

Raadsvoorstel

Opsteller

Vries, Tijmen de

Vergadering van

21 februari 2023

Kenmerk

Z/21/024381 / D/21/038019

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Vastgoed

Onderwerp

Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Woerden 2023-2030

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen en een voorziening voor groot onderhoud te vormen. Tevens stellen wij de raad voor om het saldo van de bestemmingsreserve over te hevelen naar de voorziening groot onderhoud en de dotaties aan deze voorziening vast te stellen op basis van het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan. Hiermee wordt een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief geborgd, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening groot onderhoud. Het belangrijkste gevolg is dat het gemeentelijk vastgoed op een technisch verantwoord niveau in stand wordt gehouden, waardoor risico's beheersbaar blijven.

Gevraagd besluit

1. het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen;
2. met ingang van 2023 een voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" te vormen;
3. met ingang van 2023 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed";
4. de dotaties ten behoeve van de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
5. de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
6. de uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed".

Inleiding

In managementletter van de accountant uit 2019 is aan het college geadviseerd om de bestaande beheersplannen te actualiseren en vast te stellen, om vervolgens aan de gemeenteraad voor te stellen een onderhoudsvoorziening te vormen ten behoeve van het groot onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Dit advies heeft de accountant herhaald en beklemtoond in de managementletters van de jaren daarna.

In de notitie Materiële Vaste Activa (MVA) van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt het volgende omschreven ten aanzien van het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed:
"Materiële vaste activa dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of

vervaardigd. Over het algemeen vertegenwoordigen materiële vaste activa het grootste kapitaal van de gemeente. Het beheer en onderhoud kost de gemeente jaarlijks veel geld. Verantwoord omgaan met de materiële vaste activa is daarom belangrijk."

Een gangbaar middel om hier op verantwoorde wijze invulling aan het te geven is volgens de notitie Materiële Vaste Activa (MVA) een beheersplan, ook wel het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) genoemd. Deze plannen geven inzicht in de onderhoudsbehoefte en risico's ten aanzien van de instandhouding van het gemeentelijk vastgoed en de financiële consequenties die daarmee gepaard gaan. Het gaat hierbij dus om de instandhouding van de bestaande situatie. De methodiek volgend uit de onderhoudsnormering NEN 2767 dient als basis voor het opstellen van het beheersplan. Bij het opstellen van het MJOP wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch vastgoed en niet-strategisch vastgoed. Strategisch vastgoed zijn gebouwen die direct een bijdrage leveren aan de realisatie van beleidsdoelstelling van de gemeente. Dit vindt voornamelijk plaats door middel van het huisvesten belangrijke partners of de eigen organisatie. Niet-strategisch vastgoed kan bijvoorbeeld in portefeuille worden gehouden om de volgende redenen: sloop om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, herbesteding, renovatie en verkoop. Strategische vastgoed wordt op conditieniveau 3 in stand gehouden, terwijl niet-strategisch vastgoed op conditieniveau 4 in stand wordt gehouden. Een uitzondering hierop vormen de potentiële sloopobjecten. Deze worden afhankelijk van de situatie ook op een lager niveau in stand gehouden.

In het geactualiseerde MJOP zijn op natuurlijke vervangingsmomenten duurzame onderhoudsmaatregelen geïntegreerd voor het strategisch vastgoed dat op conditieniveau 3 in stand wordt gehouden. Bij niet-strategisch vastgoed is dat niet van toepassing. Voorbeelden van duurzame maatregelen zijn duurzaam materiaal gebruik, toepassing van duurzame componenten of onderdelen van installaties en het aanbrengen van isolatie bij het overlagen van dakbedekking. Extra investeringen die nodig zijn om gebouwen versneld energieneutraal te maken of om het energielabel (met stappen) te verbeteren zijn **niet** in het MJOP opgenomen. Dergelijke maatregelen vragen om aparte besluitvorming van de gemeenteraad. Er zijn reeds diverse besluiten genomen om het gemeentelijk vastgoed versneld en gefaseerd uit te voeren. Om hier verder invulling aan te geven zal besluitvorming worden voorbereid. Het proces van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed vindt plaats op basis van de routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed.

Recent heeft een rekenkameronderzoek plaatsgevonden naar kapitaalgoederen van de gemeente Woerden, waarin diverse aanbevelingen zijn benoemd. De instandhouding van het gemeentelijk vastgoed speelt daarbij een belangrijke rol. Voorliggend voorstel is niet opgesteld naar aanleiding van het rekenkameronderzoek, maar geeft wel invulling aan deze aanbevelingen in relatie tot de in stand houding van het gemeentelijk vastgoed.

Het voorliggende geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan heeft een sluitende begroting met een looptijd van 8 jaar.

Participatieproces

N.v.t.

Wat willen we bereiken

- 1.1 Een actuele vastgestelde onderhoudsbegroting welke dient als financiële raming en noodzakelijk product voor de werkvoorbereiding;
- 1.2 Instandhouding van het gemeentelijk vastgoed op technisch verantwoorde wijze;
2. Het opvolgen van het advies van de accountant aan het college ten aanzien van het vormen van een voorziening en daarmee een stabiele geëgaliseerde onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief;
3. Het borgen van voldoende dekking voor een sluitend meerjarenonderhoudsplan in meerjarenperspectief, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening. De reeds gespaarde middelen uit de bestemmingsreserve zijn hierbij noodzakelijk;
4. Het borgen van voldoende dekking voor een sluitend meerjarenonderhoudsplan in meerjarenperspectief, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening. De vastgestelde dotaties uit het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan zijn hierbij noodzakelijk;
5. De bestemmingsreserve wordt op advies van de accountant niet meer gebruikt als middel voor dekking van onderhoudslasten;
6. De uitgaven aan groot onderhoud worden gedekt uit de voorziening, waardoor sprake is van een stabiele begrotingsdruk.

Wat gaan we daarvoor doen

- 1.1 De actuele onderhoudsraming wordt in de begroting opgenomen;

- 1.2 De uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan wordt in gang gezet;
 - 1.3 Het meerjarenonderhoudsplan wordt jaarlijks geüpdatet;
 - 1.4 Het meerjarenonderhoudsplan wordt eenmaal per 4 jaar volledig geactualiseerd;
 2. Rapporteren aan de accountant;
 3. De reeds gespaarde middelen worden ingezet ter dekking;
 4. De bestaande begroting wordt ingezet voor dotatie aan de voorziening;
 5. n.v.t.
 6. n.v.t.
-

Argumenten

1. het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen;
 - 1.1 Het huidige meerjarenonderhoudsplan is jarenlang niet geactualiseerd en daarmee onvolledig en inaccuraat. Het geactualiseerde plan is opgesteld op basis van de landelijk erkende onderhoudsnormering NEN2767, waarbij als ondergrens het kwaliteits- c.q. conditieniveau 3 (basisniveau) wordt vastgesteld. Door middel van vaststellen van het geactualiseerde plan ontstaat een gedegen inzicht in de onderhoudsbehoefte en kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed alsmede een juiste onderbouwing van het benodigde onderhoudsbudget.
 2. met ingang van 2023 een voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" te vormen;
 - 2.1 Het advies van de accountant aan het college ten aanzien van het vormen van een voorziening wordt hiermee opgevolgd. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) biedt de gemeenteraad de mogelijkheid een onderhoudsvoorziening te vormen met als doel de onderhoudslasten van kapitaalgoederen structureel over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. Door middel van het egaliseren van onderhoudslasten ontstaat een stabiele begrotingsdruk. Daarnaast is jaarlijkse besluitvorming door de raad ten aanzien van het uit te voeren groot onderhoud en de financiële verantwoording daarvan niet meer noodzakelijk, wat tevens de administratieve last verkleint. Dit is wenselijk, omdat bij uitvoering van groot onderhoud vanuit verschillende jaarschijven vaak sprake is van een overlap en/of clustering van werkzaamheden. Het groot onderhoud kan op deze wijze, op basis van het vastgestelde geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan, efficiënt over meerdere begrotingsjaren ten laste van de onderhoudsvoorziening worden gebracht.
 3. met ingang van 2023 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed";
 - 3.1. Een voorwaarde om een voorziening voor groot onderhoud te kunnen vormen is een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief, op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording. De middelen uit de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" zijn gespaard ter dekking van de uitvoering van het onderhoud en noodzakelijk voor de borging van een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief.
 4. de dotaties ten behoeve van de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
 - 4.1 De dotaties die werden ingezet ten behoeve van de bestemmingsreserve dienen nu te worden ingezet voor dekking van de voorziening.
 5. de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
 - 5.1 De bestemmingsreserve heeft na het vormen van een voorziening geen functie meer. Deze dient te worden opgeheven nadat een voorziening is gevormd en de middelen uit de bestemmingsreserve zijn overgeheveld.
 6. de uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed".
 - 6.1 Een belangrijk argument voor het vormen van een voorziening is dat de lasten voor groot onderhoud rechtstreeks uit de voorziening kunnen worden gedekt, waardoor pieken en dalen in de onderhoudsuitgaven meerjarig aan de voorziening kunnen worden onttrokken, zonder dat dit effect heeft op de begrotingslast van de gemeente.
-

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. *De huidige marktontwikkelingen in de bouw- en technieksector (inflatie en tekort aan technisch personeel) hebben reeds geleid tot prijsstijgingen ten opzichte van de normbedragen in het voorliggende meerjarenonderhoudsplan. De verwachting is dat prijzen nog verder zullen stijgen in de (nabije) toekomst.* Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid gevolgen voor de dekking van het meerjarenonderhoudsplan. Gedurende een planjaar wordt bij de uitvoering nauwlettend gemonitord hoe de prijsstellingen uit de markt zich verhouden tot ramingen uit

het plan. Ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de dotaties aan de voorziening en dekking van het exploitatieonderhoud. Indien daar aanleiding toe is zal bij de bestuursrapportage melding worden gemaakt. Bij de jaarrekening wordt de totale balans voor het jaar opgemaakt. In het vierde planjaar wordt het meerjarenonderhoudsplan volledig geactualiseerd tegen de dan geldende normbedragen.

2. De voorziening laat voor de komende 8 jaar elk jaar een hoog saldo zien.

Het is belangrijk om voor een gebouw meerjarig inzichtelijk te maken wat de verwachten onderhoudsmaatregelen c.q. lasten zijn. Het prognosticeren van toekomstig onderhoud gebeurt op basis van een theoretische levensduur/onderhoudscyclus in combinatie met een gebrekeninventarisatie. Inherent aan het prognosticeren van onderhoudsmaatregelen is dat het in de praktijk in bepaalde gevallen technisch noodzakelijk is om de maatregelen eerder of later uit te voeren dan oorspronkelijk geprognosticeerd. De voorziening dient daarom in een bepaalde mate van flexibiliteit te voorzien. Dat betekent dat de hoogte van de voorziening voldoende van omvang moet zijn om indien nodig te kunnen schuiven met geprognosticeerde onderhoudswerkzaamheden, zonder dat dit leidt tot een negatief saldo van de voorziening. Daarnaast is te zien dat de jaarlijkse storting in de voorziening kleiner is dan de gemiddelde jaarlijkse raming voor uitgaven aan groot onderhoud. Tevens heeft de onderhoudsbegroting het prijspeil 2022, waarin de huidige marktontwikkelingen (inflatie) nog niet zijn verwerkt. Hiermee wordt de "buffer" in de voorziening in de loop der jaren steeds kleiner. Omdat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de gemiddelde jaarlijkse uitgaven lager worden, is het dus belangrijk om een voorziening van voldoende omvang te hebben. Periodiek wordt het gehele MJOP geactualiseerd, waarmee onder meer inzicht wordt verkregen in of de dotatie aan de voorziening in combinatie met de stand van de voorziening meerjarig van voldoende omvang blijft.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De huidige begrotingslast ter dekking van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed is bij de Kadernota 2023 verhoogd met € 334.000 (afgerond) en bedraagt nu vanaf 2023 (afgerond) € 1,6 mln. Op basis van het nieuwe MJOP bedragen de uitgaven voor klein onderhoud tussen de € 557.000 en € 586.000 voor de komende 8 jaar.

De jaarlijkse uitgaven voor groot onderhoud liggen de komende 8 jaar tussen de € 700.000 en € 2.500.000.

Bij het instellen van de voorziening worden de werkelijke kosten voor groot onderhoud onttrokken aan de voorziening en komen deze niet meer rechtstreeks ten laste van de exploitatie.

In 2023 wordt een bedrag van € 1.006.706 in de voorziening gestort, waarna vanaf 2024 jaarlijks een bedrag van € 1.040.228 in de voorziening wordt gestort.

Daarnaast wordt het saldo van de bestemmingsreserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed met ingang van 2023 in de voorziening gestort. In de onderstaande tabel is hierbij nog uitgegaan van het begrote saldo (€ 2.545.085), na het opmaken van de jaarrekening 2022 is exact bekend wat het saldo van de reserve is.

Bij het nu vast te stellen nieuwe onderhoudsplan sluit de voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed na 8 jaar (in 2030) met een saldo van € 951.743. Periodiek, eens in de 4 jaar, wordt de onderbouwing van de voorziening geactualiseerd. Bepaald wordt dan of de stortingen in de voorziening nog van voldoende omvang zijn om de kosten voor groot onderhoud meerjarig te dekken.

Verloop voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed (€)

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Begroot	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP
Begrotingsdruk (=begroting onderhoud totaal)	1.259.940	1.593.650	1.599.656	1.607.985	1.601.592	1.597.353	1.610.978	1.607.563	1.601.239
Stand res/voorz 1 jan	2.704.000	2.545.085	1.094.172	798.784	1.018.455	1.339.764	821.460	991.319	1.026.472
Uitgave Klein onderhoud	123.579	586.944	559.428	567.757	561.364	557.126	570.751	567.336	561.012
Dotatie res/voorz	1.136.361	1.006.706	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228
Subtotaal res/voorz	3.840.361	3.551.791	2.134.399	1.839.011	2.058.683	2.379.991	1.861.687	2.031.547	2.066.700
Uitgave Groot onderhoud	1.295.276	2.457.619	1.335.615	820.556	718.919	1.558.531	870.368	1.005.075	1.114.957
Stand res/voorz 31 dec	2.545.085	1.094.172	798.784	1.018.455	1.339.764	821.460	991.319	1.026.472	951.743
saldo dotatie/onttrekking voorziening	158.915-	1.450.914-	295.388-	219.671	321.308	518.304-	169.860	35.153	74.730-

*gegevens op basis van jaarrekening 2022

Vervolgproces

De uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan wordt in gang gezet. De voortgang hiervan wordt gemonitord in zowel uitvoering als uitgaven. Indien daar aanleiding toe is dan wordt een ontwikkeling bij de bestuursrapportage gemeld. Bij de begroting en de jaarrekening worden respectievelijk de verwachtingen en de balans/resultaten gerapporteerd. In het vierde planjaar wordt het volledige meerjarenonderhoudsplan geactualiseerd.

Bevoegdheid raad

artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet

Bijlagen

D/21/033252 Managementsamenvatting actualisatie meerjarenonderhoudsplan met begrotingseffecten 2023-2030

D/22/085403 Raadsbesluit

D/23/090320 Toelichting kwaliteitsniveau gemeentelijk vastgoed Woerden - gebouwen

RAADSBESLUIT

D/22/085403

Z/21/024381



Onderwerp: Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Woerden 2023-2030

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 14 februari 2023 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet

b e s l u i t:

1. het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen;
2. met ingang van 2023 een voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" te vormen;
3. met ingang van 2023 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed";
4. de dotaties ten behoeve van de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
5. de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
6. de uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed".
7. de uitvoering van groot onderhoud aan een gebouw waarvoor bij raads- of collegebesluit een onderzoektraject is ingesteld naar toekomstscenario's (nieuwbouw, verbouw, renovatie en/of herbestemming) wordt opgeschort gedurende het besluitvormingsproces, tenzij dit onderhoud niet-uitstelbaar is om de huidige functie in het betreffende gebouw voort te zetten. Verantwoording hierover vindt plaats middels de jaarlijkse raadsinformatiebrief.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 30 maart 2023

De griffier,

De voorzitter,

drs. A.J.E. van der Werf-Bramer V.J.H. Molkenboer

Actualisatie MJOP 2023-2030 - Woerden
 "Gemeentelijk vastgoed - gebouwen"

FCL	Gebouw	Strategie	Conditie-eis	Type	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
					GO	KO	GO	KO	GO	KO	GO	KO	GO	KO	GO	KO	GO	KO	GO	KO
5200010	Stadsersf & Milieustraat	Strategisch	3	Overig	55.413	42.752	22.177	39.380	18.232	39.961	3.246	39.961	6.789	40.381	62.401	39.264	65.476	40.753	63.370	39.379
60400135	Exploitatie Gemeentehuis*	Strategisch	3	Overig	1.329	90.205	293.260	90.205	32.029	90.205	100	90.205	1.329	90.205	52.634	90.205	292.409	90.205	100	90.205
61100013	Brandweerpost Kamerik *	Strategisch	3	Overig	1.559	10.441	268	10.555	820	10.441	268	10.441	1.559	10.441	268	10.441	820	10.555	268	10.441
61100014	Brandweerpost Zegveld *	Strategisch	3	Overig	241	9.965	241	9.965	737	9.965	241	9.965	241	9.965	241	9.965	737	9.965	241	9.965
61100015	Brandweerpost Harmelen*	Strategisch	3	Overig	1.658	7.428	274	7.428	836	7.428	274	7.428	1.658	7.428	274	7.428	836	7.428	274	7.428
61100016	Brandweerkazerne Woerden*	Strategisch	3	Overig	360.862	35.300	16.955	83.718	18.716	33.333	32.309	33.604	187.849	26.645	75.267	32.898	12.253	33.718	5.613	31.718
62200013	Parkeringsgarage Castellum	Strategisch	3	Overig	90.139	57.307	10.519	66.037	200.682	66.671	29.265	64.653	82.722	66.603	3.669	66.671	17.852	66.671	126.292	65.007
62200014	Parkeringsgarage Defensie-elland	Strategisch	3	Overig	100	17.043	6.441	17.043	100	17.043	1.962	17.043	85.721	17.043	100	17.043	100	17.043	11.998	17.043
64200012	Schoolwoningen Oeralstraat	Strategisch	3	Onderwijs	34.083	5.398	1.369	5.398	23.578	5.398	1.369	5.398	107.765	5.356	14.475	5.398	14.130	3.943	37.549	5.398
64300023	BSO De Scheepmaatsjes & Pst 't Haventje*	Strategisch	3	Overig	3.611	3.135	294	2.682	12.967	2.682	599	2.682	294	2.682	30.332	2.260	1.070	2.682	3.712	2.575
65200013	Zwembad Woerden	Strategisch	3	Overig	620.448	9.044	51.168	9.044	199.174	9.044	73.339	9.044	428.818	9.044	123.068	9.044	144.844	9.044	168.000	9.044
65200014	Zwembad Harmelen	Strategisch	3	Overig	404.403	8.581	130.709	8.581	9.975	8.581	62.426	8.581	63.122	8.581	99.804	8.581	141.052	8.581	199.685	8.581
65200018	Werktuigenberging Cromwijk	Strategisch	3	Overig	20.338	2.577	71	833	5.398	833	487	833	1.413	833	748	748	15.811	679	71	833
65200020	Sportzaal Bulwijk	Strategisch	3	Overig	9.453	20.082	11.228	18.021	53.383	18.201	115.740	18.021	2.617	17.977	36.503	18.021	3.865	18.021	4.351	18.021
65200021	Sportshal T van de Polshal	Strategisch	3	Overig	25.882	21.313	135.676	15.943	21.177	19.763	2.436	20.039	18.556	19.699	24.937	20.039	9.504	20.039	41.488	18.369
65200022	Sportshal De Kroon	Strategisch	3	Overig	67.013	24.066	11.249	22.703	21.436	22.703	83.983	22.703	18.555	22.318	21.809	22.703	103.863	22.703	54.871	21.772
65200023	Sportshal Snellerop	Strategisch	3	Overig	22.604	38.742	14.410	38.742	20.497	38.742	65.163	34.887	88.775	40.811	10.834	38.742	15.210	38.742	27.986	38.742
65200030	Gymzaal Oeralstraat	Strategisch	3	Overig	21.445	17.017	1.532	14.156	2.068	14.156	1.329	14.156	7.134	14.020	19.406	14.156	2.859	14.156	1.532	14.156
65200031	Gymzaal Rubensstraat (Plus-X)	Strategisch	3	Overig	319	16.942	16.195	14.417	1.161	14.417	319	14.417	37.950	14.711	372	14.599	974	14.417	13.033	14.417
65200032	Gymzaal Goudenbergstraat (WvO)	Strategisch	3	Overig	133.965	12.736	458	12.324	1.188	11.956	368	11.956	8.258	11.758	22.791	11.956	1.189	12.324	458	11.956
65200033	Gymzaal Dr. Kuyperlaan 17	Strategisch	3	Overig	3.055	14.170	1.126	12.672	1.322	12.542	1.225	12.542	12.710	12.389	21.102	12.542	2.012	12.672	685	12.542
65200034	Gymzaal Oudeland (Harmelen Noord)	Strategisch	3	Overig	1.713	6.864	412	6.864	1.259	8.206	412	6.962	1.713	6.864	412	6.864	1.259	8.206	412	6.864
65200035	Sportzaal Essenland	Strategisch	3	Overig	33.816	11.579	75.935	11.579	2.703	11.610	8.381	10.954	12.820	10.954	7.759	10.954	5.528	11.579	788	11.610
65500011	Molens de Windhof & Molenschuur	Strategisch	3	Overig	53.582	4.136	16.714	4.183	21.232	4.657	14.623	4.136	14.411	4.309	65.268	4.136	15.397	4.183	28.421	4.136
65600011	Bibliotheek	Strategisch	3	Overig	14.738	12.648	35.312	11.363	3.225	11.363	3.398	11.363	10.191	11.026	11.093	10.802	4.419	11.363	89.555	10.065
66100014	Clubhuis De Jeugdhof*	Strategisch	3	Overig	140.625	1.731	1.572	1.531	1.594	235	1.934	12.810	1.433	235	1.594	7.204	1.594	235	1.594	
66100016	Wijkcontactcentrum Molenvliet*	Strategisch	3	Overig	3.891	8.629	4.052	8.629	11.104	8.629	22.421	8.367	26.182	8.629	30.667	14.053	2.536	8.629	14.007	8.063
66100028	Dorpshuis Harmelen*	Strategisch	3	Overig	59.299	8.863	57.968	4.481	795	4.481	86.074	7.601	795	4.481	70.223	7.364	24.456	6.807	795	8.071
67500012	Aula begraafplaats Rijnhof*	Strategisch	3	Overig	65.503	9.227	26.108	7.018	14.905	6.955	3.371	6.955	137.953	6.078	3.868	6.949	11.027	6.338	17.227	6.955
67500013	Aula begraafplaats Kamerik*	Strategisch	3	Overig	14.929	968	4.237	685	4.544	685	16.461	742	1.234	685	101	685	10.742	685	17.213	685
67500014	Aula begraafplaats Meeuwenlaan*	Strategisch	3	Overig	104.062	4.646	108.265	2.693	5.458	2.733	5.172	2.733	91.002	2.679	719	2.733	28.628	2.859	5.838	2.733
67500015	Joodse begraafplaats Westdam*	Strategisch	3	Overig	5.999	207	5.868	207	84	207	23	207	5.100	207	23	207	1.784	207	23	207
67500016	Aula begraafplaats 't Spijck*	Strategisch	3	Overig	11.030	2.085	84	2.085	10.109	2.085	84	2.085	10.563	2.085	6.797	2.085	461	2.085	10.781	2.085
67500017	Begraafplaats Hogewal (poortgebouw)*	Strategisch	3	Overig	10.153	1.288	682	613	8.421	2.501	209	613	15.828	613	1.000	613	453	613	12.100	613
68300021	Woonwagenvoorzieningen *	Strategisch	3	Overig	27.347	692	201	504	1.511	504	201	504	2.613	504	201	504	2.049	504	11.969	1.007
68300022	De Brediuschuur*	Strategisch	3	Overig	2.686	5.388	44.413	3.177	16.287	3.059	179	3.177	15.951	3.177	279	4.016	651	3.177	61.064	2.096
68300024	Woning Rijnkade 67*	Strategisch	3	Woning	1.628	894	991	894	528	894	148	894	148	894	31.499	894	528	894	148	894
68300026	Woning Barwoutswaarder 25D*	Strategisch	3	Woning	3.798	1.010	193	940	685	940	3.927	940	193	940	193	940	3.976	940	9.044	940
64200011	Onderwijs huisvesting	Niet-strategisch	n.v.t.	Onderwijs		14.750		14.750		14.750		14.750		14.750		14.750		14.750		14.750
64300022	Peuterspeelzaal Pusterhof, Hendriklaan			Overig																
65300012	Het Klooster*	Strategisch	3	Overig	10.055	6.869	193.777	8.784	16.230	8.784	35.903	8.784	12.925	8.784	2.135	8.784	15.672	8.784	30.329	8.784
65400012	Stadsmuseum Woerden	Strategisch	3	Overig		619	3.664	1.616	19.840	1.616	18.971	1.616	2.397	1.616	6.230	1.616	1.616	1.616	871	1.616
65500012	Duiventoren Harmelen	Strategisch	3	Overig		478	3.676	594	4.659	594	1.469	594	2.586	594	2.159	594	1.383	594	3.581	594
65500013	Toren NH Kerk Harmelen	Strategisch	3	Overig	2.048	1.541	20.872	1.196	11.922	1.196	662	1.196	704	1.196	662	1.196	99	1.196	9.382	1.196
65500014	Toren NH Kerk Kamerik	Strategisch	3	Overig	541	1.733	1.671	1.199	1.938	1.199	531	1.199	2.431	1.199	6.744	1.199	1.481	1.199	15.834	1.199
65500015	Uurwerk RK Kerk Kanis	Strategisch	3	Overig													9.276	100		
65500016	Toren NH Kerk Zegveld	Strategisch	3	Overig		858		893		929		966		1.005		1.046		1.088		1.132
65500017	Toren Petruskerk Woerden	Strategisch	3	Overig	12.257	3.694	3.330	2.229	15.926	2.229	19.616	2.229	7.668	2.229	1.066	2.229	6.467	2.229	13.628	2.229
66100015	Kind en co, Tinkelbel Stromenlaan 132			Onderhoud zit bij WCC Molenvliet																
68300017	Andere gebouwen*	Niet-strategisch	4	Overig		7.503		7.503		7.503		7.503		7.503		7.503		7.503		7.503
68300034	voormalige Minkemaschool met woning	Niet-strategisch	4	Overig/Woning		1.300		1.300		1.300		1.300		1.300		1.300		1.300		1.300
68300036	Hendriklaan 1a (vm De Horizon)	Niet-strategisch	4	Overig		2.500		2.500		2.500		2.500		2.500		2.500		2.500		2.500
					2.457.619	586.944	1.335.615	559.428	820.556	567.757	718.919	561.364	1.558.531	557.126	870.368	570.751	1.005.075	567.336	1.114.957	561.012

* voor deze objecten is BTW (deels) een kostenpost

Geactualiseerde benodigde middelen
Niet geactualiseerd, gelijkblijvende benodigde middelen

GO = Groot onderhoud
KO = Klein onderhoud

Totaal	GO		KO	
	GO	KO	GO	KO
297.104	321.831			
673.190	721.641			
5.829	83.757			
2.922	79.719			
6.983	59.428			
720.833	763.065			
561.139	519.620			
106.522	136.347			
234.318	41.689			
52.879	21.377			
1.808.858	72.354			
1.111.175	68.645			
44.338	8.163			
237.139	146.366			
379.655	155.204			
379.285	181.670			
265.479	308.148			
57.304	115.972			
70.321	118.337			
168.675	96.967			
43.237	102.073			
7.592	57.692			
147.731</				

Toelichting totstandkoming kwaliteitsniveau gemeentelijk vastgoed (gebouwen)

Het voorliggende MJOP is opgesteld op basis van de NEN-2767. Op basis van deze norm kan de kwaliteit van het vastgoed op uniforme wijze worden geregistreerd en gedefinieerd. De kwaliteit wordt uitgedrukt in een conditiescore van 1 t/m 6, welke objectief kan worden bepaald voor achtereenvolgens bouw- en installatiedelen, het gebouw of een (deel) portefeuille. Door middel van het vaststellen van de minimale conditiescore als beleidsuitgangspunt (ondergrens ten aanzien van de kwaliteit) kan met een onderhoudsplan worden gestuurd op de kwaliteit van het vastgoed.

In de notitie Materiele Vaste Activa (MVA) van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt aangegeven dat het gemeentelijk vastgoed zo lang mogelijk een bijdrage dient te leveren aan het doel waarvoor zij is aangeschaft c.q. vervaardigd. Met andere woorden: het vastgoed dient zorgvuldig in stand te worden gehouden om enerzijds de realisatie van beleidsdoelstellingen te kunnen continueren en anderzijds kapitaalvernietiging tegen te gaan.

Het in stand houden van vastgoed kan zoals gezegd plaatsvinden op verschillende kwaliteitsniveaus, uitgedrukt in conditiescores. Relevant voor het bepalen van een verantwoord kwaliteitsniveau als beleidsuitgangspunt is de functie die het gebouw vervult bij de realisatie van beleidsdoelstellingen. Er wordt in de regel onderscheid gemaakt tussen twee typen vastgoed: strategisch vastgoed en niet-strategisch vastgoed.

- Strategisch vastgoed wordt direct ingezet ten behoeve van de realisatie van beleidsdoelstellingen. De realisatie hiervan vindt voornamelijk plaats door het huisvesten van (subsidie)partners en de eigen organisatie, die een belangrijke bijdrage leveren aan de Woerdense samenleving. Het is daarom belangrijk dat de functievervulling van de gebouwen zo veel mogelijk wordt geborgd om het gebruiksproces van deze organisaties te ondersteunen. Het is zeer wenselijk dat het gebruik zoveel mogelijk ongehinderd plaats kan vinden.
- Niet-strategisch vastgoed (visiepanen) kan (vooral nog) in portefeuille worden gehouden met de volgende redenen: sloop om een toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, herbestemming, renovatie en verkoop.

De mate van in control zijn ten aanzien van het technisch beheer is een belangrijk aspect en onder meer sterk afhankelijk van het kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd. Vanzelfsprekend is men meer in control naar mate een hoger kwaliteitsniveau wordt nagestreefd, omdat dit de kans op storingen en klachtenonderhoud aanzienlijk verlaagd. Dit is met name van belang bij instandhouding van strategisch vastgoed.

Het beleid is lange tijd geweest om gebouwen in een onderhoudsstaat met conditiescore 3/4 te onderhouden. Dit uitgangspunt is onwenselijk omdat er vanuit de onderliggende systematiek (NEN-2767) geen mogelijkheid bestaat om conditieniveaus te middelen op een element of gebouw als geheel. Bovendien is het gebrekenbeeld van beide conditieniveaus wezenlijk anders. Dit laat te veel ruimte voor interpretatie bij de beoordeling of een bepaald gebrek nog wel of niet acceptabel is. Er moet daarom een keuze gemaakt worden om of conditieniveau 3 of conditieniveau 4 na te streven. In de regel worden alle condities lager dan 3 gezien als het zogenaamde "afkeurniveau". Het is daarom technisch onverantwoord om een conditieniveau na te streven van 4 of lager voor het strategische gemeentelijk vastgoed dat een functie vervult in de realisatie van beleidsdoelstellingen (lees; huisvesten partners en eigen organisatie, beeldbepalende (historische) monumenten etc.).

Het minimaal wenselijke technisch niveau voor dit type vastgoed is daarom conditieniveau 3. Dit ligt anders voor vastgoed waar een visie op rust (niet-strategisch vastgoed): toekomstig sloop object, herbestemming, renovatie en verkoop. Voor deze objecten is het hanteren, al dan niet tijdelijk, van een conditieniveau 4 of lager goed verdedigbaar.

Conclusie

Om bovenstaande uitgangspunten te realiseren is het voorliggende MJOP geactualiseerd met de conditiescore 3 als beleidsuitgangspunt voor het gemeentelijk strategisch vastgoed. Voor de objecten waar een visie op rust is het conditieniveau 4, al dan niet tijdelijk, als beleidsuitgangspunt gehanteerd.

Overzicht conditiescores met toelichting gebrekenbeeld per conditiescore

Hieronder is een overzicht en een toelichting van het gebrekenbeeld per conditiescore gegeven, volgend uit de NEN 2767.

Conditiescore	Omschrijving
1	Uitstekende conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Matige conditie
5	Slechte conditie
6	Zeer slechte conditie

Conditiescore 1 – Geen of zeer beperkte veroudering

Ernstige gebreken, duidelijk waarneembaar en ontstaan door veroudering, mogen niet voorkomen. De bedrijfszekerheid van installaties is gewaarborgd. Installaties functioneren storingsvrij, zonder “kinderziektes” en klachten van de gebruiker.

Gebreken als lichte mechanische beschadigingen kunnen incidenteel worden aangetroffen. Tevens kunnen in geringe mate vuilaanslag (milieu) of bekladding worden aangetroffen. Verder kan onder andere plaatselijk een goed uitgevoerde en duurzame reparatie voorkomen.

De voorkomende gebreken zijn niet bedreigend voor het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Gesteld kan worden dat op grond van het totale gebrekenbeeld, het bouw- of installatiedeel in uitstekend en deugdelijk staat is. Dit zeer waarschijnlijk door een gedegen ontwerp, goede detaillering en een goede vakkundige uitvoering. Hierbij voldoen de installaties en bouwdelen op grond van de gebrekenlijsten aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditiescore 2 – Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind

Incidenteel mag zich een gebrek voordoen in de vorm van materiaal aantasting. Onder ongunstige omstandigheden kunnen zich incidenteel problemen voordoen als vocht- en tochtverlast. Dit is dan het gevolg van de enige veroudering van materialen en constructies. Klachten van gebruikers komen slechts bij uitzondering voor. Installaties functioneren in principe storingsvrij waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd. Bedrijfsonderbrekingen als gevolg van uitval van installaties etc. vinden daarom niet plaats.

Serieuze gebreken, zoals verweringsverschijnselen, worden slechts plaatselijk gesignaleerd. De bouw- of installatiedelen mogen verder zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen. Ook kunnen zich regelmatig geringe gebreken voordoen in combinatie met goed uitgevoerde en duurzame reparaties.

Ten aanzien het totale gebrekenbeeld geldt dat de bouw- en installatiedelen goed van kwaliteit zijn. Dit past bij een goed ontwerp, goede detaillering, alsook een gedegen uitvoering en montage. De installaties en bouwdelen voldoen op grond van de van toepassing zijnde gebrekenlijsten, voor wat betreft de technische aspecten geheel aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditie score 3 – Verouderingsproces is op gang gekomen

Slechts plaatselijk mogen ernstige gebreken aan materialen en constructies voorkomen met als gevolg bijvoorbeeld incidentele problemen met vocht- en tochtverlast. Het functioneren van de installaties kan slechts incidenteel worden verstoord. Deze ernstige gebreken mogen echter geen invloed hebben op het functioneren van het bouw- of installatiedeel en het bedrijfsproces die het gebruik van de gebouw en installaties kunnen schaden. De bedrijfszekerheid is derhalve voldoende gewaarborgd.

Gebreken, zoals verwerking, kunnen plaatselijk tot regelmatig optreden. Er kunnen regelmatig goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen er plaatselijk reparaties worden aangetroffen die slecht dan wel met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen.

Ten aanzien van totale gebrekenbeeld kan de technische staat als redelijk worden gekwalificeerd. Dit kan worden veroorzaakt door de kwaliteit van de toegepaste materialen en/of door duidelijke gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering. De installaties en bouwdeelen voldoen op grond van de van toepassing zijnde gebrekenlijsten. Ten aanzien van technische aspecten wordt voldaan aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditie score 4 – Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel duidelijk in zijn greep

Regelmatig kunnen ernstige gebreken voorkomen aan materialen en constructies voor. Hierdoor kunnen plaatselijk storingen voordoen in de functie van het bouw- of installatiedeel dan wel zijn deze storingen reeds aangetroffen. Gebreken met als gevolg overlast en onbruikbaarheid kunnen dan in het afgelopen jaar meerdere keren zijn aangetroffen. De oorzaak hiervan is veroudering van de materialen en constructies. Dit kan zich uiten in gebreken als lekkages en dergelijke, of zijn al eerder geconstateerd.

Serieuze gebreken met betrekking tot het functioneren van het bouw- of installatiedeel kunnen in aanzienlijke mate voorkomen. Onderdelen kunnen volledig zijn aangetast of zelfs verdwenen. Gebreken van deze aard komen ook bij onderdelen van installaties voor en hebben dan logischer wijze invloed op het functioneren daarvan.

Het aantal klachten met betrekking tot de installaties neemt toe, alsook de storingen als gevolg van veroudering van onderdelen. De bedrijfszekerheid van installaties is hierdoor onvoldoende gewaarborgd waardoor de werking zeker als matig moet worden beoordeeld. Door de gebreken kunnen incidenteel bedrijfszonderbrekingen voorkomen.

Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld moeten het betreffende bouw- of installatiedeel als matig worden beoordeeld. Dit kan mede zijn veroorzaakt door structurele fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering. De installaties en bouwdeelen voldoen op grond van de van toepassing zijnde gebrekenlijsten. Ten aanzien van de technische aspecten voldoen zij nog slechts ten dele aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditie score 5 – Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden

In aanzienlijke mate kunnen zich ernstige gebreken voordoen aan materialen, constructies en installaties. De primaire functies van onderdelen die het directe functioneren van het bouw- of installatiedeel beïnvloeden, zijn dan niet meer gewaarborgd. Gebreken die overlast veroorzaken zijn het afgelopen jaar regelmatig aangetroffen. Het functioneren van de installaties is niet meer gewaarborgd met als gevolg dat mogelijk regelmatig bedrijfsonderbrekingen plaats vinden. Storingen als gevolg van serieuze gebreken aan onderdelen van installaties kunnen algemeen voorkomen. Hierdoor ontstaat dan een flinke toename van het aantal klachten.

Het algemene gebrekenbeeld van de bouw- of installatiedelen is slecht. Dit vindt zijn oorzaak in structurele gebreken in de materialen, het ontwerp en/of de uitvoering. Het gevolg hiervan is dat regelmatig storingen in het functioneren van het bouw- of installatiedeel optreden zoals lekkages. De installaties en bouwdeelen zullen hierdoor op grond van de technische aspecten in de gebrekenlijsten, niet meer voldoen aan de van toepassing zijn de normen en voorschriften.

Conditie score 6 – Maximaal gebrekenbeeld

De technische staat van het bouwdeel of de installatie is zodanig slecht dat het niet meer te classificeren is onder conditie 5. Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld en een voortdurende storing van de functievervulling van het bouw- of installatiedeel.
