

<p>Onderwerp</p> <p>Onderhoudskosten Vastgoed/</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/284532)</p> <p>STZ/VG</p>
<p>Collegebesluit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt de nota Meerjarenraming onderhoud vastgoed 2014-2023 vast. 2. De Meerjarenraming wordt de komende 10 jaar conform het technische scenario ‘first things first’ uitgevoerd en conform het “realistische scenario” gefinancierd; 3. De structurele kosten van het besluit bedragen € 4.000.000 per jaar en worden gedekt uit de exploitatie (programma 5), het Investeringsplan (programma 5) en de reserve Vastgoed i.c. het resultaat uit verkoop van vastgoedobjecten. 4. Het besluit van het college wordt ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd en toegelicht in de Raadsmarkt van 19 september 2013. 5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit 	<p>Auteur: Elst, M. van der</p> <p>Email: melst@haarlem.nl</p> <p>Telefoonnr 023-5113853</p>
<p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>Het vaststellen van de nota Onderhoudskosten is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders. De commissie Ontwikkeling wordt van dit besluit in kennis gesteld overeenkomstig artikel 4 protocol actieve informatieplicht.</p>	<p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 17-9-2013</p> <hr/> <p>Bijlagen</p>



Collegebesluit

Onderwerp: Onderhoudskosten Vastgoed

BBV nr: 2013/284532

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een vastgoedportefeuille van ruim 400 objecten. De gemeente heeft het merendeel van deze objecten verhuurd en heeft als verhuurder de contractuele verplichting om deze objecten te onderhouden. Daarnaast is het onderhoud van deze objecten specifiek van belang voor het behoud van de waarde voor de verhuurbaarheid en voor het vermogensbehoud in het algemeen.

In de afgelopen jaren zijn er door verschillende oorzaken achterstanden ontstaan in de onderhoudstoestand. Inmiddels heeft de gemeente Haarlem beleid vastgesteld met betrekking tot het onderhoud van het eigen vastgoed en zijn inspecties uitgevoerd om het benodigde onderhoud vast te stellen.

2. Besluitpunten college

1. Het college stelt de nota Meerjarenraming onderhoud vastgoed 2014-2023 vast.
2. De Meerjarenraming wordt de komende 10 jaar conform het technische scenario ‘first things first’ uitgevoerd en conform het “realistische scenario” gefinancierd;
3. De structurele kosten van het besluit bedragen €4.000.000 per jaar en worden gedekt uit de exploitatie (programma 5), het Investeringsplan (programma 5) en de reserve Vastgoed i.c. het resultaat uit verkoop van vastgoedobjecten.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd en toegelicht in de Raadsmarkt van 19 september 2013.
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

3. Beoogd resultaat

Het wegwerken van de achterstanden van het vastgoedonderhoud en het realiseren van een gemiddelde conditiescore 3; “sober en doelmatig” op zo efficiënt en effectief mogelijke wijze.

4. Argumenten

Meerjarenraming afronding van onderhoudsbeleid

In april 2013 heeft de gemeenteraad van Haarlem de nota Onderhoudsbeleid Vastgoed vastgesteld. Het beleid rust op de volgende pijlers:

- Het onderhoudsniveau wordt vastgesteld aan de hand van NEN 2767;
- Het onderhoudstreefniveau is vastgesteld op conditiescore 3: sober en doelmatig;
- Voor alle objecten worden Meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) opgesteld;
- De onderhoudsbehoefte wordt integraal in beeld gebracht voor de totale vastgoedportefeuille;
- De onderhoudswerkzaamheden worden met het oog op effectiviteit en efficiency op portefeuilleniveau afgestemd en gepland.

Om dit beleid uit te kunnen voeren heeft de raad tegelijkertijd met de nota Onderhoudsbeleid een Plan van Aanpak vastgesteld. In dit Plan van Aanpak is beschreven hoe op basis van het door de raad vastgestelde onderhoudsbeleid, inspecties uitgevoerd gaan worden om uiteindelijk tot onderhoudsscenario's te komen.

2013/283990 Onderhoudskosten Vastgoed

2

In de Meerjarenraming onderhoud Vastgoed 2014-2013 is dit voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en financieel vertaald. Daarmee is de meerjarenraming de laatste stap in het totale onderhoudsvraagstuk van vastgoed. In 2014 kan daadwerkelijk gestart worden met het wegwerken van achterstallig onderhoud en het op peil brengen van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspunten meerjarenraming onderhoud

Voor de meerjarenraming onderhoud gelden de volgende uitgangspunten:

- de raming van de totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 65 miljoen euro;
- de onderhoudsbehoefte neemt jaarlijks af, omdat het uitgangspunt is dat de vastgoedportefeuille ingekrompen gaat worden;
- het beschikbare onderhoudsbudget (exploitatie) bedraagt vanaf 2015 structureel 4,0 miljoen per jaar. Daarnaast zijn er in de periode 2013-2015 in het IP nog kredieten beschikbaar;
- de boekwinsten (verkoopresultaat) bij verkoop van vastgoedobjecten wordt ingezet als aanvullende dekking van de onderhoudskosten (via dotaties en onttrekkingen aan de Reserve Vastgoed).

In de Kadernota 2013 (p.p. 19) is vastgelegd dat de verkopen eerst gerealiseerd moeten worden voordat de middelen uitgegeven kunnen worden.

Inhaalslag onderhoud vraagt om technische keuzes

Uit de inspecties van het tweede kwartaal 2013 komt een volume aan uit te voeren onderhoudswerkzaamheden naar voren dat in deze eerste jaren een grote piek vertoont en daarna enigszins stabiliseert. Om op een effectieve en efficiënte wijze tot stabilisatie te komen kunnen verschillende scenario's gevolgd worden. Deze scenario's gaan uit van de meeste efficiënte wijze van onderhoud plegen bij een ongewijzigde portefeuille en bij voldoende onderhoudsbudget. Dit levert drie verschillende "technische" scenario's op:

- Scenario I: "Alles tegelijk", in 2014 alle achterstanden weggewerkt.
- Scenario II: "First things first", in 5 jaar tijd de achterstanden weggewerkt.
- Scenario III: "Gelijkmatige verdeling", in 10 jaar tijd de achterstanden weggewerkt.

Inhaalslag onderhoud vraagt om financiële keuzes

Om het huidige gemeentelijke vastgoed op NEN 3 te brengen is de komende 10 jaar 65 miljoen euro nodig. In de exploitatie zijn deze middelen niet beschikbaar. Daarom moeten objecten verkocht worden zodat enerzijds het aantal te onderhouden objecten daalt en anderzijds de netto-verkoopopbrengsten ingezet kunnen worden voor het onderhoud van de andere objecten. Hiertoe zijn drie scenario's uitgewerkt. In de scenario's wordt uitgegaan van de verkoop van gemeentelijke objecten in de komende 10 jaar:

- Scenario A: "pessimistisch", verkoop van 25 panden in 10 jaar met een verkoopopbrengst van €10 miljoen en (als gevolg daarvan) terugdringen van onderhoud met €7,5 miljoen in de komende 10 jaar.
- Scenario B: "realistisch", verkoop van 35 panden in 10 jaar met een verkoopopbrengst van €14 miljoen en (als gevolg daarvan) terugdringen van onderhoud met €11 miljoen in de komende 10 jaar..

- Scenario C: “optimistisch”, verkoop van 45 panden in 10 jaar met een verkoopopbrengst van €18 miljoen en (en als gevolg daarvan) terugdringen van onderhoud met €13,5 miljoen in de komende 10 jaar.

“First things first” en “realistisch scenario” zijn voorkeursscenario

Het scenario “First things first” heeft als voordeel dat er een redelijke tijd is om in te spelen op de strategische ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, waardoor budgettaire mogelijkheden ontstaan. Daarnaast wordt de onderhoudskwaliteit binnen een redelijke termijn op niveau gebracht. Het scenario heeft beste balans tussen de variabelen tijd, geld en kwaliteit en heeft om die reden de voorkeur boven de andere scenario’s.

De gemeente vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 400 objecten. Gelet op de huidige vastgoedmarkt en de verwachtingen op de korte termijn (= komende 10 jaar), is het ambitieuze scenario A niet realistisch. Scenario C is behoudend. Het financiële scenario “realistisch” gaat uit van reële mogelijkheden voor kostenreductie en extra dekkingsmogelijkheden uit verkoop en verdient om die reden de voorkeur boven de pessimistische en optimistische scenario’s.

Zie voor de complete beschrijving van de scenario’s de als bijlage bijgevoegde nota.

5. Kanttekeningen

Uitvoering afhankelijk van realisatie scenario

De financiële dekking van het totale onderhoudsprogramma is gebaseerd op de verkoop van vastgoedobjecten om daarmee netto opbrengsten te genereren ter dekking van de onderhoudskosten en om de onderhoudskosten in totaliteit te laten afnemen.

Indien verkoop van vastgoedobjecten onvoldoende oplevert of de onderhoudskosten onvoldoende laat afnemen, dan is het niet mogelijk om de achterstanden tijdig weg te werken dan wel de vastgoedportefeuille gemiddeld op conditiescore 3 te brengen.

6. Financiën

In de Kadernota 2013 zijn aanvullende middelen toegekend voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed (€750.000 in 2014 en vanaf 2015 structureel €1.000.000). Ook is opgenomen dat de netto-opbrengsten van gemeentelijk bezit (via de Reserve Vastgoed) aangewend kunnen worden voor het wegwerken van achterstallig onderhoud dan wel regulier onderhoud (Kadernota 2013 p.p. 19).

In het IP 2013-2018 is voor de jaren 2013-2015 nog een aantal kredieten beschikbaar voor het levensduurverlengend onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Voor de periode 2016-2023 wordt, op basis van de MJOP’s, in beeld gebracht welk onderhoud als investering (levensduurverlengend onderhoud) beschouwd kan worden (in overeenstemming met de nota Activabeleid). Bij de eerstvolgende actualisatie IP (begin 2014) worden hier voorstellen voor gedaan.

Per saldo zijn de komende jaren de volgende middelen beschikbaar (Programma 5):

2013/283990 Onderhoudskosten Vastgoed

4

Beschikbare middelen onderhoud gemeentelijk vastgoed	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal 2014-2023
Beschikbaar exploitatie 2013-2023											
Bestaande middelen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
Extra middelen Kadernota 2013	750	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.750
Saldo reguliere exploitatie	3.750	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	39.750
Beschikbaar IP 2013-2018											
Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit	597	695	0	0	0	0	0	0	0	0	nvt

Bedragen * €1.000

Uit de MJOP's komt een totale onderhoudsbehoefte over 10 jaar naar voren van €65 miljoen. De onderhoudsbehoefte is dus (aanzienlijk) hoger dan de beschikbare middelen. Het "gat" tussen beschikbare middelen en benodigde middelen van €25.250.000 (over 10 jaar) wordt door 2 taakstellingen gedicht:

- De komende 10 jaar worden 35 panden verkocht. De netto-verkoopopbrengst komt, conform de Kadernota 2013, in de Reserve Vastgoed en wordt daaraan onttrokken ten behoeve van (achterstallig onderhoud)
- Door verkoop van gemeentelijk bezit dalen de kosten van groot/achterstallig onderhoud (feitelijk worden deze kosten niet meer gemaakt).

Daarmee ontstaat het volgende financiële beeld:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal 2014-2023
Benodigd MJOP's	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-65.000
Beschikbaar exploitatie 2013-2023											
Bestaande middelen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
Extra middelen Kadernota 2013	750	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.750
Saldo reguliere exploitatie	3.750	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	39.750
Tekort exploitatie (2014-2023)	-2.750	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-25.250
Taakstelling (dekking tekort 2014-											
Scenario II: netto-resultaat verkopen (onttrekken Reserve	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	14.000
Scenario II: Geen groot onderhoud als gevolg van verkoop	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	11.000
Totaal (- = nadeel)	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-250
Beschikbaar IP 2013-2018											
Reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit	597	695	0	0	0	0	0	0	0	0	nvt

Bedragen * €1.000

Vanzelfsprekend zal bij een achterblijvende realisatie van het realistische scenario II het onderhoudsvraagstuk opnieuw voorgelegd worden. Immers, er kan pas onttrokken worden aan de Reserve Vastgoed nadat er verkopen gerealiseerd zijn.

2013/283990 Onderhoudskosten Vastgoed

5

Bij verkoop van panden worden de netto-opbrengsten aan de reserve Vastgoed gedoteerd en worden de pandgebonden kosten en opbrengsten (huurbaten en vaste lasten, klein onderhoud en overige kosten (bijvoorbeeld VVE)) structureel afgeraamd.

7. Uitvoering

Inmiddels zijn alle inspecties uitgevoerd en doorgerekend qua kosten voor de komende periode van 10 jaar. Zie voor een volledig overzicht van de geraamde onderhoudskosten. Na vaststelling van de nota wordt het Onderhoudswerkplan 2014 voorbereid.

8. Bijlagen

- nota Meerjarenraming onderhoud vastgoed 2014-2023
- overzicht onderhoudskosten 2014-2023

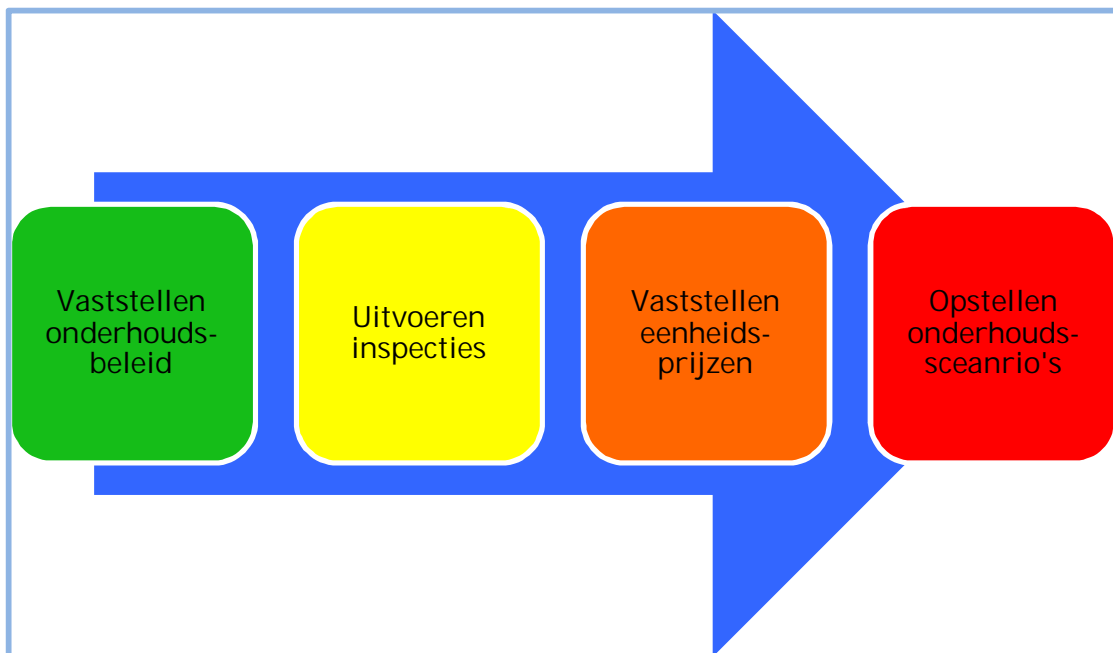
Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

CONCEPT

NOTA ONDERHOUDSKOSTEN VASTGOED GEMEENTE HAARLEM



2 juli 2013

NOTA ONDERHOUDSKOSTEN VASTGOED GEMEENTE HAARLEM

INHOUDSOPGAVE

Blz.

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Onderhoudsbeleid	3
3. Inspecties	4
4. Eenheidsprijzen	4
5. Correctiefactoren	5
6. Demarcatielijst	5
7. Variabelen tijd, geld en kwaliteit	6
8. Prioriteitsvolgorde	7
9. Scenario's	8
9.1 Technische scenario's	8
9.2 Strategische scenario's	11
10. Financiële aspecten	12
11. Onderhoud en investeringen	
12. Preventief, correctief en levensduurverlengend onderhoud	

Bijlagen:

- A. Meerjaren-onderhoudsplanung 2014-2023

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een vastgoedportefeuille van ruim 400 objecten. De gemeente heeft het merendeel van deze objecten verhuurd en heeft als verhuurder de contractuele verplichting om deze objecten te onderhouden. Daarnaast is het onderhoud van deze objecten ook van belang voor het behoud van de waarde voor de verhuurbaarheid.

In de afgelopen jaren zijn er door verschillende oorzaken bij bepaalde objecten achterstanden ontstaan in de onderhoudstoestand. Inmiddels heeft de gemeente Haarlem beleid vastgesteld met betrekking tot het onderhoud van het eigen vastgoed en zijn inspecties uitgevoerd om het benodigde onderhoud vast te stellen.

Kader 1

De gemeente Haarlem heeft onderhoudsbeleid vastgesteld en de inspecties zijn uitgevoerd.

In deze nota wordt nader ingegaan op de wijze waarop de onderhoudsplanning nader ingevuld kan worden.

2. Onderhoudsbeleid

In april 2013 heeft de gemeenteraad van Haarlem de nota Onderhoudsbeleid Vastgoed vastgesteld. Het beleid in deze nota rust op de volgende pijlers:

- Het onderhoudsniveau wordt vastgesteld aan de hand van NEN 2767;
- Het onderhoudsstreefniveau is vastgesteld op conditiescore 3: sober en doelmatig;
- Voor alle objecten worden Meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) opgesteld;
- De onderhoudsbehoefte wordt integraal in beeld gebracht voor de totale vastgoedportefeuille;
- De onderhoudswerkzaamheden worden met het oog op effectiviteit en efficiency op portefeuilleniveau afgestemd en gepland.

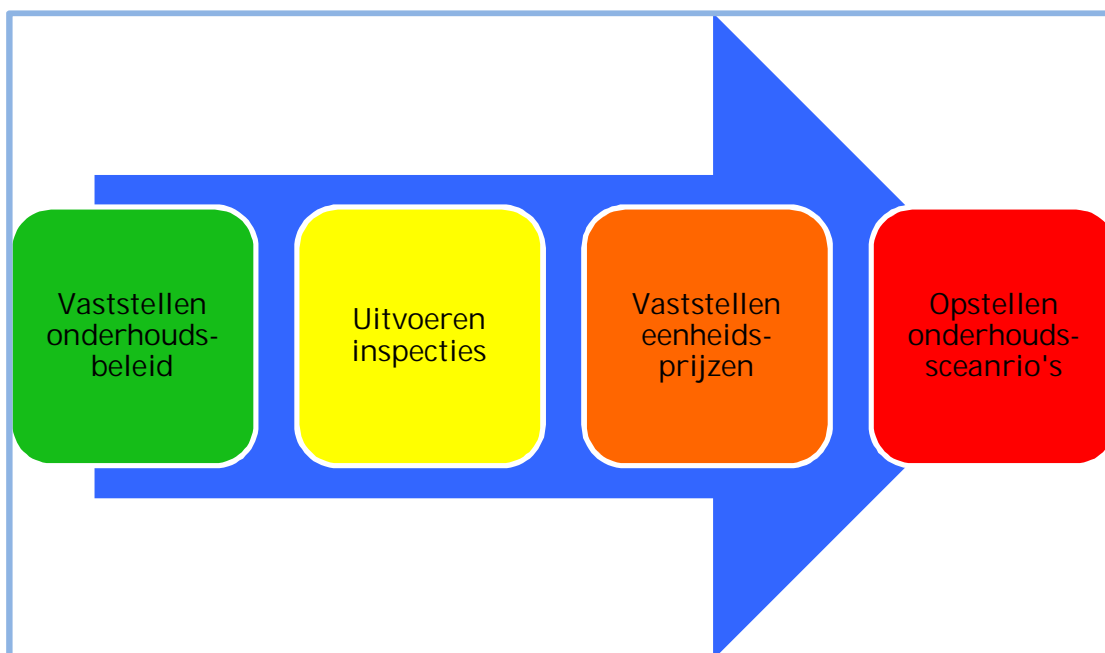
Kader 2

Het onderhouds-streefniveau is vastgesteld op score 3: sober en doelmatig.

Kader 3

Onderhoudswerkzaamheden worden op portefeuilleniveau gepland.

Om dit beleid uit te kunnen voeren heeft de raad tegelijkertijd met de nota Onderhoudsbeleid een Plan van Aanpak vastgesteld. In dit Plan van Aanpak wordt beschreven hoe op basis van het door de raad vastgestelde onderhoudsbeleid, inspecties uitgevoerd gaan worden om uiteindelijk tot onderhoudsscenario's te komen.



Figuur 1. Schematische weergave Plan van Aanpak Onderhoudsbeleid

3. Inspecties

Om een actueel en compleet beeld te vormen van de onderhoudsbehoefte van de vastgoedobjecten van de gemeente Haarlem zijn in periode april en mei 2013 alle objecten geïnspecteerd. Uitgangspunt voor deze inspectie is het in beeld brengen van de onderhoudsbehoefte om op het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau op conditiescore 3 van NEN 2767 te komen: sober en doelmatig.

De inspectiegegevens per object vormen de basisplannen voor het onderhoud. In de basisplannen worden tevens ingevoerd de onderhoudsfrequenties, de aantallen c.q. eenheden en de eenheidsprijzen.

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op het boekwerk Kompas Onderhoudskosten van bureau Koëter, die deze landelijk analyseert en jaarlijks actualiseert.

Ook worden bijzondere aandachtspunten opgenomen op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid. Al deze aspecten bij elkaar vormen op objectniveau het meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Kader 4

De inspectiegegevens per object vormen de basis voor de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's).

4. Eenheidsprijzen

Om op een objectieve en verantwoorde wijze de kosten te kunnen ramen in meerjarenperspectief is gekozen voor hanteren van eenheidsprijzen. De eenheidsprijzen die de gemeente Haarlem hanteert zijn gebaseerd op de eenheidsprijzen die bureau Koëter sinds 1991 jaarlijks actualiseert en publiceert. In deze eenheidsprijzen zijn de prijsontwikkelingen van materialen en uurtarieven in de bouwsector verwerkt. Hierdoor ontstaan eenheidsprijzen die van toepassing zijn voor werkzaamheden met een gemiddelde omvang onder normale omstandigheden.

Bij aanbestedingen kunnen ook afwijkingen optreden ten opzichte van de eenheidsprijzen. Deze afwijkingen vinden hun oorzaak in gunstige of juist ongunstige marktomstandigheden. Ook de wijze van aanbesteden kan hier invloed op hebben. De afwijkingen die op kunnen treden bij aanbestedingen worden voorafgaand aan de aanbestedingen zo goed mogelijk meegenomen in de directiebegrotingen. De eenheidsprijzen worden niet aangepast aan de specifieke marktomstandigheden omdat die sterk kunnen fluctueren. De eenheidsprijzen vormen de financiële basis voor de kostenramingen van de meerjarenonderhoudsplannen.

Kader 5

De eenheidsprijzen worden jaarlijks geactualiseerd en vormen de financiële basis voor de MJOP's.

5. Correctiefactoren

Afwijkingen ten opzichte van de eenheidsprijs naar boven of beneden zijn mogelijk bij extreem grote of kleine omvang of zeer eenvoudige of zeer lastige omstandigheden. Bij substantiële afwijkingen bestaat de mogelijkheid om per object en per onderhoudsactiviteit een correctiefactor toe te passen.

Omdat correctiefactoren ten opzichte van de eenheidsprijzen zowel naar boven als naar beneden effect kunnen hebben, hebben ze gemiddeld genomen geen invloed op de totale onderhoudskosten van de vastgoedportefeuille. Per afzonderlijk object kunnen ze uiteraard wel gevolgen hebben.

De correctiefactoren zullen ingevuld worden zodra er per object voldoende ervaringsgegevens bekend zijn. Op dit moment worden de correctiefactoren nog niet toegepast en wordt volstaan met het gebruik van de uniforme eenheidsprijzen.

Kader 6

Zodra er voldoende ervaringsgegevens bekend zijn, zullen daar waar nodig per object correctiefactoren op de eenheidsprijzen toegepast worden.

6. Demarcatielijst

Het vastgoedonderhoud wordt onderscheiden in twee delen:

- het eigenaarsdeel
- het huurdersdeel.

De eigenaar is verantwoordelijk voor het in stand houden van een vastgoedobject. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud dat direct samenhangt met het gebruik van het object (schoonmaken van binnen- en buitenschilderwerk, reinigen van goten, ontstoppen van afvoeren, vervangen van lampen etc.). De huurder is ook verantwoordelijk voor machines en installaties die hij zelf aanbrengt (computers, (vaat)wasmachines, airco etc.).

Kort samengevat kan gesteld worden dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het onderhoud van alles wat "aard- en nagelvast" is.

Bij woningen is dit onderscheid over het algemeen eenvoudig en helder. Het Burgerlijk Wetboek bevat een nadere omschrijving van de onderscheiden verantwoordelijkheden. Voor overige vastgoedobjecten ligt het minder eenvoudig. Bijvoorbeeld bij theaters, sporthallen en zwembaden is het noodzakelijk om in de huurcontracten duidelijke afspraken te maken over de wederzijdse verantwoordelijkheden voor het onderhoud. Als hoofdlijn kan het Burgerlijk Wetboek gehanteerd worden, maar dit dient aangevuld te worden met specifieke en concrete

maatwerkafspraken. Het overzicht van deze maatwerkafspraken kan vastgelegd worden in een demarcatielijst. Deze demarcatielijst voorkomt dat er onduidelijkheden en discussies ontstaan over wie verantwoordelijk is voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden.

De gemeente Haarlem werkt in overleg met de huurders aan het opstellen van demarcatielijsten die bij de huurcontracten gevoegd worden.

Kader 7

<i>Demarcatielijsten met betrekking tot vastgoedonderhoud zullen bij de huurcontracten gevoegd worden.</i>
--

Bij de technische inspecties ten behoeve van de MJOP's is uitgegaan van een basisplan voor alle objecten waarin in ieder geval de onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Het basisplan is voor enkele objecten uitgebreid met aanvullende werkzaamheden, waarvan het zonder discussie duidelijk is dat deze ook vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In overleg met de huurders zal aan de hand van de demarcatielijsten nog nadere duidelijkheid gecreëerd worden over een beperkt aantal werkzaamheden. Dit kan op objectniveau tot beperkte bijstellingen van de MJOP's leiden, maar zal niet of nauwelijks effect hebben op portefeuilleniveau.

Onderhoudskosten die een significant effect hebben op de langdurige exploitatie van het gebouw, zullen opgenomen worden in de jaarlijkse werkplannen van de gemeente afgestemd op de jaarwerkplannen van SRO.

7. Variabelen tijd, geld en kwaliteit

Bij het opstellen van scenario's voor vastgoedonderhoud spelen drie variabelen een belangrijke rol: tijd, geld en kwaliteit. Deze variabelen zijn in hun onderlinge samenhang bepalend voor het vastgoedonderhoud en kunnen als volgt omschreven worden.

Tijd

Deze variabele geeft aan hoe lang het duurt voordat de onderhoudskwaliteit van de vastgoedportefeuille op het gewenste onderhoudsniveau is.

Geld

Deze variabele geeft aan welke jaarbudgetten nodig zijn om de MJOP's uit te voeren. De totale omvang van het benodigde onderhoudsbudget voor de komende 10 jaar wordt als een vast gegeven beschouwd. De verdeling van de budgetten in de loop der jaren wordt als een variabele beschouwd.

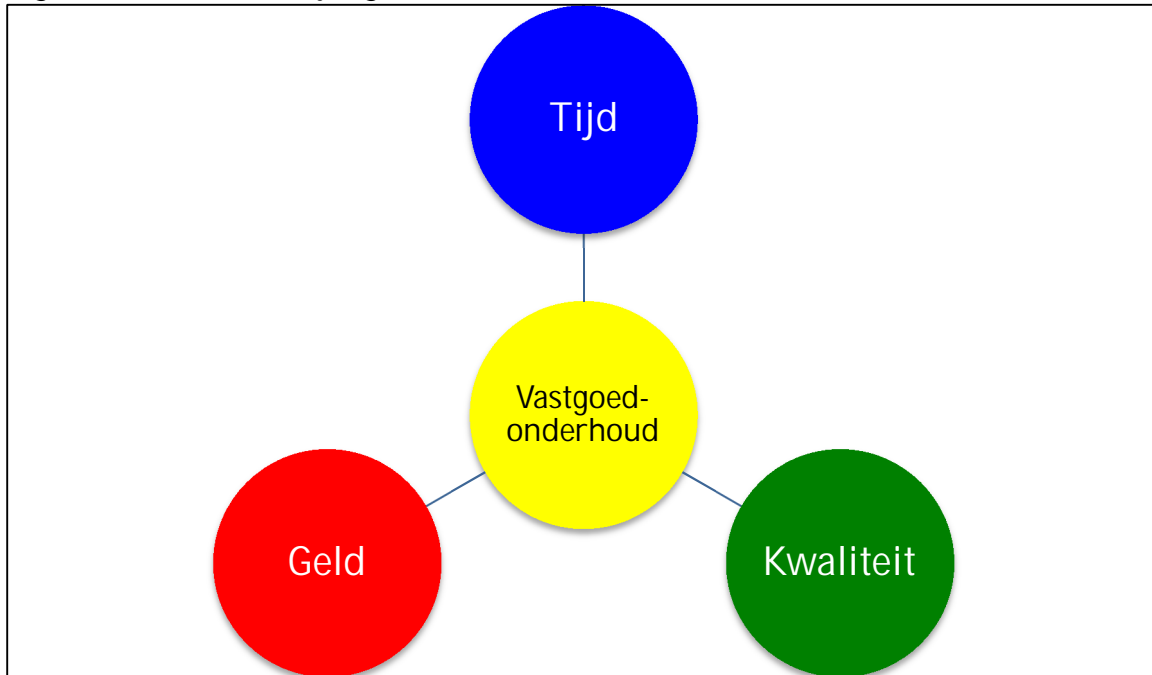
Kwaliteit

Deze variabele geeft aan hoe de onderhoudskwaliteit van de vastgoedportefeuille zich ontwikkelt vanaf het huidige niveau naar het gewenste niveau: sober en doelmatig.

Kader 8

<i>De variabelen tijd, geld en kwaliteit zijn in hun onderlinge samenhang bepalend voor het vastgoedonderhoud.</i>
--

Figuur 2. Variabelen tijd, geld en kwaliteit



8. Prioriteitsvolgorde

De prioriteitsvolgorde in het uit te voeren onderhoud kan bepaald worden aan de hand van verschillende criteria. In de nota Onderhoudsbeleid is dit onderwerp reeds kort aangeduid. Hieronder worden enkele criteria nader beschreven.

Bij het opstellen van het onderhoudswerkplan voor 2014 zullen concrete voorstellen gedaan worden voor de toepassing van deze criteria.

Veiligheid

Indien er sprake is van situaties die onveilig zijn of op korte termijn onveilig dreigen te worden, dan worden deze als eerste aangepakt en verholpen.

Technische urgentie

Van technische urgentie is sprake als er gebreken zijn waardoor het vastgoedobject niet meer naar behoren functioneert of als er door uitstel van werkzaamheden een grotere (vervolg)schade dreigt.

Monumentale waarde

Schade aan monumenten heeft niet alleen financiële of technische effecten, maar ook soms op onvervangbare delen van cultuurhistorisch erfgoed. Om die reden wordt schade aan monumenten met voorrang verholpen.

Financiële omvang

Bij budgetten die niet toereikend zijn om alle werkzaamheden uit te voeren, kan ervoor gekozen worden om te beginnen met de werkzaamheden met de kleinste financiële impact. Op die manier kunnen er zoveel mogelijk werkzaamheden uitgevoerd worden en wordt voorkomen dat er slechts een zeer beperkt aantal grote werken uitgevoerd kan worden.

Maatschappelijke aspecten

Bestuurlijk kunnen er prioriteiten vastgesteld worden voor verschillende maatschappelijke functies. Onderscheid kan bijvoorbeeld gemaakt worden in onderwijs, welzijn, sport en commerciële functies.

Bouwkundige onderdelen

Portefeuillebreed kunnen onderhoudspakketten opgesteld worden voor de verschillende bouwkundige onderdelen zoals vervanging daken, vervanging goten, schilderwerk kozijnen etc. Door deze pakketten slim samen te stellen kunnen er aanzienlijke aanbestedingsresultaten behaald worden.

Strategische aspecten

Afhankelijk van het al dan niet op termijn op de markt zetten van bepaalde vastgoedobjecten kan bepaald worden of het nog zinvol is om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Een eenvoudige schilderbeurt kan een object aantrekkelijk maken voor verkoop, terwijl een complexe vervanging van installaties kan leiden tot een desinvestering.

Overige beleidsaspecten

Bij de onderhoudsplanning kan rekening gehouden met andere beleidsdoelstelling zoals stedenbouw, ruimtelijke ordening en milieu. Wat dit laatste betreft wordt er bij onderhoudswerkzaamheden in ieder geval gekeken naar duurzaamheid en energie.

Kader 9.

<i>Bij het opstellen van het onderhoudswerkplan 2014 zal aan de hand van concrete criteria aangegeven worden hoe de prioriteitsvolgorde bepaald is.</i>

9. Scenario's

Uit de inspecties van het tweede kwartaal 2013 komt een volume aan uit te voeren onderhoudswerkzaamheden naar voren dat in deze eerste jaren een grote piek vertoont en daarna enigszins stabiliseert. Om op een effectieve en efficiënte wijze tot stabilisatie te komen kunnen verschillende scenario's gevolgd worden. Hieronder worden drie scenario's beschreven die een duidelijk verschillend beeld geven. Deze scenario's gaan uit van de meeste efficiënte wijze van onderhoud plegen bij een ongewijzigde portefeuille en bij voldoende onderhoudsbudget. Dit levert drie verschillende "technische" scenario's op. Daarna worden er ook drie "strategische" scenario's beschreven.

9.1 Technische scenario's

Scenario:1: "alles tegelijk"

De gegevens uit de inspecties zijn ingevoerd in het vastgoedbeheerprogramma Wish. Dit programma genereert automatisch een onderhoudsplanning op grond van de technische gegevens. Het programma houdt geen rekening met strategische, organisatorische en financiële overwegingen. Het gevolg hiervan is dat langs deze lijn in 2014 de totale achterstand in eens wordt weggewerkt en dat na 2014 er direct weer sprake is van een stabiele fase met normale fluctuaties in de onderhoudsbehoefte.

Voordelen:

- de achterstand wordt in 2014 weggewerkt;
- het gewenste kwaliteitsniveau wordt eind 2014 bereikt;
- er is geen noodzaak tot het maken van complexe afwegingen;
- er treedt geen verdere verslechtering op van vastgoedobjecten.

Nadelen:

- het vergt een financiële impuls in 2014 die ver uitstijgt boven de beschikbare middelen;
- er wordt geen rekening gehouden met vastgoedobjecten die op termijn worden afgestoten;
- het vergt een organisatorische inspanning die de beschikbare capaciteit te boven gaat.

Scenario II "first things first"

De gegevens uit de inspecties kunnen na invoering in het vastgoedbeheerprogramma Wish op verschillende manieren geselecteerd en gefilterd worden. Op die manier kan er een onderhoudsplanung opgesteld worden waarin rekening gehouden wordt met strategische, organisatorische en financiële overwegingen. Dit biedt de mogelijkheid om de werkzaamheden in prioriteitsvolgorde uit te voeren in een vooraf opgegeven periode van bijvoorbeeld 5 jaar (2014-2018). Het gevolg hiervan is dat langs deze lijn in 2018 de totale achterstand is weggewerkt en dat vanaf 2014 de kwaliteit van het onderhoud substantieel verbetert en er vanaf 2018 weer sprake is van een stabiele fase met normale fluctuaties in de onderhoudsbehoefte.

Parallel aan het traject van verbetering van de onderhoudstoestand kan gewerkt worden aan het afstoten van niet-strategische objecten. Dit vermindert de omvang van het benodigde onderhoudsbudget en biedt tegelijk de mogelijkheid om de meerwaarde uit de verkoop in te zetten voor het wegwerken van de onderhoudsachterstanden.

Voordelen:

- de achterstand wordt in een periode van 5 jaar weggewerkt (2014-2018);
- het gewenste kwaliteitsniveau wordt in 2018 bereikt;
- de benodigde financiële impulsen worden zo goed mogelijk afgestemd op de beschikbare budgetten;
- er wordt rekening gehouden met vastgoedobjecten die op termijn worden afgestoten;
- de organisatorische inspanning kan geleverd worden met een beperkte aanvulling van de capaciteit;
- mits de prioriteitsvolgorde goed wordt aangehouden, kan tijdelijke verslechtering van de onderhoudstoestand van bepaalde objecten beperkt blijven.

Nadelen:

- het vergt een nadere bestuurlijke afweging met betrekking tot de prioriteitsvolgorde van de uit te voeren werkzaamheden;
- het vergt een ragfijne afstemming van de inzet van de financiële middelen in relatie tot de vrijkomende middelen uit verkoop van vastgoedobjecten;

- in de periode 2014-2018 moet er nog relatief veel aandacht, tijd en geld besteed worden aan ad hoc werkzaamheden en het verhelpen van klachten ook als de prioriteitsvolgorde goed wordt gehanteerd.

Scenario III: "gelijkmatig verdeling"

Rekening houdend met strategische, organisatorische en financiële overwegingen kan in Wish ook een langere periode ingesteld worden om de werkzaamheden in prioriteitsvolgorde uit te voeren: bijvoorbeeld 10 jaar (2014-2023). Het gevolg hiervan is dat langs deze lijn de totale achterstand niet eerder is weggewerkt dan in 2023 en dat vanaf 2014 de kwaliteit van het onderhoud slechts langzaam verbetert. Pas vanaf 2023 is er weer sprake van een stabiele fase met normale fluctuaties in de onderhouds-behoefte.

Omdat er een langer traject is van verbetering van de onderhoudstoestand, kan er ook langer gewerkt worden aan het afstoten van niet-strategische objecten. Dit legt minder druk op de balans tussen het benodigde onderhoudsbudget en toevoeging van de overwaarde uit de verkoop van vastgoedobjecten.

Voordelen:

- de onderhoudsbehoefte wordt zo goed mogelijk afgestemd op de beschikbare budgetten;
- er ligt beperkte druk op de balans tussen benodigd onderhouds-budget en toevoeging van de meerwaarde uit de verkoop van vastgoedobjecten;
- de organisatorische inspanning kan geleverd worden met beperkte en incidentele aanvulling van de capaciteit.

Nadelen:

- het vergt een nadere bestuurlijke afweging met betrekking tot de prioriteitsvolgorde van de uit te voeren werkzaamheden;
- het vergt een adequate afstemming van de inzet van de financiële middelen in relatie tot de vrijkomende middelen uit verkoop van vastgoedobjecten;
- in de periode 2014-2023 moet er nog veel aandacht, tijd en geld besteed worden aan ad hoc werkzaamheden en het verhelpen van klachten;
- tijdelijke verslechtering van de onderhoudstoestand van bepaalde objecten kan niet voorkomen worden, waardoor aanvullende investeringen nodig voor zijn voor instandhouding van het object c.q. voor het op peil brengen van het onderhoudsniveau.

Conclusie uit voor- en nadelen scenario's

Scenario I heeft als grootste nadelen dat hiervoor de benodigde budgetten ontbreken en dat onvoldoende ingespeeld kan worden op de strategische ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Voordeel is dat de onderhoudskwaliteit snel op het gewenste niveau is.

Scenario III heeft als grootste voordeel dat optimaal ingespeeld kan worden op de strategische ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, maar als nadeel dat het te lang duurt tot de onderhoudskwaliteit op het gewenste niveau is en het per saldo ook meer geld kost.

Scenario II combineert de voordelen van scenario I en III en heeft minder de nadelen van scenario I en III. Er is een redelijke tijd om in te spelen op de strategische ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, waardoor budgettaire mogelijkheden ontstaan en de onderhoudskwaliteit wordt binnen een redelijke termijn op niveau

gebracht. Scenario II heeft de beste balans tussen de variabelen tijd, geld en kwaliteit en heeft om die reden de voorkeur boven de scenario's I en III.

Kader 10

Scenario II "first things first" heeft de beste balans tussen tijd, geld en kwaliteit en verdient om die reden de voorkeur boven de scenario's I en III.

9.2 Strategische scenario's

Het besluit van de gemeenteraad tot het op termijn afstoten van een substantieel deel van de vastgoedportefeuille zal langs twee wegen een gunstig effect hebben op het vastgoedonderhoud:

- a. door het afstoten van vastgoedobjecten wordt het onderhoudsvolume gereduceerd wat zal leiden tot een evenredige reductie van de onderhoudskosten;
- b. bij verkoop van vastgoedobjecten kan de overwaarde (boven de boekwaarde) ingezet worden als extra dekking voor het inlopen van het achterstallig onderhoud / de onderhoudskosten.

Gelet op de dynamiek van de vastgoedmarkt (of juist het ontbreken daarvan) is het niet mogelijk om zekerheid te verschaffen over het tempo waarin de verkoop van vastgoedobjecten zal slagen en wat hiervan de opbrengst zal zijn en wat de reductie van de onderhoudskosten zal zijn.

Gelet op deze onzekerheden hebben we drie strategische scenario's uitgewerkt:

- A. het pessimistische scenario
- B. het realistische scenario
- C. het optimistische scenario.

Hieronder worden deze scenario's op hoofdlijnen beschreven.

De opbrengsten die genoemd worden in de scenario's bestaan het verschil tussen enerzijds de boekwaarde plus de verkoopkosten van het betreffende pand en anderzijds de gerealiseerde verkoopopbrengst.

De kostenbesparing die genoemd wordt in de scenario's betreft het verschil tussen de begrote huuropbrengsten en de begrote onderhoudskosten. Dit verschil zit met name in de kosten voor grootschalig onderhoud op de betreffende objecten die wegvallen bij verkoop van deze panden.

A. het pessimistische scenario

Dit scenario gaat er van uit dat jaarlijks 2,5 vastgoedobjecten verkocht zullen worden. In een periode van 10 jaar gaat het dan om 25 vastgoedobjecten.

De gemiddelde opbrengst per pand wordt geraamd op 0,4 miljoen euro. De totaalopbrengst komt daarmee op 10 miljoen euro.

De gemiddelde kostenbesparing per pand wordt geraamd op 0,3 miljoen euro. De totale kostenreductie komt daarmee op 7,5 miljoen euro.

B. het realistische scenario

Dit scenario gaat er van uit dat jaarlijks 3,5 vastgoedobjecten verkocht zullen worden. In een periode van 10 jaar gaat het dan om 35 vastgoedobjecten.

De gemiddelde opbrengst per pand wordt geraamd op 0,4 miljoen euro. De totaalopbrengst komt daarmee op 14 miljoen euro.

De gemiddelde kostenbesparing per pand wordt geraamd op 0,3 miljoen euro. De totale kostenreductie komt daarmee op 10,5 miljoen euro.

C. het optimistische scenario.

Dit scenario gaat er van uit dat jaarlijks 4,5 vastgoedobjecten verkocht zullen worden. In een periode van 10 jaar gaat het dan om 45 vastgoedobjecten.

De gemiddelde opbrengst per pand wordt geraamd op 0,4 miljoen euro. De totaalopbrengst komt daarmee op 18 miljoen euro.

De gemiddelde kostenbesparing per pand wordt geraamd op 0,3 miljoen euro. De totale kostenreductie komt daarmee op 13,5 miljoen euro.

De financiële consequenties van zowel de technische. Als de strategische scenario's staan beschreven in het hiernavolgende hoofdstuk.

Kader 11

Het strategische scenario op realistische basis is gaat uit van reële mogelijkheden voor kostenreductie en extra dekkingsmogelijkheden uit verkoop en verdient om die reden de voorkeur boven de pessimistische en optimistische scenario's.

10. Financiële aspecten

Zoals hiervoor is beschreven kunnen er verschillende scenario's opgesteld worden voor de onderhoudsplanning. De financiële aspecten van de genoemde scenario's worden hieronder op hoofdlijnen in beeld gebracht. Na besluitvorming over kaders voor de gemeentebegroting en de omvang van de onderhoudsbudgetten zal het onderhoudswerkplan 2014 opgesteld worden.

Kader 12

Na vaststelling van de kaders voor de gemeentebegroting en de omvang van de onderhoudsbudgetten zal het onderhoudswerkplan 2014 opgesteld worden.

Voor de "technische" scenario's wordt uitgegaan van een structurele onderhoudsbehoefte van 5,5 miljoen euro per jaar, bij een ongewijzigde vastgoedportefeuille.

Op hoofdlijnen geven de hiervoor beschreven technische scenario's het volgende financiële beeld:

- scenario I: "alles tegelijk":

In 2014 wordt 10 miljoen euro extra ter beschikking gesteld voor wegwerken achterstand.

In totaal 10 miljoen extra in 1 jaar.

- scenario II: "first things first"

In 2014 en de daarop volgende 4 jaren wordt jaarlijks 2 miljoen euro extra ter beschikking voor het wegwerken van de onderhoudsachterstanden.

In totaal 10 miljoen euro extra in 5 jaar.

- scenario III: "gelijkmatige verdeling"

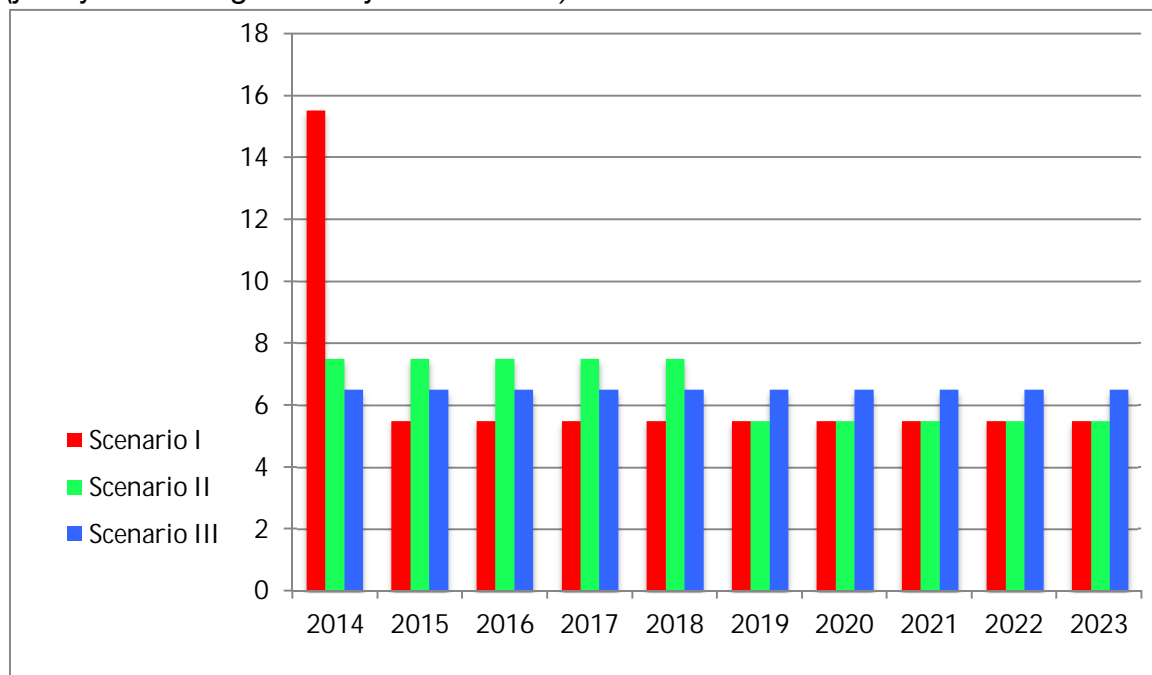
In 2014 en de daarop volgende 9 jaren wordt jaarlijks 1,0 miljoen euro extra ter beschikking voor het wegwerken van de onderhoudsachterstanden.

In totaal 10 miljoen euro extra in 10 jaar.

Tabel 1 Financiële cijfers technische scenario's bij gelijkblijvende portefeuille (jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)

Jaar	Scenario I	Scenario II	Scenario III
2014	15,5	7,5	6,5
2015	5,5	7,5	6,5
2016	5,5	7,5	6,5
2017	5,5	7,5	6,5
2018	5,5	7,5	6,5
2019	5,5	5,5	6,5
2020	5,5	5,5	6,5
2021	5,5	5,5	6,5
2022	5,5	5,5	6,5
2023	5,5	5,5	6,5
Totaal	65,0	65,0	65,0

Figuur 3 Financieel beeld technische scenario's bij gelijkblijvende portefeuille (jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)



In het onderhoudswerkplan 2014 zal op basis van het beschikbare budget een gedetailleerd overzicht gegeven worden van de financiële aspecten van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.

Voor de "strategische" scenario's geldende volgende uitgangspunten:

- de raming van de totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 65 miljoen euro;
- de onderhoudsbehoefte neemt jaarlijks af, omdat het uitgangspunt is dat de vastgoedportefeuille ingekrompen gaat worden;

- het beschikbare onderhoudsbudget bedraagt vanaf 2015 structureel 4,0 miljoen per jaar. Dit bedrag loopt in 2013 en 2014 stapsgewijs op. Daarnaast zijn er in de periode 2013-2015 in het IP nog kredieten beschikbaar.;
- de boekwinsten (verkoopresultaat) bij verkoop van vastgoedobjecten zal ingezet worden als aanvullende dekking van de onderhoudskosten (via dotaties en onttrekkingen aan de Reserve Vastgoed).

Bij de strategische scenario's dienen enkele kanttekeningen geplaatst te worden:

- het tempo waarin vastgoedobjecten verkocht kunnen worden is op voorhand niet met zekerheid te bepalen;
- de netto opbrengst c.q. overwaarde bij verkoop van vastgoedobjecten is op voorhand niet met zekerheid te bepalen;
- de netto besparing op de onderhoudskosten als verschil tussen de begrote huuropbrengsten en de begrote onderhoudskosten is uitsluitend te bepalen als het bekend is om welke panden het gaat en de tijdstip bekend zijn waarop de verkoop plaats zal vinden;
- door zaken te combineren kunnen schaalvoordelen behaald worden bij aanbestedingen.
- de totale omvang van het klachtenonderhoud zal bij een toenemend onderhoudskwaliteit jaarlijks afnemen. Het is op voorhand niet met zekerheid te bepalen in welk tempo dit gaat gebeuren;
- de organisatiekosten voor beheer en onderhoud zullen afnemen bij een krimpende vastgoedportefeuille. Het is op voorhand niet met zekerheid te bepalen in welk tempo dit gaat gebeuren.

De onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedragen als optelsom van alle afzonderlijke inspecties ruim 70 miljoen euro.

De hiervoor genoemde factoren zullen bij elkaar genomen de onderhoudskosten doen verminderen. Rekening houdend met deze factoren wordt het totale onderhoudspakket in de periode 2014 tot en met 2023 taakstellend begroot op 65 miljoen euro.

Kader 13

Rekening houdend met verschillende onzekere factoren worden de totale onderhoudskosten voor de periode 2014 tot en met 2023 taakstellend begroot op 65 miljoen euro.

Op hoofdlijnen geven de hiervoor beschreven strategische scenario's het volgende financiële beeld:

- scenario A: "pessimistisch":

De totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedragen 65 miljoen met kostenreductie van 7,5 miljoen euro (door verkoop van bezit) is 57,5 miljoen euro.

De structurele dekking voor de onderhoudskosten bedraagt in de periode 2014 tot en met 2023 in totaal 40 miljoen euro (inclusief nog beschikbare kredieten in 2013); .

De totale incidentele opbrengst uit verkoop van vastgoedobjecten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 10 miljoen euro.

De totale dekking voor onderhoudskosten (structureel en incidenteel) bedraagt dan 40 miljoen euro structureel plus 10 miljoen euro incidenteel is 50 miljoen euro.

Het saldo in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt dan 50 miljoen euro dekking minus 57,5 miljoen euro kosten is 7,5 miljoen euro negatief.

- scenario B: "realistisch":

De totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedragen 65 miljoen met kostenreductie van 10,5 miljoen euro (door verkoop van bezit) is 54,5 miljoen euro.

De structurele dekking voor de onderhoudskosten bedraagt in de periode 2014 tot en met 2013 in totaal 40 miljoen euro (inclusief nog beschikbare kredieten in 2013);.

De totale incidentele opbrengst uit verkoop van vastgoedobjecten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 14 miljoen euro.

De totale dekking voor onderhoudskosten (structureel en incidenteel) bedraagt dan 40 miljoen euro structureel plus 14 miljoen euro incidenteel is 54 miljoen euro

Het saldo in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt dan 56 miljoen dekking minus 54,5 miljoen euro kosten is 0,5 miljoen euro negatief..

- scenario C: "optimistisch":

De totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedragen 65 miljoen met kostenreductie van 13,5 miljoen euro (door verkoop van bezit) is 51,5 miljoen euro.

De structurele dekking voor de onderhoudskosten bedraagt in de periode 2014 tot en met 2013 in totaal 40 miljoen euro (inclusief nog beschikbare kredieten in 2013); .

De totale incidentele opbrengst uit verkoop van vastgoedobjecten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 18 miljoen euro.

De totale dekking voor onderhoudskosten (structureel en incidenteel) bedraagt dan 40 miljoen euro structureel plus 18 miljoen euro incidenteel is 58 miljoen euro.

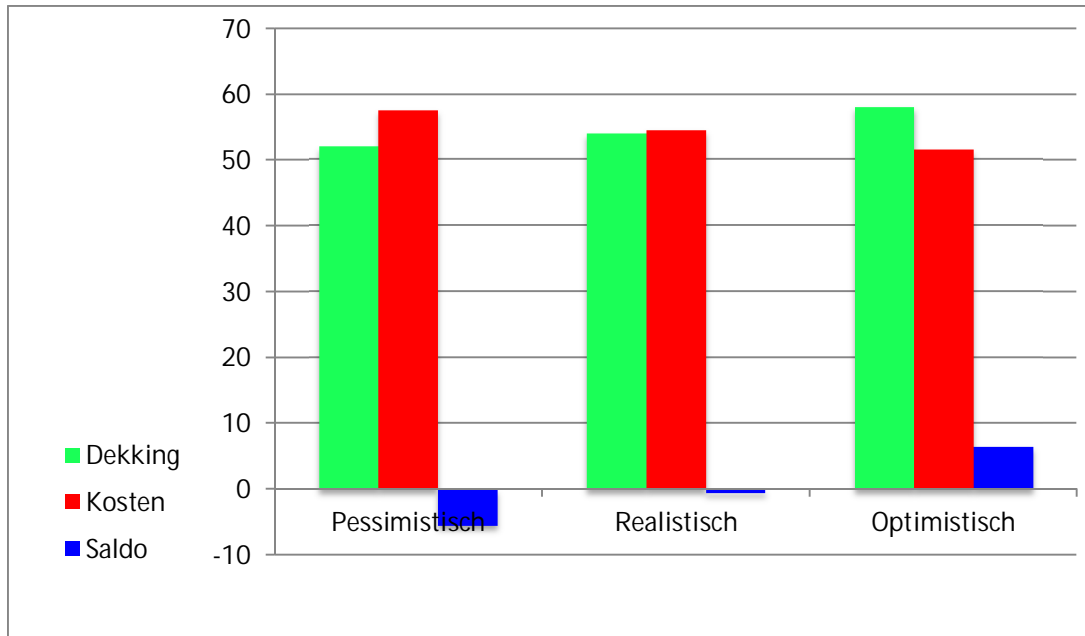
Het saldo in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt dan 58 miljoen dekking minus 51,5 miljoen euro kosten is 6,5 miljoen euro positief.

Tabel 2 Financiële cijfers strategische scenario's

(cumulatieve bedragen periode 2014 tot en met 2023 in miljoenen euro's)

	Pessimistisch	Realistisch	Optimistisch
Beschikbaar budget	40,0	40,0	40,0
Raming onderhoudskosten	65,0	65,0	65,0
Verschil	-25,0	-25,0	-25,0
Opbrengst verkoop	10	14,0	18,0
Besparing op onderhoud	7,5	10,5	13,5
Saldo	-7,5	-0,5	6,5

*Figuur 4 Financieel beeld strategische scenario's
(cumulatieve bedragen periode 2014 tot en met 2023 in miljoenen euro's)*



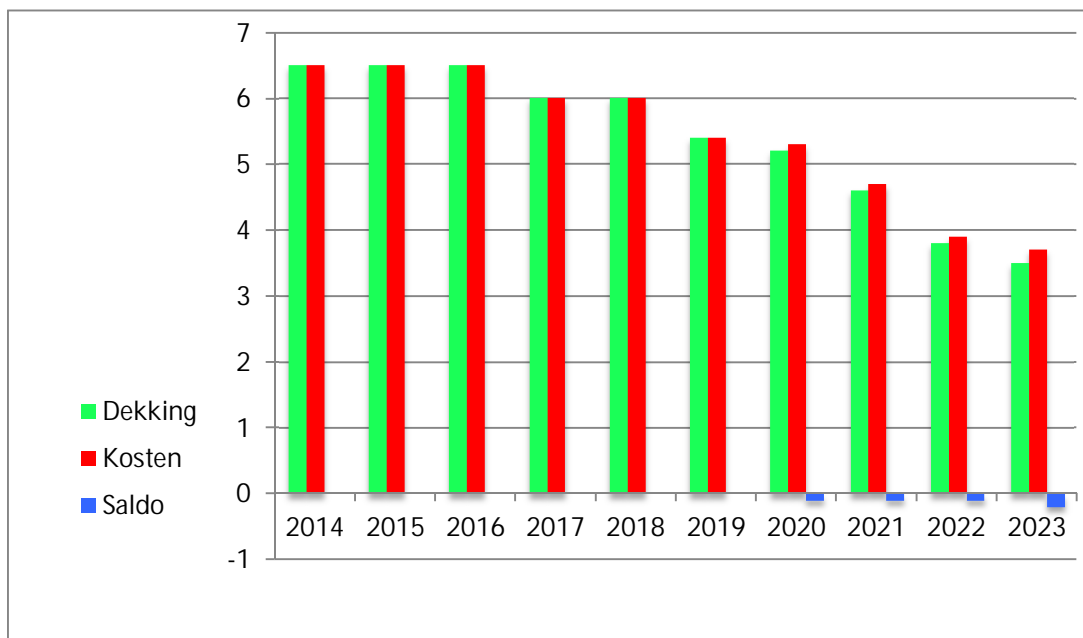
Optimaal scenario

De combinatie van het technisch scenario II “first things first” met het realistische scenario op grond van de te volgen strategie levert het optimale scenario op.

*Tabel 2 Financiële cijfers optimaal scenario
(jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)*

Jaar	Dekking	Kosten	Saldo
2014	6,5	6,5	0,0
2015	6,5	6,5	0,0
2016	6,5	6,5	0,0
2017	6,0	6,0	0,0
2018	6,0	6,0	0,0
2019	5,4	5,4	0,0
2020	5,2	5,3	-0,1
2021	4,6	4,7	-0,1
2022	3,8	3,9	-0,1
2023	3,5	3,7	-0,2
Totaal	54,0	54,5	-0,5

Figuur 5 Financieel beeld optimaal scenario
(jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)



Kader 14

De combinatie van het technisch scenario II “first things first” met het realistische scenario op grond van de te volgen strategie levert het optimale scenario op.

Kader 15

In het optimale scenario wordt ernaar gestreefd om de onderhoudskosten te reduceren van 65 miljoen euro naar 54,5 miljoen euro. De benodigde uitgaven volgen daarbij de verkoopresultaten van vastgoed.

11. Onderhoud en investeringen

In de nota Onderhoudsbeleid gemeente Haarlem van december 2012 wordt een onderscheid gemaakt in onderhoud en investeringen.

Onderhoud

Onder onderhoud wordt verstaan het in stand houden van een gebouw of van bouwdelen met inbegrip van alle reeds aangebrachte voorzieningen. Wat dit laatste betreft richt de nota zich specifiek op die voorzieningen waarvoor de gemeente een contractuele onderhoudsplicht heeft.

Investeringen

Onder investeringen wordt verstaan:

- Investeringen voor verlenging levensduur

Het vervangen van bouwkundige elementen in het kader van renovaties en restauraties kan er toe leiden dat de levensduur van een vastgoedobject verlengd wordt. Indien bij de onderhoudsinspecties de noodzaak tot dergelijke vervangingen

geconstateerd is, dan zijn deze meegenomen in de MJOP's. De betreffende kosten zijn opgenomen in de financiële ramingen. De betreffende kosten worden ten laste gebracht van het onderhoudsbudget vastgoed. Afhankelijk van de specifieke situatie en afhankelijk van het effect op de levensduur van het betreffende vastgoedobject kan de vervanging geactiveerd worden. Het Besluit Begroting en Verantwoording biedt hier mogelijkheden voor. De methodiek heeft geen effect op de omvang van de totale onderhoudskosten, maar wel over de jaarlijkse lasten van het totale onderhoudsprogramma (een dakvervanging ineens betalen of uitsmeren over 20 jaar maakt nog wel wat uit voor de "druk" op de beschikbare middelen in een jaarschijf)

- Kwaliteitsverbetering ten laste van onderhoudsbudgetten

Hiervoor is het principiële verschil tussen onderhoud en investeringen aangegeven. In de nota Onderhoudsbeleid gemeente Haarlem wordt ook het overgangsbied tussen onderhoud en investeringen uitvoerig beschreven. Hierbij is limitatief aangegeven welke kwaliteitsverbeteringen ten laste gebracht mogen worden van de onderhoudsbudgetten. Het gaat om twee soorten kwaliteitsverbeteringen: vanuit regelgeving en vanuit beleid.

Kwaliteitsverbetering uit regelgeving

Hieronder vallen maatregelen die noodzakelijk om te voldoen aan gewijzigde overheidsregels met betrekking tot asbest, legionella, brandveiligheid etc.

Kwaliteitsverbetering uit beleid

Hierbij gaat het om maatregelen die voortvloeien uit gemeentelijk beleid op verschillende terreinen zoals leefbaarheid, inbraakveiligheid en duurzaamheid.

- Investerings als gevolg van functiewijzigingen

Het aanbrengen van extra of nieuwe voorzieningen die samenhangen met de wijziging van de functie van een gebouw en/of de kwaliteitsverbetering van een gebouw. Deze investeringen worden niet gedekt uit de budgetten voor onderhoud maar worden als investeringen geactiveerd. Nadat de investeringen gerealiseerd zijn worden ze door middel van regulier onderhoud in stand gehouden ten laste van de onderhoudsbudgetten.

Kader 16

In de nota Onderhoudsbeleid is limitatief aangegeven welke kwaliteitsverbeteringen ten laste gebracht mogen worden van de onderhoudsbudgetten.

12. Preventief, correctief en levensduur verlengend onderhoud

Binnen het begrip onderhoud zoals dat hiervoor gedefinieerd is kan een nadere onderverdeling gemaakt worden in:

Preventief onderhoud: Ingrijpen voordat er een ongewenste (en dus meestal kostbare) gebeurtenis optreedt; bijvoorbeeld een storing of bezwijken. □

Correctief onderhoud: Ingrijpen nadat er een ongewenste (en dus meestal kostbare) gebeurtenis optreedt; bijvoorbeeld een storing of bezwijken. □

Levensduur Verlengend Onderhoud: Het vervangen van bouwkundige elementen in het kader van renovaties en restauraties kan er toe leiden dat de levensduur van een vastgoedobject verlengd wordt. Indien bij de onderhoudsinspecties de noodzaak tot dergelijke vervangingen geconstateerd is, dan zijn deze

meegenomen in de MJOP's.

De uitgevoerde onderhoudsinspecties hebben een integrale opzet, waarbij het accent is gelegd op preventief onderhoud. Dit is het onderhoud dat planmatig uitgevoerd wordt en wordt opgenomen in een meerjarenonderhoudsplan MJOP. In enkele gevallen zijn er bij de inspecties ook situaties naar voren gekomen die vallen in de categorie correctief onderhoud. Het aantal gevallen is beperkt omdat de hiervoor benodigde werkzaamheden meegenomen worden in een continue proces van dagelijks onderhoud wat ook wordt aangeduid met de term niet –planmatig onderhoud. Deze werkzaamheden zijn als continue activiteit opgenomen in de MJOP's.

Levensduur verlengend onderhoud is zoveel mogelijk meegenomen bij de inspecties. Het gaat hierbij om het vervangen van bouwkundige elementen in het kader van renovaties en restauraties. Dit kan er toe leiden dat de levensduur van een vastgoedobject verlengd wordt

Kader 17

Het levensduurverlengend onderhoud maakt integraal deel uit van het planmatig onderhoud zoals dat in het programma Wish is opgenomen.

13. Achterstallig onderhoud

Bij de inspecties die uitgevoerd zijn is gekeken naar de onderhoudstoestand van gebouwen en bouwdelen. De onderhoudstoestand is bepaald op grond van de norm NEN 2767. Vervolgens is aangegeven welke maatregelen op welke termijn genomen moeten worden om op conditiescore 3 te komen: sober en doelmatig. Tevens is aan de hand van de eenheidsprijzen en de onderhoudsfrequentie aangegeven wat de kosten van deze maatregelen zijn in meerjarenperspectief.

Tegen deze achtergrond kan nader ingegaan worden op het begrip “achterstallig onderhoud”. Dat zijn die maatregelen die al eerder genomen hadden moeten worden om op het kwaliteitsniveau sober en doelmatig te komen: conditiescore 3.

In de praktijk is het noodzakelijk om een concrete uitwerking te geven aan deze beleidsuitspraak. Dit kunnen we doen aan de hand van een voorbeeld over schilderwerk.

Voorbeeld schilderwerk

Als een gebouw weer helemaal opnieuw geschilderd is, dan heeft het schilderwerk een conditiescore 1: zo goed als nieuw. In een periode van gemiddeld genomen 6 jaar daalt het kwaliteitsniveau naar 4: matig en delen van het schilderwerk zijn inmiddels misschien gedaald tot niveau 5: slecht.

Als het schilderwerk in dat 6^e jaar weer opnieuw gedaan wordt, dan wordt daarmee bereikt dat het gemiddelde niveau van het schilderwerk van dit pand op 3 blijft: sober en doelmatig.

Bij de uitgevoerde inspecties is veel schilderwerk aangetroffen op niveau 4 en delen ook op 5. Op grond hiervan is bepaald dat voor de betreffende panden volgend jaar schilderwerk uitgevoerd dient te worden.

Op het niveau van een afzonderlijk pand is het niet zinvol om aan te geven of het gaat om een reguliere schilderbeurt of om het wegwerken van een achterstand: het moet gewoon gebeuren.

Op portefeuille-niveau is geconstateerd dat er een grote achterstand in schilderwerk is. Als er geen achterstand in schilderwerk is dan wordt jaarlijks gemiddeld een zesde deel van het volume aan schilderwerk gedaan. Voor 2014 blijkt het echter

noodzakelijk om ongeveer twee derde deel van het schilderwerk te doen. Dat houdt in dat er op portefeulleniveau een achterstand is van ongeveer 50%. (2/3 minus 1/6 is 1/2).

Wat voor schilderwerk geldt, geldt in vergelijkbare mate ook voor de andere onderhoudswerkzaamheden. Op sommige onderdelen is de achterstand zelfs nog groter, zodat de totale achterstand uitkomt op ongeveer twee derde. Met andere woorden van het totale benodigde onderhoudsbudget n 2014 van ca. 16 miljoen euro dat vanuit de technische inspecties uitgevoerd zou moeten worden iis ca 5,5 miljoen euro aan te merken als regulier onderhoud en ca.10,5 miljoen euro als achterstallig onderhoud.

Kader 18

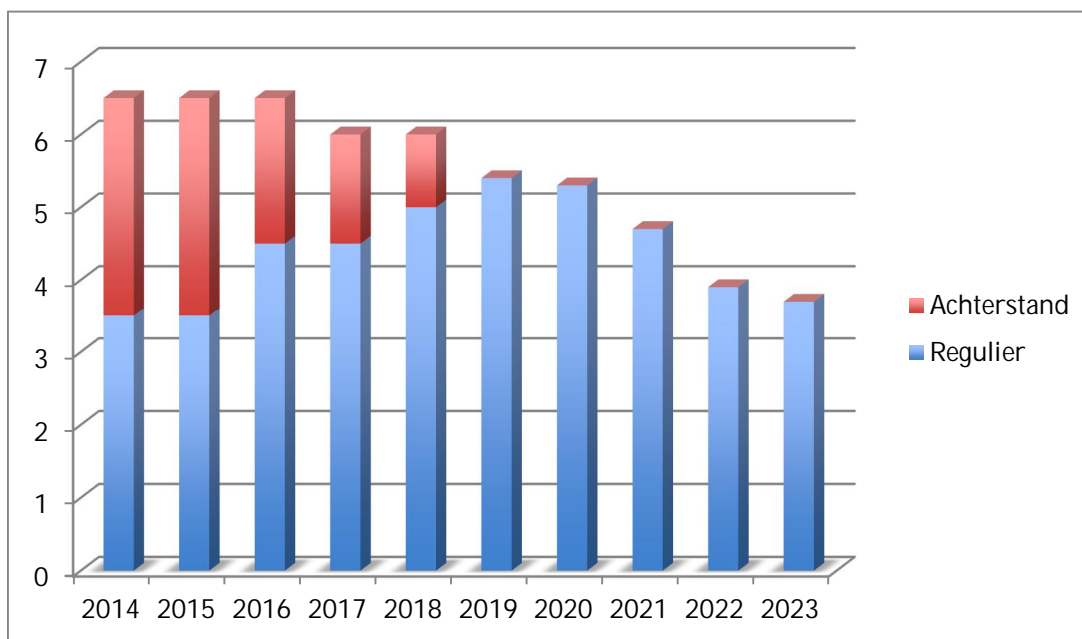
Van het totale benodigde onderhoudsbudget in 2014 van ca. 16 miljoen euro is ca 5,5 miljoen euro aan te merken als regulier onderhoud en ca.10,5 miljoen euro als achterstallig onderhoud.

Aangezien het niet mogelijk is om de totale achterstand in 2014 weg te werken op grond van budgettaire, strategische en organisatorische overwegingen, wordt er naar gestreefd om de achterstand weg te werken in 5 jaar. Binnen het optimale scenario dat hiervoor beschreven is levert dit het volgende beeld op.

Tabel 3. Wegwerken achterstand binnen optimale scenario (jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)

	Regulier	Achterstand
2014	3,5	3
2015	3,5	3
2016	4,5	2
2017	4,5	1,5
2018	5	1
2019	5,4	0
2020	5,3	0
2021	4,7	0
2022	3,9	0
2023	3,7	0
Totaal	44,0	10,5

Figuur 6 Wegwerken achterstand binnen optimaal scenario (jaarlijkse bedragen in miljoenen euro's)



11. Samenvatting

Hieronder volgt een samenvatting van deze nota aan de hand van de kaders die in de tekst zijn opgenomen.

Kader 1

De gemeente Haarlem heeft onderhoudsbeleid vastgesteld en de inspecties zijn uitgevoerd.

Kader 2

Het onderhoudsstreefniveau is vastgesteld op score 3: sober en doelmatig.

Kader 3

Onderhoudswerkzaamheden worden op portefeuilleniveau gepland.

Kader 4

De inspectiegegevens per object vormen de basis voor de Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's).

Kader 5

De eenheidsprijzen worden jaarlijks geactualiseerd en vormen de financiële basis voor de MJOP's.

Kader 6

Zodra er voldoende ervaringsgegevens bekend zijn, zullen daar waar nodig per object correctiefactoren op de eenheidsprijzen toegepast worden.

Kader 7

Demarcatielijsten met betrekking tot vastgoedonderhoud zullen bij de huurcontracten gevoegd worden.

Kader 8

De variabelen tijd, geld en kwaliteit zijn in hun onderlinge samenhang

bepalend voor het vastgoedonderhoud.

Kader 9

Bij het opstellen van het onderhoudswerkplan 2014 zal aan de hand van concrete criteria aangegeven worden hoe de prioriteitsvolgorde bepaald is.

Kader 10

Scenario II "first things first" heeft de beste balans tussen tijd, geld en kwaliteit en verdient om die reden de voorkeur boven de scenario's I en III.

Kader 11

Het strategische scenario op realistische basis is gaat uit van reële mogelijkheden voor kostenreductie en extra dekkingsmogelijkheden uit verkoop en verdient om die reden de voorkeur boven de pessimistische en optimistische scenario's.

Kader 12

Na vaststelling van de kaders voor de gemeentebegroting en de omvang van de onderhoudsbudgetten zal het onderhoudswerkplan 2014 opgesteld worden.

Kader 13

Rekening houdend met verschillende onzekere factoren worden de totale onderhoudskosten voor de periode 2014 tot en met 2023 taakstellend begroot op 65 miljoen euro.

Kader 14

De combinatie van het technisch scenario II "first things first" met het realistische scenario op grond van de te volgen strategie levert het optimale scenario op.

Kader 15

In het optimale scenario wordt ernaar gestreefd om de onderhoudskosten te reduceren van 65 miljoen euro naar 54,5 miljoen euro. De benodigde uitgaven volgen daarbij de verkoopresultaten van vastgoed.

Kader 16

In de nota Onderhoudsbeleid is limitatief aangegeven welke kwaliteitsverbeteringen ten laste gebracht mogen worden van de onderhoudsbudgetten.

Kader 17

Het levensduurverlengend onderhoud maakt integraal deel uit van het planmatig onderhoud zoals dat in het programma Wish is opgenomen.

Kader 18

Van het totale benodigde onderhoudsbudget in 2014 van ca. 16 miljoen euro is ca 5,5 miljoen euro aan te merken als regulier onderhoud en ca.10,5 miljoen euro als achterstallig onderhoud

Bijlagen: Onderhoudsplanning 2014-2023

Bijlage: Onderhoudsplanning 2014-2023

HFD ID	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bedrag Incl Btw
00 Algemeen	2.002.730	111.894	448.641	2.212.726	400.544	480.180	2.422.191	325.487	565.485	2.294.662	11.264.540
01 Klachtenonderhoud	96.338	96.338	96.338	96.338	96.338	96.338	96.338	96.338	96.338	96.338	963.376
12 Grondwerk	908			908			908			908	3.630
14 Buitenriolering	11.773	1.452		1.452	1.452		47.904			4.005	68.038
15 Terreinverhardingen	12.221	2.239	121	2.239	1.029	121	1.331	1.029	121	121	20.570
16 Beplanting	2.420		908		908		908		908		6.050
17 Terreininventaris	85.003	53.543	23.595	33.578	113.438	67.760	412.913	14.520	9.075	32.670	846.093
21 Betonwerk	12.403	1.513	1.513	1.513	3.926	6.353	4.538	1.513	1.513	1.513	36.294
22 Metselwerk	2.025.057	389.896	380.380	38.616	767.120	44.722	1.373.401	107.654	167.159	520.847	5.814.852
23 Systeemvloeren	6.050										6.050
24 Houten draagconstructies	243.210	109.505	121.000	104.968	114.950	90.750	351.520	117.068	96.800	108.900	1.458.670
25 Metalen draagconstructies	6.050	1.513	1.513	1.513	1.997	2.118	1.513	1.513	1.513	1.513	20.752
30 Kozijnen, ramen en deuren	188.004	94.894	12.070	21.175	108.719	17.061	231.473	26.197	9.620	16.275	725.486
31 Gevelbekleding	23.910	3.697	4.538	2.118	22.083	6.970	9.378	2.692	5.445	2.118	82.946
32 Trappen en hekken	3.449	908		908	1.210		908	908		2.118	10.406
33 Dakbedekking	3.749.509	1.296.392	103.148	75.571	536.737	365.821	3.420.592	111.327	39.472	673.673	10.372.243
34 Goten en hemelwaterafvoeren	54.047	11.899	16.381	17.771	70.010	16.372	232.104	6.573	8.370	10.170	443.697
35 Natuursteen	9.983	1.210					4.235		605		16.033
40 Stuckadoorwerk	3.328				4.120		1.513				8.960
41 Tegelwerk	117.115	25.289	8.285	29.016	55.037		961.794	2.130		9.117	1.207.783
42 Dekvloeren en vloerbedekkingen	86.745	30.280	90.871	6.534	750.666	7.442	143.446				1.115.983
43 Metaal- en kunststofwerken	908						908				1.815
44 Plafond en wandsystemen	37.229	102.976	86.191	51.110	100.362		1.160.613		20.328	3.949	1.562.759
45 Binnentimmerwerk en binneninrichting	201.163	54.450	89.238	49.308	104.363	12.100	878.763	18.150	19.747	30.250	1.457.530
46 Beglazing	629.600	9.183	40.223	3.073	42.444	605	421.555	605	1.716	605	1.149.609
47 Buitenschilderwerk	2.459.509	560.536	385.646	779.872	942.578	141.993	3.414.055	430.631	349.346	829.287	10.293.453
49 Binnenschilderwerk	460.399	122.926	56.014	285.617	463.760	1.842	95.300	75.228	716.930	14.641	2.292.657
53 Waterinstallatie en sanitair	219.918	32.622	50.215	50.215	100.043	26.620	731.227	33.880	25.410	30.250	1.300.399
55 Gasinstallatie	1.210			1.815							3.025
56 Verwarmingsinstallatie	2.000.328	681.712	581.587	637.735	801.446	282.615	2.809.318	278.765	647.234	1.040.523	9.761.261
57 Ventilatie	443.915	528.661	92.529	39.186	76.817	5.100	614.361	1.271	3.244	21.684	1.826.767
58 Regelininstallatie	78.650			139.150	121.000	181.500	296.450		78.650	363.000	1.258.400
62 Koelininstallatie	66.550		46.585		33.275		53.240	13.310	93.170	13.310	319.440
63 Elektrische installatie	537.150	90.284	91.595	211.081	343.096	223.150	1.884.226	119.798	50.250	75.439	3.626.069
67 Liftinstallatie	477.345	160.930	5.445	91.355	84.095	3.630	241.395	82.280	84.095	160.930	1.391.500
68 Veiligheidsinstallaties	61.152	106.359	61.303	18.582	359.283	123.759	435.738	13.129	33.348	290.727	1.503.379
72 Vaste gebruiksvoorzieningen	6.050	30.553	6.050	6.050	12.100	6.050	6.050	6.050	34.939	6.050	119.941
85 Inventaris		7.260									7.260
90 Zwembadinstallaties	36.905	202.796	30.250	103.697	9.075	25.047	957.594	32.670	47.432	9.075	1.454.541
Totaal	16.458.230	4.923.706	2.932.170	5.114.785	6.644.018	2.236.016	23.719.692	1.920.711	3.208.259	6.664.665	73.822.252