

Actualisatie onderhoudsbudgetten Gebouwen- en woningen

**Team vastgoed
27 Januari 2010**

inhoudsopgave

| | | |
|----|---|----------------|
| 1. | inleiding | blz. 3 |
| 2. | onderhoud | blz. 5 |
| 3. | financiën | blz. 6 |
| 4. | onderhoud en financiën per categorie | blz. 8 |
| | <i>woningen</i> | <i>blz. 8</i> |
| | <i>musea</i> | <i>blz. 8</i> |
| | <i>verzamelgebouwen</i> | <i>blz. 9</i> |
| | <i>gymzalen</i> | <i>blz. 9</i> |
| | <i>begraafplaatsen en uitvaartcentrum</i> | <i>blz. 10</i> |
| | <i>brandweer</i> | <i>blz. 10</i> |
| | <i>gemeentewerven</i> | <i>blz. 11</i> |
| | <i>monumenten</i> | <i>blz. 11</i> |
| | <i>jongerecentra</i> | <i>blz. 12</i> |
| | <i>overige gebouwen</i> | <i>blz. 12</i> |
| | <i>reddingsbrigade</i> | <i>blz. 13</i> |
| 5. | conclusie | blz. 14 |
| | bijlage 1 | overzicht |

1. inleiding

In 2007 is door de Raad het Beleidsplan Gebouwen- en woningbeheer vastgesteld. In dit plan zijn de nodige kaders vastgelegd ten aanzien van het onderhoudsniveau van de gebouwen en woningen die eigendom zijn van de gemeente. De gemeente heeft gekozen voor een **sober en doelmatig** onderhoudsbeleid.

Tevens is op basis van het beleidsplan een plan opgesteld voor het meerjarenonderhoud van de betreffende accommodaties voor de periode 2007-2016. Ten behoeve van het meerjarenonderhoudplan is een egalisatievoorziening gevormd. In het beleidsplan is vastgelegd dat iedere accommodatie eens per twee jaar wordt geïnspecteerd. Mede op basis van deze inspecties wordt de meerjarenonderhoudsplanning geactualiseerd.

In de jaren tot 2008 is de gemeente er om verschillende redenen niet in geslaagd alle noodzakelijke en geplande onderhoud aan haar accommodaties uit te voeren.

In 2008 en 2009 zijn vele accommodaties geïnspecteerd. Met de uitkomst van de inspecties kunnen de onttrekkingen uit de egalisatievoorziening tot en met het jaar 2013 worden geactualiseerd. De op basis van het beleidsplan beschikbare gelden zijn dat jaar niet volledig uitgegeven. Het restant is destijds vanwege BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorschriften via het Raadsbesluit over de jaarrekening 2008 in een bestemmingsreserve opgenomen, omdat de intentie (en noodzaak) om dit geld uit te geven wel degelijk aanwezig was. De belangrijkste redenen waarom niet alle gelden zijn uitgegeven zijn een gebrek aan mankracht (ziekte van een van de medewerkers bouwzaken en veel projectmatige inzet ten koste van regulier onderhoudswerk) en het feit dat inmiddels met een inspectie van gebouwen was gestart om de meerjarenplanning te actualiseren (zie ook hoofdstuk 3).

De geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning leidt tot een negatief saldo van de egalisatievoorziening. Dit is volgens het BBV niet toegestaan. Om alle geplande onderhoudswerkzaamheden te kunnen laten plaatsvinden en het saldo van de egalisatievoorziening niet negatief te laten worden is in 2010 een extra dotatie uit de algemene reserve nodig van € 535.000. Tevens dient de eerder gevormde bestemmingsreserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen (€ 478.000) opgeheven te worden, waarbij het saldo wordt toegevoegd aan de egalisatievoorziening.

In haar vergadering van 10 november 2009 heeft het college het geactualiseerde onderhoudsplan met bijbehorende financiële gevolgen conform advies vastgesteld. In haar vergadering van 1 december 2009 heeft de Algemene Raadcommissie het advies terugverwezen naar het college vanwege onvoldoende onderbouwing.

In deze notitie wordt , ter onderbouwing van het raadsadvies, een overzicht geschetst van de verschillende geplande onderhoudswerkzaamheden, de gebouwen die in de voorziening zijn opgenomen en wordt eea financieel toegelicht.

Uitgegaan wordt van de huidige in beheer zijnde objecten. Deze notitie staat los van enkele toekomstige (mogelijke) ontwikkelingen, hoewel daar waar mogelijk wel naar deze ontwikkelingen wordt verwezen.

De volgende objecten zijn niet opgenomen in de egalisatievoorziening, en dus niet in de voorliggende notitie:

- gemeentehuis JL4
- voormalig gemeentehuis Elshove
- Sporthal De Watertoren
- zwembad De Beeck

Van deze objecten is alleen voor De Beeck een meerjarenonderhoudsplaning opgesteld. Op basis hiervan is voor 2010 een investeringskrediet opgenomen in de begroting opgenomen van € 358.125.

Verder zijn deze gebouwen voor een deel eindig en/of maken zij onderdeel uit van mogelijke toekomstige ontwikkelingen, waardoor geen lange termijn onderhoudsplaning meer is opgesteld. In de exploitatiebegroting voor 2010 zijn voor deze gebouwen de volgende bedragen opgenomen:

| | | |
|------------------|---------|---------|
| Gemeentehuis JL4 | € | 55.461 |
| Elkshove: | € | 0 |
| De Beeck: | circa € | 256.000 |
| De Watertoren | € | 104.070 |

2. onderhoud

Binnen het beheerprogramma onderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen preventief onderhoud, planmatig onderhoud en schilderwerk. Onder preventief onderhoud verstaan wij dagelijks onderhoud zoals timmerwerk, sanitair e.d. Planmatig onderhoud is onderhoud met een langere doorlooptijd (bijvoorbeeld vervangen dakbedekking, kozijnen, cv installaties).

Het beheerprogramma onderhoud wordt up-to-date gehouden middels het verwerken van mutaties in het aantal gebouwen en woningen en de verrichte onderhoudswerkzaamheden. Tevens wordt eens per twee jaar een visuele inspectie uitgevoerd. Deze visuele inspectie is binnen het beheerprogramma de basis voor de onderhoudvolgorde en dus voor het beheerplan.

3. financiën

In het beleidsplan uit 2007 is het volgende letterlijk opgenomen:

“...In 2004 is de voorziening “onderhoud gemeentelijke gebouwen en woningen” ontstaan uit de voormalige voorziening schilderwerk en de algemene reserve woningbedrijf. Bij het tot stand komen van de nota reserves en voorzieningen zijn deze voorzieningen samengevoegd. Tot op heden wordt alleen het schilderwerk en niet het preventief- en planmatig onderhoud aan de gemeentelijke eigendommen onttrokken uit deze voorziening.

De werking van de voorziening is als volgt: jaarlijks worden bedragen gestort in de voorziening vanuit de exploitatiebegroting en hieruit wordt door de uitvoerende afdeling onttrokken. Basis voor de stortingen is het beheersysteem Homerun.

Vanuit dit systeem wordt bepaald wat de komende 10 jaar aan onderhoud en schilderwerk benodigd is. Uiteraard ligt hieraan ten grondslag het gekozen uitvoeringsniveau. Hieruit wordt het jaargemiddelde per object bepaald. Dit samen met het aanwezige beginsaldo voor de planperiode vormt de input voor het fonds.

Door het jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma (beheerprogramma) zijn de uitgaven van betreffende jaar in beeld. Jaarlijks zal de objectenlijst bijgesteld worden.

Vanuit het BBV is voorgeschreven dat het saldo van een voorziening (behalve bij het product riolering) niet negatief mag zijn. Er zal dus voor gezorgd moeten worden dat de stortingen in de voorziening zodanig zijn dat dit saldo niet negatief wordt.

Naast een vaste storting per jaar over de gehele planperiode zal daar waar nodig extra gestort worden.

Dit uitgangspunt zal bijgesteld worden in relatie tot het aantal af te stoten objecten (accommodatie beleid kern Bergen; centraliseren gemeentewerven en brandweer)...”

Hieronder is het verloop van de egalisatievoorziening weergegeven.

Verloop voorziening

Tabel 1 De bedragen zoals deze nu zijn opgenomen in de begroting

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Beginsaldo | 349.000 | 72.000 | -85.000 | -87.000 | -168.000 |
| Jaarlijkse dotatie | 341.000 | 468.000 | 593.000 | 343.000 | 343.000 |
| Jaaronttrekking | -618.000 | -625.000 | -595.000 | -424.000 | -387.000 |
| Eindsaldo | 72.000 | -85.000 | -87.000 | -168.000 | -212.000 |

Tabel 2 Benodigde financiën obv geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan (zie bijlage 1)

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------|-------------|------------|----------|----------|----------|
| Jaaronttrekking | -1.060.000* | -1.073.000 | -393.000 | -578.000 | -326.000 |

* deze onttrekking is inclusief de kosten voor het slopen van de opstallen en het herinrichten van het terrein aan de Sportlaan 7 te Schoorl, ad €55.000.

Het verloop van de voorziening, op basis van de geactualiseerde onttrekkingen is dan als volgt:

Tabel 3 Verloop voorziening met geactualiseerde onttrekkingen (in rood)

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Beginsaldo</i> | 349.000 | -370.000 | -975.000 | -775.000 | -1.010.000 |
| Jaarlijkse dotatie | 341.000 | 468.000 | 593.000 | 343.000 | 343.000 |
| Jaaronttrekking | -1.060.000 | -1.073.000 | -393.000 | -578.000 | -326.000 |
| <i>Eindsaldo</i> | -370.000 | -975.000 | -775.000 | -1.010.000 | -993.000 |

Hieruit blijkt dat de oorspronkelijk geplande jaarlijkse dotaties onvoldoende zijn om de benodigde uitgaven te kunnen doen. Het saldo uit de bestemmingsreserve groot onderhoud gebouwen (€ 478.000) en een extra dotatie van € 535.000 zijn nodig om de benodigde uitgaven te kunnen doen terwijl de voorziening een positief saldo behoudt:

Tabel 4 Verloop voorziening met extra dotatie (in blauw)

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------|----------|----------|
| <i>Beginsaldo</i> | 349.000 | 108.000 | 38.000 | 238.000 | 3.000 |
| Bestemmingsreserve | 478.000 | | | | |
| Extra dotatie | | 535.000 | | | |
| Jaarlijkse dotatie | 341.000 | 468.000 | 593.000 | 343.000 | 343.000 |
| Jaaronttrekking | -1.060.000 | -1.073.000 | -393.000 | -578.000 | -326.000 |
| <i>Eindsaldo</i> | 108.000 | 38.000 | 238.000 | 3.000 | 20.000 |

Naast de in de inleiding genoemde redenen zijn nog enkele verklaringen te noemen waardoor de begrote onttrekkingen zijn gestegen ten opzichte van het beleidsplan uit 2007:

- in het oorspronkelijke beheerplan zijn de geraamde onttrekkingen voor de gemeentewerven beperkt meegenomen vanwege de plannen tot centralisatie. Deze centralisatie gaat echter minder snel dan verwacht.
- In het oorspronkelijke beheerplan is t/m 2011 gerekend. In deze geactualiseerde planning zijn de jaren 2012 en 2013 toegevoegd.
- In het oorspronkelijke beheerplan zijn ten onrechte geen onttrekkingen geraamd voor de torens en molens
- Een toename van het aantal in het beheerplan opgenomen gebouwen ten opzichte van 2007 (oa jongerencentra De Wal en Fratz, tuinhuisje bij museum Kranenburgh, het uitvaartcentrum en de strandposten van de reddingsbrigades)

4. onderhoud en financiën per categorie

De gemeentelijke gebouwen en woningen zijn onder te verdelen in verschillende categorieën. Per categorie wordt voor de periode t/m 2013 het benodigd bedrag aangegeven om de objecten op het voorgestelde onderhoudniveau te brengen of houden. De getallen zijn ingegeven door onderhoudsbeheersysteem (HomeRun).

De genoemde bedragen zijn inclusief BTW, behalve voor de brandweerkazernes, de monumenten en de werven (deels). Deze vallen in het BTW compensatiefonds.

Woningen

Momenteel heeft de gemeente in deze categorie 16 objecten in beheer en onderhoud.

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 212.000 |
| Preventief onderhoud | € 47.000 |
| Schilderen | € 56.000 |
| Totaal onderhoud | € 315.000 |

Musea

Voor het beheer zijn 4 objecten aangemerkt als musea:

- 't Sterkenhuis
- Kranenburg
- Berkenlaan2 (opslagruimte)
- De Kapberg

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 102.000 |
| Preventief onderhoud | € 70.000 |
| Schilderen | € 71.000 |
| Totaal onderhoud | € 243.000 |

Het is vanwege de ontwikkelingen rondom het museaal centrum nog niet duidelijk of de opslagruimte aan de Berkenlaan ook in de toekomst in de egalisatievoorziening blijft opgenomen. Momenteel is deze nog meegenomen.

Verzamelgebouwen

Binnen dit onderdeel zijn 11 objecten benoemd:

Onderdeel van het accommodatiebeleid kern Bergen:

- 't Oude Raethuys
- T en O gebouw
- Verzamelgebouw De Laars
- Binnenhof 9-11

Onderdeel van planvorming "Slotkwartier Egmond aan den Hoef"

- Slotweg 46
- Slotweg 42 (Overslot)

Overig:

- Karel de Grotelaan 17
- Kinderdagverblijf Het peutedorp
- Verzamelgebouw Herenweg 72
- Peuterspeelzaal de Zeesterretjes
- Peuterspeelzaal/naschoolse opvang Groet

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 491.000 |
| Preventief onderhoud | € 204.000 |
| Schilderen | € 113.000 |
| Totaal onderhoud | € 808.000 |

Gymzalen

Binnen dit onderdeel zijn 4 objecten benoemd

- gymzaal Zakedijkje
- gymzaal Maesdammerlaan
- gymzaal Bovenweg 8
- gymzaal Gruttoweg 4

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 116.000 |
| Preventief onderhoud | € 95.000 |
| Schilderen | € 37.000 |
| Totaal onderhoud | € 248.000 |

De gymzaal Zakedijkje maakt deel uit van de ontwikkelingen rondom de Nieuwe Bergense School. Er is geen groot onderhoud gepland (en derhalve geen geld geraamd) en na 2010 is zelfs helemaal geen onderhoud meer gepland.

Begraafplaatsen en uitvaartcentrum

Binnen dit onderdeel zijn 4 objecten benoemd

- onderkomen begraafplaats Bergen
- columbarium Bergen
- aula begraafplaats Schoorl
- gebouwtje begraafplaats Egmond

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 43.000 |
| Preventief onderhoud | € 37.000 |
| Schilderen | € 27.000 |
| Totaal onderhoud | € 107.000 |

Voor het uitvaartcentrum Molenweidjtje is benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 70.000 |
| Preventief onderhoud | € 35.000 |
| Schilderen | € 15.000 |
| Totaal onderhoud | € 120.000 |

Brandweerkazernes

Binnen dit onderdeel zijn 5 objecten benoemd

- kazerne Schoorl (50% voor Brandweer)
- garage Groet
- kazerne Egmond a/d Hoef
- garage Egmond Binnen
- kazerne Bergen

De brandweerkazerne in Egmond aan Zee is in 2009 verhuisd naar de werf en derhalve opgenomen bij het volgende onderdeel 'Gemeentewerven'.

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 43.000 |
| Preventief onderhoud | € 91.000 |
| Schilderen | € 14.000 |
| Totaal onderhoud | € 148.000 |

Gemeentewerven

Binnen dit onderdeel zijn 5 objecten benoemd

- werf Bergen
- opslagruimte Dorpsstraat 2
- werf Schoorl (incl. 50% gebouw)
- werf Egmond
- P. Schotsmanstraat Egmond

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|--------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 215.000 |
| Preventief onderhoud | € 147.000 |
| Schilderen | € 68.000 |
| Energie P. Schotsmanstr. | € 12.000 |
| Totaal onderhoud | € 442.000 |

Er is achterstallig onderhoud. Dit onderhoud is in afwachting van mogelijke ontwikkelingen rondom het gebruik van de werven vooruit geschoven.

Monumenten

Binnen dit onderdeel zijn 6 objecten benoemd

- Philisteinse molen
- Molen Kijkduin, Schoorl
- torenspits Bergen
- torenspits Schoorl
- torenspits Groet
- torenspits Egmond

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 78.000 |
| Preventief onderhoud | € 167.000 |
| Schilderen | € 78.000 |
| Totaal onderhoud | € 323.000 |

Jongerencentra

Binnen dit onderdeel zijn 2 objecten benoemd

- Jongerencentrum Bergen (Fratz)
- Jongerencentrum De Wal

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Planmatig onderhoud | € 36.000 |
| Preventief onderhoud | € 19.000 |
| Schilderen | € 4.000 |
| Totaal onderhoud | € 59.000 |

Overige gebouwen

Binnen dit onderdeel zijn 12 objecten benoemd

- Tuinhuisje Kranenburgh
- Volière Parnassiapark
- Hertenkamp Parnassiapark
- Opslagruimte Parnassiapark
- Hertenkamp van Reenenpark
- Duinvermaak kiosk
- Oude raadhuisje Groet
- Fietsenstalling Hargen
- VVV kantoor
- Bibliotheek De Driehoek (Egmond a/d Hoef)
- Vm busstation Rondo Voorstraat 69 a/b
- Van Welsenens - Oude Prinsweg 3

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 78.000 |
| Preventief onderhoud | € 149.000 |
| Schilderen | € 46.000 |
| VvE De Driehoek | € 76.000 |
| Totaal onderhoud | € 349.000 |

Er is geen achterstand in onderhoud.

Reddingsbrigade

Binnen dit onderdeel zijn de winteronderkomens van de reddingsbrigades opgenomen.

- Winterstalling reddingsbrigade Bergen
- Hoofdpost met garage reddingsbrigade Egmond
- Winterstalling Egmond
- Winterstalling Schoorl
- Garagebox Egmond Binnen (reddingsbrigade Egmond)

In de periode tot en met 2013 is voor deze objecten benodigd:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | € 73.000 |
| Preventief onderhoud | € 55.000 |
| Schilderen | € 21.000 |
| NUTS | € 18.000 |
| Totaal onderhoud | € 167.000 |

Voor de zomeronderkomens (strandposten) is een aparte onderhoudsplanning opgesteld. In deze kosten zijn, naast onderhoudskosten, ook bijvoorbeeld transport- en plaatsingskosten opgenomen (het zijn mobiele posten). Deze strandposten zijn geen gemeentelijk vastgoed zoals de andere accommodaties in dit advies en vallen buiten de egalisatievoorziening: Ze zijn separaat in de begroting opgenomen (zie bijlage 1 bij dit advies).

5. Conclusie

Met ingang van 2010 dient een forse inhaalslag te worden gemaakt om de niet uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden alsnog uit te voeren. Nu bovendien met ingang van 2010 volgens de geactualiseerde onderhoudsplanning gewerkt gaat worden en hiervoor een aanzienlijke extra dotatie in de egalisatievoorziening van de raad wordt gevraagd, is het niet alleen belangrijk de inhaalslag te maken, maar ook om ervoor te zorgen dat we niet nogmaals in dezelfde situatie terechtkomen.

Hiertoe zijn de afgelopen maanden in elk geval de volgende maatregelen en besluiten genomen:

- Er wordt standaard voor vervanging gezorgd voor het projectmatig werk dat ten koste gaat van reguliere onderhoudswerkzaamheden, zodat het reguliere werk te allen tijde doorgang kan vinden;
- Er worden meer onderhoudswerkzaamheden uitbesteed;
- De aansturing wordt directer door de aanstelling van een teamleider vastgoed per 1 januari 2010 en een medewerker kredietbewaking en financiële planning per 1 september 2009;
- Gebouwen worden elke 2 jaar geïnspecteerd;
- Er wordt gezocht naar mogelijkheden om (tijdelijk) extra inzet op het onderdeel bouwzaken mogelijk te maken.

| | | | | | | | |
|---------------------------|------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Monumenten | | € 142.000 | € 53.000 | € 35.000 | € 61.000 | € 32.000 | € 323.000 |
| Musea | | € 50.000 | € 64.000 | € 18.000 | € 82.000 | € 29.000 | € 243.000 |
| Jongerencentra | | € 6.000 | € 38.000 | € 6.000 | € 3.000 | € 6.000 | € 59.000 |
| Restant gebouwen | | € 81.000 | € 80.000 | € 50.000 | € 71.000 | € 67.000 | € 349.000 |
| Uitvaartcentrum | | € 26.000 | € 38.000 | € 40.000 | € 9.000 | € 7.000 | € 120.000 |
| Verzamelgebouwen | VERZ | € 340.000 | € 236.000 | € 55.000 | € 139.000 | € 37.000 | € 807.000 |
| - | | | | | | | |
| Werven | | € 191.000 | € 103.000 | € 55.000 | € 50.000 | € 43.000 | € 442.000 |
| Reddingsbrigade | winter | € 24.000 | € 38.000 | € 26.000 | € 64.000 | € 15.000 | € 167.000 |
| | strandpost | € 10.000 | € 10.000 | € 10.000 | € 10.000 | € 10.000 | € 50.000 |
| Woningen | | € 7.000 | € 231.000 | € 32.000 | € 17.000 | € 28.000 | € 315.000 |
| Sloop Sportlaan 7, School | | € 55.000 | | | | | |
| TOTAAL | | € 1.060.000 | € 1.073.000 | € 393.000 | € 578.000 | € 326.000 | € 3.375.000 |