


Raadsvoorstel

Onderwerp	Evaluatie en nacalculatie “Uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen”		
Telnr.	14 050	Bijlagen 0	
Registratienummer	25417-2024		
Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Van Niejenhuis		
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja:	<input checked="" type="checkbox"/> Maand 4 Jaar 2024	
	LTA nee:	<input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nacalculatie van het uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen vast te stellen;
- II. het eerder toegekende krediet van € 2.238.000,- (raad maart 2021 zaaknummer 40836-2021) met € 1.654.200,- te verlagen naar € 585.000,-;
- III. het hierdoor ontstane positieve structurele resultaat van € 200.594,- te bestemmen voor periodieke inspecties brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen en de te nemen maatregelen;
- IV. het positieve incidentele resultaat ad € 1.319.000,- toe te voegen aan het rekeningresultaat 2024;
- V. het college te machtigen voor de nog te maken kosten voor zover deze nodig zijn om het project te kunnen afronden;
- VI. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Hierbij bieden wij uw raad de evaluatie en nacalculatie aan van het uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen. De afgelopen drie jaar is aan de hand van dit uitvoeringsprogramma invulling gegeven aan de wettelijke verantwoordelijkheid die de gemeente Groningen als vastgoedeigenaar heeft t.a.v. de brandveiligheid van haar gebouwen. De nadruk lag hierbij op het brandveilig gebruik van de gebouwen.

Brandveiligheid van gebouwen is geïncorporeerd in het reguliere bedrijfsproces binnen het Vastgoedbedrijf, zodat nu en in de toekomst een veilig gebruik van de gemeentelijke gebouwen zo optimaal mogelijk geborgd is. We verzoeken uw raad de nacalculatie vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft enkele jaren geleden met de inrichting van het gemeentelijk Vastgoedbedrijf ingezet op professionalisering van de omgang met het gemeentelijk vastgoed. Als onderdeel van deze doorontwikkeling en professionalisering, is in 2020 de brandveiligheid van de gemeentelijke gebouwen als aandachtspunt opgepakt door het Vastgoedbedrijf in het project “Uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen” waar uw raad in de vergadering 30 maart 2021 (zaak nr 40836-2021) kennis van heeft genomen en krediet voor beschikbaar heeft gesteld.

De gemeente Groningen heeft net als andere vastgoedeigenaren, wettelijk verplichtingen en verantwoordelijkheden ten aanzien van brandveiligheid van haar gebouwen.

Project: uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen

Het totale uitvoeringsprogramma had betrekking op circa 106 gebouwen. Het betreft gebouwen die eigendom zijn van de gemeente Groningen. Bij het bepalen van de volgorde van aanpak is de onderstaande prioritering gehanteerd. Dit is gebaseerd op zelfredzaamheid en gebruik(sfunctie).

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

Van het sportvastgoed zijn in het project 5 gebouwen meegenomen, de overige gebouwen worden al periodiek door de preventiemedewerker van Sport050 gecontroleerd. Van de voorraad strategisch vastgoed zijn 15 gebouwen meegenomen op basis van bovenstaande prioritering. Schoolgebouwen zijn betrokken voor zover ze in eigendom zijn van de gemeente en daarmee binnen de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Conform de het projectplan heeft de uitvoering van het programma circa drie jaar in beslag genomen.

Met het uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen heeft het Vastgoedbedrijf de afgelopen drie jaar op gestructureerde en projectmatige wijze invulling gegeven aan haar verantwoordelijkheid m.b.t. de brandveiligheid van haar gebouwen. Er is gekozen voor een risicogerichte aanpak, waarbij het brandveilig gebruik van de gemeentelijke gebouwen centraal stond. Daarbij is geprioriteerd naar type gebruiker. Voor elk gebouw doorliepen we hierbij de volgende stappen: inspectie, analyse, bepalen van de maatregelen en tenslotte uitvoering van de maatregelen. In totaal zijn 94 van de 106 gebouwen geïnspecteerd. Inspectie van 12 gebouwen was niet langer nodig vanwege gewijzigde pandstrategieën, zoals verkoop, sloop of ingebruikname door huurders, waardoor in het laatste geval de verantwoordelijkheid voor brandveilig gebruik bij de desbetreffende partij kwam te liggen.

We kunnen nu vaststellen dat in de basis de brandveiligheid van de geïnspecteerde gebouwen beter op orde is dan we vanuit onze eerste inschatting (pilot over 15 gebouwen) hadden verwacht. Hier maakten we in de tussenrapportage (brief kenmerk 676164-2022 dd 18-01-2023) richting uw raad al melding van. Inmiddels zijn alle 94 gebouwen binnen de scope van het uitvoeringsprogramma geïnspecteerd en zien we dezelfde trend.

De inspectierapporten hebben het Vastgoedbedrijf een gedetailleerd inzicht gegeven in de mate waarin de gebouwen voldoen aan de eisen voor brandveilig gebruik. In de inspectierapporten is onderscheid gemaakt in het soort gebrek en het risico dat dit met zich meebrengt. Zo is er bij een ‘gering gebrek’ sprake van een beperkt risico. Bij een ‘serieus gebrek’ een risico aanwezig, bij een ‘ernstig gebrek’ sprake van een groot risico en bij een ‘onacceptabel gebrek’ is het risico zeer groot.

- Circa 46% van de geconstateerde gebreken vielen in de categorie gering gebrek (beperkt risico). Denk hierbij aan het niet up to date zijn van logboeken en andere documentatie bij bijvoorbeeld brandmeld- en ontruimingsinstallaties, het ontbreken van een gebruiksmelding en blusmiddelen die niet tijdig zijn gekeurd.

- Serieuze gebreken (risico aanwezig) zijn in circa 48% van de gevallen geconstateerd. Voorbeelden hiervan zijn het niet op orde zijn van de brandwerende beglazing van deuren en kozijnen en doorvoeringen in brandscheidingen. Het ontbreken van een juiste vluchtroute aanduidingen en het niet juist gebruiken van elektra.
- Enkele malen was er sprake van een ernstig gebrek (groot risico) en een enkele keer sprake van een onacceptabel gebrek (zeer groot risico). Dit omvatte tezamen circa 6% van de geconstateerde gebreken. Ernstige gebreken waren o.a. vluchtroutes die werden belemmerd door voorwerpen, het niet juist gebruiken van brandscheidingsdeuren en verlichting van vluchtroutes die niet in orde waren. In een enkel geval is tijdens een inspectie een onacceptabel gebrek (zeer groot risico) geconstateerd. Deze gebreken zijn direct opgepakt door het Vastgoedbedrijf en naar tevredenheid afgehandeld. Het ging in deze gevallen bijvoorbeeld om nooduitgangen die op slot zaten en waarbij de sleutel ontbrak. Ondanks dat dit vrij eenvoudig te verhelpen is, zouden bij een calamiteit de gebruikers het pand niet makkelijk hebben kunnen verlaten. Derhalve wordt deze constatering dan ook als 'onacceptabel gebrek' en als een zeer groot risico bestempeld.

Als eigenaar van het gebouw heeft de gemeente (Vastgoedbedrijf) de geconstateerde gebreken, zoals vermeld in inspectierapporten, aangepakt. Dit betroffen gebreken op het gebied van bouwkunde en installatietechniek. Specifieke maatregelen zijn genomen, waaronder het verrichten van aanpassingen aan de beglazing van deuren en kozijnen, verbeteringen aan doorvoeringen en brandscheidingen, deuren voorzien van de juiste knopcilinders en aanpassingen aan de verlichting van vluchtroutes. Bovendien zijn logboeken en documentatie, zoals die van brandmeld- en ontruimingsinstallaties, bij meerdere gebouwen bijgewerkt. Het feit dat deze aspecten niet conform eisen waren, kan worden toegeschreven aan het gebrek aan aandacht voor brandveiligheid tijdens eerdere verbouwingen en het tijdens het dagdagelijkse beheer en onderhoud van het gebouw. Controle op deze aspecten zal in de toekomst periodiek noodzakelijk blijven.

Naast de hierboven genoemde verantwoordelijkheid van de gemeente (Vastgoedbedrijf) als eigenaar om het gebouw brandveilig te houden, heeft ook de gebruiker als huurder verplichtingen om ervoor te zorgen dat het gebouw nu en in de toekomst brandveilig wordt gebruikt. Het Vastgoedbedrijf heeft hierover met de gebruikers afspraken gemaakt. Deze omvatten het vrijhouden van vluchtroutes, correct gebruik van elektra, tijdige keuring van blusmiddelen, het beschikbaar hebben van plattegeronden en vluchtrouteaanduidingen, passende aankleding van het gebouw, het voorzien van sloten van de juiste sleutels, het voldoen aan gebruiksmeldingen, en meer. Omdat gebruikers niet altijd bewust zijn van de juiste brandveiligheidspraktijken in gebouwen, worden gebruikers de komende periode via informatieverstrekking en periodiek overleg begeleid de brandveiligheid in hun gebouw te waarborgen.

Brandveiligheid is inmiddels geïncorporeerd in het reguliere bedrijfsproces binnen het Vastgoedbedrijf. Dit omvat het uitvoeren van reguliere periodieke inspecties (om de drie jaar, door een onafhankelijke partij gespecialiseerd in brandveiligheid) als onderdeel van het beheer- en onderhoudsproces, met een verbeterde focus op dossierbeheer en gegevensregistratie. Tijdens beheer- en onderhoudswerkzaamheden zal er meer nadruk liggen op nauwkeurig dossierbeheer en gegevensregistratie dan voorheen. Om de kennis van brandveiligheid actueel te houden worden periodiek trainingen georganiseerd voor beheerders, objectmanagers en technische projectleiders van het Vastgoedbedrijf. Het thema brandveilig gebruik van het gebouw zal ook regelmatig op de agenda staan in het overleg met de gebruiker.

Kader

Nacalculatie:

Financiële verordening 2023

Art 11 lid 3. Bij meerjarige exploitatieprojecten met een looptijd langer dan twee jaar en een omvang groter dan 2,5 miljoen euro wordt nagecalculeerd.

Projectkader:

Bouwbesluit 2012, onderdeel 'Veilig vluchten bij brand'.

In overeenstemming met de Veiligheidsregio Groningen anticiperen we op het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). De BBL is vanaf 1 januari 2024 van kracht.

Argumenten en afwegingen

Nvt

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Veiligheidsregio en VTH

De Veiligheidsregio Groningen (VRG) en de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) zijn nauw betrokken geweest bij het opzetten van het uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen. In afstemming met hen zijn destijds de richtlijnen en prioriteiten van het uitvoeringsprogramma vastgesteld. Tijdens het uitvoeringsprogramma vond elke twee maanden overleg plaats om de voortgang te bespreken, waarbij de communicatie en samenwerking uitstekend verliepen. Eventuele vragen of onduidelijkheden over de te nemen maatregelen zijn altijd constructief besproken.

Financiële consequenties

Bij aanvang van het project was het moeilijk om de benodigde bouwkundige en installatietechnische maatregelen per gebouw en de daaraan verbonden kosten adequaat in te schatten. De benodigde maatregelen en daarmee de te maken kosten per gebouw zijn afhankelijk van het desbetreffende gebouw en op voorhand moeilijk te bepalen. De gebouw specifieke eigenschappen, de aandacht die er voor brandveiligheid is geweest bij de (ver)bouw, de kenmerken van een brandmeldinstallatie, de leeftijd van het gebouw, de gebouwfunctie, etc. zijn van invloed geweest op te nemen maatregelen. De aanpak van ieder gebouw is maatwerk. In 2020 hebben we om zowel inhoudelijk als financieel grip te krijgen op de omvang van het vraagstuk als pilot 15 gebouwen geïnspecteerd. We hebben het gemiddelde van de kosten per gebouw uit de pilot als basis genomen voor het volledige scala aan te onderzoeken gebouwen in dit project. Op basis van de pilots werden de kosten per gebouw geschat op circa € 63.000,-. Op basis hiervan werden de totale projectkosten berekend op € 5.955.000,-. Conform de gemeentelijke financiële verordening en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) werd hierbij onderscheid gemaakt in onderhoudskosten en investeringen/verbeteringen. Voor het totale project werd daarbij indertijd € 2.385.000,- geënclassificeerd voor onderhoud en € 3.570.000,- voor investeringen/verbeteringen.

Zoals eerder vermeld, bleek tijdens de uitvoering van het project dat het brandveilig gebruik van gemeentelijke gebouwen aanzienlijk beter op orde was dan aanvankelijk ingeschat op basis van onze pilot (15 gebouwen). Daarnaast vielen de daadwerkelijke kosten lager uit dan de opgestelde kostenramingen. De kosten voor de inspecties en bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden bedragen € 1.066.000,-¹ voor onderhoud en € 585.000,- voor investeringen/verbeteringen. In dit bedrag hebben we rekening gehouden met kosten die samenhangen met uitstaande opdrachten. Voor de uitvoering hebben wij de contractpartijen ingezet waarmee de gemeente een onderhoudsovereenkomst heeft voor het desbetreffende pand.

Samengevat zien de begrote en gerealiseerde kosten en de vrijval er als volgt uit.

Kosten brandveilig gebruik gebouwen			
Omschrijving	Onderhoud	Investering	Totaal
Begroot	2.385.000	3.570.000	5.955.000
Gerealiseerd	1.066.000	585.000	1.651.000
Resultaat	1.319.000	2.985.000	4.304.000

Van de totale kosten was € 2.385.000,- incidenteel gedekt. De investeringskosten zijn omgerekend tot een structureel bedrag per jaar ter dekking van de afschrijvingen en rentekosten. De omvang hiervan was € 240.000,- structureel. Doordat de gerealiseerde kosten lager zijn is de benodigde dekking ook lager. In onderstaande tabel is de begrote en benodigde dekking weergegeven en de vrijval van de dekking.

Dekking brandveilig gebruik gebouwen		
Omschrijving	Incidenteel	Structureel
Begroot	2.385.000	240.000
Benodigd ter dekking van de kosten	1.066.000	39.488
Vrijval	1.319.000	200.513

Het resultaat bedraagt € 1.319.000,- incidenteel en € 200.513,- structureel.

¹ Dit bedrag is inclusief btw die niet verrekenbaar is.

Voorstel bestemming		
	Incidenteel	Structureel
Vrijval ten gunste van het resultaat	1.319.000	
Toekomstige inspecties		200.513

In het raadsvoorstel kredietaanvraag op 30-03-2021 (40836-2021) als ook in de tussenrapportage (brief kenmerk 676164-2022 dd 18-01-2023) is vermeld dat wij structureel meerkosten moeten maken in het kader van brandveiligheid gebruik gemeentelijke gebouwen. Enerzijds ten behoeve van onderhoud en instandhouding van de uitgevoerde maatregelen uit het uitvoeringsprogramma, daarnaast voor te starten reguliere inspecties (om de drie jaar). Deze periodieke inspecties zijn noodzakelijk om het brandveilig gebruik in de toekomst ook te kunnen borgen. Wij schatten in dat deze gemiddeld kosten ca. € 200.000,- per jaar bedragen.

Bij de start van het project heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld van € 2.238.000,-. Hiervan is € 585.000,- benut. We stellen voor om dit krediet te verlagen met € 1.653.000,- tot € 585.000,-.

Op de bestemming van het resultaat 2024 stellen wij voor om de structurele vrijval van € 200.594,- in te zetten ter dekking van de toekomstige inspecties brandveilig gebruik van de gemeentelijke gebouwen en eventueel te nemen maatregelen voor brandveilig gebruik. Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid die de gemeente Groningen als vastgoedeigenaar heeft t.a.v. de brandveilig gebruik van haar gebouwen zal het Vastgoedbedrijf als onderdeel van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) periodiek (om de drie jaar) de gebouwen laten inspecteren door een onafhankelijke partij gespecialiseerd in brandveiligheid. Gebleken is dat de specifieke kennis die is vereist voor het uitvoeren van inspecties brandveilig gebruik gebouwen, niet in voldoende mate aanwezig is bij de onderhoudscontractpartijen. Financieel-technisch zou enerzijds een vrijval ten gunste van algemene middelen plaats vinden en anderzijds een beroep ter grootte van hetzelfde bedrag op de algemene middelen worden gedaan. Vanuit praktisch oogpunt stellen wij voor om de structurele vrijval van € 200.594 hiervoor in te zetten. Daarnaast stellen wij voor om incidenteel € 1.319.000,- vrij te laten vallen ten gunste van het resultaat.

Begrotingswijziging Investerings 2024						
Evaluatie en nacalculatie 'uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen						
Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf					
Naam voorstel	Evaluatie en nacalculatie 'uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
04.4 Overhead en ondersteuning organisat	04 Dienstverlening en bestuur	Dir. Vastgoedbedrijf	I	-1.654		-1.654
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd>	I			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-1.654	0	-1.654
<i>Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging</i>						
het krediet met € 1.654.200 te verlagen van € 2.238.00 naar € 585.000						

Voor het uitvoeren van de inspecties binnen het uitvoeringsprogramma brandveilig gebruik gemeentelijke gebouwen hebben we gebruik gemaakt van de raamovereenkomst van het ingenieursbureau IGG. De uitvoering van zowel de

bouwkundige als installatietechnische maatregelen vallen onder de contracten die het Vastgoedbedrijf heeft met de onderhoudspartijen (OGGI).

Overige consequenties

Nvt

Vervolg

Nvt

Lange Termijn Agenda

Nvt

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.