

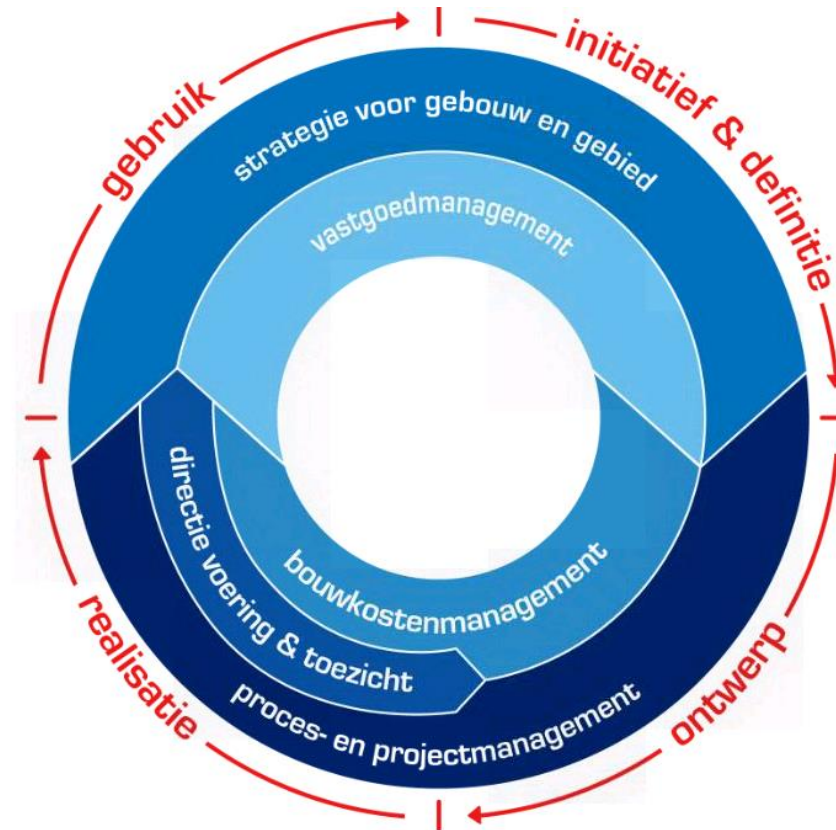
# Meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijk vastgoed 2016-2020

Raadspresentatie gemeente Weert door bbn adviseurs d.d. 14 september 2016



## Introductie bbn adviseurs

- Toonaangevend adviseur vastgoed
- Bijna 50 jaar onafhankelijk advies
- Sterk in financieel vastgoedadvies
- Met passie voor de publieke zaak
- Ontwikkelaar VastgoedMaps/dashboard



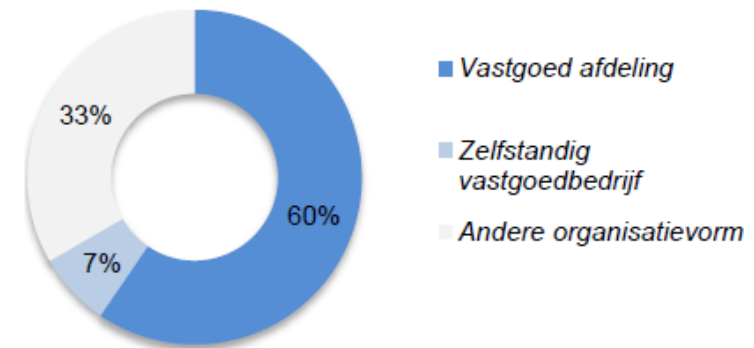
## Enkele referentiegemeenten



## Ontwikkelingen in Weert sinds 2012

- Centralisatie vastgoed >
- De basis op orde in VastgoedMaps
- Financiële controle op assets (feeders vs. bleeders)
- Quickwins gerealiseerd (renderende verkoop)
- Completeren onderhoudsgegevens (sinds 2014 van 60 naar 129 objecten in de onderhoudsreserve)

Landelijk beeld onder gemeenten:



## 2014: 60 objecten (van niveau 2 naar 3)

FILTERS 2016

☆ tag 1 huidig  
 gelijk aan In begroting

☆ tag 2 huidig  
 gelijk aan [nog niet ingevuld]

geselecteerd / in portefeuille 78.372 m<sup>2</sup> 221.813 m<sup>2</sup>

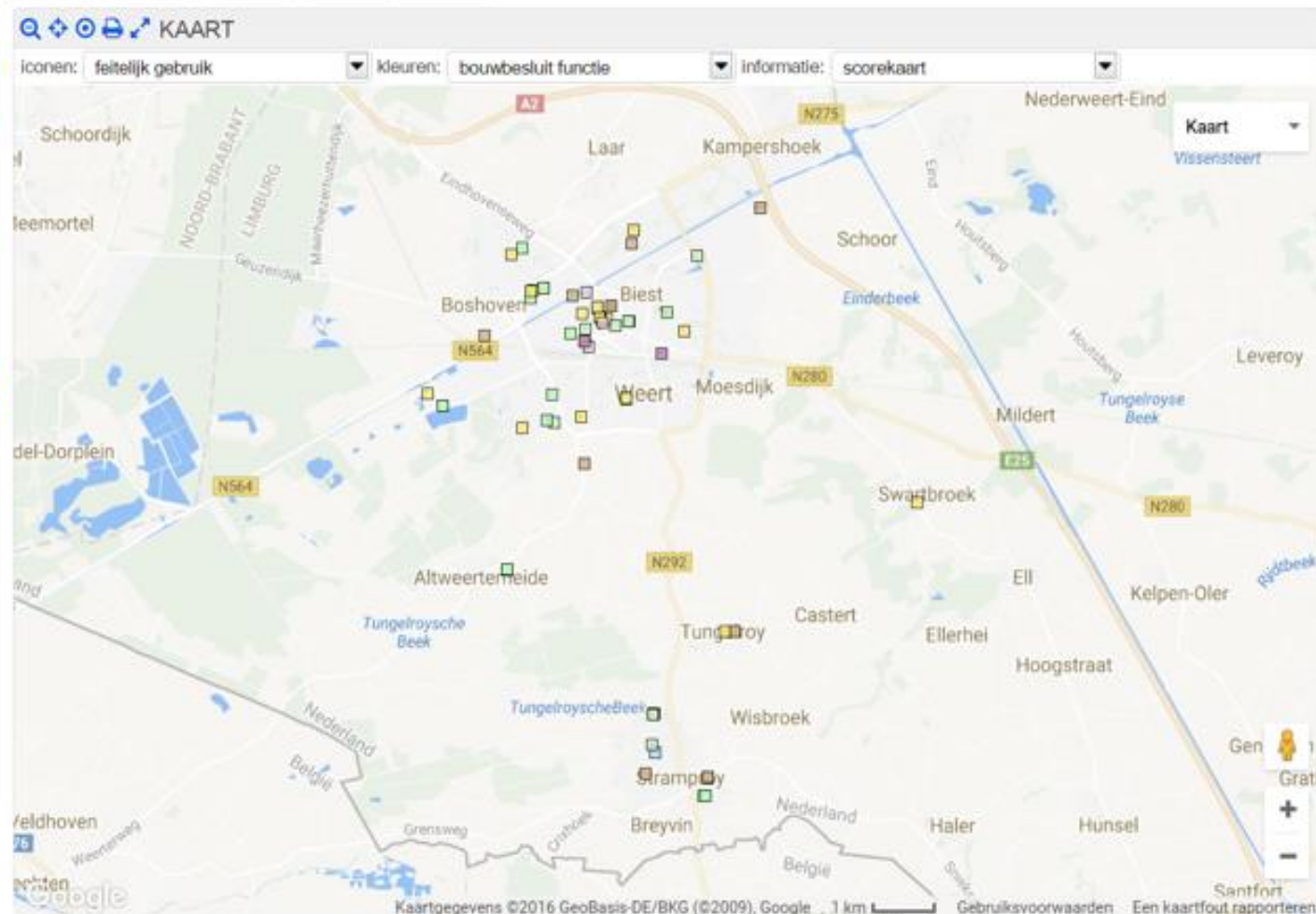
eenheden BVO

ga naar object selecteer een object

Σ \* onderhoudskosten € 871.795,00 10 €/m<sup>2</sup>

Σ

doelen ontwikkelingskans  
 maatschappelijk resultaat financieel resultaat  
 tevredenheid gebruikers technische staat  
 bouwbesluit functie energielabel  
 perspectief eigendom status



### FILTERS

2016

filter toevoegen
alle filters verwijderen
favorieten

tag 1
huidig

gelijk aan
In begroting

---

geselecteerd / in portefeuille: 158.745 m<sup>2</sup> / 221.813 m<sup>2</sup>  
 eenheden: BVO  
 ga naar object: selecteer een object  
 Σ \* onderhoudskosten: € 1.437.414,58 / 8 €/m<sup>2</sup>  
 Σ

doelen: ontwikkelingskans

maatschappelijk resultaat: financieel resultaat

tevredenheid gebruikers: technische staat

bouwbesluit functie: energielabel

perspectief: eigendom status

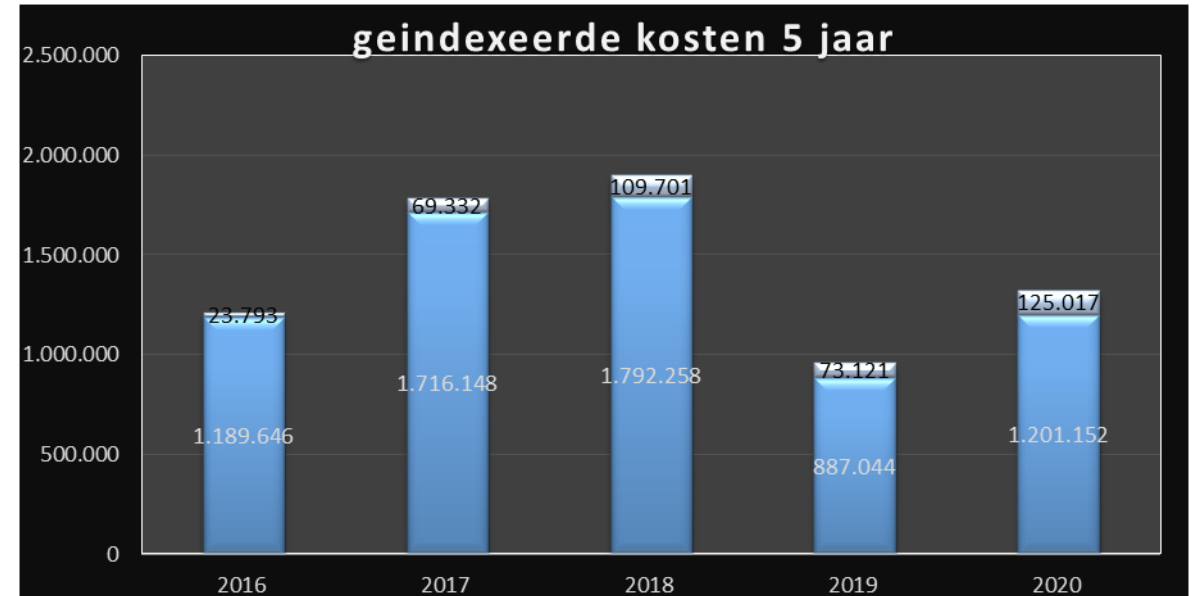
### KAART

Iconen: feitelijk gebruik | kleuren: bouwbesluit functie | informatie: scorekaart

Kaartgegevens ©2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, 1 km | Gebruiksvoorwaarden | Een kaartfout rapporteren

## Dashboard meerjarenonderhoud

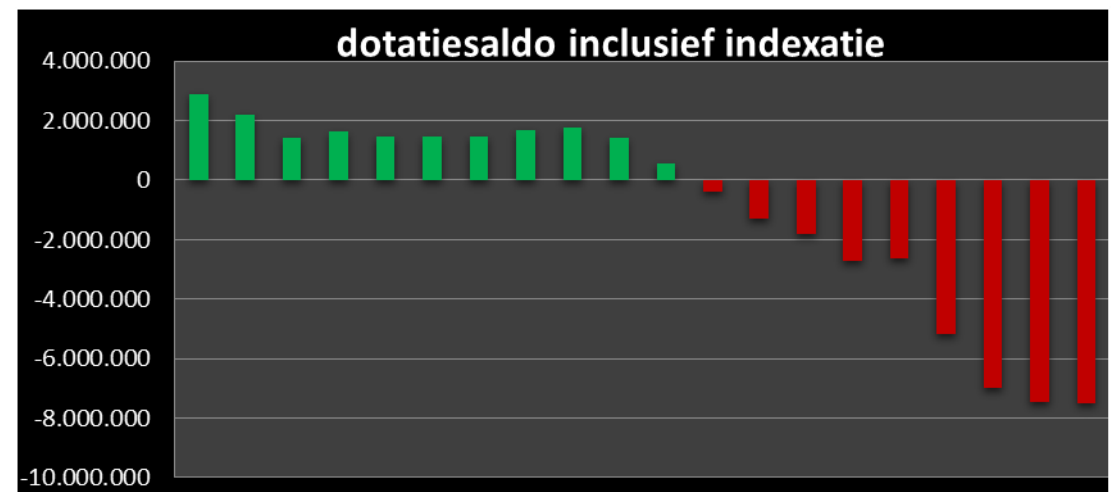
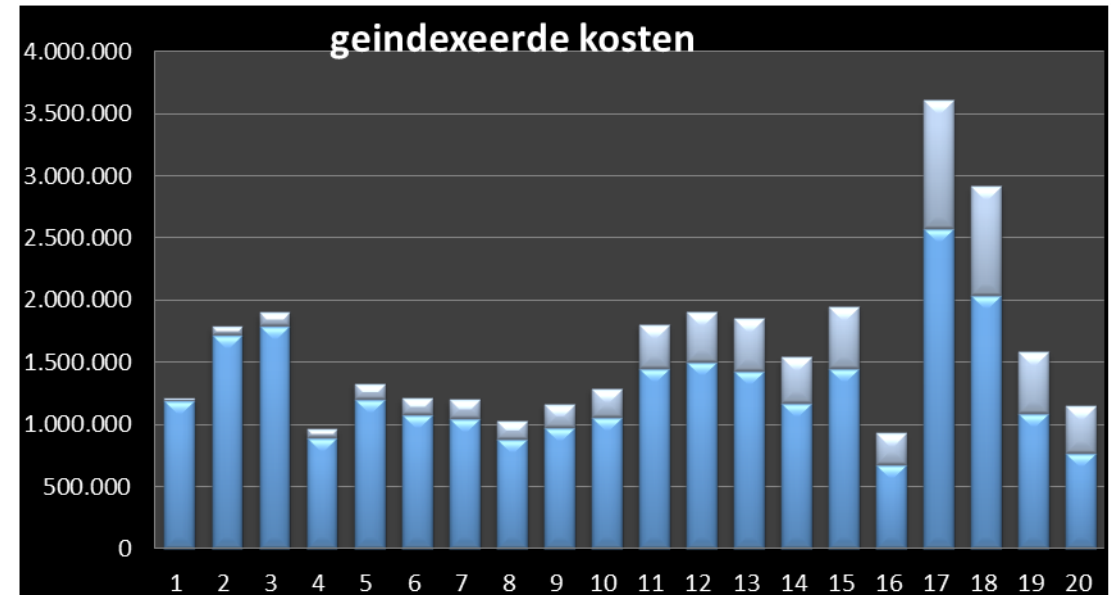
- Per pand een complete meerjarenbegroting
- Conditiegestuurde uitkomsten
- Conform NEN 2767 (norm voor technische staat)
- Minimaal conditieniveau 3 (was niveau 2)
- Demarcatie huurder/verhuurder



NEN 2767 klasse	
1	<b>Uitstekende conditie</b> Incidenteel geringe gebreken
2	<b>Goede conditie</b> Incidenteel beginnende veroudering
3	<b>Redelijke conditie</b> Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar
4	<b>Matige conditie</b> Functievervulling incidenteel in gevaar
5	<b>Slechte conditie</b> Slechte conditie, veroudering onomkeerbaar
6	<b>Zeer slechte conditie</b> Technisch rijp voor sloop

## Onderhoudskosten komende 20 jaar

- Komende 10 jaar huidig regime nog toereikend
- Na 2030 grote pieken te verwachten
- Daarvoor is ophoging storting in reserve nodig
- Mbv het dashboard snel inzicht in scenario's





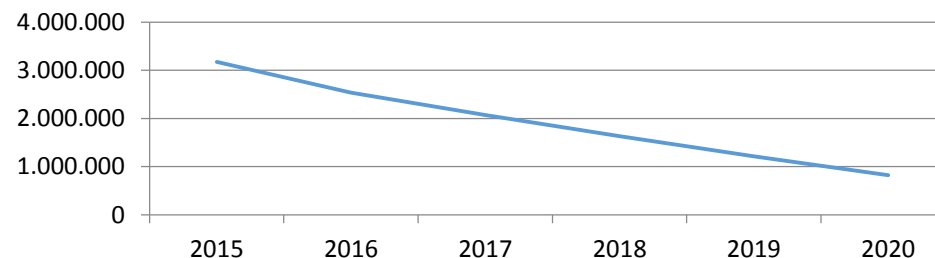
## Het financieel overzicht (saldo stortingen en onttrekkingen 2016 - 2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed (R2156)	3.018.779	3.171.862	2.533.911	2.071.951	1.632.012	1.214.519
Onttrekking (werkelijk jaar 2015 en reëel gemiddelde per jaar 2016-2020)	605.651	1.437.415	1.437.415	1.437.415	1.437.415	1.437.415
Salariskosten bouwkundig beheer (bestaand beleid, excl. overhead)		127.445	126.052	126.052	126.052	126.052
Jaarlijkse onttrekking uit de reserve		<b>1.564.860</b>	<b>1.563.467</b>	<b>1.563.467</b>	<b>1.563.467</b>	<b>1.563.467</b>
Storting (werkelijk jaar 2015, daarna ramingen stortingen volgens begroting)	698.734	698.734	698.734	698.734	698.734	698.734
98000000/6600001 (werkelijk 2015, daarna ramingen stortingen volgens begroting)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vervangingsinvesteringen 2016 - 2019 dotatie MJOP		250.000	125.000	250.000	250.000	250.000
Kiezen met Visie en Verv. Inv. VJN 2016 (-/- € 125.000 in 2016, € 125.000 in 2017)		-125.000	125.000	-	-	-
Bestaande objecten vastgoed dotatie MJOP (BMI) (€ 25.000 in 2016 + € 25.000 2017)		25.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Geraamde stortingen exclusief indexering geraamd	758.734	908.734	1.058.734	1.058.734	1.058.734	1.058.734
Geraamde stortingen inclusief indexering nieuwe raming		<b>926.909</b>	<b>1.101.507</b>	<b>1.123.529</b>	<b>1.145.974</b>	<b>1.168.842</b>
Indexering 2% per jaar, budgettaire nadeel		18.175	42.773	64.795	87.240	110.108
<b>Saldo</b>	<b>3.171.862</b>	<b>2.533.911</b>	<b>2.071.951</b>	<b>1.632.012</b>	<b>1.214.519</b>	<b>819.894</b>

### uitgangspunten

- Basis: al het extern en intern onderhoud dat v.r.v. de gemeente is.
- Inclusief objecten die potentieel verkocht gaan worden.
- Vrijval na verkoop komt t.g.v. de algemene dienst in het jaar van verkoop, stelpost besparingen exploitatie vastgoed.
- Alle bedragen in de MJB zijn excl. BTW met prijspeil Q3 2015 en worden jaarlijks per bestanddeel geïndexeerd.
- Inclusief salariskosten bouwkundig beheer (exclusief overhead).
- De MJB heeft de komende jaren geen extra budgettaire gevolgen.

### ontwikkeling onderhoudsreserve



## Duurzaamheid

- Uitgangspunt voor MJB is instandhouding, niet upgraden
- Op natuurlijke vervangingsmomenten wordt verduurzaamd
- Bijv. energiezuinige c.v.ketels, verlichting e.d.
- Maar bijv. geen toevoeging van zonnepanelen in de MJB
- Rekenen vanuit een zeker terugverdientijd daarbij mogelijk



## Resultaten in relatie tot andere gemeenten

- Lang niet alle gemeenten hebben het zo goed op orde
- Globaal vergelijk kan op onderhoudskosten/m<sup>2</sup>bvo
- Gemiddeld circa € 10,-/m<sup>2</sup>bvo per jaar voor komende 5 jaar is niet te hoog
- Na centralisatie herijken onderhoudsreserve voor langere termijn gebruikelijk
- Schaalvoordelen bij aanbesteden onderhoud mbv dashboard goed te managen
- Afweging traditioneel of met prestatiecontracten of zelfs uitbesteden technisch beheer



## Vervolgtraject

- Er gaat veel geld om in het vastgoed (circa 10% totale gemeentebegroting)
- Veel informatie is inmiddels beschikbaar (basis op orde)
- Vanuit dit overzicht komen tot een scherpe focus (voorstellen)
- Integrale besluitvorming, komen tot de juiste vastgoedkeuzes

