

Beheerplan gemeentelijke gebouwen

Gemeente Oldebroek

2018



COLOFON:

AUTEUR:	Gebouwenbeheer
AFDELING:	team Handhaving, Toezicht en Beheer Openbare Ruimte
STATUS:	definitief
DATUM:	30 november 2017



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling beheerplan	3
1.3 Scope	3
2 Kaders	4
2.1 Beleidsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2019	4
2.2 Overige wet- en regelgeving	4
3 Kwaliteit	5
3.1 Kwaliteitsniveau	5
3.2 Beleidsdoelstellingen	5
4 Kwantiteit	6
4.1 Areaal	6
4.2 Toelichting per gebouw(-cluster)	7
4.3 Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP)	8
4.4 Nieuw beleid	8
4.5 Duurzaamheid	8
4.6 Demarcatie beheer en onderhoud	9
5 Kosten	10
5.1 Financiële uitgangspunten	10
5.2 Onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen	10
5.3 Financiële doorrekening	11
6 Conclusies	17
Bijlagen:	18
1 - Overzicht gemeentelijke gebouwen	18
2 - Begrippenlijst	18



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2014 is een rekenkameronderzoek afgerond naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het beleid voor de kapitaalgoederen en het beheer en onderhoud ervan binnen de gemeente Oldebroek. Daarbij is een quickscan uitgevoerd waarbij de verhouding tussen de beheerplannen en de beheersystemen tegen het licht zijn gehouden. Uit beide onderzoeken is onder andere gebleken, dat het onderscheid tussen beleidsplannen en beheerplannen in de gemeente Oldebroek verduidelijkt kan worden.

Dit heeft geleid tot de opstelling van het '*Beleidsplan Openbare Ruimte 2015-2019: de basis op orde!*'. Als uitwerking hiervan zijn beheerplannen opgesteld voor de onderdelen Groen, Wegen, Openbare Verlichting, Bebording & Bewegwijzering, Straatmeubilair, Riolering, Verkeersreginstallaties en Civiele kunstwerken. Voor het onderdeel gemeentelijke gebouwen is het '*Beleidsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2019*' (hierna: *beleidsplan gebouwen*) opgesteld. Deze documenten zijn in november 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Door de vele ontwikkelingen rondom diverse (grote) gemeentelijke gebouwen is de uitwerking van het beleidsplan gebouwen tot een beheerplan uitgesteld, totdat er een beter zicht was op de toekomstige onderhoudssituatie van deze gebouwen. De laatste actualisatie van het bestaande beheerplan gebouwen vond plaats in 2011.

In dit *Beheerplan gemeentelijke gebouwen* wordt e.e.a. uitgewerkt aan de hand van de 4 K's: Kaders, Kwaliteit, Kwantiteit en Kosten.

1.2 Doelstelling beheerplan

De gemeente Oldebroek is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, waar de gemeentelijke gebouwen een onderdeel van zijn. Om aan deze opgave invulling te geven wordt gebruik gemaakt van beheerplannen. In deze beheerplannen wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten gemaakt moeten worden om de kapitaalgoederen (in dit geval gebouwen) op het vastgestelde onderhoudsniveau te (onder-)houden.

De doelstelling van het opstellen van dit beheerplan gebouwen is het beantwoorden van de volgende vragen:

- Wat heeft de gemeente in beheer (omvang areaal)?
- Wat is het kwaliteitsniveau ervan (actuele kwaliteit en eventueel achterstallig onderhoud)?
- Welke onderhoudsmaatregelen zijn noodzakelijk?
- Wat is het benodigde budget om te voldoen aan de beoogde kwaliteit?
- Wanneer moet het onderhoud worden uitgevoerd?

1.3 Scope

Wat staat beschreven in het beleidsplan gebouwen en in dit beheerplan heeft uitsluitend betrekking op het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen. Dit plan gaat niet in op het gebruik en beheer van gebouwen. Wel wordt de relatie en sterke samenhang met deze aspecten benoemd. Dit is verder beschreven in paragraaf 4.6.



2 Kaders

De gemeente Oldebroek voert het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen binnen de wettelijke beleidskaders uit. In dit hoofdstuk worden hiervan de belangrijkste op een rij gezet.

2.1 Beleidsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2019

In het beleidsplan gebouwen is beschreven aan welke kaders het gebouwonderhoud dient te voldoen en wat het kwaliteitsniveau is. In het beleidsplan zijn de speerpunten veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, energiezuinigheid en regionale samenwerking uitgewerkt, binnen het vastgestelde kwaliteitsniveau.

2.2 Overige wet- en regelgeving

Vanuit de Nederlandse wetgeving heeft de gemeente een verantwoordelijkheid in het beschikbaar stellen van een aantal basisvoorzieningen. Zo dient er huisvesting beschikbaar te zijn voor het uitvoeren van de gemeentelijke bedrijfsvoering, zoals een gemeentekantoor en een gemeentewerf. Ook ligt er een verplichting voor het aanbieden van accommodaties voor bewegingsonderwijs.

Voor onderhoud van gebouwen is de belangrijkste wet- en regelgeving verder beschreven in:

- Bouwbesluit 2012
- Arbowetgeving
- Energieakkoord overheid voor duurzame groei (2013)
- Omgevingsvisie Gelderland (2014) -> *energieneutraliteit in 2050*

Ook op gemeentelijk niveau zijn er enkele beleidskaders waar het gebouwonderhoud onderdeel van uitmaakt. De belangrijkste daarvan zijn:

- Bestuursovereenkomst "Samen verantwoordelijk" 2014-2018
- Programmabegroting 2018-2021
- Inkoopbeleid Inkoop samenwerking Noord-Veluwe (ISNV)
- Integraal Beveiligingsbeleid (2012)
- Milieuvisie "bouwen en bewaren" (2015)
- Routekaart Klimaatneutraal Oldebroek, incl. Programma Klimaatneutraal Oldebroek 2017-2020

Verdere toelichting en uitwerking van de genoemde wet- en regelgeving is te vinden in het beleidsplan gebouwen.



3 Kwaliteit

3.1 Kwaliteitsniveau

Het vastgestelde kwaliteitsniveau in het beleidsplan gebouwen is 'sober en doelmatig'. Deze visie is in zijn algemeenheid beschreven bij de vaststelling van het eerste beheerplan gemeentelijke gebouwen in 2005 en is nog altijd van kracht. Door college en gemeenteraad is dit als volgt gedefinieerd:

'Er wordt gestreefd naar een doelmatige en duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte en gebouwen, zodat de samenleving deze goed kan gebruiken. Prioriteit ligt bij het voorkomen van gevaarlijke en ongewenste situaties voor de samenleving en het realiseren van een voor de gebruiker acceptabele onderhoudstoestand van de leefomgeving. Dat is een omgeving die als prettig ervaren wordt'.

Op dit moment voldoen alle gemeentelijke gebouwen aan het kwaliteitsniveau sober en doelmatig.

3.2 Beleidsdoelstellingen

Primaire doelstelling vanuit het beschreven kwaliteitsniveau is het duurzaam instandhouden van de bestaande situatie. Duurzaam wil in dit verband zeggen dat er onderhoud wordt uitgevoerd, dat bijdraagt aan het handhaven van het afgesproken kwaliteitsniveau tijdens de levensduur van het gebouw. Binnen dit ambitieniveau moet het mogelijk blijven om in te spelen op nieuwe beleidsontwikkelingen, met als doel om de kwaliteit, uitstraling, en gebruiksmogelijkheden van de gebouwen te optimaliseren.

In het beleidsplan gebouwen zijn de volgende concrete doelstellingen beschreven:

- 1) optimalisatie van de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van de gebouwen;
- 2) de huisvesting, met de daaraan toegekende gebruiksfunctie, optimaal geschikt maken om een klantgerichte dienstverlening uit te kunnen voeren;
- 3) het realiseren van een representatieve, eigentijdse en klantgerichte uitstraling binnen het uitgangspunt sober en doelmatig;
- 4) de brand- en inbraakveiligheid van de gebouwen waarborgen alsook een veilige en gezonde omgeving garanderen voor werknemers en bezoekers in deze gebouwen;
- 5) een verhoogde energiezuinigheid en duurzaamheid van de gebouwen, door bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen en bewustwording van beheerders en gebruikers;
- 6) meer intergemeentelijke samenwerking op diverse onderdelen, bijvoorbeeld door kennisoverdracht en gezamenlijke inkoop;

Deze doelstellingen zijn in het beleidsplan gebouwen nader uitgewerkt.



4 Kwantiteit

4.1 Areaal

Op dit moment (eind 2017) heeft de gemeente Oldebroek totaal 19 gemeentelijke gebouwen in eigendom. Onder gemeentelijke gebouwen worden alle gebouwen gerekend waarbij de gemeente als vastgoedeigenaar een verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud.

De gemeente heeft op dit moment de volgende gemeentelijke gebouwen per kern in eigendom en onderhoud:

Gebouwen	Oldebroek	Wezep	Hat.broek	Oosterwolde	't Loo	Noordeinde	Totaal
Gemeentehuis	1						1
Gemeentewerf		1					1
Brandweerkazernes	1	1					2
Sportgebouwen <i>2 sporthallen (Wezep) + 6 gymzalen</i>	1	4	1	1	1		8
Dorpshuizen <i>De Brinkhof - 't Grinthus - 't Noorderhuukien</i>		1			1	1	3
Overige gebouwen <i>Vml. LHNO Oldebroek</i>	1						1
Begraafplaatsgebouwen	1	1		1			3
Totaal:	5	8	1	2	2	1	19

Alle gemeentelijke gebouwen uit bovenstaand overzicht zijn gespecificeerd in bijlage 1.

Ten opzichte van het vorige beheerplan (2011) hebben er de afgelopen jaren areaalwijzigingen plaatsgevonden.

Uit het beheerplan gebouwen zijn de volgende gebouwen afgevoerd:

- Dorpskantoor - Wezep (*verkocht in 2013*)
- Gebouw Loco Media Groep - Wezep (*verkocht in 2013*)
- Vml. jeugdcentrum Slash - Wezep (*tijdelijk nog in gebruik en staat in de verkoop*)
- Brandweerkazerne - Hattemerbroek (*staat leeg en in de verkoop*)
- Vml. peuterspeelzaal Harlekijntje - Wezep (*nog tijdelijk in gebruik, daarna sloop*)
- Vml. peuterspeelzaal Roezemoes - Oosterwolde (*gesloopt in 2016*)
- Zwembad De Veldkamp - Wezep (*geprivatiseerd per 1-1-2017*)

Het zwembad maakte onderdeel uit van het totale beheerplan gebouwen, maar de effecten op het beheerplan zijn bij de verzelfstandiging al in de begroting verwerkt.

In het beheerplan gebouwen zijn de volgende gebouwen toegevoegd:

- Sporthal Erica Terpstrahel - Wezep (*aangekocht in 2014*)
- Nieuwe brandweerkazerne - Wezep (*gebouwd/verbouwd in 2015/2016*)
- Dorpshuis De Brinkhof - Wezep (*verbouwd en overgedragen aan gemeente in 2016/2017*)



4.2 Toelichting per gebouw(-cluster)

Hieronder zijn kort de meest relevante ontwikkelingen van de gebouwen beschreven die op dit moment bekend zijn en van invloed zijn op het huidige en/of toekomstige onderhoud.

Gemeentehuis:

In 2018-2019 vindt er grootschalige renovatie en verduurzaming van het gemeentehuis plaats. Omdat deze plannen nog in voorbereiding zijn, is er nog geen nieuw beheerplan (MJOP) van het vernieuwde gemeentehuis. Deze valt nu buiten de doorrekening van dit beheerplan. Na gereedkoming van het gebouw wordt deze separaat vastgesteld.

Gemeentewerf:

In 2015/2016 heeft er een complete herinrichting van de bestaande gemeentewerf plaatsgevonden. De gemeentewerf is van de Rondweg naar de zijde van de Ampèrestraat verplaatst. In het gebouwdeel aan de Rondweg is de nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd. Voor beide gebouwdelen is een afzonderlijk MJOP opgesteld.

Brandweerkazernes:

Door de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne in Wezep (zie boven) is de bestaande kazerne Hattemerbroek komen te vervallen. Het gebouw staat in de verkoop en is uit het beheerplan afgevoerd. De kazerne in Oldebroek blijft vooralsnog in stand, maar dient aan de huidige eisen te worden aangepast. Hiervoor zijn momenteel plannen in voorbereiding.

Sportgebouwen:

De gemeente heeft 2 grote sporthallen (De Kamphal en Erica Terpstrahal) en daarnaast 6 gymzalen, verdeeld over de kernen. Daarvan wordt in 2018 de gymzaal Sneeuwbesstraat gesloopt en de gymzaal Kerkweg blijft nog tot omstreeks 2020 in stand. Deze wordt gesloopt na realisatie van de nieuwe basisschool in Wezep-Noord. Voor beide gymzalen is in het beheerplan alleen nog een sloopbudget opgenomen. Door sloop van beide gymzalen wordt het gebruik van de beide sporthallen geoptimaliseerd. De gymzaal Hattemerbroek is in beheer en onderhoud gegeven aan het naastgelegen dorpshuis De Bouwakker. De gemeente heeft hier alleen nog een rol voor het groot onderhoud. De gymzaal 't Loo is onderdeel van de nieuwe Looschool, waarbij ook hier sprake is van een gedeelde beheer-/onderhoudsituatie. De toekomst van de gymzaal Oosterwolde wordt bepaald door de doorgang van het plan Hart van Oosterwolde, waarin een nieuwe sporthal op het sportpark De Heugte is voorzien. In het beheerplan is vooralsnog uitgegaan van instandhouding van de bestaande gymzaal.

Dorpshuizen:

Na verbouw en uitbreiding van dorpshuis De Brinkhof in Wezep is het gebouw overgedragen aan de gemeente. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor het toekomstig (groot) onderhoud. Bij de dorpshuizen 't Grinhuus ('t Loo) en 't Noorderhuukien (Noordeinde) is er sprake van een verdeling voor klein- en groot onderhoud (zie ook paragraaf 4.6).

Overige gebouwen:

Het betreft hier alleen nog de voormalige LHNO in Oldebroek. Een gedeelte van de vml. LHNO is nu nog in gebruik als kantoor gemeentehuis. Na gereedkoming van het vernieuwde gemeentehuis wordt dit gedeelte losgekoppeld. In het beheerplan is het kantoordeel al toegevoegd aan het bestaande LHNO-deel. In 2018 wordt nader onderzocht wat de verdere toekomst van dit gebouw wordt.



Begraafplaatsgebouwen:

Op dit moment zijn er bij deze gebouwen geen grote ontwikkelingen te verwachten. De onderhoudskosten van deze gebouwen zijn onderdeel van het totale begraafplaatsonderhoud.

Inventaris sportgebouwen:

In de 2 sporthallen en 6 gymzalen zijn losse en vaste sporttoestellen opgenomen in een afzonderlijk beheerplan. Omdat ze een directe relatie hebben met de instandhouding van de gebouwen is dit onderdeel meegenomen in de totale doorrekening van het beheerplan gebouwen. In het bestaande beheerplan was dit ook onderdeel van de doorrekening.

4.3 Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP)

Om onderhoud en instandhouding van onze gebouwen tot uitvoering te brengen zijn er (sinds 2005) van alle gebouwen meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) opgesteld. Deze worden ook wel gebouwbeheerplannen genoemd. Het MJOP geeft inzicht in de onderhoudsbehoefte van de gebouwonderdelen en de daarvoor noodzakelijke budgetten van het gebouw op de korte en langere termijn. De budgetten per jaar worden opgenomen in de gemeentelijke begroting. Alle MJOP's hebben een looptijd van 40 jaar, waarbinnen alle onderhoudscycli vallen. De actualisatie van de MJOP's, gekoppeld aan het totale beheerplan gebouwen, wordt minimaal eens in de 4 jaar en in eigen beheer uitgevoerd.

4.4 Nieuw beleid

Het beleid rondom gemeentelijke gebouwen is continu in beweging. Daardoor kan het zijn dat er voor aanvullende eisen en wensen extra financiële middelen noodzakelijk zijn. Dit nieuwe beleid valt buiten het reguliere onderhoud vanuit het beheerplan, dat uitgaat van instandhouding van de huidige situatie. Het genereren van budget van nieuw beleid wordt via een afzonderlijke budgetaanvraag geregeld. Na realisatie van de beleidsmaatregelen (areaaluitbreiding) worden de uitgevoerde aanpassingen verwerkt bij de actualisatie van het beheerplan, waardoor dit in de verdere onderhoudscyclus van het gebouw opgenomen wordt.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderdeel geworden van onze samenleving en het onderhoud van de openbare ruimte. In de bestuursovereenkomst 2014-2018 is opgenomen dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft op het gebied van duurzaamheid.

In het gebouwonderhoud heeft duurzaamheid inmiddels een vaste plaats gekregen, door gebouwonderdelen op natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen. Voorbeelden daarvan zijn vervanging van CV-installaties (->hoogrendement), beglazing (->HR++) en vervanging verlichting (traditioneel -> LED). Deze maatregelen zijn meegenomen in de MJOP's.

In maart 2017 stelde de gemeenteraad de Routekaart Klimaatneutraal Oldebroek vast, met bijbehorende programma Klimaatneutraal Oldebroek 2017-2020. Een mijlpaal in de Routekaart is dat de eigen bedrijfsvoering in 2025 klimaatneutraal is. Adviesbureau DWA heeft de opdracht gekregen om dit onderzoek uit te voeren en concrete maatregelen uit te werken voor de gemeentelijke gebouwen. Dit onderzoek is momenteel nog in uitvoering.

Deze grootschalige verduurzaming van gebouwen is een vorm van nieuw beleid (zie par. 4.4) en valt buiten het reguliere beheerplan, dat primair uit gaat van instandhouding van het bestaande. Na vaststelling van de uitgewerkte maatregelen en de uitvoering daarvan worden deze bij de volgende actualisatie in het beheerplan opgenomen.



4.6 Demarcatie beheer en onderhoud

Het beheren en onderhouden van gebouwen is een continu proces. Gedurende de hele technische en functionele levensduur van het gebouw zal het noodzakelijk onderhoud gepland, uitgevoerd, geïnspecteerd en opnieuw gepland moeten worden. Een goede organisatie met mensen, procedures en taken is daarbij van essentieel belang. Er is vaak een dunne scheidslijn tussen taken en verantwoordelijkheden op het gebied van beheer, gebruik en onderhoud. Tussen de diverse beleidsvelden, teams en personen zijn goede afspraken vastgelegd om tot een optimaal resultaat te komen.

Bij een aantal gebouwen is er sprake van gedeeld beheer en onderhoud. Voorbeelden hiervan zijn de dorpshuizen. Aan het beheer en onderhoud van deze gebouwen liggen huur- of bruikleenovereenkomsten ten grondslag. De algehele beleidslijn daarbij is dat al het buitenonderhoud voor verantwoording is van de gemeente en dat het binnenonderhoud (incl. inventaris) voor rekening van de gebruikers komt. In het algemeen komen alle grote investeringen met een cyclus van 10 jaar of meer voor rekening van de gemeente.

De genoemde taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in demarcatie-overzichten per gebouw. Deze zijn afgestemd op het MJOP en eventuele huur- of bruikleenovereenkomsten.



5 Kosten

5.1 Financiële uitgangspunten

De Gemeentewet (artikel 189-197) schrijft voor dat elke gemeente jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het 'Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten' bevat de regelgeving daarvoor. Hierin wordt omschreven aan welke regels de gemeente zich dient te houden voor het verkrijgen, vervaardigen en onderhouden van kapitaalgoederen.

Overige uitgangspunten:

- *Prijspeil: 2017.*
- *Alle bedragen in de MJOP's zijn excl. btw.*
- *In de doorrekening is er rekening gehouden of er wel, niet of gedeeltelijk recht is op btw aftrek per gebouw (situatie per 2018).*
- *Het beheerplan is opgesteld op basis van cyclisch onderhoud. De afschrijvingstermijnen van de investeringen komen overeen met de cycli die opgenomen zijn in het beheerplan.*
- *De dotaties aan de voorzieningen en de reserves zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens het vastgestelde inflatie percentage om prijsstijgingen op te vangen.*

Door aanpassingen in de BBV regelgeving over de wijze van rentetoe-rekening stellen wij voor geen rentelasten meer toe te rekenen aan de beheerplannen. Dit sluit aan op de aanbevelingen die door de commissie BBV zijn gegeven. Doordat er binnen de gemeente geen sprake meer is van een vaste rekenrente kunnen in de toekomst ongewenste rentefluctuaties ontstaan. Door geen rentecomponent in de beheerplannen te verwerken wordt dit effect weggenomen en vindt de egalisatie via de egalisatiereserve alleen nog plaats over de afschrijvingslasten. Hierdoor worden toekomstige lastenfluctuaties door wisselende rekenrentes voorkomen. Op deze wijze is het beheerplan nu doorgerekend.

5.2 Onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen

Onderhoudskosten worden gemaakt om het object gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden, naar behoren te laten functioneren en om een bepaalde representativiteit te behouden.

Het in stand houden van kapitaalgoederen is te verdelen in een drietal activiteitsoorten en daaraan verbonden lasten. Er is sprake van:

- 1) Dagelijks (klein) onderhoud en contracten; inclusief herstel storingen en het cyclisch onderhoud met een frequentie van 1 of meerdere keren per jaar; *bijvoorbeeld jaarlijks contractonderhoud installaties.*
- 2) Groot onderhoud; gericht op het in standhouden van de geplande levensduur en de gebruiksmogelijkheden, *bijvoorbeeld uitvoering schilderwerk.* In het beheerplan is uitgegaan dat cycli tot 15 jaar vallen onder groot onderhoud.
- 3) Vervangingsinvesteringen; aan het einde van de levensduur: *bijvoorbeeld vervanging kozijnen of klimaatinstallaties.* In het beheerplan worden cycli van 15 jaar of langer gezien als een investering.

De eerste categorie betreft werkzaamheden welke in de exploitatiebegroting worden verwerkt. In de BBV is vastgelegd dat voor periodiek groot onderhoud (2) een voorziening gebruikt mag worden. Het kenmerk van groot onderhoud is dat er geen sprake is van verlenging van de levensduur maar juist van maatregelen welke nodig zijn om de beoogde levensduur van het object te realiseren.



Op basis van de vernieuwingsvoorstellen BBV, zoals door de commissie Depla geadviseerd, moeten 'investeringen in maatschappelijk nut' worden geactiveerd. In de gehanteerde uitgangspunten van de doorrekening van de beheerplannen openbare ruimte is hierop (vanaf 2015) al voorgesorteerd. Dat betekent dat in het geval van vervanging (3) er sprake is van een nieuw actief dat geïnvesteerd zal worden.

Het feit dat investeringen in maatschappelijk nut worden geactiveerd leidt in vrijwel alle situaties tot uitstel van lasten. Voorheen was hier sprake van een spaarmethodiek. De commissie BBV heeft geadviseerd om van deze tijdelijk vrijvallende middelen, net als vrijvallende spaarmiddelen, een reserve te vormen ter egalisatie van de toekomstige lasten zodat budgetneutraliteit op lange termijn gewaarborgd is. Een ander argument van de commissie Depla is dat er bij een spaarmethodiek geen verband is tussen hetgeen waar men voor betaald in relatie tot hetgeen men gebruikt.

Een neveneffect hiervan is dat voor veel kapitaalgoederen zowel een voorziening voor periodiek groot onderhoud als een reserve voor egalisatie kapitaallasten gevormd wordt. Dit kan door het verloop van de uitgaven voor groot onderhoud leiden tot forse reserves en voorzieningen. Met betrekking tot de rekentermijnen is het uitgangspunt gehanteerd dat voorzieningen en reserves in ieder geval doorgerekend moeten worden over de afschrijvingstermijn van de betreffende activa. Alleen op deze wijze wordt inzichtelijk welke maatregelen er nodig zijn om het activa gedurende de beoogde gebruiksduur in stand te houden.

In ca. 2065 zijn alle vervangingen aan de gebouwen eenmaal uitgevoerd. De investeringen leiden vanaf die periode tot een constant patroon voor afschrijvingslasten. De jaarlijkse dotaties aan de reserves en voorzieningen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de afschrijvingslast die in 2065 in de begroting zit. Idealiter zouden de egalisatiereserves dan per 2065 opgeheven kunnen worden.

Prognoses op lange termijn leiden tot een bepaalde mate van onzekerheid. Het is van belang te onderkennen dat er op termijn bij herijking andere resultaten kunnen ontstaan. Het verdient daarom aanbeveling om de financiële effecten van beheerplannen minimaal 1 keer per 4 jaar te herijken en analyseren op juistheden van aannames en inschattingen. In de tussenliggende periode worden college en raad via de reguliere P&C cyclus geïnformeerd en is het mogelijk om aanvullende maatregelen te nemen.

5.3 Financiële doorrekening

Op basis van de huidige inzichten leidt de doorrekening van het voorliggende beheerplan tot een incidentele vrijval van € 3.000.000 en een structureel nadeel van (afgerond) € 175.000.

In de tabel hieronder vind u de financiële samenvatting van de doorrekeningen en de vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie.

Onderdeel	Voorziening	Egal. Res. Afschr. Last.	Egal. Res.	Totaal € oude situatie	Totaal € nieuwe situatie	Verschil structureel	Eénmalige vrijval	Dagelijks onderhoud	Dotatie voorziening	Dotatie Reserve
Gemeentewerf	X	X		76.800	67.500	9.300	700.000	18.000	9.500	40.000
Brandweerkazernes	X	X		18.300	57.550	-39.250	400.000	19.800	2.750	35.000
Welzijnsgebouwen				249.000	394.450	-145.450	1.900.000			
Sportgebouwen	X	X						44.650	29.000	140.000
Sporttoestellen			X					8.600		37.500
Dorpshuizen	X	X						21.400	22.500	61.500
Overige gebouwen	X	X						3.800	6.500	19.000
Totaal				344.100	519.500	-175.400	3.000.000	116.250	70.250	333.000



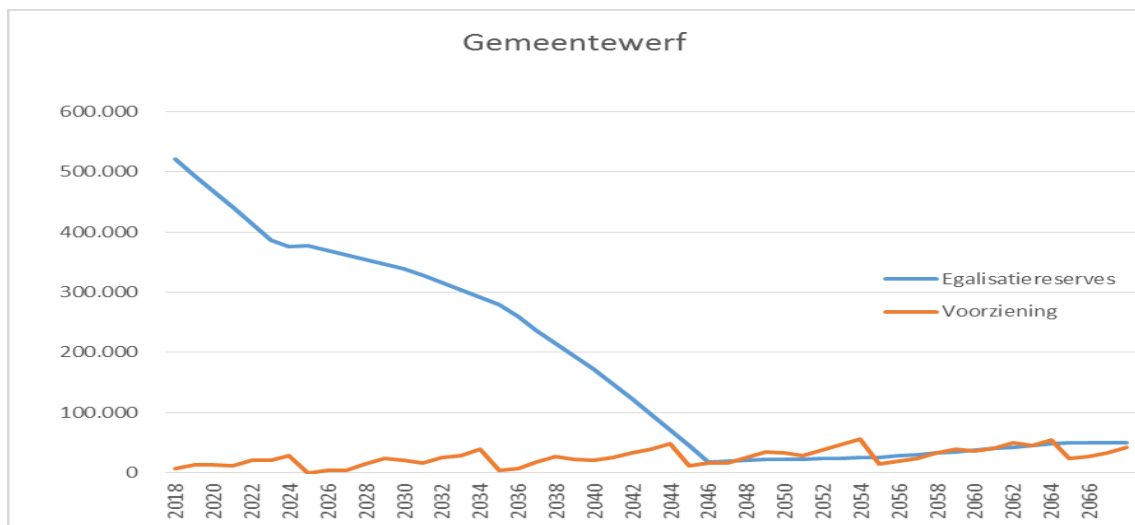
Het beheerplan gebouwen is administratief uit elkaar gehaald volgens de indeling die is benoemd in paragraaf 4.1. Hieronder wordt per gebouw of gebouwcluster de financiële doorrekening uiteengezet.

Gemeentewerf

De gemeentewerf bestond in de oude situatie uit een drietal verschillende reserves. Daarvan werden er twee gebruikt voor de egalisatie van de afschrijvingslasten. Dit waren de Reserve Realisatie Gemeentewerf (uit 2006) en de Reserve Brandweerkazerne Wezep (voor de verbouwing van het deel van de gemeentewerf). Daarnaast was er een reserve voor het beheerplan Gemeentewerf. Voor het opstellen van dit beheerplan is er integraal naar het gebouw gekeken en zijn de afzonderlijke reserves samengevoegd tot één egalisatiereserve voor de afschrijvingslasten. Hierdoor kan er éénmalig een bedrag van € 700.000 vrijvallen.

Naast een egalisatiereserve voor de afschrijvingslasten wordt er een onderhoudsvoorziening gevormd. In de oude situatie was er € 76.800 per jaar beschikbaar in de exploitatie voor de Gemeentewerf. In de nieuwe situatie wordt dit € 67.500. Dit is een voordeel van € 9.300. Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag benodigd van € 18.000, de dotatie aan de onderhoudsvoorziening bedraagt € 9.500 en de dotatie aan de egalisatiereserve bedraagt € 40.000. De investeringen leiden vanaf 2065 tot een constant patroon voor afschrijvingslasten van ca. € 40.000, dit bedrag komt overeen met de jaarlijkse dotatie aan de Reserve. Idealiter zou dan de egalisatiereserve kunnen vervallen.

Het verloop van de egalisatiereserve Gemeentewerf en voorziening onderhoud treft u aan in onderstaande grafiek.



Brandweerkazernes

De brandweerkazernes bestonden in de oude situatie uit twee verschillende reserves. Daarvan werd de Reserve Brandweerkazerne Wezep gebruikt voor de dekking van de afschrijvingslasten van de recente inpassing van de Brandweer in de Gemeentewerf. Daarnaast was er een reserve voor het beheerplan Brandweerkazernes. Voor het opstellen van dit beheerplan is er integraal naar de gebouwen gekeken en zijn de afzonderlijke reserves samengevoegd tot één egalisatiereserve voor de afschrijvingslasten. Hierdoor kan er éénmalig een bedrag van € 400.000 vrijvallen.

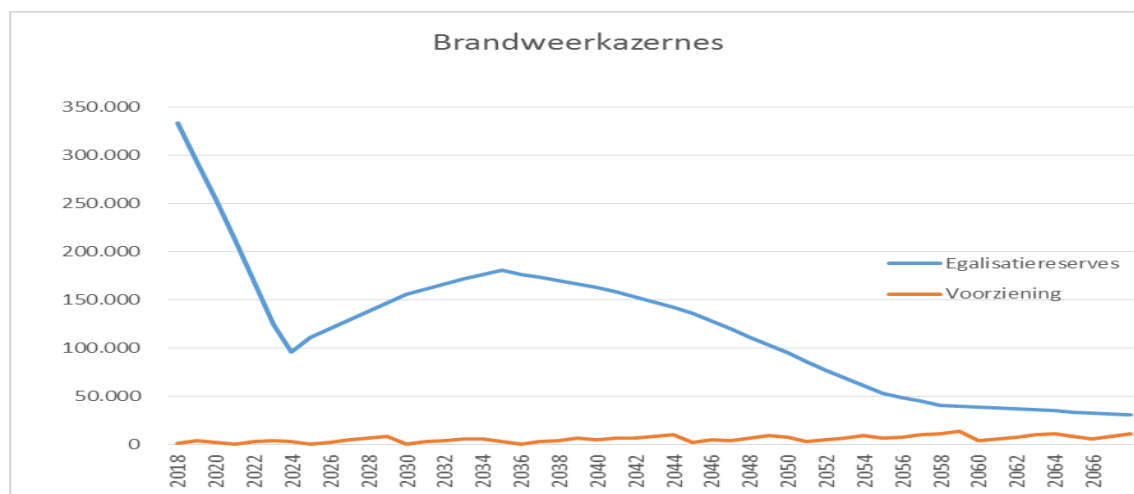
Naast een egalisatiereserve voor de afschrijvingslasten wordt er een onderhoudsvoorziening gevormd. In de oude situatie was er € 18.300 per jaar beschikbaar in de exploitatie voor de Brandweerkazernes. In de nieuwe situatie wordt dit € 57.550. Dit is een nadeel van € 39.250. Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag benodigd van € 19.800, de dotatie aan de



onderhoudsvoorziening bedraagt € 2.750 en de dotatie aan de egalisatiereserve bedraagt € 35.000. De investeringen leiden vanaf 2065 tot een constant patroon voor afschrijvingslasten van ca. € 35.000. Dit bedrag komt overeen met de jaarlijkse dotatie aan de Reserve. Idealiter zou dan de egalisatiereserve kunnen vervallen.

Bij het beheerplan is rekening gehouden nog met de verkoop van de oude Brandweerkazerne in Hattemerbroek voor € 200.000. Deze bijdrage dient conform de besluitvorming bij verkoop nog in mindering worden gebracht op de afschrijvingslasten van de nieuwbouw van de brandweerkazerne in Wezep.

Het verloop van de egalisatiereserve Brandweerkazernes en voorziening onderhoud treft u aan in onderstaande grafiek.



Welzijnsgebouwen

In het oude beheerplan gebouwen waren de dorpshuizen, sportgebouwen, sporttoestellen en het LHNO-gebouw ondergebracht onder één Reserve Welzijnsgebouwen. In dit nieuwe beheerplan gaan wij deze administratief wel uit elkaar halen. Omdat het nauwelijks is te achterhalen in hoeverre het oude beheerplan toe te rekenen is aan één van de specifieke onderdelen wordt de was-woordt nog wel op het niveau Welzijnsgebouwen weergegeven. Hieronder volgt vervolgens nog wel een uitsplitsing per bouwgroep op basis van de nieuwe opzet.

De Welzijnsgebouwen bestonden in de oude situatie uit twee verschillende reserves. Daarvan werd de Reserve Sporthal Wezep gebruikt voor de dekking van de afschrijvingslasten van de aankoop en verbouw van de Erica Terpstra Hal. Daarnaast was er een reserve voor het beheerplan Welzijnsgebouwen. Voor het opstellen van dit beheerplan is er integraal naar de gebouwen en reserves gekeken en zijn de afzonderlijke reserves samengevoegd tot één egalisatiereserve voor de afschrijvingslasten. Het samenvoegen van de reserves in combinatie met het toepassen van de nieuwe BBV, wat leidt tot uitstel van lasten, zorgt ervoor dat er éénmalig een bedrag van € 1.900.000 kan vrijvallen.

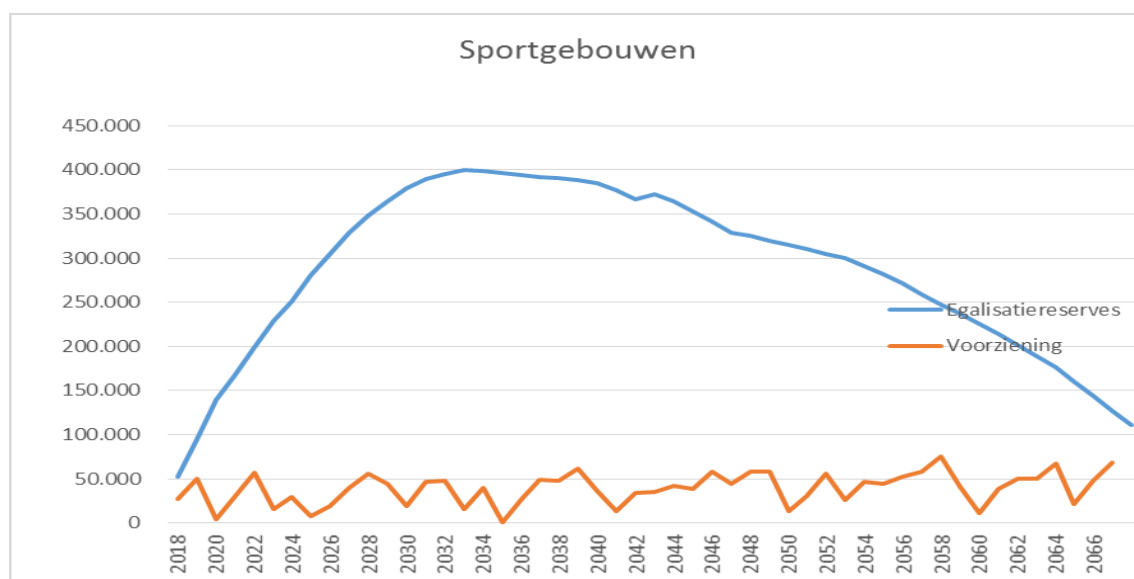
In de oude situatie was er € 249.000 per jaar beschikbaar in de exploitatie voor de Welzijnsgebouwen. In de nieuwe situatie wordt dit € 394.450. Dit is een nadeel van € 145.450. Hieronder volgt een toelichting met een uitsplitsing naar dorpshuizen, sportgebouwen, sporttoestellen en het LHNO-gebouw.



Sportgebouwen

Totaal voor de gebouwen is een bedrag benodigd van € 213.650. Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag benodigd van € 44.650. Daarnaast wordt er een onderhoudsvoorziening gevormd voor het groot onderhoud. De jaarlijkse dotatie bedraagt € 29.000. Voor de egalisatie van de afschrijvingslasten wordt er een reserve gevormd. De jaarlijkse dotatie aan de reserve bedraagt € 140.000. De investeringen leiden vanaf 2065 tot een constant patroon voor afschrijvingslasten van ca. € 150.000. Idealiter zou dan de egalisatiereserve kunnen vervallen.

Het verloop van de egalisatiereserve Sportgebouwen en voorziening onderhoud treft u aan in onderstaande grafiek.

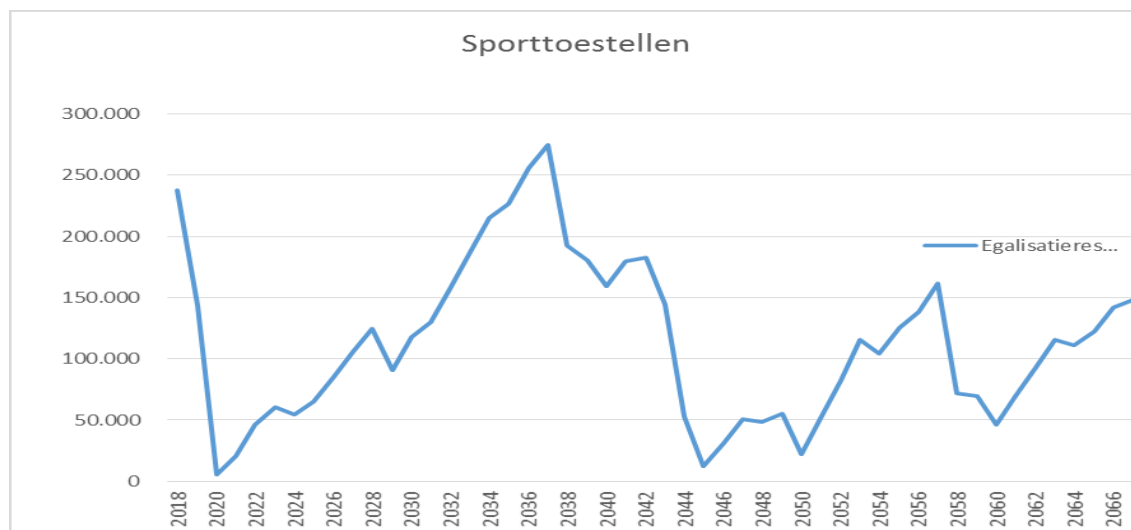


Sporttoestellen

Totaal voor de sporttoestellen is een bedrag benodigd van € 46.100. Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag benodigd van € 8.600. Daarnaast wordt er een egalisatiereserve ingesteld voor de vervanging van de sporttoestellen. De jaarlijkse dotatie aan de reserve bedraagt € 37.500.

De sporttoestellen vormen een uitzondering in het beheerplan gebouwen. Daar waar alle componenten van gebouwen worden geactiveerd en worden afgeschreven daar gebeurt dit bij de sporttoestellen niet. De vervangingen van de sporttoestellen worden ineens ten laste van de reserve gebracht en worden niet geactiveerd. De reden hiervoor is dat de het bij de vervangingen van sporttoestellen om relatief kleine bedragen gaat en dat de grens van activeren, welke is opgenomen in de financiële verordening (> € 10.000), op een enkele uitzondering na niet wordt gehaald.

Het verloop van de egalisatiereserve sporttoestellen treft u aan in onderstaande grafiek.

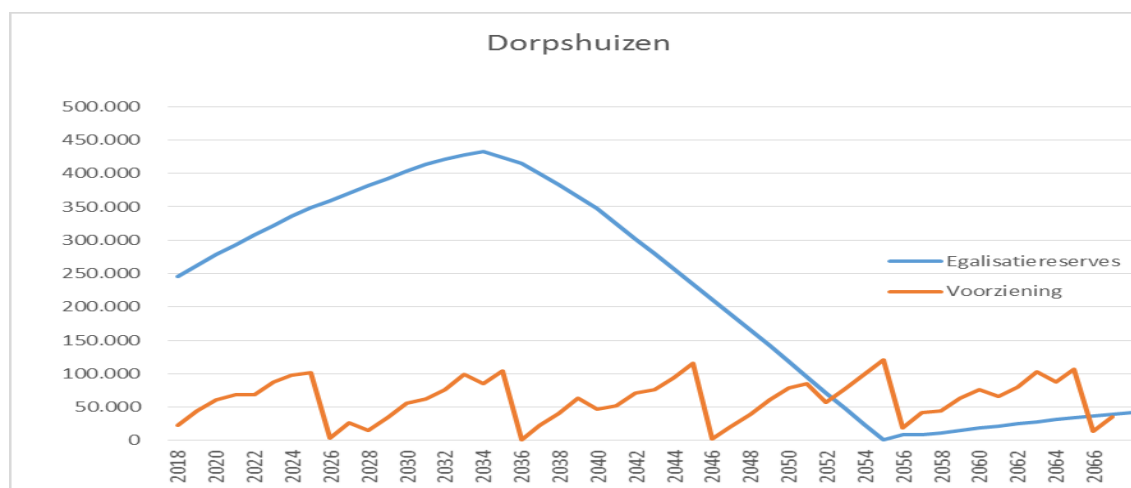


Dorpshuizen

Totaal voor de dorpshuizen is een bedrag benodigd van € 105.400. Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag benodigd van € 21.400. Daarnaast wordt er een onderhoudsvoorziening gevormd voor het groot onderhoud. De jaarlijkse dotatie bedraagt € 22.500.

Voor de egalisatie van de afschrijvingslasten wordt er een reserve gevormd. De jaarlijkse dotatie aan de reserve bedraagt € 61.500. De investeringen leiden vanaf 2065 tot een constant patroon voor afschrijvingslasten van ca. € 60.000. Idealiter zou dan de egalisatiereserve kunnen vervallen.

Het verloop van de egalisatiereserve Dorpshuizen en voorziening onderhoud treft u aan in onderstaande grafiek.



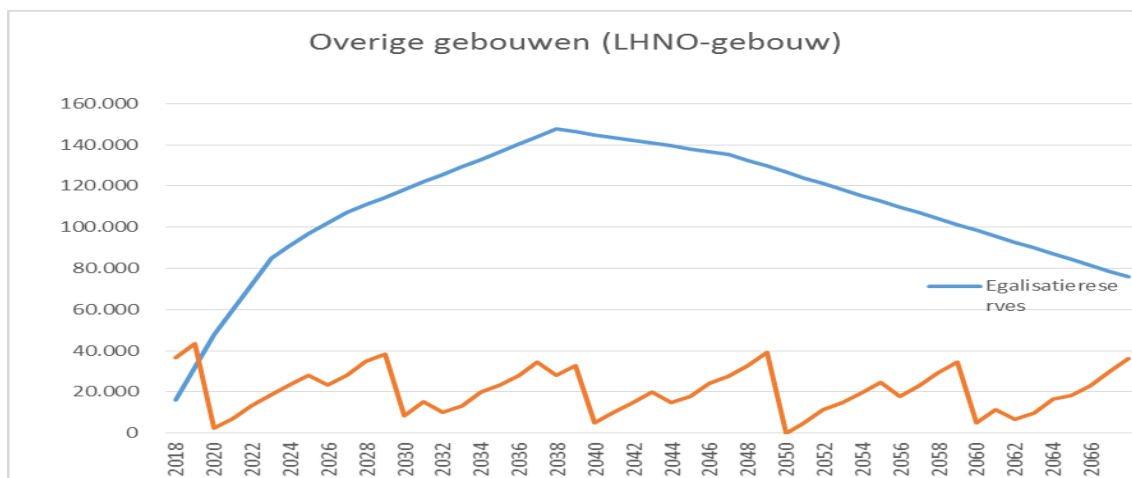
Overige gebouwen

Totaal voor de overige gebouwen is een bedrag benodigd van € 29.300. Op dit moment valt hier nog één gebouw onder en dat is het voormalige LHNO-gebouw. Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag benodigd van € 3.800. Daarnaast wordt er een onderhoudsvoorziening gevormd voor het groot onderhoud. De jaarlijkse dotatie bedraagt € 6.500.

Voor de egalisatie van de afschrijvingslasten wordt er een reserve gevormd. De jaarlijkse dotatie aan de reserve bedraagt € 19.000. De investeringen leiden vanaf 2065 tot een constant patroon voor afschrijvingslasten van ca. € 21.000. Idealiter zou dan de egalisatiereserve kunnen vervallen.



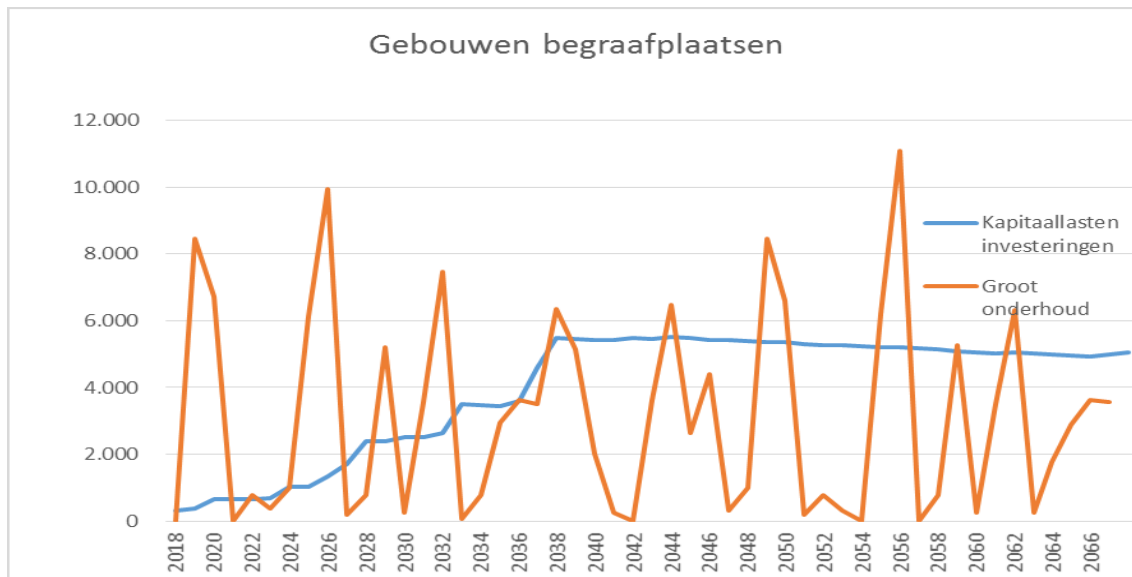
Het verloop van de egaliseringsreserve overige gebouwen en voorziening onderhoud treft u aan in onderstaande grafiek.



Begraafplaatsgebouwen

De gebouwen op de begraafplaatsen maken financieel onderdeel uit van het beheer- en financieringsplan van begraafplaatsen. De gemiddelde jaarlijkse last voor de instandhouding van deze gebouwen bedraagt € 7.800.

In de grafiek hieronder ziet u de bedragen die benodigd zijn voor het groot onderhoud (rode lijn) en de jaarlijkse kapitaallasten (blauwe lijn) voor de vervangingsinvesteringen.





6 Conclusies

Op basis van hetgeen beschreven in dit beheerplan kunnen de volgende conclusies worden geformuleerd:

- Alle gebouwen voldoen aan het vastgestelde kwaliteitsniveau 'sober en doelmatig';
- Het beheerplan gebouwen gaat primair uit van instandhouding van de bestaande situatie binnen het vastgestelde kwaliteitsniveau;
- Nieuw beleid en grootschalige investeringen op het gebied van duurzaamheid vallen buiten het beheerplan en de opgestelde meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's);
- Uitgevoerde investeringen m.b.t. nieuw beleid en duurzaamheid worden bij de eerstvolgende actualisatie toegevoegd aan het areaal van het beheerplan gebouwen;
- Het gemeentehuis valt op dit moment buiten de doorrekening van dit beheerplan, i.v.m. de renovatie en verduurzaming van het gebouw in 2018-2019. Daarna wordt deze alsnog ter vaststelling aangeboden;

Op basis van de financiële doorrekening van dit beheerplan kunnen de volgende conclusies worden geformuleerd:

- De doorrekening geeft op basis van de gewijzigde systematiek een incidentele vrijval van € 3.000.000;
- Structureel geeft de doorrekening een nadeel van (afgerond) € 175.000;
- Aan college en raad wordt een voorstel (in scenario's) gedaan voor de dekking van de structurele lasten.



Bijlagen:

- 1 - Overzicht gemeentelijke gebouwen**
- 2 - Begrippenlijst**



Bijlage 1 – Overzicht gemeentelijke gebouwen

Naam	Adres	Plaats	Bouwjaar
Gemeentehuis #	Raadhuisplein 1	Oldebroek	1981
Brandweerkazerne Oldebroek	Spronksweg 12	Oldebroek	1981
Brandweerkazerne Wezep	Rondweg 15	Wezep	2016
Gemeentewerf Wezep	Amperéstraat 13	Wezep	2016
Sporthal De Kamphal	Heikamp 2	Wezep	1980
Sporthal Erica Terpstrahal	Rondweg 1	Wezep	2003
Gymzaal Oldebroek	Van Sytzamalaan 1	Oldebroek	1954
Gymzaal Oosterwolde	Van Oldebarneveldweg 42	Oosterwolde	1977
Gymzaal 't Loo	Bovenheigraaf 61	't Loo	1977
Gymzaal Hattemerbroek	Zwaluwstraat 48	Hattemerbroek	1967
Gymzaal Sneeuwbesstraat *	Sneeuwbesstraat 26	Wezep	1967
Gymzaal Kerkweg *	Kerkweg 58	Wezep	1956
Dorpshuis 't Noorderhuukien	Groote Woldweg 118	Noordeinde	1978
Dorpshuis 't Grinthus	Morelissenstraat 1	't Loo	1988
Dorpshuis De Brinkhof	Mariënrade 3	Wezep	2001
Voormalige LHNO	Van Sytzamalaan 3	Oldebroek	1951
Begraafplaats Oosterwolde	Oostendorperstraatweg 55	Oosterwolde	1968
Begraafplaats Oldebroek	Mheneweg Zuid 13	Oldebroek	1977
Begraafplaats Wezep	Bovenheigraaf 115	Wezep	1977

: gemeentehuis niet opgenomen in financiële doorrekening. Deze volgt afzonderlijk, na gereedkoming renovatie en verduurzaming van het gebouw (2018-2019).

* : geen onderhoudsbudgetten meer gepland, alleen nog een sloopbudget.



Bijlage 2 – Begrippenlijst

Benaming	Verklaring
Beheerplan	Een plan waarin is vastgelegd wat, wanneer, tegen welke kosten en in welke kwaliteit kapitaalgoederen moeten worden onderhouden
Kapitaalgoederen	Goederen die gedurende meerdere jaren nut geven zoals wegen, gebouwen, groenvoorzieningen en riolen
MJOP	Meerjarenonderhoudsplan: hierin is op detailniveau opgenomen welke onderhoudsactiviteiten, tegen welke kosten en in welk jaar gepland staan. Het MJOP wordt ook wel gebouwbeheerplan genoemd
Onderhoudcyclus	Het binnen een vaste periode terugkerend onderhoud
Demarcatielijst	Een overzicht waarin de verdeling van taken en verantwoordelijkheden in beheer en onderhoud is weergegeven
BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten: hierin wordt omschreven aan welke regels de gemeente zich dient te houden voor het verkrijgen, vervaardigen en onderhouden van kapitaalgoederen
Commissie Depla	In opdracht van het VNG-bestuur heeft een commissie o.l.v. dhr. Staf Depla, geadviseerd over een vernieuwing van het BBV. De belangrijkste aanleiding voor het instellen van de commissie was de wens om de kaderstellende en controlerende rollen van de raad te versterken