Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2023 - 2027

Gebouwenonderhoud geborgd voor de toekomst

Inhoudsopgave

1. Inleiding…… pag.3
2. Het belang van goed onderhoud…… pag.3
3. De wettelijke kaders voor het borgen van het onderhoud in de begroting …… pag.4
4. Doelmatig en efficiënt onderhoud als doelstelling van het nieuwe beheerplan…… pag.4
5. Conditie gestuurd onderhoud als meet- & streefwaarde voor het meerjarige gebouwenonderhoud…… pag.5
6. Het prioriteren van het groot planmatig onderhoud…… pag.8
7. Het beheerplan en de relatie met het vastgoed portefeuillemanagement…… pag.11
8. Verduurzamingsmaatregelen als onderdeel van de nieuwe MJOP's…… pag.13
9. De financiële gevolgen van het beheerplan 2023-2027…… pag.14
10. Kansen en bedreigingen…… pag.16
11. Samenvatting van de beslispunten…… pag.18
12. Bijlagen

Bijlage 1 – Overzicht gebouwen in eigendom (excl. projectpanden)
Bijlage 2 – Overzicht verloop onderhoudsvoorziening
Bijlage 3 – Overzicht exploitatiebudgetten 'klein onderhoud'

1. Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed heeft in de afgelopen tijd veel ontwikkelingen doorgemaakt.
Ontwikkelingen die ook impact hebben op onze gebouwen. Onze gebouwen gaan steeds langer mee, onderhoud en vernieuwing is nodig om met de tijd mee te kunnen blijven gaan. Gebouwen worden daarnaast steeds vaker uitgerust met moderne technieken die het gebruik en beheer naar een 'next level' tillen. Onderhoud is niet meer het één keer per jaar uitvoeren van een vervanging of een servicebeurt. Onderhoud is tegenwoordig ook de technische aansturing, de monitoring en inregeling. Kortom het gebouwenonderhoud van tegenwoordig is veel uitgebreider dan een decennium terug. We worden steeds afhankelijker van gebouwenexpertise en we hebben deze expertise ook steeds vaker nodig. Alles moet werken en functioneren zoals bedoeld. Daar komt bij dat we nu meer dan voorheen duurzamer met ons bezit moeten omgaan. Enerzijds vanuit het tegengaan van verspilling van energie, materialen en grondstoffen, anderzijds om de prestaties van de installaties te optimaliseren om zo het rendement te maximaliseren en kosten terug te verdienen. Dat is ook nodig, de kosten voor beheer en onderhoud en materialen zijn hard gestegen.

Bij deze ontwikkelingen is het niet gebleven. Nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten volgen elkaar in rap tempo op. De markt staat onder druk. Als gevolg van de coronacrisis en de huidige geopolitieke situatie is er sprake van een sterk toenemende vraag met als gevolg schaarste op levering van diensten, materialen en grondstoffen. Neem daarbij dat het gebruik en het voorzieningenniveau van gebouwen steeds diverser en daarmee ook steeds complexer wordt en het mag duidelijk zijn dat het geen eenvoudige opgave is het benodigde beheer en onderhoud van gebouwen over lengte van jaren in te schatten. Om grip op ons bezit te houden willen we meer dan voorheen regie voeren op ons vastgoed. Met dit beheerplan zetten we een eerste stap in die richting en maken we een aantal keuzes die in het belang zijn van ons vastgoed en die ons voor de komende jaren helpen in de dagelijkse uitvoering op het beheer en onderhoud van onze gemeentelijke gebouwen.

2. Het belang van goed onderhoud

Gebouwen vertegenwoordigen een groot deel van het kapitaal van onze gemeente. Het Venlose gebouwenbestand beslaat in totaal ca. 126.000 m2. Het beheer en onderhoud van deze kapitaalgoederen is een kostbare aangelegenheid. Het is om die reden dan ook van belang dat deze goed worden onderhouden zodat ze zo ook zo lang mogelijk kunnen bijdragen aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft / opgericht. Slecht onderhoud zou immers kunnen leiden tot 'achterstallig' onderhoud en dus tot kapitaalvernietiging en zelfs onveilige situaties.

Onderhoud aan gebouwen dient natuurlijk nog andere doelen. Zo draagt het behoud van ons gemeentelijk vastgoed bij aan de belevingswaarde en het voorzieningenniveau van de stad Venlo. Wanneer ons gemeentelijk vastgoed goed is onderhouden, faciliteert het onze inwoners en is het ook het visitekaartje van onze stad. Tenslotte speelt het gemeentelijk vastgoed een belangrijke rol als instrument voor het realiseren van de diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen en het vervullen van diverse maatschappelijke behoeften. Samenvattend kunnen we stellen dat 'goed onderhoud' de economische- en

maatschappelijke waarde van onze gebouwen veilig stelt, waardoor onze gebruikers (en huurders) zo weinig mogelijk hinder of beperkingen ervaren wanneer zij de gebouwen gebruiken of voor ons exploiteren.

Er zijn dus nogal wat argumenten die er voor pleiten om onze gemeentelijke gebouwen goed te onderhouden en om ook de kosten hiervan (meerjarig) te borgen in de gemeente begroting zodat de instandhouding van deze gebouwen financieel geborgd is voor de toekomst.

3. De wettelijke kaders voor het borgen van het onderhoud in onze begroting

Voordat we ingaan op de wijze waarop we ons onderhoud willen uitvoeren, is het belangrijk te weten met welke kaders we te maken hebben als het gaat om de kosten van het onderhoud. Het 'Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en gemeenten (het BBV) geeft spelregels over de manier waarop we de financiële lasten voor onderhoud dekken in de gemeentebegroting. Zo is in (artikel 44 lid 1c BBV) bepaald dat voor het 'groot onderhoud' van gebouwen in de gemeentebegroting een voorziening kan worden gevormd. Als daartoe besloten wordt dan stelt de raad deze voorziening in op grond van artikel 212 van de Gemeentewet om zo de lasten voor groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren [1]. Van belang is dan dat deze voorziening is te herleiden tot actuele meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's) en dat er een recent "beheerplan" is dat dient als onderbouwing voor de in de begroting opgenomen middelen voor groot onderhoud. De houdbaarheid van een beheerplan beslaat maximaal vijf jaar. Dit beheerplan beslaat de periode 2023-2027.
Naast het wettelijk kader heeft het beheerplan samenhang / integraliteit met de 'Nota reserves en voorzieningen' van de Gemeente Venlo die dateert van november 2018 [2].

<u>Een voorziening dient 'toereikend' te zijn</u>
Tenslotte is in het BBV bepaald dat als er een voorziening is, dat deze te allen tijde 'toereikend' is om het onderhoud uit te kunnen voeren. Een te hoge omvang kan worden bijgesteld door vrijval of verlaging van de jaarlijkse dotaties. Een te lage omvang (negatieve voorziening) is niet toegestaan.
De geraamde dotatie dient in dat geval te worden verhoogd. In de financiële onderbouwing van het beheerplan komen we nog expliciet terug op de vraag hoe de omvang (verloop) van de voorziening zich verhoudt tot het noodzakelijk planmatig onderhoud.

4. Doelmatig en efficiënt onderhoud als doelstelling van het nieuwe beheerplan

Dit beheerplan beoogt het 'doelmatig en efficiënt' onderhoud van gebouwen die gemeentelijk eigendom zijn.

Met dit beheerplan onderbouwen we de keuzes en aanpak op het gemeentelijk gebouwenonderhoud voor de komende 5 jaren [3].

Meer concreet streeft dit beheerplan om;

1. Middels de formulering van een aantal beleidsuitgangspunten een prioritering aan te brengen in het meerjarig groot gebouwenonderhoud;

[1] Het voordeel van een onderhoudsvoorziening is dat jaarlijkse begrotingsoverschrijdingen worden voorkomen, de onderhoudsuitgaven van de afzonderlijke gebouwen kunnen binnen de voorziening worden geëgaliseerd .
[2] Bij de vertaling van de meerjarige kosten van onderhoud van dit nieuwe beheerplan is gekeken welke voorzieningen er zijn en welke voor het onderhoud worden ingezet
[3] Bij het verstrijken van deze periode zullen we de resultaten van dit beheerplan evalueren en het onderhoudsbeleid (indien nodig) nader verfijnen/bijstellen.

2. Het onderhoud van gemeentelijke gebouwen voor de periode 2023 – 2032 vast te stellen op een vooraf te bepalen onderhoud-conditieniveau;
3. Bij te dragen in de ontwikkeling naar een professioneel vastgoed portefeuillemanagement door met het groot onderhoud te anticiperen op de toekomstbestendigheid van de onderscheidende gebouwen;
4. Dotaties en budgetten te actualiseren overeenkomstig het beoogde onderhoud-conditieniveau.

Financiële consequenties van het beheerplan
Behalve dat het beheerplan inzicht geeft in de keuzes en aanpak op het gebouwenonderhoud beoogt het ook inzicht te geven in de vanuit het onderhoud voortvloeiende financiële consequenties.
Zo zijn de financiële gevolgen voor de onderhoudsvoorzieningen, maar ook de met het onderhoud samenhangende exploitatiebudgetten voor het preventief- en correctief onderhoud [4] in beeld gebracht. In paragraaf 9 zijn de directe financiële consequenties voor de voorzieningen en exploitatiebudgetten in beeld gebracht.

Uitsluitingen
Dit beheerplan behandelt alleen de kostenkant. Eventuele subsidies of andersoortige inkomsten ter dekking van de onderhoudskosten maken geen onderdeel uit van dit plan**.** Eveneens van dit beheerplan uitgesloten zijn de aanpassingen (investeringen) aan gebouwen op basis van andere afwegingsgronden, zoals veranderend gebruik.

Verder richt dit beheerplan zich uitsluitend op de keuzes op en rondom de instandhouding van onze gemeentelijke gebouwen. De beleid- en besluitvormingstrajecten die betrekking hebben op ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld `de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen') bewandelen een eigen spoor en zijn niet meegenomen in dit beheerplan.

Tenslotte merken we op dat we met dit beheerplan anticiperen op beleidsmatige ontwikkelingen van de gebouwen. Hiermee temporiseren / stellen we prioriteiten in de planning en uitvoering van groot onderhoud maar nemen hiermee geen definitieve beleidskeuzes om panden te slopen of af te stoten. Dergelijke beleidskeuzes zijn onder invloed en afhankelijk van de uitwerking van andere (nog lopende) onderzoeken of beleids- ontwikkelingstrajecten [5].

5. Conditie gestuurd onderhoud als meet- en streefwaarde voor het meerjarig gebouwenonderhoud

Elk gebouw is onderhevig aan verval. Door de tijd krijgt het te maken met slijtage en veroudering waardoor het risico ontstaat dat het gebouw op enig moment niet meer voldoet aan de gestelde functionele eisen. Om verval tegen te gaan moet er onderhoud gepleegd worden. Het blijft echter altijd moeilijk om te bepalen wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden. Enerzijds wordt dit bepaald door wettelijke voorschriften, anderzijds door de staat waarin een gebouw (of een onderdeel hiervan), verkeert. **Meten is weten!**

[4] In paragraaf 9 wordt toegelicht wat het preventief- en correctief onderhoud omvat.
[5] In overleg met de betrokken beleidsafdelingen en gemeentebestuur zal – mede in het kader van een nog vast te stellen basis kernportefeuille - op een later moment hierover advisering en besluitvorming plaatsvinden zodat maatschappelijke belangen in de volle breedte kunnen worden meegewogen.

De NEN 2767 methodiek

Om de kwaliteit van een gebouw meetbaar in beeld te brengen is voor alle gebouwen (uitgezonderd de gebouwen binnen een herontwikkelingsproject) door een externe deskundige partij een nieuwe nulmeting / conditiemeting uitgevoerd conform de landelijk uniforme NEN 2767 inspectiemethodiek. Dit is een methodiek die aan de hand van vast omschreven procedures en meetprotocollen een conditiescore toekent aan alle onderdelen van het geïnspecteerde gebouw. Voor het bepalen van de conditiescore voor het onderhoud van het gebouw worden de verschillende conditiescores per element/onderdeel van het gebouw geaggregeerd tot één totaalscore. Bij het vaststellen en bepalen van het gewenste conditieniveau van een gebouw gaan wij uit van de geaggregeerde conditiescore. Het kan dus voorkomen dat elementen of onderdelen van een gebouw een lagere conditiescore hebben (bijvoorbeeld 4 of 5 voor het dak) maar dat de geaggregeerde conditiescore voor het gebouw nog steeds conditieniveau 3 is. Wanneer bij een nulmeting of her-inspectie van het gebouw wordt geconstateerd dat een element van het gebouw zich beneden het gewenste conditieniveau begeeft of dreigt te begeven wordt hiervoor een vervanging opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan. Daarnaast wordt dit voor alle elementen op basis van theoretische levensduur automatisch in het meerjaren onderhoudsplan opgenomen. Bij een inspectie / conditiemeting van het gebouw zullen er dus altijd elementen of onderdelen van het gebouw zijn die zich beneden het vastgestelde conditieniveau bevinden. Dit onderscheid in conditie accepteren we. Het uitgangspunt is niet om alle afzonderlijke elementen van een gebouw in een conditiescore 3 of hoger te behouden. Van belang is dus dat de totale geaggregeerde conditiescore van het gebouw wel voldoet aan het vastgestelde conditieniveau.

Onderstaand een overzicht van de conditieniveaus die conform de NEN 2767 inspectiemethodiek worden gehanteerd. Uitgangspunt voor de uitgevoerde nulmeting en opgestelde meerjaren onderhoudsplannen is dat de gebouwen in stand worden gehouden op **conditieniveau 3** (redelijk).

Aan de hand van de inspectieresultaten en conditiemetingen begin 2021 zijn door betreffende externe deskundige partij deze gegevens verwerkt tot actuele meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's).

Met de nieuwe MJOP's heeft Gemeente Venlo de beschikking over een management instrument die het mogelijk maakt om op een verantwoorde wijze te plannen met onderhoudsinvesteringen. Het is belangrijk dat we deze MJOP's vaststellen zodat deze ook meteen als uitvoerings-instrument kunnen dienen [6].

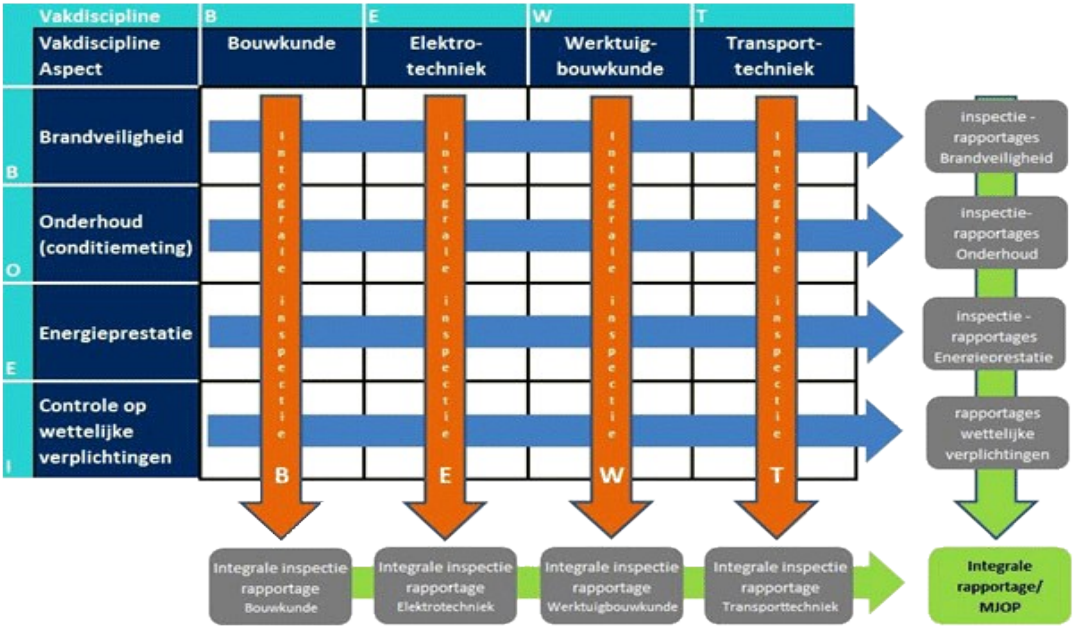
[6] Het actualiseren van de MJOP's is een continue proces. Periodiek (eens in de 3 jaar) vinden er her-inspecties plaats. Hierbij worden door een onafhankelijke deskundige partij de gebouwen opnieuw geïnspecteerd om te meten of de gebouwen nog voldoen aan het nagestreefde conditieniveau en om eventuele nieuwe gebreken in beeld te brengen. De onderhoudsplanning wordt hierop

De BOEI-methodiek
De BOEI methodiek gaat verder dan de NEN 2767.
BOEI staat voor :

- Brandveiligheid
- Onderhoud gebouwen en installaties
- Energieprestatie
- Inzicht in het voldoen aan wet en regelgeving

De controle op het onderhoud staat gelijk aan de NEN 2767 inspectie. Echter de onderdelen ‘brand, energie en inzicht aan het voldoen aan de wet,- en regelgeving’ zijn toegevoegd. Buiten de standaard conditiemeting is ook verslag uitgebracht over de brandveiligheid van het pand en de energieprestatie. Voor ieder onderdeel van de BOEI-methodiek wordt een aparte conditiescore gegeven. Een gebouw, met bijvoorbeeld stalen kozijnen en enkel glas, scoort dan slecht op de conditiescore voor het onderdeel ‘energieprestatie’ (bijvoorbeeld conditieniveau 4 of 5) maar dit heeft geen effect voor de conditiescore voor het onderhoud. Als de onderhoudsstaat van de stalen kozijnen en enkel glas nog in goede staat is, krijgt dit onderdeel van het gebouw voor de conditiescore ‘onderhoud’ bijvoorbeeld een conditiescore 3. Verbetervoorstellen worden indien nodig meteen meegenomen. Verder wordt voor alle onderdelen gekeken in hoeverre het gebouw voldoet aan de wet- en regelgeving.

Conditiemeting matrix NEN 2767 en BOEI



Kosten inzichtelijker
Door het uitvoeren van een conditiescore aan de hand van de BOEI methodiek krijgen we de beschikking over een integrale rapportage die niet alleen inzicht geeft in de kwalitatieve staat maar ook op de veiligheid en de energetische mogelijkheden. De aanvullende kosten worden meegenomen in de MJOP’s waardoor de exploitatiekosten nog inzichtelijker worden.

bijgesteld en zo hebben we steeds een geactualiseerde planning van het noodzakelijke onderhoud.

Aanvang 2021 zijn alle gemeentelijke gebouwen geïnspecteerd volgens de BOEI-methode, heeft er nulmeting plaatsgevonden en zijn er BOEI-inspectierapporten opgesteld. De inspecties zijn vervolgens vertaald naar nieuwe MJOP's.

De conditie van de gebouwen wordt gemeten en geregistreerd op basis van de huidige NEN 2767 ´Conditie meten voor gebouw en installatiedelen'. Bij de inspectie van de gebouwen in 2021 is uitgegaan van **conditieniveau 3** als 'meetwaarde' [7].

De verdeling (demarcatie) van het onderhoud is meestal geregeld in de huur- of gebruiksafspraken. In die hoedanigheid wordt opgemerkt dat het onderhoud zoals is opgenomen in de nieuwe MJOP's betrekking heeft op het eigenaarsonderhoud. Gebouwen die op termijn worden gesloopt, afgestoten of her-ontwikkeld kunnen (indien daarvoor wordt gekozen) op een ander conditieniveau worden onderhouden. Hier komen we verderop in het beheerplan nog op terug.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken, representeert de nieuwbouwstaat, geen of zeer beperkte veroudering
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen, functievervulling van bouw- en Installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen, incidenteel in gevaar, verouderingsproces heeft het bouw of- installatiedeel regelmatig in zijn greep
5	Slechte conditie	De veroudering is min of meer onomkeerbaar geworden
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop, maximaal gebrekenbeeld

Conditie gestuurd onderhoud is flexibel in de planning en uitvoering. Het groot onderhoud kan immers in tijd en naar conditie worden getemporiseerd. Meer concreet betekent dit dat er altijd keuzes kunnen worden gemaakt als het gaat om het moment van de uitvoering van het groot onderhoud. Onderhoudskosten kunnen in tijd worden gespreid als bijvoorbeeld de conditie van een element nog van dermate goede kwaliteit is waardoor de vervanging (indien gewenst) nog kan worden uitgesteld.

We eindigen deze paragraaf met de vermelding dat van alle gemeentelijke gebouwen, uitgezonderd de gebouwen binnen herontwikkelingsprojecten (Q4, Kazernekwartier en Vierpaardjes), de actuele onderhoudsstaat bekend is. De kostenramingen van de onderhoudsmaatregelen zoals opgenomen in de MJOP's, zijn geïndexeerd, op marktconformiteit getoetst en betrouwbaar.

Het planmatig onderhoud kan in tijd en middelen worden weggezet. Door het gewenste onderhoud-conditieniveau in het beheerplan vast te leggen is voor iedereen duidelijk welke prioriteit we toekennen aan de kwaliteit van het

[7] Het conditieniveau van een gebouw wordt in het meerjaren onderhoudsplan vertaald naar concrete maatregelen.

gebouwenonderhoud en op welke gebouwen we dit van toepassing wensen te verklaren.

6. Het prioriteren van het groot planmatig onderhoud

Met dit beheerplan houden we rekening met de ontwikkelingen, nemen we regie op het onderhoud van ons vastgoed en houden we de financiële gevolgen beperkt. We willen dit doen met gebruik van de navolgende beleidsuitgangspunten;

Beleidsuitgangspunt 1;
1.1 We streven naar doelmatig en efficiënt meerjarig gebouwenonderhoud. Doelmatig betekent dat we moeten prioriteren en dus keuzes moeten maken, we kunnen niet alles tegelijk.

Toelichting;
We zijn afhankelijk van de markt en de beschikbaarheid van goederen en grondstoffen. In deze tijden van schaarste betekent dat nog meer vooruitkijken, plannen en prioriteren en tegelijk risico's proberen te vermijden. We vinden dat het onderhoud effectief en efficiënt moet bijdragen aan de functie, de veiligheid en het gebruik van het gebouw. Groot onderhoud aan bijvoorbeeld leegstaande gebouwen zien we daarom niet als doelmatig. Een uitzondering kan zijn als het gaat om (leegstaand) strategisch vastgoed dat we in eigendom hebben om ontwikkelingen mogelijk te maken. Ook hier ligt het continueren van het groot onderhoud niet direct voor de hand, tenzij het doel is dit vastgoed in bezit te houden. Hierbij kan het gaan om courant vastgoed met marktwaarde en/of potentiële (her-) ontwikkelingsmogelijkheden.

Beleidsuitgangspunt 2;
2.1 We reserveren geen middelen in de onderhoudsvoorzieningen en we voeren geen groot onderhoud uit aan (leegstaande) gemeentelijke gebouwen waarvan we (mede op basis van ontwikkelingen) verwachten dat de exploitatieduur (mogelijk) ***korter is dan 5 jaar*** [8].
2.2 Uitzonderingen hierop zijn uitsluitend aan de orde als door calamiteiten of anderszins zich de situatie voordoet dat de veiligheid, de bedrijfszekerheid óf het behoud van het gebouw op enig moment niet meer kunnen worden gegarandeerd. In dat geval zal het onderhoud alsnog (kostenbesparend) worden uitgevoerd. Hetgeen is bepaald in het 4e beleidsuitgangspunt wordt hierbij gevolgd.
2.3 Als het budget de onvoorziene kosten niet kan dekken dan zal temporisering of een her- prioritering van het uit te voeren groot onderhoud aan andere gebouwen plaatsvinden, eveneens met toepassing van hetgeen in het 4e beleidsuitgangspunt is bepaald.

<u>Toelichting (op de aanpak van het onderhoud voorafgaand aan dit beheerplan);</u>
De gemeente Venlo heeft in de afgelopen jaren het groot onderhoud afgestemd op de beschikbare middelen en tegelijk het onderhoud-conditieniveau 3 voor al haar gebouwen nagestreefd en ook weten te behouden. Hoewel het onderhoud

[8] *Het gaat om ca. 30 gebouwen, hierin zijn leegstaande gebouwen meegenomen, maar ook gebouwen die in afwachting zijn van (her-)ontwikkeling of die onderdeel uitmaken van beleidstrajecten of lopende onderzoeken en /of (project-)ontwikkelingen.*

planmatig is uitgevoerd viel hiermee niet te voorkomen dat prioritering van groot onderhoud werd opgepakt daar waar dat op enig moment het hardst nodig was (mede kijkend naar de toekomstverwachting van dat gebouw op dat moment). Hoewel er met betrekking tot een aantal gebouwen jarenlang onduidelijkheid heeft bestaan over '(her-)ontwikkelen' of 'afstoten' is er desalniettemin nergens achterstallig onderhoud ontstaan. Toch moeten we op basis van de Boei-inspecties constateren dat de tand des tijds haar greep heeft gekregen op een aantal gebouwen (en de zich daarin bevindende gebouw gebonden installaties). Hierdoor is het met de huidige middelen nagenoeg onmogelijk om een redelijk onderhoud-conditieniveau (volgens niveau 3 conform de NEN 2767) voor deze gebouwen na te streven voor de komende jaren. Omdat er op een deel van ons vastgoed geen definitieve beleidskeuzes zijn genomen (van bijv. slopen, afstoten of her-ontwikkelen) heeft dat op dit moment tot gevolg dat er incidenteel bij sommige gebouwen alsnog fors geïnvesteerd moet worden om de bedrijfszekerheid van installaties en hiermee het gebruik van het gebouw te kunnen garanderen. Dit omdat de gebouwen nog steeds in gebruik zijn terwijl ze technisch- en economisch gezien de beste tijd hebben gehad. Neem daarbij dat het beheer en onderhoud tegenwoordig veel verder gaat [9] en men zal begrijpen dat het groot onderhoud op deze manier een steeds kostbaardere aangelegenheid wordt. Deze aanpak willen we met dit beheerplan veranderen.

Onderhoud heeft invloed op de toekomstbestendigheid van onze gebouwen en bepaalt in hoge mate in hoeverre we met de gebouwenvoorraad kunnen blijven sturen en ontwikkelen. Het heeft daarom de voorkeur binnen de gebouwenvoorraad voor te sorteren door een selectie te maken met de focus op de verwachte toekomstbestendigheid van ons bezit. Op die manier prioriteren we 'vooraf' en zijn we ons ook meer bewust van de risico's en de noodzakelijk op te pakken vervolgacties.

Om te bepalen wat we de komende 5 jaar planmatig willen onderhouden, hebben we daarom een selectie gemaakt van onze gemeentelijke gebouwen waarvan we verwachten dat deze naar waarschijnlijkheid worden afgestoten of waarvan we redelijkerwijs mogen verwachten (op allerhande ontwikkelingen afgaande) dat de <u>exploitatieduur korter zal zijn dan 5 jaar</u>. Dat wil niet zeggen dat hiermee de definitieve beleidskeuze is gemaakt om de genoemde gebouwen ook daadwerkelijk af te stoten. Het betekent dat van de gebouwen waarvan de verwachte exploitatie-duur korter is dan 5 jaar, we de kosten voor het groot (planmatig) onderhoud uit de nieuwe MJOP's hebben gehaald waardoor deze kosten ook géén onderdeel meer zijn van de budgetvraag van dit beheerplan en de financiële gevolgen op basis waarvan we de nieuwe dotaties hebben bepaald. We streven voor deze gebouwen ook niet langer naar een vooraf bepaald onderhoud-conditieniveau.

<u>Preventief- &correctief onderhoud wordt gecontinueerd voor gebouwen met kortere exploitatieduur.</u>
Tenslotte merken we op dat we voor de panden waar we op basis van de prioritering géén groot onderhoud meer uitvoeren, het preventief- en het correctief onderhoud zullen handhaven.

[9] Inregeling, monitoring en aansturing van moderne hedendaagse gebouwinstallaties is tegenwoordig niet meer weg te denken uit het beheer van gebouwen en zelfs aan de orde van de dag. Dergelijke zaken vragen expertise en zijn daardoor een kostbare aangelegenheid. Als hier onvoldoende aandacht voor is dan heeft dat consequenties voor gebruikers en daarmee voor het correctieve onderhoud en het aantal gebruikersklachten en storingsmeldingen.

Dit verkleint de risico's in het dagelijks beheer en het (wellicht nog van toepassing zijnde tijdelijke) gebruik dat plaatsvindt in deze gebouwen. Voor deze correctieve onderhoudskosten zullen de daarvoor gebruikelijke gebouwexploitatiebudgetten worden aangesproken. In de financiële paragraaf worden deze budgetten nader toegelicht.

Gebouwen toegevoegd aan de lijst voor het groot planmatig onderhoud
Om diverse redenen vanuit het verleden zijn de onderhoudskosten van een aantal gebouwen uit andere budgetten betaald. Echter in het kader van de eenduidigheid en de sturing op de kosten zijn deze onderhoudsmiddelen nu meegenomen in de actualisatie van de onderhoud-voorzieningen. Dat betekent dat we op basis van de beleidskeuze (mogelijke exploitatieduur korter dan 5 jaar) enerzijds middelen voor groot onderhoud van een aantal gebouwen aan de voorziening onttrekken, en anderzijds ook weer middelen aan de voorziening moeten toevoegen voor de gebouwen waarvan het onderhoud nog niet eerder in de onderhoudsvoorzieningen was opgenomen. In bijlage 1 is een overzicht van de gemeentelijke gebouwen opgenomen.

Beleidsuitgangspunt 3;
3.1 Voor de gebouwen waarvan we - op basis van de huidige inzichten en ontwikkelingen – verwachten dat de verwachte exploitatieduur (mogelijk) ***langer is dan 5 jaar*** *nemen we '**conditieniveau 3**' als (streefwaarde) voor het groot meerjarig onderhoud. De nieuwe MJOP's hebben we hierop ingericht.*

Toelichting;
We willen het 'onderhoud-conditieniveau 3' van de gebouwen (waarvan we verwachten dat de exploitatieduur mogelijk langer is dan 5 jaar) handhaven. Daarmee wordt de koers zoals in 2015 bepaald voortgezet. Het is ook niet doelmatig om het niveau van onderhoud weer te verlagen naar het conditieniveau 4 zoals tijdelijk toegepast vóór 2015. We willen in het verloop van de tijd, en met de inzet van middelen enige consistentie betrachten voor wat betreft het gebouwenonderhoud.
Nog belangrijker; een verlaging zou kapitaalvernietiging tot gevolg hebben. Het verhogen van het conditieniveau (naar niveau 2) ligt overigens ook niet voor de hand omdat het overgrote deel van onze gebouwenvoorraad op leeftijd is en dit forse ingrepen en dus nog forsere financiële gevolgen met zich mee zou brengen. We gaan we er van uit dat het normaal gebruik van gebouwen altijd zal leiden tot veroudering, gebreken en slijtage die we (zolang het de functie en het gebruik van het gebouw niet aantast) bereid zijn te accepteren. Volgens de regels van het BBV moet beoordeeld worden of de voorzieningen over de termijn 'toereikend' zijn om de gebouwen meerjarig op het gewenste conditieniveau te kunnen onderhouden. In de financiële paragraaf van dit beheerplan gaan we hier nader op in.

Sturen op de risico-aspecten van conditie gestuurd onderhoud
We zijn bereid een zekere mate van veroudering en slijtage te accepteren. We weten dat ouderdom met gebreken komt en daar waar gebreken zijn, zijn ook risico's.

Zoals aangegeven streven we beleidsmatig (en operationeel met behulp van de MJOP's) dat het onderhouds-conditieniveau van de gebouwen wordt gehandhaafd op **conditieniveau 3**. Daarom zal bij afweging rondom het uit te voeren groot onderhoud altijd eerst moeten worden vastgesteld of een gebouwelement of

installatie ook daadwerkelijk aan vervanging toe is of dat deze nog in bedrijf kan worden gehouden. Daarbij is het wel belangrijk dat we steeds een risico inschatting maken in het geval we kiezen het onderhoud of de vervanging van een gebouw- element of installatie uit te stellen. De ervaring heeft ons geleerd dat installaties bij goed onderhoud zelfs langer mee gaan [10]. We hanteren daarbij steeds het navolgende beleidsuitgangspunt;

Beleidsuitgangspunt 4;
4.1 Op gebouw-element en installatieniveau kunnen (desgewenst nader onderbouwd met ingewonnen deskundigen adviezen), afwijkende keuzes worden gemaakt v.w.b. de prioritering op het groot onderhoud. We zijn ons in de afweging hieromtrent steeds bewust van de mogelijke risico's voor de; veiligheid en gezondheid, het gecontinueerd gebruik, de bedrijfszekerheid en de kans op eventuele gevolgschade.
4.2 Voor het inschatten van gebreken en voor het opvolgen van de adviezen voor de conditie van gebouw-elementen gaan we uit van het elementenoverzicht die voor de afzonderlijke gebouwen zijn opgenomen in de rapportages van de Boei-inspecties [11].

7. Het beheerplan en de relatie met het vastgoed portefeuillemanagement

De gemeente Venlo ontwikkelt voor haar vastgoed het vastgoedportefeuillemanagement [12].
We willen dat het onderhoudsbeheerplan bijdraagt aan deze ontwikkeling. Vastgoed portefeuillemanagement stelt ons in staat om strategisch te sturen op het gemeentelijk vastgoed en zo de vastgoedportefeuille te optimaliseren waardoor we - ook ten aanzien van onze gebouwen en de hiermee samenhangende actualiteiten en ontwikkelingen [13] - bewuste en verantwoorde beslissingen kunnen nemen. Het optimaliseren van de vastgoedportefeuille betekent: het inzichtelijk maken van de gebouwenvoorraad, het inventariseren van de behoeften vanuit beleid, het sturen op financiën van ons vastgoed en het in beeld brengen van de aan vastgoed gerelateerde opgaven (ontwikkelingen en investeringen).

Op het moment van het schrijven van dit beheerplan is de gebouwenvoorraad inzichtelijk en de technische onderhoudsstaat van de gebouwen is vertaald naar MJOP's. Hierdoor hebben we vanuit de invalshoek 'beheer en onderhoud' een goede indruk welk vastgoed toekomstbestendig is. Met de in dit beheerplan voorgestelde prioritering op het groot onderhoud leggen we ook de relatie naar

[10] Steeds moet daarbij de afweging worden gemaakt of het niet tijd is de duurzame variant te verkiezen boven de instandhouding v.w.b. het effect van groot onderhoud of vervanging op beheer en de exploitatie etc..
[11] We zijn ons op die manier bewust van de (risicovolle) gebreken die vanuit de BOEI-inspecties tijdens de schouw (per gebouw) zijn vastgesteld zijn en die als actiepunt in de nieuwe MJOP's zijn verwerkt.
[12] Portefeuillemanagement - het sturen op de vastgoedportefeuille - is essentieel, het stelt ons in staat om onze gebouwen meer dienstbaar te maken aan onze gemeentelijke beleidsdoelen en beter te sturen op het maatschappelijk en economisch rendement.
[13] De verduurzamingstransitie, de ontwikkeling van de Venlose gemeenschapsaccommodaties als ook de behoefte om te voorzien in de noodopvang van vluchtelingen zijn enkele voorbeelden op basis waarvan we onze gebouwenvoorraad en de inzet hiervan steeds opnieuw moeten bekijken en beoordelen.

de ‘verwachte toekomstbestendigheid’ van de onderscheidende gebouwen. Hoewel dit als absoluut mag overkomen, neemt dit niet weg dat we eerst nog met de betrokken beleidsvelden moeten onderzoeken of de huidige vastgoed gebouwenvoorraad nog voorziet in de behoeften vanuit beleid. Deze bredere beschouwing zal (ook in het licht van de diverse ontwikkelingen) moeten plaatsvinden en het resultaat hiervan zal leiden tot een (strategische-) kernportefeuille met daarbij een aantal objectieve vastgoed- uitvoeringscriteria die - na communicatie met het bestuur en de betrokken partijen - vervolgens ter besluitvorming zullen worden voorgelegd. Dit garandeert dat we de keuzes ten aanzien van het bezit en behoud van onze gebouwen vanuit alle invalshoeken beoordelen.

Een strategische vastgoed kernportefeuille met bijbehorende uitgangspunten stelt ons in staat goed afgewogen beslissingen te nemen bij de complexe maatschappelijke opgaven en de daarmee samenhangende beleids-, beheer- en investeringsvraagstukken. Omdat het portefeuillemanagement momenteel in ontwikkeling is verwachten we dat de definitieve beleidskeuzes op de gebouwenvoorraad ergens in de komende jaren worden gemaakt. Deze zijn dan mogelijk van invloed op de in dit beheerplan gemaakte keuzes en de bijbehorende onderhoudsprioritering.

Het beheerplan en de MJOP’s zijn echter dynamische documenten die steeds kunnen worden bijgesteld. Aanpassing van de prioriterig en planning op het groot onderhoud blijft daardoor mogelijk.

Beleidsuitgangspunt 5;
Ook ná de vaststelling van dit beheerplan, en vooruitlopend op de nog te vormen vastgoed kern- portefeuille zullen zich nieuwe (beleids-)ontwikkelingen blijven voordoen met betrekking tot onze gebouwen die het bezit, gebruik en of de (duurzame-) instandhouding ter discussie stellen.

5.1 Met dit beleidsuitgangspunt prioriteren we daarom dat de beheerstechnische- en economische levensduur (oftewel de toekomstbestendigheid van het gebouw) in beginsel richtinggevend zijn als het gaat om de afweging / vraag of het groot onderhoud kan worden voortgezet.
5.2 Ten behoeve van de afweging zoals bedoeld in 5.1 zal een bestuurlijk standpunt worden opgehaald op basis van een advies waarin de kosten, de risico’s en het nut van de instandhouding inzichtelijk zijn gemaakt op basis waarvan een besluit kan worden genomen of het groot onderhoud (in afwachting van een op handen zijnde ontwikkeling) zal worden aangehouden of toch zal worden voortgezet.[14]

Toelichting;
Onze gebouwenvoorraad is continue in ontwikkeling. Ook na de vaststelling van dit beheerplan en de bijbehorende MJOP’s zullen ontwikkelingen met betrekking tot gemeentelijke gebouwen onverminderd doorgaan. De vraag die zich opdringt is of we het groot onderhoud moeten continueren of stopzetten in afwachting van

[14] De afweging van belangen en de realisatie van ontwikkelingen kosten doorgaans tijd. Denk aan het beschikbaar komen van middelen, het afwachten van onderzoeken of het doorlopen van uitgebreide en tijdrovende (bestemmingsplan) procedures. Hierdoor kan het lang op zich laten wachten alvorens een gebouw uit de exploitatie wordt gehaald, wordt gesloopt, of kan worden afgestoten.

deze ontwikkelingen. Beide scenario's brengen een risico met zich mee en daarom is het belangrijk hierover een beleidsstandpunt over in te nemen.

Zoals onder de toelichting van beleidsuitgangspunt 2 is aangegeven, willen we voorkomen dat we groot onderhoud blijven uitvoeren aan gebouwen die (tijdelijk) in gebruik zijn of waarbij een ontwikkeling op handen is die de toekomstige instandhouding of bezit van een gebouw onzeker maakt. Toch komen deze situaties voor en op zo'n moment werpen zich allerhande vragen op, zowel op gebied van beheer als beleid. Het is daarbij nog niet vanzelfsprekend dat bij de interne afweging de relatie wordt gelegd tussen het 'beheer en onderhoud' van het vastgoed en 'het bezit en gebruik' van het vastgoed. Voor de beleidsafdeling betekent 'bezit en gebruik' dat het vastgoed per definitie inzetbaar is voor maatschappelijke activiteiten op gebied van cultuur, welzijn, sport etc..
Vanuit de operationele 'beheerkant' wordt daarentegen vooral gekeken welke onderhouds-investeringen (op termijn) nog economisch- of technisch-verantwoord zijn (bijv. in hoeverre in gebouwen nog geïnvesteerd zou moeten worden gezien de leeftijd en conditieniveau). Hierdoor kan het voorkomen dat vanuit 'beleid' juist wordt aangestuurd op de continuering van het gebruik, terwijl het vanuit beheer technische- of economische motieven verstandiger zou zijn niet meer te investeren in het gebouw en te besluiten het gebouw af te stoten of te slopen. Omdat dergelijke beslissingen niet over 1 nacht ijs gaan én omdat de samenhang tussen beheer en beleid op gebouwen nog niet tot criteria en uitgangspunten is uitgewerkt, kan er geruime tijd overheen gaan voordat er beslissingen worden genomen op de inzetbaarheid van de gebouwen uit onze gebouwenvoorraad. Hierdoor bestaat de kans dat er over tijd (op gebied van onderhoud) desinvesteringen worden gedaan of dat noodzakelijke onderhoudsinvesteringen (ten koste van het gebouw en de gebruikers) worden uitgesteld. Dit willen we voorkomen, en daar ligt de meerwaarde van de strategische vastgoed kern-portefeuille. Met een vooraf vastgestelde kernportefeuille reageren we niet langer op ontwikkelingen maar anticiperen we op ontwikkelingen. We bepalen hoe we onze gebouwen strategisch willen inzetten.

8. Verduurzamingsmaatregelen als onderdeel van de nieuwe MJOP's

Aan de verduurzaming van onze gebouwen kunnen we niet voorbij gaan. We hebben vanuit overheidsrichtlijnen de verplichting voor de CO_2 reductie bij overheidsgebouwen. Dat wil zeggen dat we maatregelen moeten nemen die ons helpen dit voor onze gebouwen te bereiken. Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed betreft een ontwikkeling die een eigen visie, aanpak en middelen verlangt. Dat neemt echter niet weg dat we via het groot onderhoud ook acties kunnen ondernemen. Het groot onderhoud vindt juist plaats aan gebouwelementen en installaties die verantwoordelijk zijn voor de CO_2 uitstoot. Met het groot onderhoud kunnen we daarom sturen op het terugdringen van CO_2 uitstoot. In de nieuwe MJOP's zijn daarom voor het eerst verduurzamingsmaatregelen opgenomen. Deze maatregelen sluiten aan bij de natuurlijke onderhouds- en vervangingsmomenten.
Meer concreet betekent dit dat wanneer op enig moment groot onderhoud nodig is dat tegen meerprijs voor een duurzamer alternatief gekozen kan worden. Hierbij valt te denken aan het kiezen voor duurzamere CV- en klimaat-installaties, vervangen van bestaande verlichting voor Ledverlichting, of het aanbrengen van (extra) dak- of spouwisolatie. In de nieuwe MJOP's zijn deze meerkosten reeds

opgenomen zodat op het moment van groot onderhoud ook meteen gekozen kan worden voor de duurzamere variant.

Hoewel laagdrempelige verduurzamingsmaatregelen in de nieuwe MJOP's zijn opgenomen, verdient het vermelding dat het daarmee nog geen `duurzame' meerjaren onderhouds-, investeringsplannen (DMJOP's) betreft [15]. Tenslotte zit verduurzaming ook in de details. In het onderhoud kan bijvoorbeeld ook gekeken worden naar de slimme inregeling-/ aansturing van elektronica, of het gebruik van water- of energiezuinige douchevoorzieningen. In de uitvoering van het groot onderhoud zullen we daarom steeds alert zijn op dergelijke mogelijkheden.

[15] De doorontwikkeling van MJOP's naar DMJOP's is mogelijk als er beleid en een plan van aanpak op de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen is vastgesteld. Hoewel de verduurzaming van ons vastgoed een ander ontwikkel spoor volgt. Zullen beide onderwerpen in de nabije toekomst met elkaar integreren wat resulteert in maatwerkplannen voor de `duurzame' instandhouding en exploitatie van onze gemeentelijke gebouwen.

9. De financiële gevolgen van het beheerplan 2023-2027

Met dit beheerplan maken we keuzes voor het uitvoeren van meerjarig gebouwenonderhoud.
De keuzes die we maken hebben directe gevolgen voor de in de begroting opgenomen budgetten en voorzieningen. Voordat we ingaan op de gevolgen is het eerst belangrijk te weten welke voorzieningen en budgetten er zijn voor het gebouwenonderhoud.

Voorzieningen groot onderhoud
Voor het groot planmatig onderhoud hebben we de voorzieningen Ambtelijk, CCM [16] en Sport.
Met jaarlijkse dotaties vullen we deze voorzieningen aan zodat het groot onderhoud in dat jaar ook volgens de MJOP's kan worden uitgevoerd. De voorzieningen worden jaarlijks aangevuld met;
€ 118.161 voor Ambtelijk
€ 393.050 voor CCM
€ 322.234 voor Sport

In totaal wordt jaarlijks € 833.445 gedoteerd aan de voorzieningen om het groot onderhoud van de panden in deze onderscheidende gebouwcategorieën uit te kunnen voeren. Doordat de gebouwen in afzonderlijke voorzieningen zijn opgenomen kan er géén egalisatie tussen de voorzieningen plaatsvinden. Behalve dat hierdoor de toegevoegde waarde van een voor onderhoud gevormde voorziening wordt gemist, zou het theoretisch kunnen voorkomen dat er overschrijdingen ontstaan met het gevolg dat de voorzieningen meerjarig niet meer toereikend zijn. Wanneer we onze dotaties aan de onderhoudsvoorziening nu niet bijstellen wordt dit echter werkelijkheid.

Sinds 2006 zijn de dotaties aan de voorzieningen niet meer verhoogd[17] (uitgezonderd mutaties in het gebouwenbestand). In de afgelopen jaren is het groot onderhoud eigenlijk meer afgestemd op de in de begroting opgenomen beschikbare middelen. Middels de actuele onderhoudsplannen is weer een nieuwe herijking ontstaan van de benodigde onderhoudsbudgetten. Dit betekent dat we de benodigde financiële middelen weer in directe samenhang brengen met de werkelijke (meerjarige) onderhoudsopgave. De benodigde onderhoudskosten nemen daardoor toe. Daarnaast zijn er nog diverse ontwikkelingen die de kosten van onderhoud (ook over de jaren heen) hebben doen toenemen. Behalve dat de kosten voor onderhoud in de laatste jaren aanzienlijk zijn gestegen hebben we nu ook de meerkosten in de MJOP's opgenomen voor het meenemen van beperkte verduurzamingsmaatregelen. Ook hebben we nu onderhoudsmiddelen in de dotatie meegenomen van gebouwen die nog niet eerder in de voorziening waren meegenomen. Ook deze zaken zorgen dat de benodigde kosten voor onderhoud noodzakelijkerwijs dienen toe te nemen. Wanneer we de financiële gevolgen van al deze ontwikkelingen doorberekenen, moeten we concluderen dat de huidige omvang van de

[16] Diverse gebouwen met diverse gebruiksfuncties, het gaat om gebouwen voor Cultuur, Commercie en Maatschappelijke doeleinden.
[17] Voor de periode 2013-2015 was bepaald het conditieniveau van het planmatig onderhoud, als gevolg van noodzakelijke bezuinigingen, tijdelijk te verlagen naar conditieniveau 4 (matig) om het vanaf 2016 middels raadsbesluit voor alle gebouwen weer te verhogen naar 3 (redelijk). Vanwege financieel 'zwaar weer' bleven de dotaties (jaarlijkse stortingen) aan de voorzieningen echter ongewijzigd ondanks dat sprake was van een verhoging van het onderhoudskwaliteitsniveau. Oplossing was om grote onderhoudsinvesteringen mee te nemen bij de jaarlijkse begrotingsbehandeling.

voorzieningen **niet meer toereikend zijn**. Op basis van de wettelijke voorschriften is dit een onwenselijke situatie.

De noodzakelijk verhoging van de jaarlijkse dotaties voor ‘groot onderhoud’
Om het huidige onderhoudskwaliteitsniveau voor onze gemeentelijke gebouwen voor de komende 10 jaar (2023-2032) veilig te stellen, en de voorziening toereikend te maken, dienen we de jaarlijkse dotaties aan de onderhoudsvoorzieningen in totaal met een extra **€ 1.781.519,-** te verhogen naar totaal € 2.614.963 gemiddeld per jaar.

Per voorziening betreft het aanvullend;
417.785 voor Ambtelijk
789.846 voor CCM
573.887 voor Sport

In bijlage 2 hebben we het verloop van de voorziening met de benodigde jaarlijkse onttrekkingen voor groot onderhoud inzichtelijk gemaakt.

De exploitatiebudgetten voor ‘klein onderhoud’
Naast de onderhoudsvoorzieningen hebben we nog de exploitatiebudgetten. Ook deze exploitatiebudgetten dragen bij in het gebouwenonderhoud en ook hier dient noodzakelijke bijstelling plaats te vinden. Met deze budgetten wordt het jaarlijks preventief- en correctief gebouwen-onderhoud betaald. Hieruit worden ook de kosten betaald voor de uitvoering van het dagelijks beheer en klachtenonderhoud. Preventief onderhoud moeten we uitvoeren om te voldoen aan de regelgeving. Het gaat hier bijvoorbeeld om verplichte periodieke keuringen en inspecties. In de meeste gevallen mogen deze alleen worden uitgevoerd door gecertificeerde bedrijven. De kostprijs-stijging die aan de orde is op het groot onderhoud is overigens ook onverkort van toepassing op het preventieve- en correctieve onderhoud.

De noodzakelijke verhoging van de exploitatiebudgetten voor ‘klein onderhoud’
Voor de exploitatiebudgetten dient ook een structurele verhoging in de begroting plaats te vinden.
Deze exploitatiebudgetten zijn momenteel nog bij diverse teams in de organisatie ondergebracht. In totaal dienen deze budgetten voor het preventief-, en correctief onderhoud jaarlijks met een bedrag van **€ 654.300,-** te worden verhoogd tot een totaalbudget van € 1.864.959. Dit tekort komt overeen met de realisaties van de exploitatiebudgetten in de afgelopen jaren. In principe duidt dit op een structureel tekort wat ook derhalve structureel zal moeten worden bijgesteld. Dit behoeft enige toelichting.

Groot planmatig onderhoud en preventief-/correctief onderhoud betreffen doorgaans communicerende vaten. Dat wil zeggen dat bezuinigingen op het groot onderhoud (door bijvoorbeeld het nastreven van een lager onderhoud-conditieniveau) tot gevolg heeft dat de kosten voor preventief-/correctief gradueel zullen toenemen. Wanneer er structureel voldoende middelen worden gereserveerd voor het groot planmatig onderhoud zullen de preventieve-/correctieve kosten over de tijd juist weer gradueel afnemen. Er zullen immers minder klachten en minder (incidenteel) reparatie- en herstelwerk nodig zijn. Het is nog niet aan te geven hoe de kosten van deze exploitatiebudgetten zich precies zullen ontwikkelen als gevolg van de keuzes die we met dit beheerplan maken. Dit is namelijk ook afhankelijk van het feit in hoeverre gebouwen in eigendom of in exploitatie zullen worden gehouden. We

verwachten dat, mede in afwachting van het beoogde portefeuillemanagement, zich binnen nu en 5 jaar de meeste mutaties zullen voordoen op de gebouwenvoorraad. In bijlage 3 hebben we een totaaloverzicht van de benodigde exploitatiebudgetten voor ‘klein onderhoud’ toegevoegd.

Maatregelen die helpen in het beheer en de verantwoording van middelen voor onderhoud
Sturen op de uitvoering is ook sturen op de kosten. Geadviseerd wordt om de drie onderhouds-voorzieningen Ambtelijk, CCM en Sport onder te brengen in één onderhoudsvoorziening (vervolgens onderverdeeld in 3 deelkredieten) waardoor onderlinge egalisatie van de budgetten kan plaatsvinden. Hierdoor kan er flexibeler in de uitvoering van het groot onderhoud worden omgegaan omdat het mogelijk is binnen de voorzieningen te schuiven wanneer dat in een bepaald jaar nodig mocht zijn.

10. Kansen en bedreigingen

In de paragraaf hiervoor is beschreven dat voortdurende onzekerheid met betrekking tot de toekomst van een gebouw (bijvoorbeeld als gevolg van op handen zijnde ontwikkelingen) kan leiden tot onduidelijkheid in het onderhoud en beheer van dat object. Er zijn nog andere situaties of omstandigheden die als kans of als bedreiging van invloed kunnen zijn op de instandhouding van onze gebouwen.

Investeren in onze gemeentelijke gebouwen is een (kans) om te investeren in Venlo en haar inwoners
Investeren in ons vastgoed is niet alleen het investeren in het behoud van ons vastgoed, het is ook het maatschappelijk investeren in de toekomst én in de inwoners van Venlo.

Vastgoed verlangt een visie (kans)
Het is van belang dat er een visie komt over de toekomst van het gemeentelijk vastgoed. Dit geeft sturing aan de instandhouding van ons vastgoed. Met het vaststellen van een strategische vastgoedkernportefeuille met heldere uitgangspunten over sloop, bezit of verkoop kunnen we richting geven aan de toekomst van gemeentelijke gebouwen. Op die manier zetten we ons gemeentelijk vastgoed strategisch in.

Blijven zoeken naar mogelijke subsidies (kans)
Zoals beschreven behandelt het beheerplan de kostenkant en niet de inkomstenkant. Toch moeten we de kans op subsidies benoemen. In de komende 25 jaar zullen (gezien het streven naar CO2 neutraal) waarschijnlijk subsidie vormen beschikbaar worden gesteld, bijvoorbeeld om alle gebouwen gasloos te krijgen. Bij de actualisatie van dit beheerplan voor de periode 2028-2032 zullen we de dan eventuele beschikbare subsidiekansen inventariseren en beschrijven.

Het borgen van de uitvoering op onderhoud(bedreiging)
De capaciteit om het onderhoud te organiseren, uit te voeren en te monitoren is binnen het cluster onderhoud van het team Grondbedrijf en Vastgoed voldoende aanwezig. Het risico van de uitvoering is overigens ook afhankelijk van externe factoren. Het onderhoud is weliswaar geprioriteerd, het blijft echter afwachten of de markt het onderhoud steeds tijdig en volgens opdracht kan uitvoeren.

De ontwikkeling van de grondstofprijzen (bedreiging)
In de huidige hoogconjunctuur stijgen de grondstofprijzen sneller dan verwacht. Hier kan
tijdens de bouwkundige inspecties van gebouwen geen rekening mee gehouden worden.
Daarbij is door vraag en aanbod ook een krapte in de grondstoffen ontstaan, waardoor de
materiaal prijzen nog sneller stijgen. In de kostenberekeningen van de MJOP's is rekening gehouden met de actuele prijzen en prijsstijgingen. Het is echter nog onduidelijk hoe de prijsontwikkeling de komende jaren verder zal uitpakken. We zullen deze ontwikkeling blijven monitoren.

Het niet investeren in gebouwen met een verwachte exploitatieduur korter dan 5 jaar impliceert een verandering in de toekomst van het gebouw (bedreiging)
Met de in dit beheerplan opgenomen beleidsuitgangspunten verplichten we ons tot het ontwikkelen van strategische keuzes ten aanzien van onze gebouwenvoorraad.
Dit is nodig, we willen in ons vastgoed een (rang-)orde gaan aanbrengen als het gaat om het behoud en de (toekomst-)waarde. We stellen ons daarbij de vragen ; "*waar willen we met onze gebouwenvoorraad naar toe", " hoe willen we dat ons vastgoed blijft bijdragen aan de verwezenlijking van onze beleidsdoelstellingen*".
Deze vragen kunnen we niet vanuit onderhoud en beheer beantwoorden, dit vraagt een bredere beschouwing. Vanuit het onderhoud stellen we ons wel op het standpunt dat we in tijden waarin kosten steeds verder stijgen en materialen steeds schaarser worden we toekomstgerichte keuzes moeten maken. Alleen op die manier kunnen we de instandhouding van de gebouwen en de kosten die daarmee gemoeid zijn legitimeren. De (ogenschijnlijke) bedreiging is in feite een kans.

Zonder onderhoud, géén verduurzaming (bedreiging)
Wanneer wordt besloten de dotaties en budgetten voor het groot en klein onderhoud niet te verhogen heeft dat tot gevolg dat de onderhoudsstaat van de gemeentelijke gebouwen in de nabije toekomst sterk zal afnemen en dat ook gebruikers en huurders hiervan de gevolgen zullen ervaren.
Ook zal het correctieve onderhoud verder toenemen en daarmee ook de druk op de uitvoering van het cluster onderhoud. Een nog groter en zelfs reëel afbreukrisico is het economische afbreukrisico.
Wanneer de onderhoudsdotaties niet worden opgehoogd wordt er ook niet langer geïnvesteerd in de duurzame instandhouding van onze gebouwen terwijl er wel fors moet worden geïnvesteerd in de verduurzaming van diezelfde gebouwen.
Dit draagt een groot risico voor kapitaalvernietiging in zich en zal (door het vele maatwerk op de gebouwen) ook directe gevolgen hebben voor realisatie van de terugverdienmodellen. Investeren in het behoud van onze gebouwen is dus nodig om onze gebouwen te kunnen verduurzamen.

11. Samenvatting van de beslispunten

Beslispunten
Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen en om in de periode 2023-2032 uitvoering te kunnen geven aan het gebouwenonderhoud verzoeken we de raad in te stemmen met;

1. het vaststellen van het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2023-2027 en;
2. bij de programmabegroting 2023 voor te stellen om:
   a. de dotaties voor de voorzieningen Ambtelijk, CCM en Sport structureel te verhogen met € 1.781.519 om het groot planmatig onderhoud van gebouwen, gedurende de meerjaren onderhoudsperiode 2023-2032, op onderhoud-conditieniveau 3 te kunnen uitvoeren en;
   b. de exploitatiebudgetten voor het preventief- en correctief gebouwenonderhoud structureel met € 654.300 per jaar te verhogen en;
3. het in de begroting vormen van één nieuwe onderhoudsvoorziening waarin drie deelvoorzieningen: Ambtelijk, CCM en Sport als deelkredieten zijn opgenomen

Samenvattend zijn in het beheerplan de navolgende beleidsuitgangspunten opgenomen;

- We plegen géén groot onderhoud meer aan gebouwen met een verwachte exploitatieduur korter dan 5 jaar en we reserveren hiervoor ook geen middelen meer in onze begroting;
- Voor gebouwen met een verwachte exploitatieduur korter dan 5 jaar in ons bezit continueren we het preventieve- en correctieve onderhoud om de klachten en storingen op te kunnen blijven vangen en desgewenst noodzakelijke reparaties uit te kunnen voeren;
- Groot onderhoud aan gebouwen met een verwachte exploitatieduur korter dan 5 jaar kan alleen aan de orde zijn als zich door uitgesteld onderhoud, een calamiteit of anderszins de situatie voordoet waarbij de veiligheid, de bedrijfszekerheid óf het gewenste behoud van het gebouw in het gevaar dreigen te komen. In dat geval kan het noodzakelijke groot onderhoud (kostenbesparend) worden uitgevoerd.
- Voor gebouwen met een verwachte exploitatieduur langer dan 5 jaar nemen we voldoende middelen op in de betreffende onderhoudsvoorzieningen en exploitatiebudgetten zodat we in de gehele onderhoudsperiode het groot onderhoud op (een redelijk) **conditieniveau 3** kunnen nastreven.
- Voor de gebouwen met een verwachte exploitatieduur langer dan 5 jaar kan op gebouwelement-niveau desgewenst worden afgeweken van de prioritering op het onderhoud mits dit geen gevolgen heeft voor bijv. de veiligheid en gezondheid, de (historische) waarde van het gebouw.
- Indien zich (ná de vaststelling van dit beheerplan) nieuwe ontwikkelingen voordoen met betrekking tot onze gebouwen welke onduidelijkheid schept rondom de uitvoering / continuering van het groot onderhoud wordt een bestuurlijk standpunt opgehaald waarbij de toekomstbestendigheid van het gebouw wordt onderbouwd en wordt getoetst aan de criteria- of uitgangspunten van de vastgestelde vastgoed kernportefeuille.

12. Bijlagen

Bijlage 1 – Overzicht gebouwen in eigendom (excl. projectpanden)

COMMERCIEEL, CULTUREEL, MAATSCHAPPELIJK

1	Agnes Huijnstraat 3	Gymnastiekzaal De Witte Kerk	Venlo
2	Agnes Huijnstraat 3	Gemeenschapshuis De Witte Kerk	Venlo
3	Albert Verweijstraat 6	Boulevard Hazenkamp	Venlo
4	Alexander van Parmastraat 22	Wissellocatie schoolgebouw	Venlo
5	Bachstraat 25	Valuascollege	Venlo
6	Bachstraat 25a	Valuascollege	Venlo
7	Bachstraat 25b	Valuascollege	Venlo
8	Beekpunge 57	Spring kinderopvang (noodlokaal)	Tegelen
9	Bouteshof 13	Peuterspeelzaal De Carrousel	Blerick
10	Broekhofpad 2	Speeltuingebouw Hagerweike	Venlo
11	Burg. van Soest-Jansbekenplein	MFA De Schans	Arcen
12	De Drink 60	Openluchttheater De Doolhof	Tegelen
13	Dickenslaan 50a	Stichting KanDoen	Venlo
14	Drie Decembersingel 44	Jeugdgebouw Jackx	Blerick
15	Egelantierstraat 105a	Gemeenschapshuis De Egelantier	Venlo
16	Egelantierstraat 107	Gemeenschapshuis De Egelantier	Venlo
17	Galgenvenstraat 250	Wijkgebouw (diverse huurders)	Tegelen
18	Ganzerikstraat 1	Noodlokalen De Harlekijn	Blerick
19	Goltziusstraat 21	Kunstencentrum	Venlo
20	Gulikstraat 200	Gemeenschapshuis D'n Dörpel	Venlo
21	Gulikstraat 202	Gemeenschapshuis D'n Dörpel	Venlo
22	Grotestraat 142	Spring kinderopvang (noodlokaal)	Tegelen
23	Haandertstraat 6 - 8	Gemeenschapshuis De Haandert	Tegelen
24	Heymansstraat 125	Gemeenschapshuis Boostenhof	Boekend
25	Hulsterweg 7	Clubhuis De Meulewiekers	Venlo
26	James Cookweg 8 C	Milieustation	Blerick
27	J.F. Kennedylaan 1	Jeugdgebouw De Metten	Velden
28	Kampstraat 21	Jeugdclubhuis Sirene99	Lomm
29	Kapelstraat 19	Gemeenschapshuis Pastoorshof	Lomm
30	Kasteellaan 14-16	Kaldenkerkerpoort (woning)	Tegelen
31	Kasteellaan 6	Venlosche Poort (woning)	Tegelen
32	Kasteellaan 8	Museum Tiendschuur	Tegelen
33	Keulsepoort 1	Museum Van Bommel van Dam	Venlo
34	Leutherweg 8	Volksuniversiteit Venlo	Venlo
35	Markt 10	Kiosk Den Belz	Venlo
36	Markt 11	Kiosk Chiosco	Venlo
37	Merelweg 1	Wijkgebouw De Vogelhut	Venlo
38	Mgr. Nolensplein 95	Kiosk 1	Venlo
39	Mgr. Nolensplein 96	Kiosk 2	Venlo
40	Mgr. Nolensplein 97	Kiosk 3	Venlo
41	Mgr. Nolensplein 98	Kiosk 4	Venlo
42	Mgr. Nolensplein 99	Kiosk 5	Venlo
43	Pastoor Kierkelsplein 20	Gemeenschapshuis De Bantuin	Venlo
44	Peperstraat 10	Poppodium Grenswerk	Venlo

45	Pepijnstraat 73	Woning	Venlo
46	Reigerstraat 2	Gemeenschapshuis De Zuidpilaar	Venlo
47	Roerdompstraat 3	t Wildveld praktijkonderwijs	Venlo
48	Roerdompstraat 5	t Wildveld praktijkonderwijs	Venlo
49	Saxenkampstraat 2	Theater De Garage	Venlo
50	Schandelo 31	Voormalig brandweerhuisje	Velden
51	Schandeloseweg 1	BMV De Vilgaard	Velden
52	Spechtstraat 56	Sociaal Cultureel werk (Picus)	Tegelen
53	Stevensplein 2	Sporthal De Hamar	Belfeld
54	Stevensplein 4	Gemeenschapshuis De Hamar	Belfeld
55	Tollenstraat 1b	Speeltuin gebouw	Blerick
56	Vossenerlaan 57	MFA Op Expeditie	Venlo
57	Wethouder Receveurlaan 3	Noodlokalen Groeneveld	Venlo
58	Wylrehofweg 15	Woning	Venlo
59	Wylrehofweg 17	Woning	Venlo
60	Zwarteweg 2	Scouting gebouw	Venlo

SPORT

1	Albatrosstraat 9a	Kleedlokalen Quick Boys (8 st)	Venlo
2	Alberickstraat 51	Gymzaal Muspelheim	Blerick
3	Albert Cuypstraat 1	Gymzaal De Meule	Venlo
4	Baasdonkweg 25	Kleedlokalen oud SVB	Blerick
5	Baasdonkweg 25	Kleedlokalen nieuw SVB (10 st)	Blerick
6	Bakenbosweg 4	Kleedlokalen SC Irene	Tegelen
7	Bakenbosweg 6	Kleedlokalen TSC '04	Tegelen
8	Bosbergstraat 55	Kleedlokalen DSO Nieuw	Lomm
9	Bosbergstraat 55	Kleedlokalen DSO Oud	Lomm
10	Craneveldstraat 26	Sporthal Craneveld	Venlo
11	De Drink 7	Sporthal Gulick	Tegelen
12	Drie Decembersingel 34	Sporthal Egerbos	Blerick
13	Drie Decembersingel 52	Zwembad De Wisselslag	Blerick
14	Emmastraat 126	Gymzaal Emmastraat	Venlo
15	Goudenregenstraat 45	Gymzaal Klingerberg	Blerick
16	Hagerhofweg 21	Sporthal Ruben Kogeldans	Venlo
17	Heymansstraat 105	Kleedlokalen Wallaby's	Boekend
18	Hoogstraat 38	Gymzaal Hoogstraat	Tegelen
19	Langvenweg 12	Kleedlokalen HCB	Boekend
20	Langvenweg 6 / 8	Kleedlokalen VCH	Boekend
21	Leutherweg 193	Gymzaal Leutherweg	Venlo
22	Lingsforterweg 49 B	Kleedlokalen DEV	Arcen
23	Lingsforterweg 49 B	Oude kleedlokalen DEV	Arcen
24	Lingsterhofweg 122	Gymzaal Lingsterhofweg	Venlo
25	Louisenburgweg 5	Kleedlokalen VHC	Venlo
26	Louisenburgweg 4	Kleedlokalen VVV '03 (Oud)	Venlo
27	Louisenburgweg 9	Kleedlokalen VVV '03 (Nieuw)	Venlo
28	Louisenburgweg 25	Opslag steunpunt/loods (4st)	Venlo
29	Louisenburgweg 25	Werkplaats	Venlo
30	Lovendaalseweg 4	Kleedlokalen FCV	Venlo
31	Merelweg 5	Kleedlokalen Venlose Boys -VOS	Venlo
32	Merelweg 5	Opslagloods	Venlo

33	Nachtegaalweg 4	Kleedlokalen Venlose Boys	Venlo
34	Pastoor Op Heijstraat 24	Gymzaal Pastoor Opheijstraat	Venlo
35	Prinses Beatrixstraat 2a	Gymzaal Boermansstraat	Venlo
36	Rijnbeekstraat 4	Sporthal Rijnbeek	Venlo
37	Schandeloseweg 1 D	Kleedlokalen IVO	Velden
38	Schansheideweg 9	Kleedlokalen HBSV en KCHB (10st)	Blerick
39	Schansheideweg 9	Kleedlokalen HBSV (2 stuks)	Blerick
40	Sint Sebastianusstraat 6	Gymzaal Sebastianusstraat	Steyl
41	Spechtstraat 54	Gymzaal Spechtstraat	Tegelen
42	Sportlaan 9	Kleedgebouw Belfeldia	Belfeld
43	Toeperweg 32	Kleedlokalen Mustangs	Venlo
44	Wittendijkweg 59	Kleedlokalen THC	Venlo
45	Wittendijkweg 61	Kleedlokalen Scopias	Venlo
46	Zaarderweg Ong.	Blokhut visvijver Zaarderheiken	Blerick

AMBTELIJK

1	Craenakker 17	BOR en Brandweer	Belfeld
2	Dr. Blumenkampstraat 1	Gemeente Archief	Venlo
3	Vleesstraat 80 (Flujasplein)	Rijwielstalling	Venlo
4	Hanzeplaats 1	Stadskantoor Venlo	Venlo
5	Heymanstraat 111	Steunpunt BOR	Boekend
6	Hulsterweg 19	Kantoren en loodsen BOR	Venlo
7	Kerkhoflaan 10c	Dienstgebouw begraafplaats	Tegelen
8	Kerkhofweg	Dienstgebouw begraafplaats	Belfeld
9	Maashofparklaan 14	Kantoor steunpunt BOR	Venlo
10	Markt 2	Stadhuis	Venlo
11	Molendijk ong.	Dienstgebouw begraafplaats	Velden
12	Mgr. Nolensplein 31	De Commissaris	Venlo
13	Spikweien 68a	BOR en Brandweer	Lomm
14	Wylrehofweg 17a	Dienstgebouw begraafplaats	Venlo

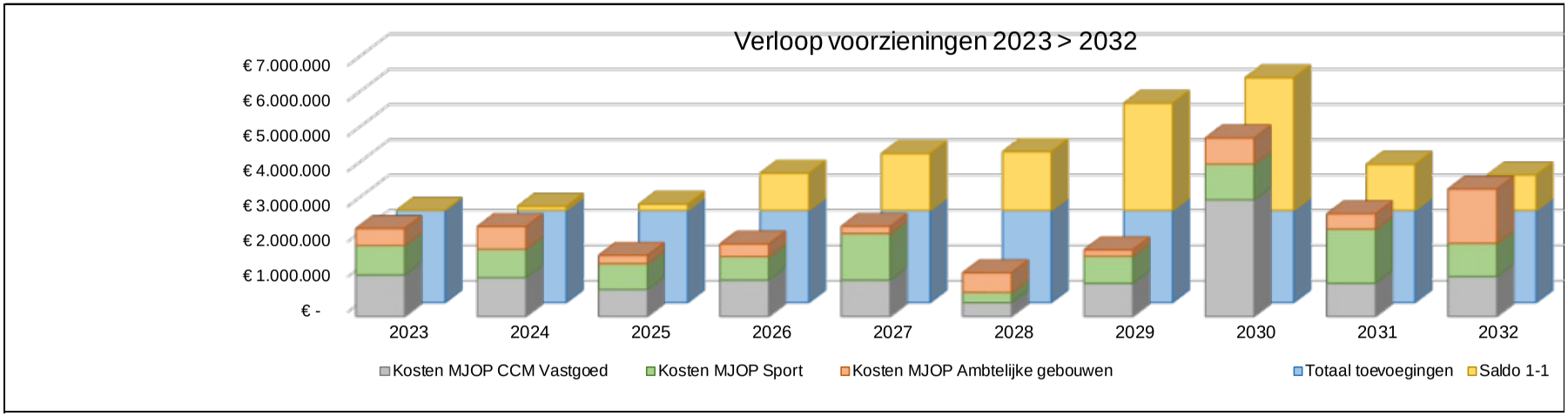
OVERTOLLIG

1	Bergstraat 58	Tijdelijke school De Velddijk	Tegelen
2	Daelweg 10	Leegstaand (voormalig kantoorgebouw)	Blerick
3	Emmastraat 126a	Leegstaand (voormalig kantoorgebouw)	Venlo
4	Gulikstraat 198	Leegstaand (voormalig gymnastiekzaal)	Venlo
5	Hogeweg 297	Dag en nachtopvang	Venlo
6	Kerkhoflaan 10B	Opslagloods	Tegelen
7	Oranjestraat 18	Leegstaand (voormalig schoolgebouw)	Venlo
8	Raadhuislaan 11	Leegstaand (voormalig gemeentehuis)	Tegelen
9	Schubertstraat 12	Stichting Doortocht	Venlo
10	St. Urbanusweg 80	Leegstaand (opslagplaats)	Venlo

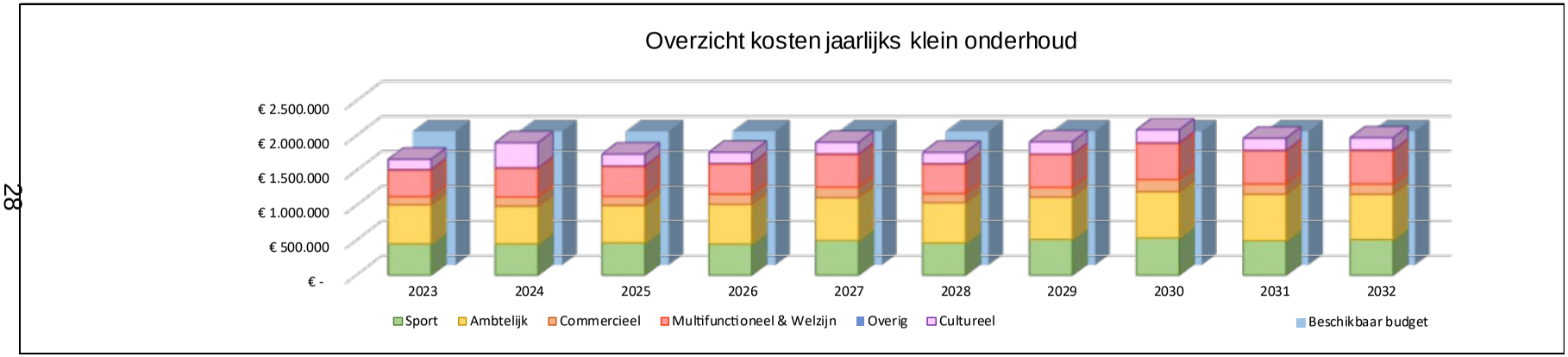
Bijlage 2 - Overzicht verloop onderhoudsvoorziening

Naam van de Voorziening: Voorziening groot onderhoud gebouwen Gemeente Venlo
Balansvolgnr.
Team Grondbedrijf en vastgoed

Omschrijving Mutatie	2023 Begroot	2024 Begroot	2025 Begroot	2026 Begroot	2027 Begroot	2028 Begroot	2029 Begroot	2030 Begroot	2031 Begroot	2032 Begroot
Saldo 1-1	€ -	€ 115.261	€ 174.526	€ 1.053.912	€ 1.611.191	€ 1.666.124	€ 3.040.901	€ 3.764.269	€ 1.305.203	€ 1.005.549
Onttrekkingen: (negatief)										
Kosten MJOP Sport	€ 842.145	€ 810.649	€ 735.674	€ 669.576	€ 1.326.321	€ 296.450	€ 774.049	€ 1.018.484	€ 1.542.404	€ 945.462
Kosten MJOP Ambtelijke gebouwen	€ 478.979	€ 643.366	€ 235.227	€ 356.027	€ 201.497	€ 555.902	€ 175.988	€ 739.320	€ 431.046	€ 1.542.111
Kosten MJOP CCM Vastgoed	€ 1.178.080	€ 1.101.478	€ 764.766	€ 1.032.169	€ 1.032.302	€ 387.923	€ 941.647	€ 3.316.314	€ 941.257	€ 1.133.027
Totaal onttrekkingen	***€ 2.499.203***	***€ 2.555.493***	***€ 1.735.666***	***€ 2.057.773***	***€ 2.560.119***	***€ 1.240.275***	***€ 1.891.683***	***€ 5.074.118***	***€ 2.914.706***	***€ 3.620.601***
Toevoegingen: (positief)										
Dotatie voorziening Sport	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121	€ 896.121
Dotatie voorziening Ambtelijke gebouwen	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821	€ 566.821
Dotatie voorziening CCM Vastgoed	€ 1.151.522	€ 1.151.816	€ 1.152.110	€ 1.152.110	€ 1.152.110	€ 1.152.110	€ 1.152.110	€ 1.152.110	€ 1.152.110	€ 1.152.110
Totaal toevoegingen	***€ 2.614.464***	***€ 2.614.758***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***	***€ 2.615.052***
Saldo 31-12	**€ 115.261**	**€ 174.526**	**€ 1.053.912**	**€ 1.611.191**	**€ 1.666.124**	**€ 3.040.901**	**€ 3.764.269**	**€ 1.305.203**	**€ 1.005.549**	**€ 0**



Bijlage 3 - Overzicht exploitatiebudgetten 'klein onderhoud'

KLEIN ONDERHOUD (preventief en correctief onderhoud)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gemiddeld
Sport	€ 449.085	€ 448.970	€ 462.156	€ 446.788	€ 497.242	€ 459.877	€ 513.153	€ 534.460	€ 493.664	€ 509.319	**€ 481.472**
Ambtelijk	€ 559.025	€ 538.449	€ 538.428	€ 567.254	€ 614.033	€ 579.386	€ 605.101	€ 662.428	€ 666.895	€ 651.680	**€ 598.268**
Commercieel	€ 117.644	€ 132.220	€ 128.282	€ 147.268	€ 148.217	€ 129.339	€ 139.150	€ 171.933	€ 146.388	€ 146.032	**€ 140.647**
Multifunctioneel & Welzijn	€ 380.809	€ 411.274	€ 428.399	€ 430.929	€ 468.977	€ 422.232	€ 469.559	€ 519.605	€ 473.766	€ 477.325	**€ 448.287**
Overig	€ 7.670	€ 7.295	€ 8.137	€ 8.385	€ 8.845	€ 7.991	€ 9.158	€ 9.670	€ 9.716	€ 8.994	**€ 8.586**
Cultureel	€ 147.104	€ 360.786	€ 170.088	€ 161.254	€ 167.083	€ 160.913	€ 175.469	€ 185.068	€ 173.480	€ 175.744	**€ 187.699**
Totaal incl. BTW	**€ 1.661.336**	**€ 1.898.994**	**€ 1.735.490**	**€ 1.761.877**	**€ 1.904.398**	**€ 1.759.739**	**€ 1.911.591**	**€ 2.083.165**	**€ 1.963.909**	**€ 1.969.094**	**€ 1.864.959**
Beschikbaar budget	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500	€ 1.916.500