



Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 - 2028

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING	3
2	INLEIDING	4
3	DOELSTELLING	5
4	KADERS	6
4.1	Gemeentelijk kader	6
4.2	Juridisch kader	6
4.3	Eisen en voorschriften vergunningen	6
5	WIJZE VAN ONDERHOUD	8
5.1	Uitleg instandhoudingsonderhoud	8
5.2	Organisatie	9
5.3	Kwaliteit van het gebouwonderhoud	9
5.4	Planmatig onderhoud	11
6	DUURZAAMHEID	13
6.1	Afwegingskaders	13
6.2	Uitgevoerde werkzaamheden	14
6.3	Energielabels	14
7	FINANCIEN	15
7.1	Jaarbegroting	15
7.2	Voorziening groot onderhoud	15
7.2.1	Geplande uitgaven 2024 - 2033	15
7.2.2	Saldo voorziening	15
7.2.3	Huidige dotatie	15
7.2.4	Voorkomen negatief saldo	16
7.3	Keuze financiering	18
7.3.1	Beoordelingsaspecten	18
7.3.2	Voorstel financieel beheer 2024 - 2028	19
8	BIJLAGEN	20

1 SAMENVATTING

Dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028” is een actualisatie en aanpassing van het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023.

In dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028” wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van deze gebouwen beschreven. Dit beheerplan is gericht op de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant.

De keuzes over de status van de gebouwen en waarom de gemeente wel of geen gebouwen in eigendom heeft zijn omschreven in de gemeentelijke gebouwennota van 2013.

Op dit moment heeft de gemeente Dalfsen 33 gebouwen en 7 woningen in eigendom en beheer. Drie gebouwen en één woning worden de komende jaren gesloopt, twee gebouwen staan in de planning om te worden overgedragen en vier woningen om te worden verkocht.

Onder ieder hoofdstuk is een puntsgewijze samenvatting gegeven van het in dat hoofdstuk beschreven onderwerp. Een samenvatting van deze punten:

- 1) De gemeentelijke gebouwen in de periode 2024 t/m 2028 te onderhouden volgens dit beheerplan
- 2) Grotere onderhoudswerkzaamheden over te brengen naar het investeringsplan
- 3) De gemiddelde dotatie te verhogen van € 158.700 naar € 180.000 per jaar vanaf 2024.

De looptijd van dit beheerplan is vijf jaar in de periode 2024 – 2028. In deze periode stellen wij onderstaande meerjarige doelen voor:

- 1) Uitvoeren jaarlijkse en meerjaren onderhoudswerkzaamheden in ieder jaar
- 2) Opstellen en actualiseren beheerplan onderhoud gebouwen 2029 – 2033 in 2028.



Gemeentewerf Nieuwleusen



Kindercentrum De Driehoek

2 INLEIDING

Dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028” is een actualisatie van het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023.

In dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028” wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van deze gebouwen beschreven. Dit beheerplan is gericht op de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant.

De keuzes over de status van de gebouwen en waarom de gemeente wel of geen gebouwen in eigendom heeft zijn omschreven in de gemeentelijke gebouwennota van 2013.

Op dit moment heeft de gemeente Dalfsen 33 gebouwen en 7 woningen in eigendom en beheer.

De gebouwen variëren in grootte en worden voor diverse doeleinden gebruikt en ingezet. Het betreft gebouwen voor de gemeentelijke organisatie, sport, sociaal culturele doeleinden, horeca en voor algemeen gebruik. Gezamenlijke deler is dat alle gebouwen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. De gebouwen hebben een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van circa 25000 m² en vertegenwoordigen een W.O.Z. waarde van ruim 30 miljoen euro (20 miljoen excl. de Spil). Zie bijlage 1.

De verwachting is dat de komende jaren drie gebouwen in het Centrumplan van Dalfsen zullen worden gesloopt of een andere functie krijgen. De Veiligheidsregio stelt momenteel een huisvestingsplan op waarin ook onze brandweerkazernes zijn opgenomen. Onderzoeksvraag voor de lange termijn in dit plan betreft het eigenaarschap.

Op dit moment zijn geen gebouwen bekend die in de nabije toekomst worden overgedragen aan de gemeente.

Vanwege praktische redenen is het meerjarenonderhoud aan beeldende kunstwerken onderdeel van dit plan. Het meerjarenonderhoud van beeldende kunstwerken is vergelijkbaar aan het meerjarenonderhoud van gebouwen zoals uit te voeren schilderwerk.

Door middel van dit beheerplan wordt voldaan aan de verplichting om de gemeenteraad eens per vier jaar te informeren over de kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen en de benodigde bedragen voor het uit te voeren groot onderhoud.



Gemeentehuis Dalfsen

3 DOELSTELLING

Doelstellingen van dit beheerplan zijn:

- 1) Vaststellen niveau voor de wijze van instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2024 t/m 2028
- 2) Vaststellen financiering om het meerjarenonderhoud te kunnen uitvoeren

Op deze wijze is het beheerplan een plan om op bestuurlijk niveau het kwaliteitsniveau van het beheer en onderhoud voor de diverse gebouwen vast te leggen en de financiële kaders hiervan aan te geven.



Gemeentetoren Dalfsen



Woning Vechtstraat 11



Brandweerkazerne Dalfsen

4 KADERS

Dit hoofdstuk beschrijft de kaders voor dit plan. Eerst wordt ingegaan op de gemeentelijke kaders en daarna op wet- en regelgeving. De kaders worden toegelicht in bijlage 3.

4.1 Gemeentelijk kader

In dit beheerplan is rekening gehouden met de volgende documenten en beleidsplannen.

- 1) Toekomstvisie Dalfsen 2030 Voor elkaar
- 2) Coalitiedocument 2022 - 2026
- 3) College uitvoeringsprogramma 2023- 2026
- 4) Gemeentelijke gebouwennota 2013
- 5) Energieplan gemeentelijke gebouwen 2021 – 2025
- 6) Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019

Toepassing gemeentelijk kader in dit beheerplan:

- 1 De uitgangspunten en actiepunten uit de Toekomstvisie, Coalitiedocument en Uitvoeringsprogramma toe te passen
- 2 Het inkoopbeleid toe te passen bij de uitvoering van werkzaamheden aan de gebouwen en beeldende kunstwerken

4.2 Juridisch kader

Net als andere organisaties en instellingen heeft de gemeente zelf ook te maken met wet- en regelgeving. In de beleidsnota 2013 – 2017 is vastgelegd om als gemeente een voorbeeldfunctie te vervullen op het gebied van wet- en regelgeving.

Voor de gemeentelijke gebouwen is onder andere onderstaande wet- en regelgeving van toepassing:

- 1) Omgevingswet
- 2) Arbowetgeving
- 3) VN verdrag Rechten van personen met een handicap

Toepassing juridisch kader in dit beheerplan:

- 1 Rekening te houden met wet- en regelgeving bij het in stand houden van gebouwen

4.3 Eisen en voorschriften vergunningen

Aan alle vergunningen zijn eisen en voorschriften gekoppeld waaraan blijvend moet worden voldaan om de vergunning geldig te laten blijven. Vanuit de eisen worden uit te voeren werkzaamheden gedestilleerd. De eisen en werkzaamheden kunnen verschillen per object of gebouw. Daarnaast is sprake van eenmalig of structureel uit te voeren werkzaamheden.

Soms is sprake van overlap in de voorschriften. Welke voorschriften dat zijn hangt af van de functie en/of gebruik die aan het gebouw wordt toegekend.

Het is afhankelijk van het gebruik van het object of gebouw voor welke voorschriften en eisen gemeente Dalfsen verantwoordelijk is. Bij de gebouwen waarvan de gemeente zowel eigenaar als gebruiker is zijn dit

veelal alle voorschriften en eisen. Bij de gebouwen waarvan de gemeente wel eigenaar maar geen gebruiker is blijken deze verantwoordelijkheden uit de huurovereenkomst.

De uit de vergunning voortvloeiende voorschriften en eisen worden uitgevoerd en bijgehouden door de eenheid Ruimte.

Toepassing eisen en voorschriften in dit beheerplan:

- 1 Voorschriften en eisen uit de diverse vergunningen vastleggen in logboeken per object
- 2 Voorbeeldfunctie te vervullen op gebied van wet- en regelgeving



Woning Schaapmanstraat 10



Witte villa



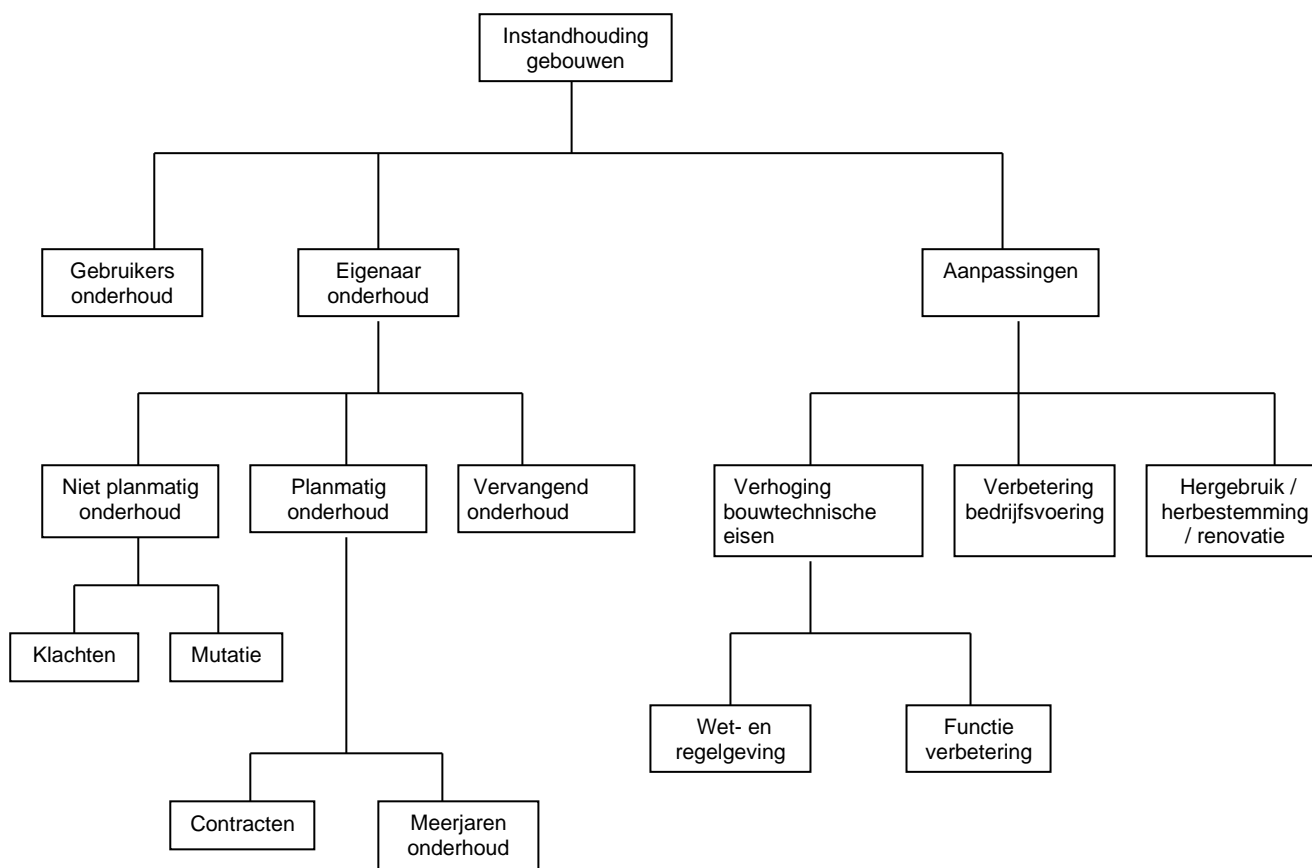
Cichoreifabriek

5 WIJZE VAN ONDERHOUD

5.1 Uitleg instandhoudingsonderhoud

Vanwege natuurlijke en mechanische invloeden en door gebruik is bij vastgoed sprake van slijtage. Om te garanderen dat het gebouw of de gebouwdelen in stand blijven zijn onderhoudsactiviteiten noodzakelijk. Het onderhoud is gericht op: bouwkundige voorzieningen, technische voorzieningen, vaste inrichting en terreinvoorzieningen.

Het gehanteerde beheer is hieronder schematisch weergegeven.



Eigenaaronderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de eigenaar, is hier de gemeente. Bij de gebouwen die worden verhuurd is dit eigenaaronderhoud vastgelegd in de huurovereenkomst. Het betreft vooral onderhoud aan de constructies, buitenschil en de vaste technische installaties van het gebouw. Voorbeelden van eigenaaronderhoud zijn: buitenschilderwerk, vervangen dakbedekking, vervangen gebouwgebonden installaties.

Gebruikersonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de gebruiker. Het gebruikersonderhoud is bij de gebouwen die worden verhuurd vastgelegd in de huurovereenkomst. Bij gebouwen die worden gebruikt door gemeentelijke diensten valt gebruikersonderhoud min of meer samen met eigenaaronderhoud. Het betreft in het algemeen onderhoud aan de binnenzijde van het gebouw. Voorbeelden van gebruikersonderhoud zijn: schilder-, saus- en behangwerk aan de binnenzijde van het gebouw, vervangen van lampen, kleine reparaties aan hang- en sluitwerk.

5.2 Organisatie

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed is ondergebracht bij de eenheid Ruimte. Deze eenheid zorgt er voor dat de eigendommen van de gemeente op een doelmatige wijze in stand worden gehouden.

Daarnaast voeren de medewerkers van de Servicedesk van de eenheid Dienstverlening beheer- en onderhoudstaken uit voor het gemeentehuis te Dalfsen en voor de drie gemeentewerven.

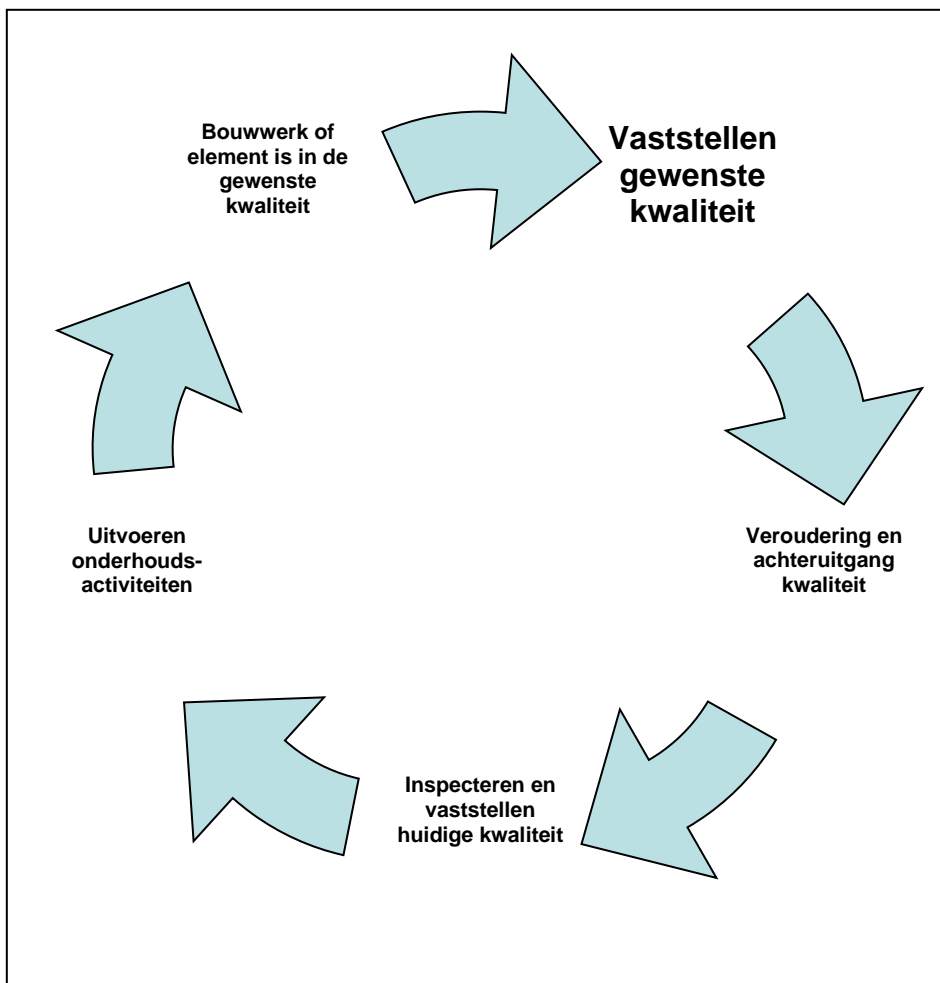
De organisatie rondom de verhuur en het in gebruik geven van gebouwen is eveneens in handen van de eenheid Ruimte.

5.3 Kwaliteit van het gebouwonderhoud

Een belangrijk onderdeel in het toe te passen beheer is het niveau waarop het onderhoud moet worden uitgevoerd. Ofwel vaststellen van de gewenste kwaliteit. De gewenste kwaliteit wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Indirect worden daarmee ook de uit te voeren onderhoudsactiviteiten vastgesteld.

Dit betreft een continu proces waarvan de werking als volgt is:

- 1) Het bouwwerk wordt gebouwd en opgeleverd in nieuwbouwconditie
- 2) Voor de gebruiksfase wordt een gewenste kwaliteit afgesproken → gemeenteraad
- 3) Door veroudering en gebruik gaat de kwaliteit achteruit
- 4) Door middel van een inspectie wordt de huidige kwaliteit bepaald
- 5) Als de aangetroffen kwaliteit lager is dan de gewenste kwaliteit worden onderhoudsactiviteiten uitgevoerd
- 6) De kwaliteit van het bouwwerk of element wordt daarmee op of boven de gewenste kwaliteit gebracht.



Figuur continu proces

In het Beheerplan onderhoud gebouwen 2019 – 2023 zijn onderstaande kwaliteitsniveaus van de gebouwen vastgelegd:

- 1) Gemeentehuis te Dalfsen in stand houden in **conditie 1 en 2**
- 2) Alle andere gebouwen in stand houden in **conditie 2 en 3**
- 3) Gebouwen die binnen afzienbare tijd worden gesloopt in stand houden in **Conditie 4, 5 en 6**.

Bovenstaande kwaliteitsniveaus worden toegepast in het dagelijks en meerjarenonderhoud.

Toepassing van de **condities 1 en 2** kenmerkt zich door relatief korte vervangings- en onderhoudscycli. Onderdelen en elementen worden voor het verstrijken van de technische levensduur vervangen. Uitvoeren van zeer regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor weinig tot geen klachten voorkomen.

Toepassing van de **condities 2 en 3** kenmerkt zich door langere vervangings- en onderhoudscycli. Onderdelen en elementen worden omstreeks (net voor of net na) het verstrijken van de technische levensduur vervangen. Uitvoeren regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor relatief gezien weinig klachten kunnen voorkomen.

Het systeem van conditiescores is gebaseerd op de norm NEN 2767. Het systeem van conditiescore is uitgewerkt in bijlage 4.

De conditiescore zegt alleen iets over de technische toestand waarin een element zich bevindt. Het zegt niets over de energetische toestand en ook niet of het element voldoet aan wet- en regelgeving.

Uit de in 2023 uitgevoerde inspecties blijkt dat het merendeel van de elementen een conditie 1 of 2 scoren en dat er een toename is van elementen die een conditie 3 of 4 scoren.

Onderhouds-niveau	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht
Conditie	1	2	3	4	5	6
Elementen	286 elementen van 18 gebouwen	89 elementen Van 18 gebouwen	105 elementen van 18 gebouwen	164 elementen van 18 gebouwen	9 elementen van 18 gebouwen	Niet aangetroffen

Tabel Conditiecores op basis van inspectie 2023

Toepassing kwaliteit in dit beleidsplan:

- 1 Gemeentehuis te Dalfsen in stand houden in **conditie 1 tot 2**
- 2 Alle andere gebouwen in stand houden in **conditie 2 tot 3**
- 3 Gebouwen die binnen afzienbare tijd worden gesloopt in stand houden in **conditie 4, 5 tot 6**

5.4 Planmatig onderhoud

Om te zorgen dat het gebouw blijft voldoen aan de afgesproken kwaliteiten is het nodig om onderhoud uit te voeren. Het moment waarop dit onderhoud wordt uitgevoerd is afhankelijk van de conditie van het element. Zie bijlage 5.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een meerjarenplanning opgesteld voor een tienjaarlijkse periode 2019 t/m 2028. In het meerjarenplan zijn de onderhoudsactiviteiten opgenomen die in tijd en hoeveelheid voorspelbaar zijn. Deze voorspellingen zijn gebaseerd op inzicht in en kennis van de levensduur van materialen en constructies.

Het zo goed mogelijk voorspellen van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten is soms lastig. Bij het plannen van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de stand van zaken van dit moment, de huidige conditie en hoeveel het te onderhouden element in de komende jaren verouderd. Hoe verder in de toekomst hoe moeilijker het is om het exacte vervangingsjaar en de exacte kosten te bepalen.

Voor het plannen van het meerjarenonderhoud wordt gebruik gemaakt van het beheersysteem I-asset. Onderdeel van dit beheersysteem is een database met gemiddelde uitvoeringskosten waarmee de begroting van het uit te voeren (groot) onderhoud wordt opgesteld.

Uitstel van maatregelen brengt risico's met zich mee, die van te voren moeten worden afgewogen. Veiligheid en voldoen aan wet- en regelgeving heeft altijd prioriteit.

Er zijn ook andere aspecten die meewegen bij de risicobepaling van uit te stellen onderhoud.

Onderstaande door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde risicoaspecten worden door de eenheid Openbare Ruimte gebruikt.

- 1 = Veiligheid
- 2 = Gezondheid
- 3 = Bruikbaarheid
- 4 = Energiezuinigheid
- 5 = Milieu
- 6 = Maatschappelijk

Bovenstaande risicoaspecten zijn gebaseerd op de hoofdstukken Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid en Energiezuinigheid in het Bouwbesluit.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat een ingreep noodzakelijk is op grond van meer dan één risicoaspect. De risicoaspecten worden toegelicht in bijlage 4.

De financiële aspecten van de meerjarenplanning zijn opgenomen in hoofdstuk 7.



Columbarium begraafplaats Welsum



Dienstgebouw begraafplaats Nieuwleusen



Dienstgebouwen begraafplaats Welsum

6 DUURZAAMHEID

Voor de uitwerking van dit onderdeel is aansluiting gezocht bij de doelstellingen die staan in het 'Energieplan gemeentelijke gebouwen 2021 – 2025'.

Het Energieplan gemeentelijke gebouwen 2021 – 2025 is vastgesteld in de raadsvergadering van 25 januari 2021. In het Energieplan is inzicht gegeven in het energieverbruik van de gemeentelijke gebouwen en is aangegeven hoe de gebouwen energieneutraal en gasloos kunnen worden gemaakt. Op basis van daarbij behorende kaders zijn financiële middelen beschikbaar gesteld om diverse gebouwen te gaan verduurzamen.

Deze verduurzamingswerkzaamheden zijn op dit moment in uitvoering of worden voorbereid.

6.1 Afwegingskaders

De in het Energieplan vastgestelde afwegingskaders waren:

- 1) Wettelijk voorgeschreven maatregelen

De wettelijk voorgeschreven energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren.

- 2) Terugverdientijd binnen vijf jaar

De maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren.

- 3) Terugverdientijd binnen (rest)levensduur van het gebouw

De maatregelen met een terugverdientijd binnen de restlevensduur van het gebouw uit te voeren.

- 4) Geen economische terugverdientijd

Geen maatregelen uitvoeren met een terugverdientijd die langer is dan de restlevensduur van het gebouw.

- 5) Aansluiting bij gasloos- warmteplan in de wijk waarin het gebouw ligt

Omdat de uitkomsten van de warmteplannen nog niet bekend zijn is geen rekening gehouden met de mogelijkheden om de gebouwen aan te sluiten op centraal opgewekte warmte.

- 6) Impact op de omgeving

Maatregelen die (grote) impact hebben op de omgeving alleen toe te passen met een vorm van burgerparticipatie.

- 7) Overige aspecten

Hieronder vallen diverse omstandigheden of aanleidingen. Bijvoorbeeld een onderzoek naar verkoop of ander gebruik van een gebouw. De omstandigheid of aanleiding mee te nemen in de afweging.



Zwembad De Meule Nieuwleusen



Zwembad Gerner Dalfsen

6.2 Uitgevoerde werkzaamheden

In de jaren 2021, 2022 en 2023 zijn onderstaande verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd:

Jaar	Gebouw	Omschrijving
2021	Begraafplaats Nieuwleusen	Vervangen glas door Hr++
		Vervangen verwarming door warmtepomp
		Vervangen verlichting door Led
2022	Gemeentehuis	Isoleren appendages verwarmingssysteem
2023	Brandweerkazerne Dalfsen	Aanbrengen vloerisolatie
		Vervangen verlichting door Led
	Brandweerkazerne Lemelerveld	Vervangen verlichting door Led
	Gemeentewerf Lemelerveld	Vervangen verlichting door Led
	Zwembad Gerner	Vervangen verlichting door Led
Zwembad De Meule	Vervangen verlichting door Led	

Dit jaar 2024 staan onderstaande verduurzamingswerkzaamheden in de planning.

Jaar	Gebouw	Omschrijving
2024	Brandweerkazerne + Gemeentewerf Nieuwleusen	Vervangen dakplaten van Rc 3,0 naar Rc 6,0
		Gasloos maken door realiseren houtsnipperkachel
		Aanbrengen zonnepanelen
	Brandweerkazerne + Gemeentewerf Lemelerveld	Aanbrengen zonnepanelen
	Zwembad Gerner	Gasloos maken door aanbrengen warmtepompen en zonneboilers
	Zwembad De Meule	Gasloos maken door aanbrengen warmtepompen en zonneboilers

6.3 Energielabels

De meest recente energielabels per gebouw staan in een overzicht in bijlage 2.

7 FINANCIEN

De huidige financiële instrumenten voor het beheer en onderhoud van de gebouwen bestaan uit twee elementen: begroting met jaarkosten en de voorziening groot onderhoud.

Vanwege toename van (geplande) kosten voor het uitvoeren van (meerjaren)onderhoud voldoen de huidige middelen niet meer. In dit hoofdstuk zijn enkele mogelijkheden uitgewerkt om hier alvast op in te spelen en worden voorstellen gedaan om de financiering van het meerjarenonderhoud deels anders te gaan organiseren.

7.1 Jaarbegroting

De uitgaven en kosten voor het uit te voeren onderhoud worden momenteel op twee verschillende manieren ten laste gebracht van de begroting.

1. Direct. Dit betreft kosten zoals energie en water, belastingen, onderhoud gebouwen + installaties
2. Indirect. Groot, planmatig onderhoud, via de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen.

7.2 Voorziening groot onderhoud

Het uit te voeren meerjarenonderhoud wordt gefinancierd door middel van de voorziening groot onderhoud gebouwen. De benodigde middelen worden op die manier gelijkmatig over de jaren in de begroting opgenomen.

7.2.1 Geplande uitgaven 2024 - 2033

Het meerjarenonderhoud in de periode 2024 – 2033 bevat in totaal een bedrag van (afgerond) € 4.500.000. Uit de doorkijk in 2018 bleek al dat de kosten van de onderhoudswerkzaamheden gaan toenemen. De kostentoeename wordt (hoofdzakelijk) veroorzaakt door:

- a) toename (duurzame) technische installaties in de gebouwen
- b) hogere kosten voor het uitvoeren van de diverse (onderhoud)werkzaamheden.

De grootste uitgaven staan gepland in 2028 (€ 1.400.000) en in 2032 (€ 740.000) vooral voor het gemeentehuis.

7.2.2 Saldo voorziening

Het saldo van de voorziening was op 1 januari 2024 circa + € 1.000.000. Het saldo mag niet negatief zijn.

7.2.3 Huidige dotatie

De voorziening wordt gevoed met dotaties van de verschillende gebouwen. De huidige dotatie is € 158.700 per jaar. Bij voortzetting hiervan wordt het saldo eind 2028 negatief. Zie onderstaande tabel.

Jaar	Saldo 1 januari	Dotatie	Onttrekking	Saldo 31 december
2024	+ 1.025.195	158.700	(in opdracht) -/- 430.000 (gepland) -/- 225.000	+ 530.000
2025	+ 530.000	158.700	-/- 532.000	+ 157.000
2026	+ 157.000	158.700	-/- 138.000	+ 178.000
2027	+ 178.000	158.700	-/- 90.000	+ 246.000
2028	+ 246.000	158.700	-/- 1.400.000	-/- 990.000
2029	-/- 990.000	158.700	-/- 274.000	-/- 1.110.000
2030	-/- 1.110.000	158.700	-/- 396.000	-/- 1.340.000
2031	-/- 1.340.000	158.700	-/- 272.000	-/- 1.400.000
2032	-/- 1.400.000	158.700	-/- 742.000	-/- 2.000.000
2033	-/- 2.000.000	158.700	-/- 396.000	-/- 2.280.000

Tabel Dotatie huidig € 158.700

7.2.4 Voorkomen negatief saldo

Om het negatieve saldo eind 2028 te voorkomen zijn een aantal mogelijkheden verkend.

- A. Verhogen dotatie
- B. Aanvullen vanuit de algemene reserve
- C. Onderhoud naar investeringen

A. Verhogen dotatie

Bij een verhoging van de dotatie naar € 360.000 per jaar is het saldo eind 2028 positief + € 11.000 en wordt het saldo negatief vanaf eind 2032. Zie onderstaande tabel.

Jaar	Saldo 1 januari	Dotatie	Onttrekking	Saldo 31 december
2024	+ 1.025.195	360.000	(in opdracht) -/- 430.000 (gepland) -/- 225.000	+ 730.000
2025	+ 730.000	360.000	-/- 532.000	+ 560.000
2026	+ 560.000	360.000	-/- 138.000	+ 780.000
2027	+ 780.000	360.000	-/- 90.000	+ 1.000.000
2028	+ 1.000.000	360.000	-/- 1.400.000	+ 11.000
2029	+ 11.000	360.000	-/- 274.000	+ 95.000
2030	+ 95.000	360.000	-/-396.000	+ 60.000
2031	+ 60.000	360.000	-/-272.000	+ 150.000
2032	+ 150.000	360.000	-/- 742.000	-/- 230.000
2033	-/- 230.000	360.000	-/- 396.000	-/- 270.000

Tabel A1 Dotatie verhogen naar € 360.000

De kosten worden hierbij direct ondergebracht in de begroting bij het gebouw en geeft een structurele oplossing. De verhoging van de dotatie heeft gevolgen voor de begroting maar deze hogere kosten kunnen bij enkele verhuurde gebouwen worden doorberekend in de huur.

B. Aanvullen uit de algemene reserve

De voorziening zou één of meermalig kunnen worden aangevuld uit de algemene reserve vrij besteedbaar. Als voorbeeld is uitgegaan van drie stortingen van € 350.000 in 2025, 2026 en 2027.

Jaar	Saldo 1 januari	Dotatie	Onttrekking	Saldo 31 december
2024	+ 1.025.195	158.700	(in opdracht) -/- 430.000 (gepland) -/- 225.000	+ 530.000
2025	+ 530.000	158.700 + 350.000	-/- 532.000	+ 510.000
2026	+ 510.000	158.700 + 350.000	-/- 138.000	+ 880.000
2027	+ 880.000	158.700 + 350.000	-/- 90.000	+ 1.300.000
2028	+ 1.300.000	158.700	-/- 1.400.000	+ 58.000
2029	+ 58.000	158.700	-/- 274.000	-/- 57.000
2030	-/- 57.000	158.700	-/-396.000	-/- 290.000
2031	-/- 290.000	158.700	-/-272.000	-/- 400.000
2032	-/- 400.000	158.700	-/- 742.000	-/- 990.000
2033	-/- 990.000	158.700	-/- 396.000	-/- 1.230.000

Tabel B1 Voorziening aanvullen uit Algemene Reserve

Deze optie geeft lagere kosten op de korte termijn in de begroting maar is geen structurele oplossing voor de langere termijn. Daarnaast kost het dan meer moeite om de werkelijke kosten voor meerjarenonderhoud te bepalen in verband met doorberekening in de huur.

C. Onderhoud naar investeringen

Analoog aan het meerjarenonderhoudsplan van de kapitaalgoederen in de Openbare Ruimte kunnen (grotere) onderhoudswerkzaamheden worden aangemerkt als investering. Het gaat hierbij voornamelijk om werkzaamheden aan het gemeentehuis en aan de Cichoreifabriek, totaal voor een bedrag van circa € 1.700.000.

De kosten in het meerjarenplan 2024 – 2033 komen dan uit op een bedrag van (afgerond) € 3.000.000.

Hierbij is een verhoging van de dotatie naar € 180.000 per jaar toegepast om te zorgen dat het saldo van de voorziening negatief wordt.

Jaar	Saldo 1 januari	Dotatie	Onttrekking	Saldo 31 december
2024	+ 1.025.195	180.000	(in opdracht) -/- 430.000 (gepland) -/- 225.000	+ 550.000
2025	+ 550.000	180.000	-/- 239.000	+ 490.000
2026	+ 490.000	180.000	-/- 138.000	+ 540.000
2027	+ 540.000	180.000	-/- 90.000	+ 620.000
2028	+ 620.000	180.000	-/- 700.000	+ 105.000
2029	+ 105.000	180.000	-/- 274.000	+ 11.000
2030	+ 11.000	180.000	-/-294.000	-/- 100.000
2031	-/- 100.000	180.000	-/-270.000	-/- 190.000
2032	-/- 190.000	180.000	-/- 416.000	-/- 430.000
2033	-/- 430.000	180.000	-/- 396.000	-/- 570.000

Tabel C1 Dotatie € 180.000

Op investeringen wordt afgeschreven, 30 jaar op bouwkundige werkzaamheden en 15 jaar op installaties. In onderstaande tabel staan de totale kosten per jaar voor de dotatie en afschrijvingen.

Jaar	Investering	Afschrijvingslasten	Afschrijving Totaal	Dotatie + Afschrijving Totaal
2024	0	0	0	180.000 + 0 = 180.000
2025	325.000	0	0	180.000 + 0 = 180.000
2026	0	21.500	21.500	180.000 + 21.500 = 201.500
2027	0	21.500	21.500	180.000 + 21.500 = 201.500
2028	800.000	21.500	21.500	180.000 + 21.500 = 201.500
2029	0	21.500 + 53.500	75.000	180.000 + 75.000 = 254.000
2030	115.000	75.000	75.000	180.000 + 75.000 = 254.000
2031	0	75.000 + 4.000	79.000	180.000 + 79.000 = 259.000
2032	450.000	79.000	79.000	180.000 + 79.000 = 259.000
2033	0	75.000 + 6.500 + 16.500	98.000	180.000 + 98.000 = 278.000
2034	0	98.000	98.000	180.000 + 98.000 = 278.000
2035	0	98.000	98.000	180.000 + 98.000 = 278.000

Tabel C2 Dotatie € 180.000 + Afschrijvingen

Deze optie geeft lagere kosten in de begroting op de korte termijn en is ook een structurele oplossing voor de langere termijn. De kosten worden ook in deze optie direct ondergebracht in de begroting bij het gebouw maar lopen wel langer door. Tevens kunnen de werkelijke kosten voor meerjarenonderhoud dan gemakkelijker worden bepaald in verband met doorrekening in de huur.

In bovenstaande tabel zijn de volgende investeringen opgenomen:

2025: Vervangen verlichting gemeentehuis

2028: Vervangen verlichting en vervangen klimaatinstallaties gemeentehuis

2030: Vervangen dakpannen Cichoreifabriek

2032: Vervangen dakbedekking en vervangen zonnestroominstallatie gemeentehuis

7.3 Keuze financiering

Het uit te voeren meerjarenonderhoud wordt gefinancierd door middel van de voorziening groot onderhoud gebouwen. De benodigde middelen worden op die manier gelijkmatig over de jaren in de begroting opgenomen. In de dagelijkse praktijk werkt deze systematiek uitstekend.

De kosten voor het meerjarenonderhoud nemen in de periode 2024 – 2033 toe door:

- a) toename (duurzame) technische installaties in de gebouwen
- b) hogere uitvoeringskosten van de diverse (onderhoud)werkzaamheden
- c) veroudering van de gebouwen waardoor grotere onderhoudswerken op de planning komen.

In paragraaf 7.2 zijn drie mogelijkheden omschreven hoe deze (hogere) kosten kunnen worden opgevangen en hoe een negatief saldo van de voorziening te voorkomen is.

- A. Verhogen dotatie
- B. Aanvullen vanuit de algemene reserve
- C. Onderhoud naar investeringen

7.3.1 Beoordelingsaspecten

Om te kiezen zijn een aantal aspecten opgesteld om de mogelijkheden te kunnen beoordelen.

1. Beperken toename kosten begroting korte termijn

De kosten voor het meerjarenonderhoud worden door middel van de dotatie aan de voorziening groot onderhoud gebouwen ten laste gebracht van de jaarbegroting. Vanwege toenemende zorgen over het meerjarenperspectief is het fijn om deze kosten zo laag als mogelijk te houden.

2. Oplossing lange termijn

De verwachting is dat de kosten van het meerjarenonderhoud ook op de langere termijn hoger blijven of worden. Het is daarom fijn om een duurzame oplossing voor de lange termijn te hebben.

3. Kosten bij het gebouw

Om (strategische) keuzes te kunnen maken over de inzet van vastgoed is kosteninzicht een belangrijk aspect. Een systeem dat goed en vlot inzicht in deze kosten heeft daarbij de voorkeur.

4. Doorrekenen in de huur

Een aantal gebouwen worden verhuurd aan derde partijen waarbij in enkele gevallen is afgesproken om een kostprijsdekkende huur te rekenen. Een systeem dat inzicht geeft in de kostprijs en waarbij deze kostprijs eenvoudig en snel kan worden bepaald heeft daarbij de voorkeur.

5. Nieuwe gebouwen

De nieuwe meerjarenonderhoudplanning is opgesteld voor de gebouwen die al langer deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van de gemeente Dalfsen. De in de afgelopen jaren toegevoegde gebouwen zoals Verenigingsgebouw Ankum, Gebouwen Burgemeester Backxlaan 259 en 265 en Kulturhus De Spil, zijn niet opgenomen in de planning. Een meerjarenonderhoudsplan voor deze gebouwen wordt opgesteld als deze gebouwen duurzaam worden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Op zo'n moment kan het zijn dat er éénmalig onderhoud moet worden uitgevoerd om het gebouw in de juiste conditie te brengen. Het is dan voor de hand liggend dat dan éénmalig extra middelen voor het betreffende gebouw moeten worden ingebracht.

De beoordeling van deze aspecten staan samengevat in de tabel op pagina 19.

	Beperken kosten begroting	Oplossing lange termijn	Kosten bij het gebouw	Doorrekening in de huur	Nieuwe gebouwen
Verhogen dotatie					
Algemene reserve					
Investeringsen					

Tabel beoordelingsaspecten

7.3.2 Voorstel financieel beheer 2024 - 2028

De mogelijkheid investeringen scoort het hoogste op alle beoordelingsaspecten en het is voor de hand liggend om op basis daarvan te kiezen voor deze financieringsmogelijkheid.

Inzet van de algemene reserve is logisch als het gaat om het éénmalig inbrengen van middelen om een gebouw aan te passen of in de juiste conditie te brengen.

Verhogen van de dotatie is ook nodig in combinatie met het overbrengen van groot onderhoud naar investeringen.

Voorgesteld financieel beheer periode 2024 – 2028:

- 1 De dotatie te verhogen van € 158.700 naar € 180.000 per jaar
- 2 Grotere onderhoudswerkzaamheden over te brengen naar het investeringsplan
- 3 Inhaalonderhoud voor toe te voegen gebouwen te financieren uit de algemene reserve



Gemeentewerf Dalfsen

8 BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bij dit plan gevoegd:

- 1) Overzicht gebouwen
- 2) Overzicht energielabels
- 3) Toelichting gemeentelijke en juridische kaders
- 4) Toelichting conditiescore en risicoaspecten uitstel onderhoud



Westermolen Dalfsen



Molen Fakkert Hoonhorst



Politiebureau Dalfsen