

Burgemeester & wethouders

Datum 16 januari 2024

Onderwerp

Bestemmingsvoorstel niet uitgegeven onderhoudsbudgetten Vastgoed 2023.

Wij willen

Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed op orde houden volgens het gestelde vastgoedbeleid.

Wij besluiten

1. In de jaarrekening 2023 een bestemmingsvoorstel op te nemen om € 827.000 van het exploitatiebudget 'Preventief onderhoud levering derden', dat in 2023 niet is uitgegeven, te bestemmen voor 2024.
2. Het bedrag, vooruitlopend op het vaststellen van de jaarrekening 2023, te mogen besteden vanaf januari 2024.

Want

1.1. *Onderhoudswerkzaamheden op natuurlijke momenten*

In 2023 is gebleken dat voor een aantal objecten het geplande onderhoud niet noodzakelijk is gebleken en door kan schuiven naar 2024. Dit biedt de mogelijkheid om voor een aantal objecten het onderhoud te combineren en efficiënt uit te voeren met geplande projecten en andere onderhoudswerkzaamheden. Een voorbeeld hiervan is het onderhoud aan het poppodium 'het Podium'.

In 2023 is besloten om het Podium in 2024 te vernieuwen en hiervoor een investering beschikbaar te stellen. Vanwege deze ontwikkeling is het onderhoud aan het Podium in 2023 minimaal uitgevoerd en worden de onderhoudswerkzaamheden in 2024 zoveel mogelijk gecombineerd met de vernieuwing.

1.2. *Capaciteit vastgoed ingezet voor andere ontwikkelingen*

De capaciteit van het team vastgoed is gedeeltelijk in 2023 ingezet voor de opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne, opvang asielzoekers en Tweede Kamerverkiezingen. Vanwege deze onvoorziene ontwikkelingen is de jaarplanning in de onderhoudswerkzaamheden niet gehaald. Voor 2024 is er voldoende capaciteit om het onderhoud van 2023 en 2024 uit te voeren.

1.3. *Tekort aan materialen en aannemers*

Het tekort aan personele en materialencapaciteit op de uitvoerende markt heeft eraan bijgedragen dat niet al het onderhoud is uitgevoerd.

Bij marktconsultatie door een ingehuurde partij is tijdens het onderzoek gebleken dat er moeilijk aan capaciteit (lees aannemers, installateurs en andere technische partijen) en materialen is te komen waardoor gedachte tijdslimieten niet gehaald konden worden. Inmiddels hersteld de markt zich waardoor de knelpunten in materialen en personele bezetting in mindere mate afnemen.

2.1. *Besteding middelen*

De te bestemmen middelen zullen in 2024 worden uitgegeven. Het betreffen werkzaamheden die door externe partijen worden uitgevoerd. Er loopt een aanbesteding van vervangen regeltechniek meerdere gebouwen waarbij de

verwachte kosten € 500.000, - zullen bedragen. Een groot deel van het overgehevelde geld zal hiervoor worden ingezet.

Maar

Prijstijgingen

De werkzaamheden en budgetten waren geraamd voor het jaar 2023. Voor 2024 zal er een indexatie van toepassing zijn (ca. 6%). Hierdoor is niet met zekerheid te stellen dat alle werkzaamheden binnen de oorspronkelijke budgetten uitgevoerd kunnen worden.

Achtergrond

Taakveld 040 Kapitaalgoederen

Na ruim 20 jaar dienst moet het vertrouwde gebouwbeheerssysteem van leverancier Siemens inclusief bijbehorende hardware onderdelen worden vervangen. Door de ontwikkeling van nieuwe functionaliteiten en het blijvend in de pas lopen met ICT technische ontwikkelingen is niet meer op een verantwoorde manier mogelijk binnen het huidige pakket om de bedrijfsvoering op gebied van verwarming en klimaat te garanderen. Door de uitfasering van deze belangrijke applicatie als ons gebouwbeheersysteem roept dit vragen op over de duur, betrouwbaarheid en kwaliteit voor de gebruikers. Om ervoor te kunnen zorgen dat wij het beheer van onze "assets" op een steeds slimmere en efficiëntere manier kunt uitvoeren zijn er nieuwe gebouwmanagementsystemen ontwikkeld. Noodzaak van vervanging is dan ook dringend gewenst gezien de komende Nationale wetgeving op klimaatgebied.

We lopen een nog groter risico door het uitstellen omdat de aansturing van de GBS-systemen draaien op een verouderd softwarepakket van Siemens. Ook fysieke componenten in de regeltechnische kasten zijn aan het einde van hun levensduur en niet meer vervangbaar. De overstap maken van een vertrouwde tool naar een nieuwe werkomgeving vraagt enerzijds om een zorgvuldige planning en geeft anderzijds ruimte voor het realiseren van verbeteringen en het zetten van stappen vooruit.

De inrichting van op doelgroepen ingerichte gebruikersinterface, voldoen aan de laatste IT- en cyber security eisen, toepassen van Web gebaseerde tools en devices, opschonen en herinrichten van databases en dergelijke zullen direct worden meegenomen in het project. De aanbesteding is van start gegaan in december 2023 waar vooruitlopend alle gebruikers nauw betrokken zijn geweest bij het voorbereidings- en uitvoeringsproces.

Medewerkers buitendienst groen- en wijkbeheer werken in de wijk vanuit units. Een van deze units (wijk Zeeheldenbuurt) stond dit jaar genomineerd voor vervanging. Door onduidelijkheid van voortzetting beheer en tijdgebrek is deze unit niet vervangen. We willen deze unit in 2024 vervangen door een nieuwe.

Te bestemmen/reserveren middelen voor 2024 voor GBS en nieuwe unit € 280.000,-

Taakveld 110 Crisisbeheersing en brandweer

Geen bestemmingsvoorstel voor Brandweer

In 2023 zijn voor de brandweerkazerne € 125.000 aan onderhoudsmiddelen niet besteed. Vanwege de ontwikkeling voor een nieuwe brandweerkazerne wordt het onderhoud aan de huidige voorziening zo beperkt mogelijk uitgevoerd. Zolang er geen nieuwe brandweerkazerne is gerealiseerd bestaat het risico op onvoorziene onderhoudskosten. Echter, omdat het onderhoud zo beperkt mogelijk wordt uitgevoerd worden de niet bestede middelen niet overgeheveld naar 2024.

Taakveld 520 Sportaccommodaties

Diverse buitenschilderwerkzaamheden bij meerdere sporthallen hebben door de krapte op de arbeidsmarkt niet plaats kunnen vinden. De werkzaamheden moeten naar volgend jaar worden doorgeschoven voor uitvoering op het juiste moment in dat jaar.

De eveneens verouderde regeltechniek via GBS voor aansturing van W-installaties in

het zwembad de Dolfijn zijn aan vervanging toe. Uitstel kan niet langer wachten omdat het zwembad dan voor publiek gesloten dreigt te worden.

Bij sporthal de Brug zal nader onderzocht moeten worden hoe de verouderde CV - ketels op een duurzame wijze vervangen worden. Mogelijk zullen hiervoor nog aanvullende gelden worden gevraagd omdat de huidige inspecties uitgaan van 1 op 1 vervanging.

Te bestemmen/reserveren middelen voor 2024 voor € 145.000,-

Taakveld 530 Cultuur

Door het faillissement van muziekschool Scala is er minder onderhoud uitgevoerd dan gepland. Inmiddels hebben nieuwe huurders betrekking genomen in het pand en moet in 2024 het achterstallig onderhoud worden weggewerkt.

Ook in het theater de Tamboer moet het verouderde gebouwbeheersysteem worden vervangen. Dit systeem is gekoppeld aan het GBS van de overige gemeentelijke gebouwen.

Door de verstrekte subsidie van de provincie Drenthe en de goedkeuring van de begroting kan het Podium worden omgebouwd tot cultuurpoppodium van Drenthe. Vanwege deze voorkennis is het afgelopen jaar minder onderhoud uitgevoerd dan gepland. Het resterende budget kan worden ingezet voor de renovatie-/verbouwkosten in 2024.

Te bestemmen/reserveren middelen voor 2024 voor verbouw en aanpassingen bij het Podium € 265.000,-

Taakveld 610 Samenkracht en Burgerparticipatie

Doordat veel besturen met vrijwilligers werken zijn niet tijdig alle offertes aangevraagd of opgedragen. Ook willen veel buurthuizen verduurzamen en is het 1 op 1 vervangen van cv-ketels niet het beoogde resultaat. Hierover zijn we met de besturen van de Weideblik, de Wenning en het Anker nog in gesprek. Alle besturen wensen nader onderzoek tot verduurzaming en dit sluit aan bij de nog uit te voeren vervolgpdracht voor verduurzaming van alle buurthuizen.

Te bestemmen/reserveren middelen voor 2024 voor vervanging/verduurzaming en overige planmatige werkzaamheden € 117.000,-

Taakveld 750 Begraafplaatsen en crematoria

Tekst: Op de begraafplaats in Hollandscheveld moet van het onderkomen het pannendak grondig worden gerenoveerd. Deze werkzaamheden worden doorgeschoven naar 2024 als de weersomstandigheden dit toelaten.

Te bestemmen/reserveren middelen voor 2024 voor deze aanpassing op deze begraafplaats kost € 20.000,-.

De financiële gevolgen zijn

In 2023 is er een deel van het onderhoudsbudget van € 827.000,- niet besteed voor preventief onderhoud, levering derden welke bestemd wordt voor 2024. Dit budget wordt via de jaarrekening overgeheveld naar het budget van 2024.

Alternatieven

Het alternatief is om geen budgetten over te hevelen naar 2024. Gevolg is dat niet uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden uit 2023 niet in 2024 kunnen worden uitgevoerd. Hierdoor neemt de kwaliteit van het vastgoed af en wordt er bij diverse voorzieningen niet meer aan het gestelde beleid voldaan. Het vastgoedbeleid schrijft voor dat gebouwen tenminste moeten voldoen aan de NEN 2767 conditiescore 3. Hierdoor ontstaat er achterstallig onderhoud en bestaat het risico dat accommodaties

onvoldoende of niet meer geschikt zijn voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten.

Communicatie

De gemeenteraad besluit in de jaarrekeningen over de bestemmingsvoorstellen.

Bijlagen

Overzicht bestemming budgetten per accommodatie