



Haarlem

Gemeente Haarlem

Drs. Jur Botter, MPA.

Wethouder Wmo, Welzijn, Volksgezondheid, Cultuur en Vastgoed

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum 8 november 2016
Ons kenmerk 2016/301633
Contactpersoon J.T. Huizinga
Doorkiesnummer 023 – 511 3436
E-mail jhuizinga@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording toezegging wethouder Van Spijk overzicht van de kosten achterstallig onderhoud

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Bij de bespreking van de kadernota is gesproken over het inlopen van achterstallig onderhoud door de afdeling vastgoed. Hierbij heeft Wethouder Van Spijk aangegeven voor de begroting 2017 met een overzicht van de kosten voor achterstallig onderhoud te komen; dit in relatie tot reserve vastgoed of algemene reserve. In deze brief wordt dit overzicht gegeven.

Achtergrond

De Gemeente Haarlem heeft in 2013 besloten (nota Meerjarenraming Onderhoud vastgoed 2014-2013, nummer 2013/284532) om de afdeling vastgoed financieel in staat te stellen om gefaseerd achterstallig onderhoud aan het strategisch vastgoed weg te werken. Belangrijke uitgangspunten hierbij waren:

- de raming van de totale onderhoudskosten in de periode 2014 tot en met 2023 bedraagt 65 miljoen euro;
- het beschikbare onderhoudsbudget bedraagt vanaf 2015 structureel 4,0 miljoen per jaar. Dit wordt gedekt uit de exploitatie (programma 5);
- de boekwinsten (verkoopresultaat) bij verkoop van vastgoedobjecten wordt ingezet als aanvullende dekking van de onderhoudskosten (via dotaties en onttrekkingen aan de Reserve Vastgoed). De onderhoudsbehoefte neemt af, omdat het uitgangspunt is dat de vastgoedportefeuille ingekrompen gaat worden.

De extra benodigde onderhoudskosten worden gedekt vanuit een onttrekking uit de reserve vastgoed. De reserve kent op jaarbasis een aanvulling door middel van gerealiseerde verkopen. Overig (regulier)onderhoud wordt gedekt vanuit de exploitatie.



Haarlem

2

Werkwijze

Het jaarlijks beschikbare bedrag voor onderhoud bestaat uit een deel dat bestemd is voor achterstallig onderhoud en een deel ten behoeve van regulier onderhoud. Bij het doen van onderhoud zijn de objecten echter integraal aangepakt. Het maken van een scherpe verdeling tussen (enige mate van) achterstalligheid en regulier cyclisch onderhoud is dan ook moeilijk te maken is.

Wel is het zo dat het benodigde bedrag voor achterstallig onderhoud na deze 10 jaren afneemt omdat de objecten zich dan binnen de afgesproken conditiescore bevinden.

De afdeling vastgoed heeft vanaf 2013 bij 119 objecten onderhoud gepleegd waarvan bij 93 objecten sprake was van een combinatie van regulier onderhoud en inlopen achterstallig onderhoud. Vastgoed heeft de werkzaamheden die vallen onder achterstalligheid gecombineerd met planmatige werkzaamheden om zo een inkoopvoordeel te behalen. Door deze concentratie van werkzaamheden per pand voorkomt de afdeling vastgoed tevens dat de gebruiker van een pand vaker dan nodig blootgesteld wordt aan werkzaamheden en optimaliseert de afdeling de functionele bedrijfstijd van de panden.

Uitgaven aan achterstallig onderhoud

In totaal is er vanaf medio 2014 voor € 12.700.000,= uitgevoerd aan onderhoud. Hiervan was het aandeel achterstallig onderhoud € 6.300.000,=. Deze panden zijn vervolgens opgenomen in het planmatige stramien van periodiek onderhoud zodat zij blijven voldoen aan de afgesproken conditiescore (ten minste 3 volgens NEN 2767) en er geen nieuw achterstallig onderhoud wordt opgebouwd.

Wat gaat er nog gebeuren

De komende 8 jaren staat nog € 12.600.000,= in de planning voor het inlopen van (enige mate van) achterstallig onderhoud. Na het uitvoeren van al het achterstallig onderhoud zal in totaal € 18.900.000,= zijn besteed aan achterstallig onderhoud en zullen de panden terugkomen in de periodieke, geplande onderhoudscyclus (conditiescore 3 volgens NEN 2767). Dit bedrag is gebaseerd op de informatie die op dit moment beschikbaar is en bestaat uit een deel reeds gerealiseerd werk en een deel begroot werk met de aanpassing van prijzen naar het huidige prijspeil. Bij verkoop van objecten die achterstallig onderhoud kennen zal dit bedrag naar beneden bijgesteld worden.

In de voorziene uitgaven is nog geen rekening gehouden met mogelijk in te voeren duurzaamheidsmaatregelen. Deze maatregelen worden vanaf volgend jaar geïnventariseerd en zullen u separaat worden aangeboden.

Afwegingen in de uitvoering

Niet alle panden in portefeuille hebben te maken met achterstallig onderhoud. Bij de panden die wel te maken hebben met een mate van achterstalligheid is bij aannemers een totaalaanbieding opgevraagd voor de achterstallige- en cyclische werkzaamheden. Deze combinatie zorgt voor een verplechting in de aanbiedingen van de aannemers, de opdrachtverstrekking en de werkzaamheden.



Haarlem

3

Panden die op de verkooplijst staan worden in principe in de huidige staat verkocht omdat de investeringen die gemoeid zijn met het onderhoud niet worden terugverdiend bij een verkoop. Dit geldt ook indien er sprake is van achterstallig onderhoud. Bovendien stelt het de nieuwe eigenaar in staat om het onderhoud en eventuele aanpassingen/ investeringen naar eigen inzicht te verrichten. Waar nodig zal, om de verkoop te bevorderen, een zg. 'makelaarsbeurt' worden gegeven.

De actuele stand van de reserve vastgoed per 6 oktober 2016

Stand Reserve Vastgoed oktober 2016

Ontwikkeling reserve vastgoed	2015	2016	2017	2018
Beginstand		1.719.445	1.713.110	442.110
Stand ultimo 2015	1.719.445			
Onttrekkingen				
Planmatig/achterstallig onderhoud (Berap 3-2015)		-750.000		
Verkoopkosten c.a.(Berap 1-2016)		-425.000		
Verduurzaming en planmatig/achterstallig onderhoud (Berap 1-2016)		-575.000		
Bijdrage voetbalvereniging HYS en De Brug (Berap 1-2016)		-54.000	-21.000	-50.000
Taakstelling verkoop vastgoed (Kademota 2014)			-500.000	-500.000
Asbest diverse panden (Berap2-2016)		-210.354		
Gepland:				
Duurzaamheidsmaatregelen (raadsnota-berap1-2017)			-500.000	
Planmatig/achterstallig onderhoud 2017 (berap 1-2017)			-1.000.000	
Leidsevaart 220, bijdrage achterstallig onderhoud niet onderwijsruimte		-300.000		
Dotaties				
Verkoop:				
Kleverlaan 9 (gereserveerd voor ontwikkeling gebied)		240.000		
Kleverlaan 9 verkoopkosten		-3.606		
Conradkade 4		67.200		
Lange Poellaan nst 25		10.750		
Klein Heiligland 11		300.003		
Klaproosstraat 11 (erfpacht -> bloot eigendom)		36.450		
Dolfijnstraat 13 (erfpacht -> bloot eigendom)		38.475		
Van Hogedorp nst 25		21000		
Kleverlaan 12 parkeerplaats		17.500		
Parkeerplaatsen Ripperda (Berap3 - 2016)		447.480		
Voorgenomen verkoop				
Brinkmann (1-12-2016)		1.132.767		
Terugboeking (Grex Zwemmerslaan, 2012/157003)			750.000	
Stand ultimo	1.719.445	1.713.110	442.110	-107.890

Met vriendelijke groet,


Jur Botter