



Jaarstukken 2023



Gemeente
Hengelo

6.3.5 Gebouwen

Volumes

Gebouwen	Aantal
Wettelijke taak (onderwijs en gymlokalen)	72
Beleidsvolgend vastgoed (cultuur, sport, buurt- en clubhuizen welzijn, parkeren, kinderboerderij)	60
Vastgoed voor een organisatie (incl. Gildebor)	17
Vastgoed in grondexploitaties	3
Overig vastgoed	22

Het gemeentelijk vastgoed bestaat uit 174 gebouwen (één gebouw kan uit meerdere adressen bestaan). Deze zijn voor € 734,5 miljoen verzekerd (herbouwwaarde). Het gemeentelijk bezit aan objecten bestaat onder andere uit scholen, sporthallen, buurthuizen en aankopen in het kader van grondverwerving. Als gevolg van deze diversiteit zijn de onderhoudskosten voor de gebouwen onderdeel van verschillende beleidsprogramma's.

Beheer

Het Vastgoedbedrijf beheert de gemeentelijke vastgoedobjecten. Met 'de gemeentelijke vastgoedobjecten' worden alle verhuurbare objecten bedoeld die in gemeentelijk bezit zijn. De gemeente bezit dit vastgoed als middel om beleidsdoelstellingen te halen. Het hebben van vastgoed is geen doel op zich.

Schoolgebouwen worden niet beheerd door het Vastgoedbedrijf. Schoolgebouwen zijn juridisch eigendom van de schoolbesturen. Pas op het moment dat een school leeg komt te staan komt het volledige eigendom en beheer bij het Vastgoedbedrijf te liggen. Objecten die in een grondexploitatie zijn aangekocht voor de ontwikkeling van een locatie blijven in principe in de grondexploitatie zitten en vallen onder de verantwoordelijkheid van de projectorganisatie. Het Vastgoedbedrijf zorgt wel voor het beheer en onderhoud van deze objecten.

Onderhoudssystematiek

In opdracht van het Vastgoedbedrijf wordt eens per 4 jaar voor een groot deel van het gemeentelijk vastgoed (met uitzondering van de onderwijsgebouwen en de objecten die op korte termijn worden afgestoten) het onderhoudsniveau inzichtelijk gemaakt conform de NEN 2767-systematiek (conditiemeting van gebouwen en installaties door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode). Deze informatie is in een meerjarenonderhoudsplanning gezet. Deze onderhoudsplanning bestrijkt een periode van 40 jaar die elk jaar, ten aanzien van de tijdstippen van onderhoud, wordt geactualiseerd. Aan de hand van het huidige en toekomstig gebruik van de vastgoedobjecten wordt dan beoordeeld welke onderhoudswerkzaamheden voor dat doel noodzakelijk zijn, er wordt uit gegaan van minimaal onderhoudsniveau 3 (redelijke conditie) zonder ernstige gebreken.

Veranderingen in het onderhoudsniveau

Er zijn geen veranderingen in het onderhoudsniveau. Voor een groot deel van het gemeentelijk vastgoed zijn in 2021 de herinspecties opgeleverd. De herinspecties zijn uitgevoerd om zodoende goed te kunnen sturen op de onderhoudskosten van het vastgoed en inzicht te hebben in de risico's. Uit de herinspecties is gebleken dat een overgroot deel van de panden niveau 3 (redelijke conditie) of beter heeft. Bij de panden wordt jaarlijks het benodigde grootonderhoud uitgevoerd waardoor de panden het onderhoudsniveau behouden. In 2024 worden er herinspecties uitgevoerd.

Relevante beleidsnota's

- Kadernotitie "Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders", vastgesteld in 2021.

Grote projecten en ontwikkelingen

Tijdens onderhoudswerkzaamheden zijn tevens verduurzamingsmaatregelen meegenomen.

Huidige staat van onderhoud

Uit de inspecties die in 2021 zijn opgeleverd is gebleken dat een overgroot deel van de objecten niveau 3 (redelijke conditie) of beter heeft. Alle onderhoudsniveaus en de daar bijbehorende budgetten zijn hiermee in beeld. Voor

de objecten die op korte termijn in aanmerking komen voor verkoop/sloop zijn er geen onderhoudsinspecties uitgevoerd. Het onderhoudsniveau kan voor deze objecten wat lager liggen.

Financiën

De getroffen onderhoudsvoorziening is op basis van het huidige onderhoudsplan toereikend om het huidige onderhoudsniveau te bestendigen. Naast de werkelijke kosten voor groot onderhoud worden er van 2023 circa € 45.000 aan openstaande verplichtingen meegenomen naar 2024. Daarnaast is afgelopen jaar ook minder groot onderhoud uitgevoerd dan gepland, dit onderhoud is doorgeschoven. De komende jaren zal dit ingehaald worden en is passend binnen de kaders van de voorziening.

De budgetten waren:

2023	Begroot	Werkelijk
Regulier onderhoud	1.566.580	1.495.747
Groot onderhoud	1.750.069	1.354.969
Totaal	3.316.649	2.850.716

Deze budgetten zijn uitsluitend ten behoeve van kosten derden. Voor het onderhoud dat door ons eigen personeel wordt gedaan (personeelslasten) zijn separate budgetten opgenomen.

Het onderhoud voor de onderwijsgebouwen (met uitzondering van noodlokalen en leegstaande schoolgebouwen) en de gebouwen die in de grondexploitaties zitten, worden niet vanuit bovengenoemde budgetten bekostigd. Het onderhoud van de objecten in de grondexploitaties worden binnen de grondexploitaties gedekt. Voor de onderwijsgebouwen krijgen de schoolbesturen een rechtstreekse bijdrage van het rijk voor het onderhoud.