

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen**  
Steller/telnr. Koops/ Hatzmann/ 6217 Bijlagen 1

Classificatie  Openbaar  Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

van der Schaaf

Raadscommissie

Langetermijn agenda (LTA)  
Raad

LTA ja:  Maand  Jaar  
LTA nee:  Niet op LTA

### Voorgesteld raadsbesluit

#### De raad besluit:

- I. kennis te nemen van het uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen;
- II. de omvang van het uitvoeringsprogramma vast te stellen op € 5.955.000,-- verdeeld over de programma's kernvastgoed € 2.425.000,-- Cultuur € 420.000,-- Onderwijs € 1.205.000,-- Sport € 315.000,-- Welzijn € 1.460.000,-- en Overhead € 130.000,--;
- III. de structurele kosten van het programma van 2021 en 2022 ad € 2.238.000,-- te dekken uit: € 150.000,-- (structureel) meerjarenbeeld 2022;
- IV. de incidentele kosten van het programma 2021 en 2022 ad € 1.895.000,-- te dekken uit:
  - € 601.000,-- onderhoudsvoorziening kernvastgoed;
  - € 404.000,-- reguliere (onderhouds)budgetten begroting 2021 Vastgoedbedrijf;
  - € 890.000,-- reguliere (onderhouds)budgetten begroting 2022 Vastgoedbedrijf;
- V. voor de uitvoering een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.238.000,-- en dit te dekken uit het meerjarenbeeld brandveiligheid (€ 150.000,-- Structureel);
- VI. de dekking van de kosten van € 1.822.000,-- voor het programma 2023 en verder te betrekken bij de begroting 2022;
- VII. vanuit de onderhoudsvoorziening kernvastgoed € 231.000,-- over te hevelen naar de onderhoudsvoorziening Welzijn en € 38.000,-- naar de onderhoudsvoorziening Cultuur;
- VIII. de incidentele dekking 2021 met € 9.000,-- € 340.000,-- en € 55.000,-- over te hevelen naar de programma's Cultuur, Onderwijs en Welzijn vanuit Kernvastgoed;
- IX. de gemeentebegroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

### Samenvatting

Met de inrichting van het gemeentelijk Vastgoedbedrijf heeft de gemeenteraad ingezet op professionalisering van het gemeentelijk vastgoed. In 2020 is de brandveiligheid van de gemeentelijke gebouwen hierbij als aandachtspunt opgepakt en is het voorliggende 'Uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen' opgesteld. Het uitvoeringsprogramma strekt zich uit over gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente en waar de gemeente vanuit die optiek verantwoordelijkheid draagt. Aan de hand van een aantal concrete objectonderzoeken heeft het college een uitvoeringsstrategie opgesteld. De gemeenteraad wordt gevraagd het krediet voor het eerste deel van de uitvoering beschikbaar te stellen, zodat hiermee kan worden gestart in 2021. In het uitvoeringsprogramma is als leidend principe de veiligheid voor gebruikers gehanteerd.

B&W-besluit d.d.: 02-02-2021

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

**Datum**

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

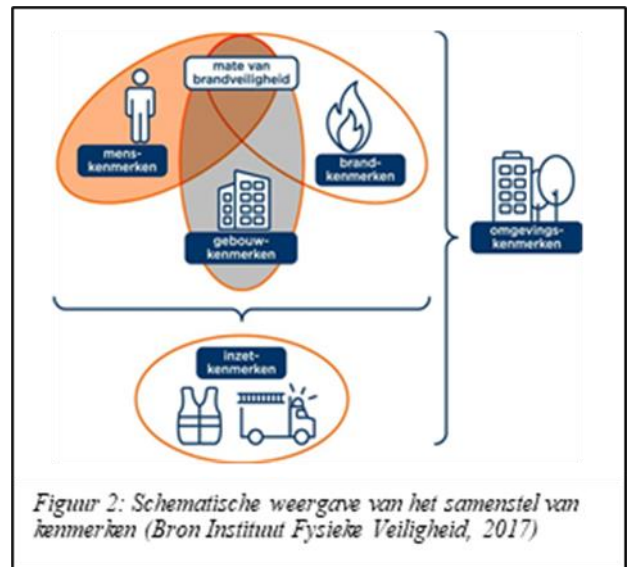
Met de inrichting van het gemeentelijk Vastgoedbedrijf heeft de gemeenteraad ingezet op professionalisering van de omgang met het gemeentelijk vastgoed. Om invulling te geven aan deze doorontwikkeling en professionalisering, is in 2020 de brandveiligheid van de gemeentelijke gebouwen als aandachtspunt opgepakt door het Vastgoedbedrijf.

Brandveiligheid is een belangrijk item bij gebouwgebruik. De gemeente Groningen heeft net als andere vastgoedeigenaren verplichtingen en verantwoordelijkheden ten aanzien van het brandveilig van haar gebouwen. Met het uitvoeringsprogramma wordt gestructureerd invulling gegeven aan deze verantwoordelijkheid, waarbij gefocust wordt op het brandveilig gebruik.

De afgelopen jaren is er binnen het gemeentelijk vastgoed niet altijd systematisch en vanuit een centrale regie aandacht geweest voor brandveiligheid. Volgens ingenieursbureau Sweco, die heeft geadviseerd bij de totstandkoming van het uitvoeringsprogramma, sluit dit aan bij het landelijke beeld. Aandacht voor brandveiligheid beperkt zich meer dan eens tot aandacht bij nieuwbouw (voldoen aan Bouwbesluit), incident- of calamiteit gestuurde aandacht of aandacht vanuit toezicht en handhavingsperspectief. Honderd procent brandveiligheid bestaat ook niet, aldus Sweco. De reden hiervan is dat de mate van brandveiligheid beïnvloed wordt door een samenstel van mens-, gebouw en brandkenmerken (zie figuur 2).

Naast aandacht voor fysieke maatregelen gaat brandveiligheid ook over bewustwording en het incorporeren van het thema in het gebruik en in het reguliere vastgoedbeheerproces.

Ten behoeve van het opstellen van het uitvoeringsprogramma zijn een 15-tal gebouwen onderzocht. Uit de onderzochte gebouwen blijkt dat te nemen maatregelen uiteen lopen van eenvoudige aandachtspunten voor gebruikers, zoals het vrijhouden van vluchtroutes en het juiste gebruik van stekkerdozen door gebruikers, tot en met bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de brandveiligheid voor gebruikers te waarborgen. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn, doordat bij onderhoud- en beheerwerkzaamheden, verbouwingen of andere aanpassingen gedurende de levensduur van het pand niet voldoende aandacht is geweest voor brandveiligheid.



Met het uitvoeringsprogramma zet de gemeente Groningen een belangrijke stap naar voren, door pro-actief de voorraad te onderzoeken en waar nodig maatregelen te nemen voor brandveilig gebruik. Het doel hiervan is om het brandveilig gebruik te optimaliseren. Indien tijdens de inspecties, welke onderdeel uitmaken van dit programma, een onacceptabele situatie wordt geconstateerd, treffen we direct maatregelen. Wij stellen u voor om het gevraagde krediet ter uitvoering van het uitvoeringsprogramma beschikbaar te stellen. In het uitvoeringsprogramma, dat u als bijlage aantreft, wordt nader ingegaan op de aanpak, de kosten en de uitvoeringsstrategie.

### Kader

Bouwbesluit 2012, onderdeel 'Veilig vluchten bij brand'.

In overeenstemming met de Veiligheidsregio Groningen anticiperen we op het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), welke volgens de laatste berichten het huidige Bouwbesluit per 1-1-2022 opvolgt.

### Argumenten en afwegingen

#### *De gebruiker staat voorop!*

In het uitvoeringsprogramma is gekozen voor een risicogerichte aanpak, waarbij het veilig gebruik van de gemeentelijke gebouwen de prioriteit vormt. Vanuit dit perspectief worden de onderzoeken ingericht en de bijbehorende maatregelen uitgevoerd. In de uitvoering wordt vervolgens geprioriteerd naar de zelfredzaamheid van de gebruiker en het feitelijke gebruik van het gebouw.

Naast het uitvoeren van concrete maatregelen uit het uitvoeringsprogramma, zullen wij brandveiligheid als thema nadrukkelijker incorporeren in het reguliere bedrijfsproces. Zo zullen reguliere inspecties (circa 3 jaarlijks) onderdeel uit gaan maken van het beheer- en onderhoudsproces van het Vastgoedbedrijf en zal meer aandacht uitgaan naar dossiervorming en databeheer. Ook zal de aandacht worden versterkt bij de uitvoering van beheer- en onderhoudswerkzaamheden en zal kennis en bewustwording worden vergroot door training van beheerders, objectmanagers en (technisch) projectleiders en het agenderen van dit thema bij periodiek overleg met de gebruikers.

#### *Uitvoeringsprioritering en planning*

Om tot een gedegen uitvoeringsprogramma te komen hebben we een 15-tal gebouwen onderzocht en op basis hiervan het uitvoeringsprogramma ingericht. Beoogd wordt de voor deze eerste gebouwen benodigde maatregelen uit te voeren in de eerste helft van 2021.

Voor de opvolgende gebouwen stellen we voor om per half jaar bij circa 15 tot 20 gebouwen het gebouwonderzoek te verrichten en de bijbehorende maatregelen uit te voeren. Daarmee wordt ingezet op een beheersbare en flexibele uitvoering, die ruimte laat voor het leren en opdoen van ervaringen en zondig bijsturing in de aanpak gedurende het traject. In het uitvoeringsprogramma is de onderstaande prioritering gehanteerd. Dit is gebaseerd op zelfredzaamheid en gebruik(sfunctie), hetgeen nader wordt toegelicht in het uitvoeringsprogramma:

1. Gebouwen met kinderopvang/WIJ locatie
2. Gebouwen voor basisonderwijs
3. Buurtcentra en dorpshuizen
4. Podia, musea, sportlocaties voor binnensport met horeca
5. Kantoorgebouw geschikt voor > 50 personen
6. Kantoorgebouw geschikt voor maximaal 50 personen

Het totale uitvoeringsprogramma heeft betrekking op circa 106 gebouwen. Het betreffen gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente Groningen. Schoolgebouwen die in eigendom zijn bij schoolbesturen worden niet betrokken. Van het sportvastgoed worden circa 5 gebouwen meegenomen, de overige gebouwen worden al periodiek door de preventiemedewerker van Sport050 gecontroleerd. Van het strategisch vastgoed worden circa 15 gebouwen meegenomen. Naar verwachting zal de uitvoering van het gehele programma circa 3 jaren in beslag nemen, uitgaande van 30 tot 40 gebouwen per jaar. De uitvoering zal projectmatig worden vormgegeven.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Maatregelen in gebouwen zullen worden afgestemd met gebruikers.

De voorgestelde aanpak is afgestemd met de Veiligheidsregio en VTH. Men kan zich volledig vinden in het voorgestelde uitvoeringsprogramma en -strategie brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen.

#### **Financiële consequenties**

---

##### *Acties en maatregelen uitvoeringsprogramma*

Bij de aanpak zijn per uitvoeringstranche van ca. 20 gebouwen telkens dezelfde stappen te herkennen:

1. Definiëring uitvoeringsplan
2. Inspectie, analyse en bepalen maatregelen per gebouw
3. Uitvoering van maatregelen

##### *Terugkerende maatregelen instandhouding en beheer*

Om het brandveilig gebruik ook in de toekomst te waarborgen is het nodig om periodiek (her)inspecties uit te voeren bij de gebouwen. Daarnaast zullen de maatregelen van nu beheer en onderhoud in de toekomst vragen. Ook is het van belang om expliciet te sturen op vergroting van kennis en bewustzijn bij objectmanagers, beheerders en gebruikers, onder andere via training.

##### *Verwachte kosten acties en maatregelen uitvoeringsprogramma*

De benodigde fysieke maatregelen en daarmee de te maken kosten per gebouw zijn niet op voorhand te bepalen. We gaan hiervoor ieder gebouw inspecteren en op basis van de bevindingen van de inspectie kunnen we de maatregelen bepalen. De gebouw specifieke eigenschappen, de aandacht die er voor brandveiligheid is geweest bij de (ver)bouw, kenmerken van een brandmeldinstallatie, de leeftijd van het gebouw, gebouwfunctie, etc. zijn allemaal sterk bepalend voor de eventueel te nemen maatregelen.

Om toch op basis van een voorcalculatie een inschatting te kunnen doen over de omvang van de te verwachten kosten, hebben we de gemiddelde kosten per gebouw uit de eerste 15 gebouw inspecties als grondslag genomen voor de gehele te onderzoeken voorraad. Op basis hiervan verwachten wij een totaal € 5.955.000,-- aan uitgaven. Het bedrag is als volgt verdeeld over de diverse programma's

Programma	Totale kosten per jaar				Totaal
	2021	2022	2022	2023	
			aanvullend		
Overhead en ondersteuning organisatie	860.000	310.000	60.000	1.195.000	2.425.000
Cultuur	160.000	200.000	60.000	0	420.000
Onderwijs	965.000	120.000	45.000	75.000	1.205.000
Sport	0	200.000	60.000	55.000	315.000
Welzijn	475.000	843.000	272.000	0	1.590.000
<b>Totaal</b>	<b>2.460.000</b>	<b>1.673.000</b>	<b>497.000</b>	<b>1.325.000</b>	<b>5.955.000</b>
<b>Totaal 2021-2022</b>		<b>4.133.000</b>		<b>1.822.000</b>	<b>5.955.000</b>

Bij de te nemen fysieke maatregelen moet vanuit de financiële verordening en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) onderscheid worden gemaakt naar investering (verbetering), nog uit te voeren niet planmatig onderhoud of reparaties (herstellend onderhoud) en nog uit voeren planmatig onderhoud (onderhoud dat nodig is om defecten te voorkomen). De aard van de maatregelen bepaalt vervolgens of sprake is van incidenteel te nemen kosten of activeerbare kosten.

*Te activeren kosten/maatregelen*

In de begroting 2021 is € 150.000,-- structureel gereserveerd voor de dekking van de investeringskosten. Indien een gemiddelde afschrijvingstermijn van de gebouwen wordt aangenomen van 20 jaar kunnen we hiermee € 2.238 miljoen investeren en de voorgenomen maatregelen/verbeteringen in de jaarschijf 2021 en grotendeels 2022 uitvoeren. Om dit bedrag te mogen aanwenden vragen wij u formeel hiertoe het krediet beschikbaar te stellen. De omvang van de extra benodigde structurele middelen om het programma af te ronden (deels 2022 en 2023) bedraagt naar verwachting € 90.000,--. Dit bedrag willen we gaan betrekken wij bij de voorbereiding op de begroting 2022 en we komen hier aldus bij de begroting 2022 op terug.

Programma	Investerings/activeerbare kosten per jaar				Totaal
	2021	2022	2022	2023	
			aanvullend		
Overhead en ondersteuning organisaties	630.000	90.000	60.000	755.000	1.535.000
Cultuur	120.000	90.000	60.000	0	270.000
Onderwijs	525.000	70.000	45.000	40.000	680.000
Sport	0	90.000	60.000	40.000	190.000
Welzijn	180.000	443.000	272.000	0	895.000
<b>Totaal</b>	<b>1.455.000</b>	<b>783.000</b>	<b>497.000</b>	<b>835.000</b>	<b>3.570.000</b>
<b>Totaal per fase</b>		<b>2.238.000</b>		<b>1.332.000</b>	

*Incidenteel te nemen kosten/maatregelen:*

Programma	Niet activeerbare kosten per jaar			Totaal
	2021	2022	2023	
Overhead en ondersteuning organisaties	230.000	220.000	440.000	890.000
Cultuur	40.000	110.000	0	150.000
Onderwijs	440.000	50.000	35.000	525.000
Sport	0	110.000	15.000	125.000
Welzijn	295.000	400.000	0	695.000
<b>Totaal</b>	<b>1.005.000</b>	<b>890.000</b>	<b>490.000</b>	<b>2.385.000</b>
<b>Totaal per fase</b>		<b>1.895.000</b>	<b>490.000</b>	

Voor de jaarschijf 2021 is de dekking € 601.000,-- deels voorzien in de voorziening voor het planmatige onderhoud. Deze voorziening is pragmatisch ondergebracht in het programma overhead en ondersteuning organisatie. Ten behoeve van de uitvoering stellen we nu voor om € 241.000,-- over te brengen naar programma welzijn en € 38.000,-- naar programma cultuur. De resterende incidentele uitgaven voor 2021 en de uitgaven voor 2022 vangen we op binnen de begroting van het Vastgoedbedrijf. We gebruiken hiervoor het onvoorzien gedeelte oftewel de budgetten voor het reparatieonderhoud van het Vastgoedbedrijf. Hiermee wordt de jaarruimte om tegenvallers c.q. niet te voorzien uitgaven op te vangen grotendeels gebruikt. Het onvoorzien is om pragmatische redenen ondergebracht op één plek in de administratie. Naar analogie van het de voorziening groot onderhoud stellen we voor om de begroting hierop aan te passen en € 9.000,--, € 340.000,-- en € 55.000,-- naar de programma's Cultuur, Onderwijs en Welzijn vanuit overheid en ondersteuning organisatie.

Op basis van het huidige beeld bedragen de verwachte kosten van het programma € 6.000.000,--. De omvang van de kosten en de dekking van de kosten in dit voorstel bedragen € 4.200.000,-- en hiermee kunnen we programma 2021 en grotendeels 2022 uitvoeren. Om de continuering van het programma voort te zetten na 2022 gaan we de resterende dekking van € 1.800.000,-- betrekken bij de voorbereiding op de begroting 2022 en komen we hier in de begroting 2022 op terug.

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening en verdeling van de kosten zijn mede gebaseerd op verkregen kennis en inzichten bij de eerste inspectieronde. Zoals hiervoor al gesteld, zullen de feitelijke kosten per gebouw moeten blijken uit de inspectie. Bij de tussentijdse evaluatie, beoogd halverwege 2022, gaan we de dan verkregen kennis en inzichten verwerken in de herziening en verwerken eventueel noodzakelijke aanpassingen in het uitvoeringsplan en -begroting. Op dat moment zullen wij u ook een voorstel voorleggen voor de dekking van de kosten van de incidenteel te financieren maatregelen in 2023.

In de Begroting 2021 heeft de raad met ingang van 2022 een meerjarenbeeldpost van € 150.000,-- structureel voor brandveiligheid toegekend. Deze middelen gaan we inzetten voor het uitvoeringsprogramma voor de investeringen in 2021 en 2022. De middelen gaan in 2022 inzetten voor de dekking van de kapitaalslasten van de investeringen uit 2021 en de incidentele onderhoudslasten. We gaan in de jaren daarna het budget in zijn geheel inzetten voor de dekking van de kapitaalslasten van de investeringen die gepland zijn in 2021 en 2022.

Het uitvoeringsplan inclusief de financiële paragraaf heeft betrekking op de gebouwen in de programma's overhead en ondersteuning organisatie, onderwijshuisvesting, sport en cultuur en welzijn. Gezien het karakter van het strategisch (tijdelijk) vastgoed wordt nader bepaald of inspecties en eventuele hieruit voortvloeiende maatregelen nodig zijn.

*Strategisch Vastgoed*

Het uitvoeringsprogramma en de hieraan gerelateerde kosten en opbrengsten hebben betrekking op het maatschappelijk vastgoed. In het strategische (tijdelijke) vastgoed zijn een aantal gebouwen opgenomen, waar op basis van bovengenoemd uitgangspunten een inspectie benodigd is. In 2021 hebben we hiervoor 4 gebouwen op de planning staan en in 2022 en 2023 zijn dit respectievelijk 8 en 3 gebouwen. De geraamde kosten van de inspecties in 2021 bedragen € 29.000,--. We stellen voor deze kosten te dekken uit de exploitatiebegroting 2021 van Stadsontwikkeling. Afhankelijk van de waardering van de gebouwen en de aard van de maatregelen kunnen de kosten geactiveerd worden of moeten deze uit de reserve/exploitatie betaald worden. Op basis van de aard van de te nemen maatregelen en de

waardering van de gebouwen, kan vervolgens worden bepaald of de bijbehorende kosten kunnen worden geactiveerd, dan wel uit de reserve grondzaken / exploitatie betaald moeten worden. Hiervoor zal opvolgend een voorstel worden geformuleerd.

#### *Verwachte kosten terugkerende maatregelen instandhouding en beheer*

De bovengenoemde kosten zijn direct verbonden aan het uitvoeringsprogramma brandveiligheid en de hieruit voortvloeiende maatregelen. Voor de toekomst (vanaf 2024) verwachten wij structureel meerkosten te moeten maken in het kader van brandveiligheid. Enerzijds ten behoeve van onderhoud en instandhouding van de uitgevoerde maatregelen uit het uitvoeringsprogramma, daarnaast voor te starten reguliere (drie)jaarlijkse inspecties. Het betreft een bedrag van naar schatting € 250.000,- tot € 275.000,- per jaar. De komende twee jaren zal worden onderzocht of deze taakstellend binnen de begroting van het Vastgoedbedrijf kunnen worden gedragen, dan wel deels door een andere wijze van contractering kostenefficiënter kunnen worden meegenomen in langlopende raamcontracten (te herzien in 2024) met onderhoudspartijen.

#### **Overige consequenties**

---

Naast het uitvoeren van incidentele maatregelen uit het uitvoeringsprogramma, zal het Vastgoedbedrijf brandveiligheid als thema incorporeren in haar bedrijfsproces. Zo zullen reguliere terugkerende inspecties onderdeel uit gaan maken van het reguliere beheer- en onderhoud van het Vastgoedbedrijf.

#### **Vervolg**

---

Bij positieve besluitvorming wordt de uitvoering van het uitvoeringsprogramma ter hand genomen. Dat betekent dat in 2021 maatregelen worden genomen bij de eerste 30 tot 40 gebouwen. Beoogd wordt circa 30 tot 40 gebouwen per jaar te doen.

#### **Lange Termijn Agenda**

---

Wij stellen u voor om in de eerste helft van 2022 te rapporteren over de voortgang van het Uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen. Dan kunnen wij u informeren over de voortgang, de genomen maatregelen en het bijbehorende financiële beeld.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*