maken van dergelijke keuzes, de zogenoemde "routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed". Hiermee ontstaat een alomvattend beeld over de manier waarop wij aan de verduurzamingsambitie kunnen voldoen en hoe wij op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken naar het CO₂ -arm en het aardgasvrij maken van het eigen maatschappelijk vastgoed. Het wordt een stevige opgave om de beoogde halvering van de CO₂ uitstoot in 2030 te behalen.

Er zou een start gemaakt kunnen worden bij de sportgebouwen. Van deze gebouwen is immers bekend dat zij een wettelijke taak en/ of beleidsmatig doel dienen en het zijn gebouwen met een stevig gas- en elektraverbruik. Met object specifieke bouwkundige-/ technische onderzoeken kan duidelijk worden hoe een verduurzamingslag kan worden gerealiseerd. Het onderhoud dat gerelateerd is aan het verduurzamen kan worden meegenomen in de verduurzamingslag. We voeren alle werkzaamheden dan in één keer uit en beperken hiermee de overlast voor de gebruikers.

6. Financiële consequenties

6.1. Onderhoudslasten

De geactualiseerde onderhoudsplannen leiden tot een kostenstijging. Na verwerking van de voorgestelde maatregelen³ resteert jaarlijks een lastenstijging van circa € 475.000. Dit budget is nodig om het gemeentelijk vastgoed op een adequaat niveau te onderhouden.

Het onderhoud dat gerelateerd is aan het verduurzamen is meegenomen in het investeringskrediet voor verduurzaming. De te onderhouden elementen worden immers vervangen door andere (duurzame) elementen. Dit heeft een gunstig effect op de jaarlijkse onderhoudsdotatie maar leidt wel tot investeringslasten (kapitaallasten). De verduurzaming zal leiden tot een lager energieverbruik. De voordelen die dit geeft zijn niet verwerkt in dit voorstel.

6.2. Investeringslasten

Indien positief besloten wordt op het voorstel om het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te verduurzamen, ontstaan investeringslasten. De verduurzamingsmaatregelen hebben een levensduur verlengende werking op het vastgoed en kunnen daarom worden afgeschreven in 25 jaar. Bij een investering van € 3 miljoen leidt dit tot een jaarlijkse kapitaallast van € 144.000 (excl. rentelasten).

³ Maatregelen: geen losse inventaris, niet actualiseren van de 'oude' gemeentehuizen en 'oude' gemeentewerven, handhaven huidige percentage advieskosten & onvoorziene kosten, onderzoek naar de toekomst van sporthal de Walvis en investeren in duurzaamheid bij de sportgebouwen.

Bijlage A: Totaaloverzicht gemeentelijk vastgoed

Regulier vastgoedobject
Tijdelijk beheert object

Omschrijving / functie object	Gebruiksfunctie / categorie	Adres	Postcode	Woonplaats / Kern	
H. Zanenhuis	Overige	Ds. Hugenholzstraat 4	2865 AS	Ammerstol	
Kerktoeren Ammerstol	Kerktorens	Kerkplein 4	2865 XN	Ammerstol	
Aula en berging begraafplaats Ammerstol	Begraafplaats	Achterweg 2a	2865 XD	Ammerstol	
Knekelhuisje Ammerstol	Begraafplaats	Kerkplein 6	2865 XN	Ammerstol	
Gymzaal De Kromme Draai	Sportaccomodatie	Den Hoeff 51	2865 XR	Ammerstol	
Oude clubhuis tennisvereniging	Overigen (leegstandsbeheer)	Ds. Hugenholzstraat 4c	2865 AS	Ammerstol	
Oude mannenpraathuis	Overige	Lekdijk 109	2865 LC	Ammerstol	
Gemeentehuis	Kantoor	Raadhuisstraat 5	2861 AH	Bergambacht	
Zwembad De Hofstee	Sportaccomodatie	Dijklaan 43	2861 WD	Bergambacht	
Kerktoeren Bergambacht	Kerktorens	Kerksingel 2a	2861 AG	Bergambacht	
Sport- en zalencentrum De Waard	Sportaccomodatie	Meidoornstraat 7	2861 VJ	Bergambacht	
Aula begraafplaats Bergambacht	Begraafplaats	Dijklaan 97	2861 DW	Bergambacht	
Gemeentewerf	Gemeentewerf	Veerweg 2	2861 DS	Bergambacht	
Parkeergarage Secr. Schippersstraat	Overige	Secr. Schippersstraat		Bergambacht	
Bedrijfspand	Bedrijfspand (leegstandsbeheer)	Meidoornstraat 2	2861 VH	Bergambacht	
Peuterspeelzaal 't Hummeltje	KDV	Prins Bernhardstraat 40	2825 BE	Berkenwoude	
Kerktoeren Berkenwoude	Kerktorens	Dorpsstraat 20	2825 BN	Berkenwoude	
Aula begraafplaats Berkenwoude	Begraafplaats	Westeinde 3a	2825 AJ	Berkenwoude	
Knekelhuisje Berkenwoude + keermuur	Begraafplaats	Dorpsstraat 16	2825 BN	Berkenwoude	
Kleedkamers V.V. Gouderak	Sportaccomodatie	Kattendijk 164	2831 AE	Gouderak	
Uurwerk + aansturing kerkklok Dorpskerk Gouderak	Kerktorens	Kerkstraat 3	2831 AS	Gouderak	
Aula begraafplaats	Begraafplaats	Poten 1	2831 AX	Gouderak	
Opslag kerkhof	Begraafplaats	Poten 1	2831 AX	Gouderak	
Brandweergarage Gouderak	Brandweerkazernes	Poten 2	2831 AX	Gouderak	
Werkplaats Gemeentewerken	Gemeentewerf	Kranepoort 2	2831 AK	Gouderak	
Woonhuis	Woning	Smitsstraat 6	2831 AK	Gouderak	
MFG Het Rak (2 scholen / peuterspeelzaal / bibliotheek / gymzaal)	MFA	J. Huurmanlaan 2	2831 XT	Gouderak	
Voormalige Brandweergarage Haastrecht	Brandweerkazernes (leegstandsbeheer)	Bredeweg 29a	2851 VB	Haastrecht	
Kerktoeren Haastrecht	Kerktorens	Kerkplein 13	2851 CJ	Haastrecht	
Sportzaal Concordia	Sportaccomodatie	Concordiaplein 1	2851 VV	Haastrecht	
Gemeentewerf Haastrecht	Gemeentewerf (leegstandsbeheer)	Bredeweg 29	2551 VB	Haastrecht	
MFA Haastrecht KOV De Groene Kikker en CJG (onderdeel school/ schoolwoning)	KDV	Grote Haven 2e/ 2f	2851 BM	Haastrecht	
Kleedkamers V.V. Haastrecht	Sportaccomodatie	Provincialeweg 3	2851 EH	Haastrecht	
Oude baarhuisje begraafplaats	Begraafplaats	Provincialeweg-oost 82	2851 AJ	Haastrecht	
Kantineunit begraafplaats Haastrecht	overige	Provincialeweg-oost 82 a	2851 AJ	Haastrecht	
Bedrijfspand	Bedrijfspand	Blekerstraat 7 en 7a	2851 BL	Haastrecht	
Gemeentewerf Krimpen aan de Lek	Gemeentewerf	Tiendweg 1	2931 LC	Krimpen aan de Lek	
Sporthal De Walvis	Sportaccomodatie	Groenland 37	2931 RA	Krimpen aan de Lek	
Begraafplaats Krimpen aan de Lek	Begraafplaats	Molenweg 2		Krimpen aan de Lek	
Oude baarhuisje en 4 grafkelders begraafplaats	Begraafplaats	Molenweg 2		Krimpen aan de Lek	
MFA Ronde t Krieltok / Alles Kids - Kinderdagverblijf en Peuterspeelzaal	KDV	De Ronde 1 - 2	2931 WC	Krimpen aan de Lek	
De Tuinflater	overige	Krilpad 1	2931	Krimpen aan de Lek	
MFA Krimpen Gymzaal	MFA	Admiraal de Ruyterstraat 1	2931 AA	Krimpen aan de Lek	
		Admiraal de Ruyterstraat 1/	2931 AA /		
MFA Krimpen Kinderdagverblijf Kids en KO	MFA	Klaverstraat 3 (BSO)	2931 TL	Krimpen aan de Lek	
Voormalig brandweerbuisje + hekwerk	Begraafplaats	Middelland 32	2941 AL	Krimpen aan de Lek	
Uurwerk kerktoeren Krimpen aan de Lek	Kerktorens	Dorpsstraat 1	2931 AD	Krimpen aan de Lek	
VM huisartsenpost	Kantoor (leegstandsbeheer)	Brederodestraat 3	2931 XB	Krimpen aan de Lek	
Carillon Markplein	Overige	Markplein		Krimpen aan de Lek	
Aula begraafplaats	Begraafplaats	Lageweg 39b	2935 CD	Lageweg	
Brandweergarage	Brandweerkazernes	Breeweer 20	2935 CA	Lageweg	
Gemeentehuis	Kantoor	Burg. Van der Willigenstraat 58	2941 ES	Lekkerkerk	
Hoofdkantoor K5	Kantoor	Koninginneweg 2	2941 XG	Lekkerkerk	
MFA Kindcentrum Ons Gebouw	KDV	Koninginneweg 3	2941 XH	Lekkerkerk	
Sporthal De Bakwetering	Sportaccomodatie	Nicolaas Beetsstraat 403	2941 TN	Lekkerkerk	
Nieuwe aula begraafplaats Lekkerkerk	Begraafplaats	Tiendweg - Oost 1A	2941 BV	Lekkerkerk	
Oude aula begraafplaats Lekkerkerk	Begraafplaats	Opperuit	2941 BV	Lekkerkerk	
Opslaghuisje begraafplaats	Begraafplaats	Tiendweg - Oost 1A	2941 BV	Lekkerkerk	
Boerhok	Overige (leegstandsbeheer)			Lekkerkerk	
Gymzaal Jan Ligthart	Sportaccomodatie	Jan Ligthartstraat 98	2941 SB	Lekkerkerk	
Muziekschool	overige	Koninginneweg 7	2941 XH	Lekkerkerk	
Woning	Woning	Voorstraat 190	2941 EX	Lekkerkerk	
Kerktoeren Lekkerkerk	Kerktorens	Kerkplein 4	2941 AD	Lekkerkerk	

Omschrijving / functie object	Gebruiksfunctie / categorie	Adres	Postcode	Woonplaats / Kern
Gemeentewerf	Gemeentewerf	Zijdepark 6	2935 LB	Ouderkerk aan den IJssel
Brandweerkazerne	Brandweerkazernes	Abelenlaan 2	2935 SB	Ouderkerk aan den IJssel
Woning	Woning	Dorpsstraat 61	2935 AB	Ouderkerk aan den IJssel
Aula begraafplaats	Begraafplaats	IJsseldijk-Noord 12	2935 BG	Ouderkerk aan den IJssel
Baarshuisje	Begraafplaats	IJsseldijk-Noord 67b	2935 BH	Ouderkerk aan den IJssel
Kerktoeren Dorpskerk	Kerktoeren	Kalverstraat 1	2935 AE	Ouderkerk aan den IJssel
Hekwerk rond om Koningin Wilhelminaboom (hoort bij de kerktoeren)	Kerktoeren	Kalverstraat 1	2935 AE	Ouderkerk aan den IJssel
Hertenkamp	Overige	Heemraadseweg 1	2935 AW	Ouderkerk aan den IJssel
Muziektent	Overige	Kerkweg/Maenstand	2935 AG	Ouderkerk aan den IJssel
AFO Fotogroep	Overige	IJsseldijk-Noord 12a	2935 BG	Ouderkerk aan den IJssel
MFG De Spil (school / kinderopvang / bibliotheek / huisartsenpraktijk / apotheek)	MFA	Kerkweg 82	2935 AK	Ouderkerk aan den IJssel
MFG De Drie Maenen (sport- en zalencentrum)	Sportaccommodatie	Abelenlaan 1	2935 SB	Ouderkerk aan den IJssel
Garagebox	Overige	Burgem. van Waningstraat 1	2935 XB	Ouderkerk aan den IJssel
Woning Schuwacht IJsseldijk West 26	Woning (leegstandsbeheer)	IJsseldijk West 26	2835 AP	Ouderkerk aan den IJssel
Woning	Woning (leegstandsbeheer)	IJsseldijk West 59	2935 AR	Ouderkerk aan den IJssel
Sportthal De Meent	Sportaccommodatie	s-Heerenbergstraat 26	2871 WG	Schoonhoven
Sportzaal Beregracht	Sportaccommodatie	Beregrachtpad 1	2871 GZ	Schoonhoven
AP Sportzaal	Sportaccommodatie	Albert Plesmanstraat 4a	2871 HJ	Schoonhoven
Bastille	Overige	Spoorstraat 11	2871 TN	Schoonhoven
Peuterspeelzaal Jodokus/ Speeltheek Leentje Beer	KDV	Tinbergenlaan 40	2871 KC	Schoonhoven
Bibliotheek	Overige	Spoorstraat 3	2871 TN	Schoonhoven
Havenkazerne (Nederlands Zilvermuseum)	Overige	Kazerneplein 4	2871 CZ	Schoonhoven
v/m Dienstencentrum	Overig (leegstandsbeheer)	Doelenplein 12	2871 CV	Schoonhoven
De Waag	Overige	Dam 9	2871 CS	Schoonhoven
Veerpoort	Overige	Wal 3	2871 BA	Schoonhoven
Woning	Woning	Lopikerweg 32	2871 AV	Schoonhoven
Woning Stadhuisstraat Schoonhoven	woning	Stadhuisstraat 5	2871 BR	Schoonhoven
Gemeentehuis	Kantoor	Haven 37	2871 CK	Schoonhoven
Brandweerkazerne	Brandweerkazernes	Het Bastion	2871 EV	Schoonhoven
Toiletgebouw Doelenplein	Overige	Doelenplein 13	2871 CV	Schoonhoven
Toiletgebouw Buiten de Veerpoort oud	Overige	Buiten de Veerpoort 1M	2871 CC	Schoonhoven
Beheerdergebouw Algemene begraafplaats + toegangspoort en muur	Begraafplaats	Wal 5	2871 BB	Schoonhoven
Bartholomeustoren	Kerktoeren	Haven 84	2871 CR	Schoonhoven
Peilschaalhuisje	Overige	Lekdijk-Oost	2871 AD	Schoonhoven
Gymzaal Pasteurzaal	Sportaccommodatie	Pasteurweg 92	2871 JM	Schoonhoven
Muziektent	Overige			Schoonhoven
Gemeentewerf Schoonhoven	Gemeentewerf	De Smaragd 7	2871 ZT	Schoonhoven
Gymzaal MFA De Vogelweide	MFA	Merellaan 1	2872 AM	Schoonhoven
Buitenschoolse opvang	Onderwijs	Spoorstraat 7-9	2871 TN	Schoonhoven
Bedrijfspan	Bedrijfspan (leegstandsbeheer)	Bergambachtstraat 3	2871 JB	Schoonhoven
Woning	Woning (leegstandsbeheer)	Opweg 88	2871 NG	Schoonhoven
Woning	Woning (leegstandsbeheer)	Opweg 90	2871 NG	Schoonhoven
Brandweergarage Stolwijk	Brandweerkazernes	Bovenkerkseweg 17a	2821 XS	Stolwijk
Kerktoeren Stolwijk	Kerktoeren	Achter de Kerk 3	2821 AP	Stolwijk
Seniorensociëteit	Overige	Jan Steenlaan 16a	2821 VB	Stolwijk
Peuterspeelzaal 't Onderdeurtje	KDV	Hennephof 1a	2821 SK	Stolwijk
Sportzaal De Stulp	Sportaccommodatie	Jan Steenlaan 16	2821 VB	Stolwijk
Gemeentehuis	Kantoor	Dorpsplein 8	2821 AS	Stolwijk
Voormalig brandweershuisje	Overige	Beijerseweg 68	2821	Stolwijk
Sanitaire gebouw woonwagenkamp Stolwijk	Overige	Nijverheidsweg 40-42 en 44		Stolwijk
Opslaghuisje begraafplaats	Begraafplaats	Hoflaan 9	2821 XD	Stolwijk
Opslaglocatie "De Rattenvangers"	Overige (leegstandsbeheer)	De Vaartweg 2	2821 MA	Stolwijk
Zwembad 't Wilgerak	Sportaccommodatie	Lekdijk-Oost 1	2871 AD	Willige Langerak
Toren Willige Langerak	Kerktoeren	De Montignylaan 18	2871 AH	Willige Langerak

Bijlage B: Samenvatting actualisatie meerjaren onderhoudsplan

Uitgangspunten actualisatie MJOP

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing voor het MJOP:

- Het MJOP is opgesteld volgens de NEN 2767 “conditiemeting”;
- Onderhoudsuitgaven worden gedekt vanuit de onderhoudsvoorziening “Onderhoud gebouwen”. Aan deze onderhoudsvoorziening wordt jaarlijks met een gelijkmatig bedrag gedoteerd;
- Voor het doorrekenen van de onderhoudsvoorziening hanteren we dezelfde termijn als bij het vastgestelde ‘Geactualiseerd Integraal Beleidsplan IBOR 2021-2025’, namelijk 15 jaar;
- De MJOP wordt periodiek geactualiseerd, volgens de richtlijnen van het BBV (Besluit Begroten en Verantwoording). De gemeenteraad heeft bij vorige besluitvorming bepaald dat de MJOP na 4 jaar dient te worden geactualiseerd;
- Gebouwen die onderdeel uitmaken van een herontwikkelingsopgave of die in de nabije toekomst zullen worden verkocht, onderhouden we op minimaal niveau. Alleen het noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd. Voor deze gebouwen is geen MJOP opgesteld. We dekken de lasten in de exploitatie;
- Verduurzaming van ons vastgoed wordt inzichtelijk gemaakt via een separaat traject en is niet opgenomen in het geactualiseerde MJOP.

Landelijke wetgeving

In de landelijke wetgeving zijn de kaders voor het technisch vastgoedbeheer vastgelegd. Voor het technisch vastgoedbeheer is de belangrijkste wetgeving:

- Bouwbesluit 2012;
- NEN-normering;
- Drinkwaterbesluit;
- Erfgoedwet;
- Omgevingswet;
- Wet natuurbescherming (voorheen onder andere: Flora- en Faunawet);
- Arbowet;

De gemeentelijke vastgoedobjecten dienen minimaal aan deze wetgeving te voldoen.

Instandhouding

Als eigenaar van de vastgoedobjecten is de gemeente verantwoordelijk voor de technische instandhouding van haar objecten. Onder instandhouding verstaan wij:

- Correctief onderhoud, oplossen van klachten en storingen, gericht op herstel van technische functie;
- Preventief onderhoud, gericht op gecontracteerd jaarlijks onderhoud aan gebouwen, gebouw gebonden installaties en de vaste terreininrichting;
- Conditie gestuurd onderhoud, dit is het grotere onderhoud, planmatige ingrepen, restauratie, gericht op instandhouding van een object.

Preventief- en correctief onderhoud

Onder preventief onderhoud wordt verstaan jaarlijks terugkerend onderhoud, dat op basis van raamovereenkomsten is uitbesteed aan onderhoudspartijen. Voorbeelden zijn het jaarlijks reinigen van goten, het onderhoud aan gebouw gebonden installaties en het inspecteren en certificeren van installaties en liften.

Bij correctief onderhoud gaat het om het oplossen van klachten, storingen en calamiteiten, gerelateerd aan een gebouw en gebouw gebonden installaties. Deze worden door de gebruiker of huurder gemeld bij de gemeente, dan wel rechtstreeks aan de onderhoudscontractant. Correctief onderhoud is niet te voorspellen; de kosten kunnen jaarlijks aanzienlijke verschillen geven. Om die reden wordt bij het begroten een zekere marge aangehouden. De verantwoording over de werkelijk gemaakte kosten komt terug in de jaarrekening van de gemeente.

Conditie gestuurd onderhoud

Volgens de NEN 2767 – conditiemeting, wordt voor alle bouwkundige- en installatieonderdelen/ -elementen een zogenoemde “conditie voor onderhoud” vastgesteld. Dit gebeurt door de vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van de gebreken, hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen conditie, de conditie voor onderhoud. Daarnaast wordt ook gekeken naar de risico's van de aspecten zoals: veiligheid en gezondheid, aantasting cultuurhistorische waarde, gebruik en bedrijfsproces, technische vervolgschade, toename klachtonderhoud, beleving en esthetica.

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespuntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie. In onderstaande tabel is een korte omschrijving per conditiescore weergegeven.

In de NEN 2767 zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd:

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

Uitgangspunten onderhoudscondities:

Het onderhoudsniveau c.q. gemiddelde conditieniveau is in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld op:

- Gemeentekantoren : conditie 2: Goed/ representatief
- Kenmerkende monumenten : conditie 2: Goed/ representatief
- Gemeentewerven : conditie 3: Redelijk
- Sportaccommodaties : conditie 3: Redelijk
- Kinderdagopvangen : conditie 3: Redelijk
- Brandweerkazernes : conditie 3: Redelijk
- Aula's op de begraafplaatsen : conditie 2: Goed representatief
- Woningen : conditie 3: Redelijk
- Leegstand vastgoed : conditie 4: matig
- Overige : conditie 3/4: Redelijk tot matig

Voor de representatieve, publiekelijke objecten hanteert de gemeente Krimpenerwaard een gemiddeld conditieniveau 2: Goed/ representatief. Voor de overige objecten hanteert de gemeente Krimpenerwaard een gemiddeld conditieniveau 3: Redelijk.

Financiën bij een ‘beleidsarme’ situatie

De financiële consequenties voor het onderhouden van de gemeentelijke vastgoedobjecten zijn met de actualisatie van het MJOP herijkt. In een beleidsarm scenario is aanvullend ca. € 1.000.000 structureel nodig om ervoor te zorgen dat in de onderhoudsvoorziening geen negatief saldo ontstaat. Dit betreft een ‘beleidsarme’ situatie. Dit wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met het afstoten of vervangen van gebouwen. De cijfers worden gepresenteerd vanuit het scenario “we behouden alles en onderhouden het conform de vastgestelde uitgangspunten (wetgeving, conditieniveaus, ect.).

Toelichting kostenstijgingen

Onderstaande tabel toont de vastgoedobjecten met de grootse verschillen in onderhoudskosten tussen het vastgestelde meerjaren onderhoudsplan uit 2017 en het in 2021 geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan:

	Oud 2021-2036 Prijspeil 2016	Nieuw 2021-2036 Prijspeil 2021	verschil 2021-2036
Gemeentekantoor Bergambacht	€ 473.774	€ 870.630	€ 396.856
Zwembad De Hofstee Bergambacht	€ 488.990	€ 2.165.362	€ 1.676.372
Sport- en zalencentrum De Waard	€ 862.161	€ 2.057.021	€ 1.194.860
Gemeentewerf Bergambacht	€ 208.884	€ 412.975	€ 204.092
Parkeergarage Secr. Schippersstraat	€ 52.605	€ 244.171	€ 191.566
Gemeentewerf Ouderkerk	€ 121.327	€ 318.338	€ 197.011
Aula begraafplaats Ouderkerk	€ 54.536	€ 360.840	€ 306.304
Kerktoeren Dorpskerk Ouderkerk	€ 38.174	€ 243.082	€ 204.908
MFG De Drie Maenen Ouderkerk	€ 849.921	€ 1.605.463	€ 755.542
Zwembad 't Wilgerak Schoonhoven	€ 1.533.368	€ 1.872.484	€ 339.116
AP Sportzaal Schoonhoven	€ 509.377	€ 756.598	€ 247.220
Havenkazerne (Zilvermuseum)	€ 338.927	€ 652.787	€ 313.860
Stadhuis Schoonhoven	€ 827.639	€ 1.472.160	€ 644.520
Kerktoeren Haastrecht	€ 167.124	€ 394.571	€ 227.447
Sportzaal Concordia Haastrecht	€ 395.558	€ 652.145	€ 256.587
Sportzaal De Stulp Stolwijk	€ 348.434	€ 785.135	€ 436.701
Gemeentekantoor Stolwijk	€ 515.765	€ 1.001.141	€ 485.376
Gemeentekantoor Lekkerkerk	€ 1.314.768	€ 1.717.356	€ 402.588
Hoofdkantoor K5 Lekkerkerk	€ 279.767	€ 509.477	€ 229.710
Kindcentrum Ons Gebouw Lekkerkerk	€ 211.083	€ 546.944	€ 335.861
Sporthal De Bakwetering Lekkerkerk	€ 821.810	€ 1.383.513	€ 561.703
Sporthal De Walvis Krimpen ad Lek	€ 958.935	€ 1.935.407	€ 976.472

De hoogste kostenstijgingen zijn te vinden bij de twee zwembaden, de gemeentekantoren en de sportzalen. Dit zijn grote, veelal oudere gebouwen met omvangrijke en complexere W- en E- installaties die intensief gebruikt worden.

De kostenstijgingen bij de kerktoeren zijn deels het gevolg van extremere weersomstandigheden. Afgelopen jaren zijn door langdurige regenval en stormen meer lekkages en schades ontstaan, zoals bijvoorbeeld de kerktoeren in Lekkerkerk en Haastrecht. Constructieve onderdelen en het lood- en zinkwerk en dakleien moeten op grote hoogte bestand zijn tegen enorme krachten en daarom in goede conditie zijn. Bijkomende steiger- of bereikbaarheidskosten maken het onderhoud duur.

Oorzaken stijging kosten

De sterke kostenstijgingen is vrijwel volledig te verklaren door de volgende oorzaken:

Explosieve prijsstijgingen in de bouwsector;

De extreme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen zijn van invloed op de stijging van de onderhoudskosten. Sinds het opstellen van de meerjaren onderhoudsplanning in 2016 zijn de prijzen volgens het CBS en Bouwend Nederland circa 30-50% gestegen. Voor nu hebben we een gemiddelde prijsstijging aangehouden van 40% dat resulteert in een kostenverhoging van ongeveer € 360.000,- per jaar

Indexering stortingen voorziening;

De jaarlijkse storting in de voorziening van € 905.000,- is de afgelopen 4 jaar niet geïndexeerd. Indien deze jaarlijks was geïndexeerd, was de storting nu ongeveer € 80.000,- hoger uitgekomen.

Verbeteringen en nieuwe inzichten;

De actualisatie in 2021 heeft geleid tot een toename van elementen en activiteiten in het meerjaren onderhoudsplan ten opzichte van het meerjaren onderhoudsplan van 2017. Er zijn in de afgelopen jaren installaties toegevoegd, zoals bijvoorbeeld ventilatiesystemen tbv de coronapandemie.. Dit alles leidt tot een jaarlijkse verhoging van ongeveer €300.000,-

Meer groot onderhoud binnen de zichttermijn;

Onze vastgoedportefeuille bevat oude gebouwen. Een deel van deze gebouwen vergen groot onderhoud in de komende 15 jaar. Hiervoor moet meer 'gespaard' worden, de dotatie aan de onderhoudsvoorziening stijgt hierdoor met ongeveer €145.000.

Wettelijke verplichtingen;

Verhoging van de kosten door de uitvoering van de aanpassingen die voortkomen uit de brandscans jegens strijdigheden met het Bouwbesluit en de kosten voor het saneren van asbest zijn toegevoegd. Dit geeft een jaarlijkse kostenstijging van ongeveer € 58.000,-

Financiën bij een 'beleidsrijke' situatie

Onderstaand het verloop van de onderhoudsvoorziening na verwerking van de maatregelen uit hoofdstuk 5. In deze beleidsrijke situatie hebben wij eveneens rekening gehouden met de nieuwbouw, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Kort en goed houdt dit in dat:

- Er geen losse inventaris is opgenomen in het MJOP voor zwembad De Hofstee;
- Oude gemeentehuizen en werven worden onderhouden t/m 2025. Het MJOP voor deze gebouwen wordt niet geactualiseerd, we doen alleen het noodzakelijke onderhoud;
- Er 10% advieskosten en onvoorziene kosten is verwerkt, geen verhoging naar 18%;
- Er rekening gehouden wordt met de nieuwbouw van een centraal gemeentehuis en centrale gemeentewerf in Bergambacht. In afwachting van een MJOP houden we de begrote bedragen (dotaties) aan als onttrekkingen in de onderhoudsvoorziening vanaf 2026.
- Er rekening gehouden wordt met een nieuwe sporthal in Schoonhoven (vervangende nieuwbouw van sporthal De Meent) vanaf 2024. In afwachting van een MJOP voor dit gebouw, houden we de begrote bedragen (dotaties) aan van de oude sporthal, als onttrekkingen in de onderhoudsvoorziening.
- Er voor sporthal De Walvis in Krimpen aan den Lek eerst onderzoek wordt verricht naar de toekomstmogelijkheden. Tot die tijd wordt alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud uitgevoerd, we plannen geen groot onderhoud in, totdat aan de uitkomst van het onderzoek. In afwachting van dit onderzoek houden we de nu begrote bedragen (dotaties) aan van de huidige sporthal, als onttrekkingen in de onderhoudsvoorziening.
- Het onderhoud dat gerelateerd is aan het verduurzamen is meegenomen in het investeringskrediet voor verduurzaming. De te onderhouden elementen worden immers vervangen door andere (duurzame) elementen.

In onderstaande tabel een totaaloverzicht met het verloop van de onderhoudsvoorziening in beleidsrijke situatie. Bij vaststelling van dit beheerplan worden deze gegevens in de begroting verwerkt.

Omschrijving								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties
Stand per 1 januari van het jaar	1.405.296,00	154.521,91	574.600,92	530.527,61	1.010.511,52	915.466,35	1.238.241,54	655.692,30
Stortingen	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00
Onttrekkingen	2.631.256,09	960.403,00	1.424.555,31	900.498,09	1.475.527,17	1.057.706,81	1.963.031,24	962.600,47
Saldo einde jaar	154.521,91	574.600,92	530.527,61	1.010.511,52	915.466,35	1.238.241,54	655.692,30	1.073.573,83

Omschrijving							
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties
Stand per 1 januari van het jaar	1.073.573,83	1.098.657,42	786.348,70	749.051,62	355.277,31	24.223,28	320.550,55
Stortingen	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00	1.380.482,00
Onttrekkingen	1.355.398,41	1.692.790,72	1.417.779,07	1.774.256,32	1.711.536,02	1.084.154,74	1.222.366,86
Saldo einde jaar	1.098.657,42	786.348,70	749.051,62	355.277,31	24.223,28	320.550,55	478.665,69

De bedragen van de aangegeven werkzaamheden in het geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan die voor 2021 stonden gepland, maar welke nog niet zijn uitgevoerd, zijn toegevoegd aan de onttrekking voor het jaar 2022. Een aantal werkzaamheden hebben wij doorgeschoven in de planning, er is aansluiting gezocht op de voorgestelde maatregelen uit dit beheerplan