

Beheerplan vastgoed Land van Cuijk 2024 – 2033



Versie: college
d.d. oktober 2023

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Terugblik beheerperiode 2022 - 2023	4
2.1	Algemeen.....	4
2.2	Vastgoedbeheer.....	4
2.3	Financiën	4
2.4	Conclusie	4
3	Definitie onderhoud	5
3.1	Algemeen.....	5
3.2	Dagelijks onderhoud.....	5
3.3	Planmatig onderhoud	5
3.4	Functioneel onderhoud	5
4	Toelichting op het onderhoudsproces	6
4.1	Algemeen.....	6
4.2	Complexstrategieën	6
4.3	Meerjarenonderhoudsplannen	6
4.4	Jaarplan	7
5	Duurzaamheid	8
5.1	Algemeen.....	8
5.2	Energie labels	8
6	De onderhoudscategorieën	9
6.1	Algemeen.....	9
6.2	Onderhoudsstrategieën gemeentelijk vastgoed – risico's	10
6.3	Verbeterslagen	11
7	Financiële consequenties	12
7.1	Inleiding.....	12
7.2	Begroting 2024 – benodigde bijstelling	12
	Bijlage 1 Voorlopig opgenomen gebouwen in het MJOP	15

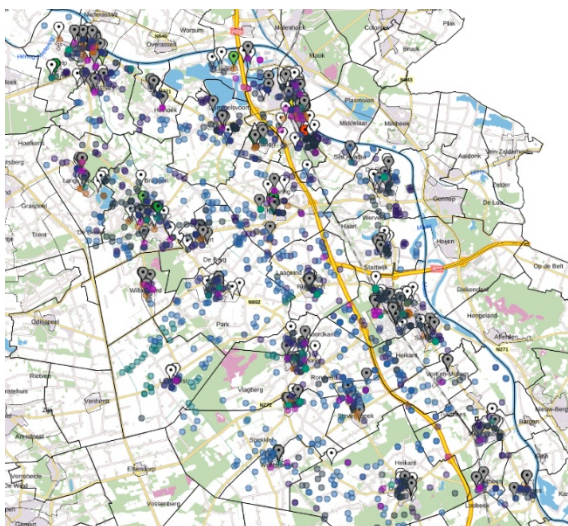
1 Inleiding

Voor u ligt het beheerplan vastgoed 2024 - 2033 van de gemeente Land van Cuijk. Het beheerplan geeft inzicht in het technisch en bouwkundig beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed en de daarvoor benodigde budgetten. Het document is een kader voor de gemeente Land van Cuijk om het beheer en onderhoud beleidsmatig en planmatig te kunnen uitvoeren. Met dit beheerplan wordt de kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen bewaakt en worden de kosten die nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed in conditie te houden inzichtelijk gemaakt.

Met de samenvoeging van de 5 gemeenten in 2022 is het onderhoud en beheer van ruim 300 vastgoedobjecten geconcentreerd binnen 1 team. De basisgegevens die bekend zijn over deze objecten verschillen sterk per onderdeel en per gemeente van herkomst. De inhoud en opzet van de onderliggende meerjaren onderhoudsprogramma's (MJOP's) varieert dan ook behoorlijk. Het traject om te komen tot éénduidige en gedetailleerde MJOP's is ingezet maar zal niet voor 2024 zijn afgerond. De aspecten van het kwaliteitsniveau van onderhoud en de gewenste duurzaamheid worden in separate trajecten verder vormgegeven. In deze eerste opzet van het beheerplan wordt vooral de nadruk gelegd op de budgettering van het onderhoud van het vastgoed.

In maart 2023 is de door het college vastgestelde Vastgoedstrategie 2023-2032 aan uw raad voorgelegd middels RIS 2023-RIB-27. In deze vastgoedstrategie is de visie op vastgoed voor de lange termijn verwoord. Vastgoedbezit is voor de gemeente geen doel maar een middel om maatschappelijke (beleids)doelstellingen te realiseren. De vastgoedstrategie vormt een kader op strategisch niveau. Het beheerplan richt zich voornamelijk op het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Het gemeentelijk vastgoed vertegenwoordigt een financiële en maatschappelijke waarde. Om deze waarde te behouden voor de toekomst is het van belang het vastgoed goed en duurzaam te beheren en onderhouden. Middels dit beheerplan 2024-2033 wordt een vertaling gemaakt naar de benodigde budgetten, welke uiteindelijk leidt tot een concreet uitvoeringsplan voor 2024.

Naast het beheerplan vastgoed wordt er een routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed opgesteld. In deze routekaart worden de keuzes voorgelegd die tot een versnelling van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed zullen leiden. Hiervoor wordt een separaat raadstraject ingezet.



De gemeente Land van Cuijk heeft op dit moment ruim 300 vastgoed objecten in beeld. Voor niet alle objecten is er een actieve gemeentelijke onderhoudsplicht. Binnen het MJOP zijn 150 gebouwen opgenomen waarvoor een onderhoudsplicht geldt voor de gemeente. Dit betreft verschillende soorten gebouwen, zoals maatschappelijk vastgoed (cultuur, recreatie, sport- en welzijnsaccommodaties), vastgoed waarin de gemeentelijke organisatie is gehuisvest en vastgoed dat leeg staat of niet nodig is om de beleidsdoelstellingen te halen en dat mogelijk afgestoten kan worden.

Voor de uitvoering van het beheerplan vastgoed zijn in de begroting extra middelen gevraagd. Zonder deze extra middelen zal de kwaliteit van het vastgoed langzaam afnemen en zal de tevredenheid van gebruikers minder worden.

2 Terugblik beheerperiode 2022 - 2023

2.1 Algemeen

In de periode 2022-2023 is een tweesporenbeleid uitgevoerd in het onderhoud van vastgoed. Enerzijds wordt op basis van meldingen en actuele ontwikkelingen gekeken welk onderhoud noodzakelijk en wenselijk is en anderzijds is aan de hand van de beschikbare MJOP's op een proactieve wijze onderhoud aan het maatschappelijk vastgoed uitgevoerd. De uitgevoerde planmatige onderhoudswerkzaamheden hebben bijgedragen dat diverse accommodaties zijn verbeterd en zijn gemoderniseerd.

Daarnaast zijn er door de diverse gemeenteraden kredieten verstrekt om in 2022-2023 accommodaties aan te passen of grootschalig onderhoud te verrichten.

Onder andere:

- de molen "Vooruitgang" in Oeffelt heeft een uitgebreide renovatie ondergaan;
- de Morgenster is gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de kantoorfunctie van Sociom;
- het woonwagenkamp de Mergen in Mill is gemoderniseerd en voorbereid voor de overdracht aan Mooiland;
- MFA Oelbroeck toekomstbestendig maken is afgerond, er resteert nog een taakstelling voor verduurzaming.

Geconstateerd wordt wel dat er op dit moment onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor een volledig planmatige aanpak van het onderhoud op basis van de beschikbare MJOP's. Daarvoor is het beschikbare budget van de samengestelde gemeenten onvoldoende. Waarbij ook geconstateerd wordt dat de budgetten al drie jaar niet geïndexeerd zijn, waardoor het jaarlijkse onderhoud een steeds groter beslag op het beschikbare budget legt.

2.2 Vastgoedbeheer

De gemeente Land van Cuijk is bezig met het maken van professionaliseringsslagen op het gebied van het beheren, exploiteren en managen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Een vervolgstap in dit proces is het op orde brengen van de vastgoedadministratie. In 2023 wordt de registratie van het vastgoed gestructureerd binnen een vastgoedbeheersysteem. Binnen deze registratie is inzicht in beheersmatige, ruimtelijke en gebouw gebonden aspecten. Een goede vastgoedadministratie draagt bij aan een effectief en zorgvuldig vastgoedbeheer.

2.3 Financiën

In de jaren 2022 en 2023 is, binnen de doelstelling om het beheer op orde te krijgen, er voldoende budget geweest om het meest noodzakelijke onderhoud uit voeren. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat met name het planmatige onderhoud niet volledig is uitgevoerd. In eerste instantie is de meeste aandacht uitgegaan naar meldingen en de benodigde vervolgacties daaruit. Het aspect duurzaamheid is waar mogelijk meegenomen, maar krijgt pas echt vorm en inhoud in de routekaart 2030, welke separaat aan uw raad zal worden voorgelegd.

2.4 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er in de periode 2022-2023 onverminderd veel aandacht is besteed aan het onderhoud van ons maatschappelijke vastgoed. Met het beschikbare onderhoudsbudget is getracht het onderhoud zo adequaat uit te voeren. Daarbij is veel aandacht uitgegaan naar het oppakken van meldingen en het oplossen van geconstateerde onderhoudsproblemen.

3 Definitie onderhoud

3.1 Algemeen

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw moet vervullen in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een gebouw in een zodanige technische staat te houden of te brengen, dat de functie die aan het gebouw is toegewezen behouden blijft. We spreken hier over levensloopbestendig en duurzaam onderhoud.

Onderhoud van een gebouw heeft onder andere betrekking op schilderwerk (binnen en buiten, hout, metaal en beton), installaties (cv, ventilatie, liften e.d.), elektrische leidingen, dak herstel, dakgoten en hemelwaterafvoeren, hang- en sluitwerk, riolering en op verschillende reparaties (hout, beton, metselwerk, voegwerk e.d.).

3.2 Dagelijks onderhoud

Afhankelijk van de gemaakte afspraken in de huurcontracten zorgt de gemeente voor het herstellen klachtenonderhoud en correctief onderhoud. Bij contractonderhoud worden met verschillende bedrijven meerjarige onderhoudscontracten afgesloten voor bijvoorbeeld installaties, gevels en daken. De kosten van het dagelijks onderhoud worden geraamd in de begroting en komen direct ten laste van de jaarlijkse exploitatie.

3.3 Planmatig onderhoud

We spreken van planmatig onderhoud, ook wel preventief onderhoud genoemd, als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om kwaliteitsverlies te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van nieuw schilderwerk ter bescherming van het houtwerk.

Van veel onderdelen van een gebouw is ongeveer bekend op welke termijn onderhoud nodig is. Dit wordt ingepland in een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Voordat de uitvoering van het onderhoud wordt gestart wordt beoordeeld of het te verwachte onderhoud ook werkelijk noodzakelijk is. Met andere woorden: wat is de technische urgentie van de geplande werkzaamheden? Dit betekent dat in de praktijk werkzaamheden uit het MJOP zowel naar voren als naar achteren geschoven kunnen worden. Het MJOP is een intern werkdocument en bevat geen verplichting, nog een recht op onderhoudswerkzaamheden zoals deze zijn opgenomen. Naar externe partijen heeft het MJOP geen juridische werking.

Wanneer planmatig onderhoud leidt tot een kwaliteitsverbetering en levensduur verlengend is, is sprake van een investering. Wanneer planmatig onderhoud nodig is om de verwachte levensduur te kunnen behalen komen de kosten direct ten laste van de jaarlijkse exploitatie.

3.4 Functioneel onderhoud

Er is sprake van functioneel onderhoud wanneer door veranderde wet- of regelgeving of door wensen van de gebruikers aanpassingen noodzakelijk of wenselijk zijn. Het aanbrengen van valbeveiliging op onze daken en het verbeteren van installaties in verband met legionellapreventie in de sporthallen zijn hier goede voorbeelden van.

4 Toelichting op het onderhoudsproces

4.1 Algemeen

Onderhoud is een cyclisch proces. Bouw- en installatiedelen verouderen, waardoor na verloop van tijd onderhoudsingrepen noodzakelijk zijn. Tevens zijn er ook andere redenen waardoor onderhoud noodzakelijk is, zoals wijziging in wet- en regelgeving of de verandering van de functie van een gebouw. Onderhoud heeft dus alles behalve een statisch verloop. Actualisatie van het MJOP (meerjarenonderhoudsprogramma) is een vast onderdeel van deze cyclus.

Op basis van een meerjarige onderhoudsplanning (MJOP) worden de onderhoudswerkzaamheden voor de komende jaren vastgelegd. Met een meerjarige onderhoudsplanning kan bewust gekozen worden voor een onderhoudsniveau op basis van preventief of correctief onderhoud. Het MJOP dient als basis voor het op te stellen uitvoeringsplan per accommodatie. Preventief onderhoud wordt uitgevoerd voordat de kwaliteit een ondergrens overschrijdt, terwijl correctief onderhoud pas wordt uitgevoerd wanneer er (urgente) gebreken zijn.

4.2 Complexstrategieën

Wat willen we met een gebouw? Op basis van de vastgoedstrategie zal in 2024 een meer gedetailleerde complexstrategie worden opgesteld per gebouw of een groep van gebouwen (sportvoorzieningen, buurt- en jeugdhuizen etc.). Met een complexstrategie wordt per pand of groep van panden de (middel)lange termijndoelstelling bepaald. Deze complexstrategieën zijn gebaseerd op de Vastgoedstrategie 2023- 2032 en sluiten ook aan op de Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed.

Een goede complexstrategie draagt bij aan strategisch vastgoedbeheer, zodat in een vroeg stadium kan worden bepaald of het verstandig is een pand te verbouwen en te verduurzamen (investeren), te verkopen of te slopen. Dit dient als basis voor een meerjarige onderhoudsplanning.

Als gevolg van ingezette ontwikkelingen of nog in te zetten ontwikkelingen kan het vastgoedbestand variëren. Bij het afstoten van gebouwen is het belangrijk in een vroeg stadium te besluiten welke onderhoudsaspecten wel en welke juist niet uitgevoerd moeten worden. Dit resulteert uiteindelijk in een onderhoudsniveau waarop de MJOP ingericht dient te worden.

Tabel 1: complexstrategie

Complexstrategie	
1 Geschatte instandhoudingstermijn	≤ 5 jaar 5 tot 10 jaar ≥ 10 jaar
2 Onderhoudsaspecten	Veiligheid en gezondheid
	Duurzaamheid
	Bruikbaarheid Comfort
	Uitstraling /Esthetica
3 Onderhoudscategorie	A/B/C/D
4 Verduurzamen / Investeren	Ja/Nee

4.3 Meerjarenonderhoudsplannen

Bij de verdere actualisatie van de meerjarenonderhoudsplannen zal dit in samenhang met de complexstrategie voor het desbetreffende pand of groep van panden worden gedaan. Met een meerjarenonderhoudsplanning kan bewust worden gekozen voor een (noodzakelijke) balans

tussen preventief planmatig onderhoud (onderhoud uitvoeren vóór de kwaliteit een grens overschrijdt) en correctief onderhoud (pas ingrijpen wanneer er urgente gebreken zijn).

Om een beeld te geven van de manier waarop de onderhoudscategorie per gebouw tot stand komt, zijn hieronder de onderhoudsaspecten opgenomen.

Tabel 2: 5 onderhoudsaspecten

Onderhoudsaspect	Gevolgen bij negeren van dit aspect
1. Veiligheid en gezondheid	Door veiligheids- en gezondheidsaspecten in acht te nemen wordt de kans op letsel bij gebruikers of passanten beperkt en kunnen aansprakelijkheidsclaims worden voorkomen. Ten alle tijden wordt er voor gezorgd dat de wettelijke zorgplicht wordt gehanteerd.,
2. Bruikbaarheid	Continuïteitsrisico. Het kan zijn dat een gebouw voor korte of langere perioden niet of niet naar behoren gebruikt kan worden.
3. Duurzaamheid	Kans op relatief hoge (onnodige) energiekosten. Als gemeente hebben we een voorbeeldfunctie. In de Routekaart 2030 wordt uitgewerkt hoe wij vorm en inhoud kunnen geven aan dit aspect.
4. Comfort	Afname klanttevredenheid. Lage bezettingsgraden, minder goed verhuurbare accommodaties.
5. Uitstraling/Esthetica	Kans op verwaarlozing van (delen) van gebouwen die bepaalde (cultuurhistorische) waarde hebben. Negatieve invloed op zijn directe leefomgeving.

De bovengenoemde onderhoudsaspecten zijn zowel direct als indirect aan elkaar verbonden. Als het ene onderhoudsaspect niet uitgevoerd wordt kan dit gevolgen hebben voor het andere aspect.

4.4 Jaarplan

Binnen het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt een prioriteitsstelling bepaald: nut en noodzaak van de te verwachten maatregelen worden gezien. Op basis van het (MJOP) wordt voorafgaande aan het jaar van uitvoering een jaarplan opgesteld waarin de prioritering van onderhoudswerkzaamheden voor het komende jaar worden vastgelegd. Dit is een interne werkopdracht om uitvoering te geven aan het planmatig onderhoud binnen het MJOP. In het uitvoeringsplan wordt rekening gehouden met klachtenonderhoud, inspecties en overleg met de gebruikers. De daadwerkelijke realisatie van het uitvoeringsplan is in belangrijke mate afhankelijk van het beschikbare budget. Bij onvoldoende budget wordt er gekeken welke onderhoudswerkzaamheden prioriteit hebben, dit kan uiteindelijk invloed hebben op de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed en de tevredenheid van maatschappelijke partners. Dit betekent dat in de praktijk werkzaamheden uit het MJOP zowel naar voren als naar achteren geschoven kunnen worden.

Tijdens dit gehele proces wordt er met name afgestemd met het Sociaal Domein, als belangrijkste interne partner voor maatschappelijk vastgoed.

5 Duurzaamheid

5.1 Algemeen

Duurzaamheid is een belangrijke ambitie voor de gemeente Land van Cuijk. Voor het vastgoed wordt ingezet om CO2 te reduceren. Het verduurzamen van onze gebouwen is daarom van groot belang. Het zorgt daarnaast ook voor een stuk bewustwording in het omgaan met energie. Tot en met 2022 zijn er door de gemeente Land van Cuijk al de nodige maatregelen getroffen om het eigen vastgoed te verduurzamen. Het verduurzamen van onze gebouwen valt over het algemeen samen met de geplande onderhoudswerkzaamheden. Deze verbetermaatregelen worden geïntegreerd in de MJOP en zo ontstaat op termijn en DMJOP (*de duurzame meerjarenonderhoudsplanning*). Door het integreren van de verbetermaatregelen in de DMJOP's wordt er op een slimme manier gekeken naar ons vastgoed en blijven de kosten beheersbaar. De verbetermaatregelen betreffen grotendeels het isoleren van de schil van gebouwen en het vernieuwen van oude installaties door nieuwe duurzame installaties.

Als voorbeeld van reeds genomen maatregelen kan genoemd worden de plaatsing van zonnepanelen op diverse locaties, het aanbrengen van LED-verlichting die veelal wordt aangestuurd door bewegingssensoren en verbeterde regeltechniek op diverse locaties. De verdere uitwerking van duurzaamheidsmaatregelen vindt zoals reeds vermeld plaats in de Routekaart 2030.

5.2 Energie labels

In de periode voorafgaand aan de herindeling hebben de diverse gemeenten voor veel vastgoed energie labels laten opstellen. Voor een deel van ons vastgoed moeten deze nog worden opgesteld of worden geactualiseerd. Het label geeft een indicatie hoe energiezuinig een gebouw of woning is. Een energiezuinig gebouw betekent een lagere energierekening, minder CO2 uitstoot, meer comfort en een courant object. In de Routekaart 2030 krijgt ook dit aspect een nadere uitwerking. Bij de actualisatie van energie labels willen we ten minste volledig voldoen aan de wettelijke verplichtingen o.a. de verplichte labeling van onze kantoorgebouwen.

Energielabels worden uitgedrukt in label A t/m G. Label A is een groen label en geeft aan dat een gebouw of woning energiezuinig is. Gebouwen met een G label zijn het minst zuinig.

Met name de panden die minder energiezuinig zijn (labels E, F & G), zullen extra aandacht krijgen in de uitwerking van de Routekaart 2030. Mogelijk zal een deel van deze panden de komende jaren kunnen worden afgestoten onder andere door in te zetten op multifunctioneel gebruik van accommodaties. Bij andere panden zal de afweging moeten worden in hoeverre het nog rendabel is om verduurzamingsmaatregelen te treffen of dat gelet op de resterende levensduur voor de toekomst beter naar nieuwbouw kan worden gekeken.

6 De onderhoudscategorieën

6.1 Algemeen

Planmatig onderhoud is een gestructureerde aanpak waarbij onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd volgens een vooraf bepaald schema of plan (MJOP). Dit type onderhoud heeft verschillende voordelen. Ten eerste kan het helpen om potentiële problemen vroegtijdig op te sporen en te voorkomen voordat ze grote problemen worden. Het minimaliseert ook de kans op onverwachte uitvaltijd en vermindert daarmee de impact op de bedrijfsvoering. Bovendien kan planmatig onderhoud de levensduur van vastgoed verlengen door ervoor te zorgen dat het regelmatig wordt geïnspecteerd en onderhouden.

Onderhoud op basis van meldingen daarentegen, vindt plaats wanneer er een melding of signaal is dat er een probleem is met een vastgoedobject. Het voordeel van dit soort onderhoud is dat het reageert op specifieke problemen wanneer ze zich voordoen, en het kan tijdelijk kosten besparen door alleen onderhoud uit te voeren wanneer dat nodig is. Het kan echter ook nadelen hebben, zoals onverwachte uitvaltijd als gevolg van storingen of hogere kosten doordat volledige vervangingen of uitgebreide renovaties noodzakelijk worden. Daarnaast heeft het ook in veel gevallen negatieve gevolgen voor de tevredenheid van gebruikers van het vastgoed en het imago van de gemeente.

In de praktijk kan een combinatie van planmatig onderhoud en onderhoud op basis van meldingen het meest effectief zijn. Het hebben van een planmatig onderhoudsschema om regelmatige inspecties en preventieve maatregelen uit te voeren, kan helpen om potentiële problemen vroegtijdig op te sporen en te voorkomen. Tegelijkertijd kunnen meldingen en signalen van problemen worden gebruikt om snel te reageren op specifieke kwesties en onverwachte storingen te minimaliseren.

Het ideale onderhoudsbeleid hangt af van verschillende factoren, zoals het type vastgoed, het belang van continuïteit in de bedrijfsvoering en de beschikbare middelen. Het is belangrijk om een evenwicht te vinden tussen preventief onderhoud en het reageren op meldingen om goede gebruikservaringen te waarborgen.

In paragraaf 4.3 zijn 5 onderhoudsaspecten genoemd die helpen het gewenste onderhoudsniveau vast te stellen. De keuze van de verschillende onderhoudsaspecten bepaalt uiteindelijk de te hanteren onderhoudscategorie. Hierin onderscheiden wij 4 categorieën:

A. *Al het onderhoud aan alle onderdelen wordt uitgevoerd*

Hierbij wordt gekozen voor een planmatig preventieve onderhoudsaanpak. Er is sprake van een integrale preventieve aanpak, waarmee het correctieve onderhoud aanzienlijk wordt verkleind. Bij deze categorie wordt uitgegaan van het planmatig onderhoud uit de MJOP, zonder ons af te vragen of de onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgesteld, dan wel naar voren gehaald. Dit leidt tot een hoog onderhoudsniveau met aanzienlijke kosten. Wij onderhouden geen gebouwen in onderhoudscategorie A.

B. *Alle onderdelen waaraan iets mankeert worden aangepakt*

In de onderhoudscategorie "B" worden alle noodzakelijke en conditieafhankelijke onderhoudsmaatregelen tezamen met preventieve onderhoudsmaatregelen over een periode van een aantal jaren zo veel mogelijk samengevoegd in één periodieke integrale onderhoudsbeurt. Hierbij dient het MJOP als leidraad, waarbij de actualisatie van het MJOP en het gebruikersoverleg (paragraaf 4.4) als doorslaggevend wordt aangemerkt. Werkzaamheden kunnen worden gebundeld, vooruitgeschoven dan wel eerder worden uitgevoerd. Deze onderhoudscategorie is van toepassing op de meeste gebouwen, waarbij voor de monumenten geldt dat veel aandacht uitgaat naar het onderhoudsaspect 2, de cultuurhistorische waarde.

C. Alleen alle slechte onderdelen worden aangepakt

Bij deze onderhoudscategorie worden alleen de urgente manifeste gebreken verholpen (correctief onderhoud). Dit wordt wel zo uitgevoerd dat het gebruik van het gebouw gegarandeerd is. Voor gebouwen waarvan we nog niet weten *wanneer* deze worden afgestoten, maar wel *dat* ze op termijn worden afgestoten (of gerenoveerd moeten worden), kiezen wij voor de onderhoudscategorie "C". Dit onderhoudsniveau kan worden omschreven als 'sober en doelmatig onderhoud'. Met als mogelijk nadeel onverwachte uitvaltijd als gevolg van storingen of hogere kosten doordat volledige vervangingen of uitgebreide renovaties noodzakelijk worden.

D. Alleen verplicht onderhoud wordt uitgevoerd

Bij deze onderhoudscategorie wordt alleen het onderhoud uitgevoerd dat door de wet- en regelgeving verplicht wordt gesteld om het gebouw open te kunnen houden. Onderhoud wordt op deze manier zo minimaal ingevuld dat het object na een aantal jaren te slecht is om te exploiteren. Gebouwen die op korte termijn worden afgestoten dan wel worden gesloopt, bekrachtigd met een collegebesluit, worden onderhouden volgens onderhoudsstrategie "D".

6.2 Onderhoudsstrategieën gemeentelijk vastgoed – risico's

Zoals te zien is in onderstaande tabel lopen de risico's per strategie op. Wanneer al het gemeentelijk vastgoed onderhouden wordt in onderhoudscategorie "A" is er minimaal risico. Wij onderhouden geen gebouwen in onderhoudscategorie A.

Als gemeente trachten we het merendeel van ons vastgoed in onderhoudscategorie "B" te onderhouden en dient het MJOP als leidraad. Het betreft vooral onderhoud aan gemeentekantoren, sporthallen en buurthuizen (MFA's). Tevredenheid van gebruikers en het voorkomen van kapitaalvernietiging zijn hiervoor de belangrijkste argumenten. Het budget moet daarvoor wel toereikend zijn en aansluiten bij het MJOP zie 7.2. Begroting 2024 – benodigde bijstelling.

In de onderhoudscategorie "C" wordt vastgoed onderhouden waarvoor geen MJOP is opgesteld of vastgoed waarvoor onvoldoende middelen beschikbaar zijn om uitvoering te geven aan het MJOP en aan de hand van de prioriteitsbepaling wordt ingeschat dat planmatig onderhoud kan worden uitgesteld – mede op basis van te verwachten ontwikkelingen zoals te verwachten verbouwplannen, renovaties en te verwachten dorpsplannen.

De risico's binnen het beheer van ons vastgoed liggen onder andere bij de leegstaande gebouwen en gebouwen waarvan de verwachte levensduur nog beperkt is. Deze worden bij voorkeur in onderhoudscategorie "D" onderhouden. Bij deze onderhoudscategorie wordt alleen het onderhoud uitgevoerd dat door de wet- en regelgeving verplicht wordt gesteld om het gebouw open te kunnen houden. Er moet hierbij rekening gehouden worden met, vernieling – vandalisme, inbraak, weerschade, leefbaarheid van de omgeving en economische schade. De verkoopbaarheid of verhuurbaarheid daalt bij leegstaande, verwaarloosde panden. Dit kan zelfs tot gevolg hebben dat de objecten onverkoopbaar of onverhuurbaar worden.

Tabel 3: onderhoudscategorieën met bijbehorende risico's

Onderhoudscategorie	Risico
A	Minimaal
B	Acceptabel
C	Aanzienlijk (incidenteel – klachten onderhoud)
D	Groot (incidenteel onderhoud – vernieling, vandalisme, inbraak, weerschade)

6.3 Verbeterslagen

Als vastgoedeigenaar willen we onze gebouwen zo goed mogelijk beheren, uiteraard voor tevreden huurders en gebruikers, maar ook omdat ons vastgoed een aanzienlijk kapitaal vertegenwoordigt. Daarom zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om ons vastgoed te verbeteren. Door verbeteringen toe te passen behoudt het vastgoed zijn waarde en kan de functie die in een bepaald gebouw vervuld beter worden uitgevoerd.

Veiligheid en gezondheid zijn belangrijke aspecten die voortdurend aandacht vragen en op grond van wettelijke verplichtingen periodiek om aanpassingen vragen. Het gaat hier onder andere om legionellabeheer, valbeveiliging op onze daken, NEN- keuringen voor de elektrische installaties in onze gebouwen. De benodigde aanpassingen worden waar mogelijk vanuit de exploitatie gedekt.

7 Financiële consequenties

7.1 Inleiding

Het MJOP is in eerste instantie een planmatige benadering van de onderhoudskosten over een langere periode. Vanuit het MJOP wordt jaarlijks een uitvoeringsplan opgesteld. In het uitvoeringsplan worden de onderhoudswensen en de beschikbare middelen op elkaar afgestemd. De praktijk leert ons dat niet alle (vanuit het MJOP) geplande onderhoudswerkzaamheden in de jaarschijf ook daadwerkelijk hoeven plaats te vinden.

Het oorspronkelijk beschikbare budget in 2023 en 2024 was gebaseerd op de historische cijfers van de voormalige gemeenten en de opgenomen budgetten in de afzonderlijke begrotingen. De budgetten waren nog niet gebaseerd op een onderliggend volledig en geactualiseerd MJOP. De uitwerking van prijsstijgingen voor materialen, geïndexeerde onderhoudscontracten, stijgende uurlonen van externe partijen en wijzigingen in wet- en regelgeving waren niet verwerkt in deze budgetten.

Het mag duidelijk zijn dat bij gelijkblijvende onderhoudsbudgetten we steeds minder planmatig onderhoud kunnen realiseren op niveau B. Wanneer de budgettaire middelen onvoldoende zijn zal het onderhoudsniveau uiteindelijk onder C uitkomen. Met zoals reeds aangegeven een verhoogd risico op onverwachte uitvaltijd als gevolg van storingen of hogere kosten doordat volledige vervangingen of uitgebreide renovaties noodzakelijk worden.

Het is daarom belangrijk dat de onderhoudsbudgetten worden bijgesteld op basis van het geactualiseerde MJOP.

7.2 Begroting 2024 – benodigde bijstelling

Bij het opstellen van de begroting 2024 is het uitgangspunt gehanteerd dat door de planning van werkzaamheden gelijkmatig over de jaren heen te spreiden de uitgaven jaarlijks nagenoeg hetzelfde zullen zijn. Jaarlijks zal dus een gelijkblijvend budget worden gevraagd. Waarbij wel rekening moet worden gehouden met een prijsindexcijfer gebaseerd op de sectoren binnen het onderhoud van vastgoed. In dit exploitatiebudget wordt geen rekening gehouden met de maatregelen zoals deze worden vastgesteld in de routekaart 2030 of bijzondere projecten.

De beschikbare middelen voor het dagelijks en planmatig onderhoud van het gemeentelijk vastgoed voor 2024 bedroeg in basis € 1,9 miljoen. Uit het MJOP 2024-2033 blijkt dat we in 2024 en verder een bedrag van € 3,1 miljoen benodigd hebben voor het te verwachten onderhoud. Daarbij is er vanuit gegaan dat we de meeste panden met deze middelen op het onderhoudsniveau B zullen kunnen onderhouden. De gevraagde extra structurele middelen zoals opgenomen in de aan de raad voorgelegde begroting 2024 ad € 1,2 miljoen zijn noodzakelijk om onderhoudsniveau B te realiseren.

Een kanttekening is dat de onderhoudsbudgetten jaarlijks geïndexeerd dienen te worden. Zeker gezien de huidige marktwerking waarin bouwrijzen en uurlonen sterk stijgen. Wanneer de stijgende prijzen niet voldoende worden gecompenseerd in de begroting zal dat ook van invloed zijn op het onderhoudsniveau van het vastgoed.

Naast het dagelijks en planmatig onderhoud worden er maatregelen uitgevoerd die de levensduur van het vastgoed verlengen. Voorbeelden hiervan zijn het renoveren van gevels, grootschalige interne verbouwingen van accommodaties enz. In geval van levensduurverlengende maatregelen wordt er gekozen deze op te nemen in het investeringsprogramma. In de begroting 2024 en verder is een bedrag opgenomen van jaarlijks € 1 miljoen.

Daarnaast is duurzaamheid, en met name energiereductie aan de hand van duurzaamheidsonderzoeken, een belangrijke pijler binnen de ambities van de gemeente Land van Cuijk. In de routekaart 2030 verduurzaming maatschappelijk vastgoed zal dit worden meegenomen. Daarvoor is in de begroting 2024 voor de jaren 2024-2027 jaarlijks 10 miljoen opgenomen. Deze middelen zijn noodzakelijk om een versnelling in de verduurzaming van maatschappelijke te realiseren. Zonder de beschikbaar stelling van de benodigde extra middelen zal er geen versnelling van het verduurzamen kunnen plaatsvinden.

Tabel 4 Begrote middelen 2024-2033

Omschrijving	MJOP 2024	MJOP 2025	MJOP 2026	MJOP 2027	MJOP 2028	MJOP 2029	MJOP 2030	MJOP 2031	MJOP 2032	MJOP 2033
Gemeentelijk vastgoed	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Facilitaire zaken en huisvesting	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
Buitendienst	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
Parkeren	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Onderwijshuisvesting	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
Peuteropvang	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194
Binnensportaccommodaties	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437
Buitensportaccommodaties	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Cultuurpresentatie, prod. en part.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cultuuraccommodaties	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
Musea	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Cultureel erfgoed	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
Monumenten, gedenktekens en kruisbeelden	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
Bibliotheken, artotheek en videotheek	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Recreatievoorzieningen	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Buurt en clubhuizen	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
Kinderopvang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Begraafplaatsen en crematoria	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Woonwagens	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Eindtotaal	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095
	x 1.000 euro									

Bijlage 1 Voorlopig opgenomen gebouwen in het MJOP

Rijlabels

010. Gemeentekantoren

Gemeente verhuurkantoor
Gemeentehuis Boxmeer
Gemeentehuis Cuijk
Gemeentehuis dependance kantoor Boxmeer - commerciële ruimtes

011. Gemeentewerven

G_Gemeentewerf Velp
G_Zoutloods Velp
Gemeentewerf Boxmeer
Gemeentewerf Cuijk
Gemeentewerf Mill
Gemeentewerf Wanroij

015. Overig vastgoed

Algemeen
G_Kazerne Bergingen
G_Noorderblok Bergingen
G_Waterschapsgebouwen (2x)

016. Overig vastgoed - parkeren

G Fietsenstalling

017. Overig vastgoed- recreatie

G_Hertenkamp Grave
Hertenkamp Centrum
Kinderboerderij 't Ganzenbos
Sanitaire Unit Radioplassen
Schuilhut visvijver
Strandpaviljoen De Kuilen Langenboom
Toiletunit Kraaijenbergse Plassen 1
Toiletunit Kraaijenbergse Plassen 2
Toiletunit Kraaijenbergse Plassen 3

035. Peuterspeelzalen - kinderopvang

BSO Poema's / BSO Graaf
De Sprong - verhuur aan Spring kinderopvang
KDV 't Kleine Bolwerk (Spring)
KDV Vuurtoren
Kinderdagverblijf 't Krulstaartje Langenboom
Kinderdagverblijf 't Prilleke Wilbertoord
Kinderdagverblijf/Peuterspeelzaal De Blokkendoos vervallen
MFC De Sprong - bibliotheek
MFC De Sprong - KDV Spring
Peuterspeelzaal
Peuterspeelzaal Dikkie Dik
PSZ 't Smurfje

040. Scholen

Brede School Mill

De Brede school - De Verrekijker Velp
de korenear
St. Anna

050. Binnensport

Gymzaal BS De Korenaer
Gymzaal De Zonnewijzer
Gymzaal Het Kristal
Gymzaal Landhorst
Gymzaal Weijerwereld
Gymzaal Wel nie toch
Sporthal D'n oploop
Sporthal De Hoepel
Sporthal De Kloosterhof
Sporthal De Meercamp
Sporthal de Schutsboom
Sporthal De Slaterthal
Sporthal de Stappert
Sporthal De Zevensprong
Sporthal Raaijhal
Sporthal 't Hoogkoor: turnhal en centrale hal
Sporthal Warandahal
Sportzaal D'n Turf Wilbertoord

055. Buitensport

C_VV VCA
De Bullfighters
Gemeentelijk Sportpark Stevensbeek (Voetbalvereniging S.V.S.)
Hockey Civicum
Kleedlok Voetbalvereniging Constantia
Kleedlok Voetbalvereniging Excellent
Kleedlok Voetbalvereniging Menos
Sportpark D'N TWIST - voetbalvereniging Westerbeekse Boys
Tennisvereniging Landhorst
TV Sint Tunnis (TVS)
Voetbalvereniging Excellent Oploo
VV DSV (Sportpark de Laan)
VV Hapse Boys kleedruimte
VV HBV kleedruimte
VV JVC kleedruimte
VV SIOL kleedruimte
VV Vianen Vooruit kleedruimte

060. Gemeenschapsaccommodaties

Blokhut Scouting
Blokhut Scouting Overloon
Cyou
De Kuip
De Viersprong gemeentschapshuis Gassel
De Westhoek Vervallen
Den Oeiep

Dorpshuis MFA 't Stekske
Dorpshuis MFA De Schans
Dorpshuis MFA Het Wapen van Wanroij
Dorpshuis Oude Heerlijkheid
Esterade Grave
Gemeenschapsaccommodatie De Wis Langeboom
Gemeenschapshuis De Burcht
Gemeenschapshuis De Jachthoorn st Hubert
Gemeenschapshuis de Nielt
Gemeenschapshuis De Wilg Wilbertoord
Het Doehuis
JOC Bougheim Beugen
JOC Gryphus (Jeugdhuis)
Jongerencentrum De Wissel Mill
MFA Blokhut de Halt (kleedruimte voetbal)
MFA De Driewiek
MFA De Pit
MFA De Poel
MFA de Stek
MFA De Valuwe
MFA Elsenhof
MFA Joffershof
MFA Knillus
MFA Morgenster
MFA Oelbroeck
MFA Sint Agatha
MFA 't Kruispunt
MFA 't Leker (Dorpshuus)
Scouting / Atletiekvereniging Sporting (Kleedlokalen)
Scouting blokhut Boxmeer
Scouting Langenboom (De Tweesprong)
Senioren Hobbycentrum Mill
Steunpunt bejaarden Trefpunt
Steunpunt ouderen Haps
't Akkertje
t Dorpshuus Escharen
t Trefpunt Velp
verdeliet
Wijkaccommodatie De Wester Mill

063. Cultuuraccommodaties

De Weijer (W1-W2-W3)
MFC Myllesweerd

064. Musea

Hampoort Grave
Pand Kerkstraat (FAD)
Toren (achter kerk)
VVV-kantoor

069. Bibliotheken

Bibliotheek Haps

G Bibliotheek

070. Begraafplaatsen

Aula Begr.Plaats St. Anthonis

Aula begraafplaats Sambeek

Begraafplaats Hanshof

Begraafplaats Haps

Begraafplaats Kouwenberg

G_Begraafplaats Gassel

G_Begraafplaats Grave

080. Cultureel Erfgoed

C_Joods Monument / Synagoge

De Heimolen st Hubert

G_Carillontoren

Kapel Maria Ten Hove Mill

Kerkje Velp

Koningskerkje

Mariakapel Overhage

Mariamolen

Martinusmolen Beugen

Molen De Ster Wanroij (Hamse)

Molen De Vooruitgang Oeffelt

Molen Jan van Cuijk

Molen Korenbloem Oploo

Molen Luctor et Emergo Rijkevoort

Nepomuk kapel

Oude Stadhuis grave

Rochuskapel

Schuur Heemtuin

Watermolen d'n Olliemeulen

083. Kiosken, gedenktekens, kruisbeelden en (berm-)monumenten

G_Mariakapel Grave

Kiosk Wilbertoord

Kiosk** (VM Fontein) Stevensbeek

Mariakapel Centrum

Monumenten, gedenktekens en kruisbeelden

085. Woonwagens

Sanitairunits Gansakker (6 st.)

Sanitairunits Venstraat (3 st.)

Woonwagen en berging oh door Nijbod