Marjoleine van Egeraat

Van: Susan de Vos <s.devos@hltsamen.nl>
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 17:16
Aan: Marjoleine van Egeraat
CC: Heleen Hooij; Robert-Jan Hoos
Onderwerp: RE: Vraag raadsvoorstel Vastgoednota

Beste Marjoleine,

Hierbij de integraal afgestemde reactie op je vraag vanuit de vakafdelingen.

Met de vastgoednota stellen we de kaders en spelregels vast waaraan de gemeente gehouden is als je vastgoed in je bezit hebt en verhuurd. Hierin zijn ook de wettelijke kaders, regels vanuit de BBV en de gemeentelijke financiële verordening beschreven.
Waaronder onderstaande vereiste voorwaarden waaraan de gemeente gehouden is voor het vormen van een onderhoudsvoorziening voor de uitvoering van het groot planmatig onderhoud. Zie ook 2.5 vastgoednota, raadsvoorstel en aanvullende memo.

Voorwaarden vorming onderhoudsvoorziening:

- *Vastgesteld kwaliteitsniveau (kader stellende rol gemeenteraad)*
- *Actueel MOP niet ouder dan 5 jaar (vaststelling bevoegdheid college)*
- *Hoogte jaarlijkse storting moet voldoende zijn om de komende tien jaar het onderhoud op basis van actuele MOP's te kunnen uitvoeren. Stand van de voorziening mag niet negatief zijn. (vaststelling hoogte storting budgetrecht gemeenteraad)*

Je kan de vastgoednota los vaststellen maar het is wel raar dat je de uitvoering van de daarin vermelde (wettelijke) verplichtingen vervolgens niet tot uitvoering brengt.

Als de raad besluit om alleen de vastgoednota vast te stellen krijgen wij de accountant op ons dak omdat de stand van voorziening de komende tien jaar niet meer voldoende is om het onderhoud uit te voeren en dit is één van de vereiste. De accountant kijkt naar het totaal over tien jaar niet alleen het aankomende begrotingsjaar. Zie tabel 1.

Gevolgen
De accountant stelt dan dat je een éénmalige storting in de onderhoudsvoorziening van ruim 1 miljoen moet doen zodat de reserve niet negatief komt te staan.
Doe je dit niet dan voldoe je dus niet meer aan de vereiste en wordt de voorziening door de accountant opgeheven.
De reeds 'gespaarde' middelen in de voorziening vloeien dan terug naar de algemene reserve en ben je genoodzaakt om jaarlijks in de exploitatie geld opnemen voor het groot onderhoud per pand voor het betreffende jaar. Deze kosten fluctueren enorm per jaar (zie kolom onttrekkingen in onderstaande tabel) en leveren dan forse schommelingen op in de meerjarenbegroting. Dit is zeer ongebruikelijk en onwenselijk.

Tabel1 :

Verloop voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen 2025-2034				
Jaar	Stand 1/1	Storting	Onttrekking	Stand 31/12
2025	€ 3.300.000	€ 450.000	€ 1.497.148	€ 2.252.852
2026	€ 2.252.852	€ 450.000	€ 426.547	€ 2.276.305
2027	€ 2.276.305	€ 450.000	€ 249.642	€ 2.476.663
2028	€ 2.476.663	€ 450.000	€ 1.346.835	€ 1.579.828
2029	€ 1.579.828	€ 450.000	€ 228.738	€ 1.801.090
2030	€ 1.801.090	€ 450.000	€ 1.137.926	€ 1.113.164
2031	€ 1.113.164	€ 450.000	€ 662.414	€ 900.750
2032	€ 900.750	€ 450.000	€ 2.103.245	€ (752.495)
2033	€ (752.495)	€ 450.000	€ 485.178	€ (787.673)
2034	€ (787.673)	€ 450.000	€ 708.521	€ (1.046.194)
Totaal		€ 4.500.000	€ 8.846.194	

Bij de suggestie/handreiking van het college om de verhoging van de storting nog één jaar uit te stellen en de verhoging pas in te laten gaan per 2026, zie je in onderstaande tabel dat de stand van de voorziening over de tien

jaar niet negatief wordt maar alleen de buffer die uiteindelijk overblijft beperkt is om tegenvallers op te vangen. Hiermee voldoe je dus wel aan de vereiste voor het treffen van een onderhoudsvoorziening en krijg je geen problemen met de accountant.

Verloop voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen 2025-2034				
Jaar	Stand 1/1	Storting	Onttrekking	Stand 31/12
2025	€ 3.300.000	€ 450.000	€ 1.497.148	€ 2.252.852
2026	€ 2.252.852	€ 600.000	€ 426.547	€ 2.426.305
2027	€ 2.426.305	€ 600.000	€ 249.642	€ 2.776.663
2028	€ 2.776.663	€ 600.000	€ 1.346.835	€ 2.029.828
2029	€ 2.029.828	€ 600.000	€ 228.738	€ 2.401.090
2030	€ 2.401.090	€ 600.000	€ 1.137.926	€ 1.863.164
2031	€ 1.863.164	€ 600.000	€ 662.414	€ 1.800.750
2032	€ 1.800.750	€ 600.000	€ 2.103.245	€ 297.505
2033	€ 297.505	€ 600.000	€ 485.178	€ 412.327
2034	€ 412.327	€ 600.000	€ 708.521	€ 303.806
Totaal		€ 5.850.000	€ 8.846.194	

Nog even voor de duidelijkheid dat het onderhouden van je panden noodzakelijk en de basiswerkzaamheden zijn die je moet uitvoeren als eigenaar/verhuurder. Dit doen wij op basis van actuele MOP's. Uiteraard wordt bij de uitvoering hiervan telkens gekeken naar de actuele staat van het betreffende gebouwonderdeel, recente ontwikkelingen en het te verwachte toekomstperspectief van het pand.

Wij snappen de wens van de raad om integraal en strategisch naar de vastgoedportefeuille te kijken. Dat is ook onze wens en missie. Daarom is het cluster vastgoed ook in het leven geroepen maar je moet hiervoor wel eerst de basis op orde hebben en blijven uitvoeren. Voor de integraliteit en strategische sturing zijn wij afhankelijk van de snelheid van de beleidsafdelingen met het opstellen van de actualisatie van de voorzieningennota en het IHP onderwijs daarna kunnen wij pas het strategisch portefeuilleplan opstellen waarin per gebouw wordt vastgelegd wat het toekomstperspectief van het gebouw is op basis van de geformuleerde huisvestingsbehoefte van de beleidsafdelingen. Want je gaat bijvoorbeeld alleen de gebouwen verduurzamen die je ook langdurig in de portefeuille houdt.

In de loop van 2025 wordt vanuit het Sociaal Domein *een geactualiseerde voorzieningennota voor Sociaal-maatschappelijke en culture organisaties* opgesteld. Hierin zal door u het gewenst voorzieningenniveau voor de uitvoering van de maatschappelijke agenda (MAG) en bijbehorende huisvestingsbehoefte voor de gemeente Teylingen worden vastgesteld. In de beeldvormende sessie van 21 oktober 2024 heeft de raad hierover een nadere toelichting ontvangen.

Het *integrale huisvestingsprogramma (IHP) voor de onderwijsgebouwen* wordt ook in 2025 opgesteld. Hierin worden specifiek diverse ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting afgezet tegen de staat van het onderhoud, duurzaamheid en de functionaliteiten van de schoolgebouwen. Hiervoor worden de scholen geschouwd, waarna bestuurlijk overleg met de schoolbesturen plaatsvindt. Op basis van de schouwen en een breed afwegingskader (o.a. op inhoud, duurzaamheid, gebouw, gebied, financiën) wordt een prioritering bepaald voor bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw, renovatie of uitbreiding. Daarin wordt ook de verduurzaming in meegenomen. Deze voorzieningen vallen onder de (financiële) zorgplicht van de gemeente. Schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van hun schoolgebouw en zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het dagelijks- en planmatige onderhoud aan hun gebouw. Hiervoor ontvangen zij rechtstreeks vanuit het Rijk een vergoeding en maken dus geen onderdeel uit van deze onderhoudsvoorziening.

Als het strategische portefeuilleplan is opgesteld en er bekend is wat de gevolgen zijn voor de vastgoedportefeuille wordt uiteraard de storting in de onderhoudsvoorziening hierop aangepast.
Stel dat de uitkomst is dat er 5 panden worden verkocht, wordt de (deel) storting voor deze gebouwen in de onderhoudsvoorziening eruit gehaald als deze zijn verkocht.

Ik hoop dat dit en de vrijdag aangeleverde memo voldoen duidelijkheid geeft voor besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

Susan de Vos
Portefeuillemanager Vastgoed
Team Duurzaamheid, Grondzaken en Vastgoed

Aanwezig op: Ma, Di, Do, Vr ochtend
Telefoon: 14 0252

Van: Marjoleine van Egeraat <m.vanegeraat@raadteylingen.nl>
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 09:02
Aan: Susan de Vos <s.devos@hltsamen.nl>
Onderwerp: Vraag raadsvoorstel Vastgoednota

U ontvangt niet vaak e-mail van m.vanegeraat@raadteylingen.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Hallo Susan,

M.b.t. de vastgoednota voor Teylingen, de vraag wordt hier gesteld wat de relatie is tussen beslispunt 1 en beslispunten 2 en 3. Er ligt nu een amendement dat voorstelt om alleen de vastgoednota vast te stellen. De vraag is of dat kan; stel je dan alleen kaders vast zonder geld? Of is het kader voor dat dat geld (onderhoudsvoorziening) het MOP?

Met vriendelijke groet,

Marjoleine van Egeraat
Raadsgriffier Teylingen

Bestuurscentrum Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1, 2215 MA Voorhout

06-4844 4375 | www.raadteylingen.nl | afwezig op woensdag