

Vragen ter voorbereiding op de commissie

Onderwerp: Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Valkenswaard

Commissievergadering:	5 september 2024
Gesteld door:	VL / Peter van Steensel
Portefeuillehouder:	M. Theus
Teammanager:	Tom Vermue / J. van Dinther
Deadline:	5 september 2024

Vraag:

1. Waardoor kon of is met MJOB niet volledig en niet doorvertaald worden?
2. Welke oorzaken zijn onderliggend bij het gegeven dat dit vele jaren geduurd heeft?
We zijn hier al mee gestart in de periode dat de heer Van Eyck gemeentesecretaris was.
3. Is onderhoud conform scenario 3 de voordeligste?
4. Zijn er besparingsopties door nu te investeren dat er een korte terugverdientijd is voor toekomstige onderhoud.
5. Waarom is er nog geen rekening gehouden met verduurzamingskosten?

Antwoord:

1. Er was op pandniveau niet altijd een actuele volledige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) conform de NEN2767 aanwezig. De NEN2767 is een objectieve en eenduidige wijze om de technische staat van een gebouw vast te kunnen stellen. Inmiddels is er voor elk pand is een actuele MJOB opgemaakt, hierdoor is er ook nog meer inzicht verkregen in de benodigde voorziening waarvoor wij binnen dit voorstel ook uw akkoord vragen.
2. In het verleden zijn er al MJOB's opgesteld, met de focus op de meest relevante onderdelen van de vastgoedportefeuille echter niet voor de totale vastgoed portefeuille. De zorgvuldige prioritering van werkzaamheden en het effectief inzetten van de capaciteit binnen het cluster vastgoed hebben hierbij een rol gespeeld.
3. Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is inmiddels geactualiseerd op basis van de landelijk erkende onderhoudsnormering NEN2767, conditieniveau 3. Binnen deze normering is niveau 3 het basisniveau (gemiddelde ondergrens), dit wordt gecategoriseerd als voldoende. Het aanhouden van een lager conditieniveau is niet gewenst. Bij conditieniveau 4 zijn er zichtbare gebreken en tekortkomingen die de functionaliteit van het gebouw negatief kunnen beïnvloeden. Dit kan leiden tot ongemakken voor gebruikers, zoals gebrekkige toegankelijkheid, verouderde installaties of minder betrouwbare voorzieningen. Een gebouw op conditieniveau 4 vereist doorgaans meer onderhoud en reparaties om verdere verslechtering te voorkomen. Dit kan de onderhoudskosten verhogen en onverwachte kosten veroorzaken.
4. De werkzaamheden in een MJOB zijn geraamd op basis van kengetallen. Elk jaar wordt geëvalueerd of bepaalde werkzaamheden vervroegd moeten worden of juist uitgesteld kunnen worden. Dit kan mogelijk leiden tot kostenbesparingen.
5. In het voorliggende MJOP zijn inderdaad geen verduurzamingskosten/maatregelen opgenomen. Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is complex en vraagt om een grondige aanpak. Je spreekt hier dan ook vaak over nieuwe bouwkundige en installatie technische maatregelen. Als gemeente moeten we aansluiten bij de klimaatdoelstellingen en dat vraagt om een strategie. Om die reden zijn we op dit moment bezig met het uitwerken van een routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Deze routekaart maakt inzichtelijk met welke maatregelen we de klimaatdoelstellingen

kunnen behalen en welke investering daarvoor nodig is. De routekaart neemt hierbij het MJOP mee om te kijken wat logische momenten zijn voor ingrepen en waar overlap zit in onderhoudskosten/investeringskosten. Nadat er is besloten welke maatregelen zullen worden uitgevoerd kunnen de verduurzamingskosten/maatregelen worden geïntegreerd in het MJOP, we spreken dan over een duurzame meerjarenonderhoudsplanning.