



B&W ADVIES

Kenmerk: 13BW000095

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 26 februari 2013	Onderwerp: Beschikbaar stellen van budget voor het opstellen van nieuwe meerjarenonderhoudsplannen t.b.v het gemeentelijk vastgoed.		
Te besluiten: 1. Een bedrag van € 75.000 beschikbaar stellen voor het opnieuw laten opstellen van de meerjarenonderhoudsplannen (MOP's); 2. De financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel <u>ach-teraf</u> te regelen in een administratieve wijziging, met dien verstande dat in plaats van de algemene reserve de voorziening grootonderhoud wordt ingezet.			
Team/ behandelend ambtenaar: TBV / Dhr. R. Moes en mevr. K. Boeijen.		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: G.C. Koopmans-Jacobs gezien: G.C. Koopmans-Jacobs		Datum b&w-vergadering: 12 maart 2013	
Ingewonnen advies andere teams: Beleidsrealisatie Advies		In voorbereidende vergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: Geen		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies adviseurs: Hans Welling – financieel adviseur Mariëlle Besselink		Regelgeving, delegatie of mandaat: Advies Planning&Control: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
G.C. Koopmans-Jacobs			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			<i>zelf doen?</i>
Gemeentesecretaris			
A.K. Kemkes (TM)			

Besluit b&w

*College is accoord dat er een MOP wordt opgesteld.
wijze van uitvoering heeft nader overleg TM met MO/SEC.*

Bijlagen:

Objectenoverzicht (NB. Mutaties op deze lijst kunnen op ieder gewenst moment plaats vinden)

12/3 2013.

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Gemeente Overbetuwe heeft een vastgoedbestand dat bestaat uit vele gebouwen met uiteenlopende functies.

Het vastgoed van de gemeente vertegenwoordigt een grote waarde. Naast de kapitaallasten gaat ook in de exploitatie van de gebouwen veel geld om. Hierbij moet u denken aan het dagelijks en groot onderhoud, verbouwingen, maar ook aan de exploitatie, verhuur en beheer.

Waarom nieuwe meerjarenonderhoudsplannen?

Verantwoordingsvoorschriften vereisen een actuele onderbouwing

Het eigendom van gemeentelijk vastgoed leidt tot een verplichting van uitvoeren van groot onderhoud aan deze gebouwen. De middelen hiervoor worden gereserveerd in de zogenaamde 'voorziening groot onderhoud'. Voor het in stand houden van deze voorziening en het bepalen van de hoogte van de jaarlijkse storting is een actuele onderhoudsplanning nodig. Deze onderhoudsplanning moet gericht zijn op het daadwerkelijk uit te voeren groot onderhoud. Het ontbreken van een goede recente onderbouwing kan aanleiding zijn om de voorziening groot onderhoud te laten vrijvallen.

Eis opgenomen in de Nota groot onderhoud

In 2008 heeft de gemeenteraad de 'Nota voorziening groot onderhoud gemeentelijke accommodaties' vastgesteld. Met de vaststelling van deze nota is een flexibel systeem ontstaan voor het beschikbaar stellen van middelen voor groot onderhoud. In de nota is opgenomen dat de onderhoudsplannen elke 3 jaar vernieuwd en ter goedkeuring voorgelegd zouden worden aan de gemeenteraad. Dit had dus in 2011 moeten gebeuren. De bijgestelde planning is om in 2014 de meerjarenonderhoudsplannen gereed te hebben zodat deze in het derde kwartaal van 2014 aan de gemeenteraad voorgelegd kunnen worden in een geactualiseerde versie van de Nota voorziening groot onderhoud.

Meer grip op vastgoed, digitalisering

Vanaf 1 januari 2012 is er een nieuw cluster 'vastgoed' binnen het team Buitenruimte en Vastgoed. Dit cluster heeft als taak om het vastgoed van de gemeente beter 'op de kaart te zetten' en inzichtelijk te maken.

Eén van de hoofddoelen voor het cluster is om de huidige reactieve en beheersmatige werkwijze, om te vormen naar een integraal proactief vastgoedbeleid waarin ook de strategische aspecten worden meegenomen, evenals de bouwkundige kwaliteit en functionaliteit. Op dit moment zijn er onvoldoende sturingsmiddelen om de doelstelling van het cluster 'vastgoed' te kunnen realiseren. Hiervoor is een integraal meerjarenonderhoudsplan, een MOP, nodig.

Onze gemeente beschikt alleen over een papieren MOP voor de gebouwen. Deze plannen zijn opgesteld door de voormalige ROB groep (nu OSG) in 2007, 2008, 2009 en 2010. De plannen voldoen niet meer aan de huidige wensen. Om deze reden is de overeenkomst met de ROB Groep in 2010 opgezegd. In de eerste helft van 2012

is een digitaal beheersysteem aangeschaft. Door de komst van het beheersysteem is al meer zicht ontstaan op het gemeentelijk vastgoed.

Nu wordt het beheersysteem verder gevuld. Doordat we nu een beheersysteem hebben kunnen we straks meer zaken qua onderhoud plannen en sturen op het onderhoudsniveau. Om het beheersysteem te vullen moet de bouwkundige staat van de gemeentelijke gebouwen opnieuw geïnspecteerd worden.

Door het digitaal samenvoegen van verschillend planmatig onderhoud wordt het uitvoeren van dit onderhoud goedkoper. Een voorbeeld: het vervangen van het dak op locatie A en B. Door werk samen te voegen kan een grotere opdracht verstrekt worden tegen gunstigere prijzen.

Helaas beschikt het cluster vastgoed niet over de capaciteit om zelf de meerjarenonderhoudsplannen op te stellen. Gebouwenonderdelen moeten worden ingemeten (zoals kozijnen, boeiborden en gevels e.d. en alle bijbehorende installaties). Naast dat gekeken wordt welke onderdelen waar zitten en hoeveel er daarvan zijn (bijvoorbeeld verlichting), moet ook de kwaliteit van de gebouwonderdelen bepaald worden. Doordat de gebouwenonderdelen inzichtelijk gemaakt worden/ zijn kunnen wij in de toekomst (bij voldoende capaciteit) zelf de meerjarenonderhoudsplannen actualiseren en bijhouden.

Uitzondering schoolgebouwen

Scholen (inclusief bredescholen) worden buiten beschouwing gelaten door een verwachte wetswijziging ten aanzien van verdere decentralisatie van buitenkantonderhoud naar de basisscholen per 1 januari 2015. Daarnaast dateren de onderhoudsplannen voor de scholen van 2010. Na 2010 is het geplande onderhoud ook steeds uitgevoerd. Voor een actualisatie is dus geen directe noodzaak.

Ontwikkeling sportbedrijf

Ook voor de ontwikkeling van het sportbedrijf zijn deze MOP's noodzakelijk. Wij stellen voor om de sportaccommodaties als eerste te laten actualiseren. Hier heeft al afstemming over plaatsgevonden met de projectgroep van het sportbedrijf. Verder is gekeken naar de elementen die geïnspecteerd moeten worden. Deze zijn daar waar mogelijk afgestemd op de wensen en werkwijze van het sportbedrijf. Deze zijn meegenomen in het aanbestedingsdocument. Dergelijke inspecties gebeuren in de regio en bij de gemeente Arnhem ook door derden. Dit heeft te maken met de specifieke kennis en de éénmalige capaciteit die hiervoor nodig is.

Het inmeten en de kwaliteit van deze gebouwonderdelen is een intensieve klus, die echter eenmalig is omdat wij ons beheersysteem zelf kunnen blijven actualiseren. In onze huidige (oude) papieren MOP's missen we deze onderbouwing en kengetallen.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

N.v.t.

3. Doelstelling en beoogd effect

Door het laten opstellen van nieuwe meerjarenonderhoudsplannen creëren wij een actueel vastgoedbestand en kunnen wij dit bestand op een adequate wijze beheren.

Op deze wijze wordt een fundamentele basis gelegd. Ook kunnen wij onze interne en externe klanten beter voorzien van de juiste informatie en kunnen wij beter sturing geven aan het onderhoud van ons vastgoed.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Team Beleidsrealisatie, Team Advies (Inkoop en Aanbesteding, Financiën)
- B. N.v.t.

5. Ambtelijk advies aan het college

1. Een bedrag van € 75.000 beschikbaar stellen voor het opnieuw laten opstellen van de meerjarenonderhoudsplannen (MOP's)
2. De financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel achteraf regelen in een administratieve wijziging.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee
Zo nee, waarom niet?
Is intern
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Nee
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Geen
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
N.v.t.

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? College
Is er een beslistermijn van toepassing? Nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? N.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?
N.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht? Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
N.v.t.

c. Financieel

De begrotingsvoorschriften schrijven voor dat de kosten voor het opstellen van de MOP's niet ten laste mogen worden gebracht van de voorziening groot onderhoud maar moeten worden behandeld als een eenmalige uitgave. Wij stellen daarom voor de eenmalige uitgave te dekken uit de algemene reserve.

Eenmalige lasten

a. Lasten (*exclusief compensabele btw*)

- **Kostenplaats:** nieuw aan te maken i.o.

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4331000	Opstellen meerjarenonderhoudsplannen	€ 75.000	BCF 37
	Totale eenmalige kosten	€ 75.000	

b. Dekking ten laste van:

algemene reserve	€ 75.000
Totale eenmalige dekking	€ 75.000

III. Toelichting btw (in telegramstijl)

100% compensabel.

IV. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)

7. Uitvoering en evaluatie

Na aanbesteding worden de meerjarenonderhoudsplannen opgesteld. In samenwerking met team Advies (Financiën) worden de jaarlijkse kosten en dus de bijdrage aan de voorziening grootonderhoud opnieuw vastgesteld en verwerkt in de 'Nota voorziening groot onderhoud', dan wel de jaarrekening 2013 en of 14.

MJOP	Complex naam	Subcomplex (adres	Postcode	Plaats	Functie	Opmerking	BVO	Jaar	Vissie	Visiemutale	Onderhoudslabel	Huurder	Eigenaar	DWG	Oud MOP
conditiemeting	Gemeentehuis Andelst	Europaplein 1	6673 BT	Andelst	kantoor		3.092	1965/1989	Handhaven	2015	B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Gemeentewerf Andelst	Engelandstraat 4	6673 DJ	Andelst	industrie		280	1996	Handhaven		B	X	X	nee	nee
conditiemeting	De Oldenburg	Hofplein 1	6665 DH	Driel	welzijn en sport		2.111	1981/1991/2006	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Ambtshuis	Dorpsstraat 8	6661 EK	Elst	kantoor		1.055	1991	Handhaven	2015	B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Aula begraafplaats	Valburgseweg 42A	6661EW	Elst	bijeenkomst		44	1932	Handhaven		B		X	nee	nee
conditiemeting	Gemeentehuis (nieuw)	Dorpsstraat 67	6661EH	Elst	kantoor	is in totaliteit één gebouw	3.541	1990	Handhaven	2015	B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Gemeente dependance ('t Fort)	Dorpsstraat 67	6661 EH	Elst	kantoor	is in totaliteit één gebouw	878	1970	Handhaven	2015	B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Gemeentehuis Elst (bestuursdeel)	Dorpsstraat 67	6661 EH	Elst	kantoor	is in totaliteit één gebouw	1.170	1869	Handhaven	2015	B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Gemeentewerf en brandweerkazerne Elst	Korte Helster 1	6661 AE	Elst	industrie		2.866	1987	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	De Helster Sportcentrum	Schubertstraat 1	6661 AW	Elst	sport	heeft een zwembad (gerenoveerd in 2012)	4.585	1971/1974/1990/92/04	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	De Kruisakkers	Kruisakkers 5	6662 DV	Elst	welzijn en sport		1.066	1976/1998	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Moluks centrum	Reijersstraat 39	6661 GR	Elst	welzijn		406	1975	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Het Westeraam, sporthal	Auditorium 12	6661 TZ	Elst	sport	Nieuwbouw/uitbreiding staat niet op dwg	1.747	2005/2011	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	De Wieken	Prinses Irenestraat 49	6661 AE	Elst	welzijn		1.249	1959/1998	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Dierenpark Elst (Dierenverblijf)	Randweg ong.	6662DD	Elst	industrie		42	1970	Handhaven		B		X	Nee	nee
conditiemeting	Woning	Thorbeckestraat 10	6662 AB	Elst	wonen		140	1953	Handhaven		B	X	X	nee	nee
conditiemeting	De Nannies (KDV)	St. Maartenstraat 30	6661 DA	Elst	welzijn		990	1972/1988	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	gymzaal Herveld	Dorpsplein 36	6674BW	Herveld	sport		477	1971	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Santenkraam, De (KDV)	t Hofke 4	6674 AW	Herveld	welzijn		128	2002	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Aula Uitvaartcentrum	Tielssestraat 155	6674AB	Herveld	industrie		33	1930	Handhaven		B		X	nee	nee
conditiemeting	Kerktoeren de peperbus	Kastanjelaan 14	6666AD	Heteren	industrie		56	1962	Handhaven		B		X	Nee	nee
conditiemeting	Brandweergarage	Polderstraat 1	6661 LD	Heteren	industrie		451	1986	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Jongerencentrum Heteren	Groen 21 (PvmG)	6666 LP	Heteren	welzijn		107	1980	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Aula begraafplaats	Achterstraat 2	6661DJ	Heteren	bijeenkomst		24	1934	Handhaven		B		X	nee	nee
conditiemeting	Sportzaal 't Binnenveld en Zalencentrum De Bongerd	Flessestraat 54 en 56	6666 CR	Heteren	welzijn en sport		2.500	2010	Handhaven		B	X	X	Nee	nee
conditiemeting	Dorpshuis en sportzaal De Schakel	De Honsvoet 2	6678 BT	Oosterhout	welzijn en sport	Alleen sporthal inspecteren (overige 900m2)	400	1976 1985 2007	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Brandweergarage	Dorpsstraat 3	6678 BO	Oosterhout	industrie		358	1977	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Veldmuisjes, De	Pastoor Savenijelaan 15	6678 BK	Oosterhout	Welzijn	peuterspeelzaal	95	1998	Handhaven		B	X	X	nee	nee
conditiemeting	Randwijks Hof	Bredeweg 8A	6668 AS	Randwijk	welzijn		665	1993	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Brandweergarage	De Vang 1	6675 AC	Valburg	industrie		473	2012	Handhaven		B	X	X	nee	nee
conditiemeting	Kriekske, 't	Stationsstraat 20	6675 AW	Valburg	welzijn en sport		974	1978	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Brandweergarage	St. Walburg 2	6671 AS	Zetten	industrie		579	1989	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Sporthal de Mammoet	Mammoetstraat 3	6671 DL	Zetten	sport		2.000	2012	Handhaven		B	X	X	ja	nee
conditiemeting	De Wanmolens	Schweitzerpark 2	6671 BR	Zetten	welzijn en sport	Instalaties van de Bowling en de bibliotheek zelf niet	4.500	1980/1989/1992	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Wouterjeplas	Wouterjeplasstraat 2	6671 ZZ	Zetten	welzijn	peuterspeelzaal	167	1970	Handhaven		B	X	X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging RKSVDriel (kleedkamers)	Dorpsstraat 13	6665 CB	Driel	sport	Alleen kleedkamers	366	2007	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging EMM Randwijk (kleedkamers)	Bredeweg 12	6668 AS	Randwijk	sport	Alleen kleedkamers	153	1979/2001	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging Elistha Elst (kleedkamers)	Groenestraat 43	6662 BG	Elst	sport	Alleen kleedkamers	250	1999	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging Spero Elst (kleedkamers)	Groenestraat 45	6662 BG	Elst	sport	Alleen kleedkamers	454	1971/1989	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging Excelsior Zetten (kleedkamers)	Leygraafseweg 7	6671 MC	Zetten	sport	Alleen kleedkamers	202	2007	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging SC Valburg (kleedkamers)	Stationsstraat 30	6675 AW	Valburg	sport	Alleen kleedkamers	78	1965/2008	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging SVHA (kleedkamers)	De Zandakkers 43	6674 DH	Herveld	sport	Alleen kleedkamers	506	2005	Handhaven		B		X	ja	ja
conditiemeting	Voetbalvereniging SDOO (kleedkamers)	Polderstraat 22	6666LD	Heteren	sport	Alleen kleedkamers	286	2004	Handhaven		B		X	ja	ja
Totale oppervlakte							41.544								