

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Meerjarenonderhoudsplannen voor drie vastgoedobjecten
Portefeuillehouder	: Jelke Nijboer, Esther Verhagen, Jan van Weperen
Teamleider	: Jeroen Sikkens
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085237222

Datum collegevergadering

15 april 2025

Voorgesteld besluit

1. Nieuwe meerjarenonderhoudsplannen vast te stellen voor de accommodaties waar een onderhoudsplan nog niet voorhanden is en de daarmee samenhangende dotatie vast te stellen.
Hiervoor:
2. Het onderhoudsplan voor de Bosbergtoren inclusief onderhoudsplan voor de liftinstallatie vast te stellen.
3. Het onderhoudsplan voor het Biosintrum vast te stellen.
4. Het onderhoudsplan voor Moskampweg 1 (voormalig zorgcomplex Talant) vast te stellen.
5. Vanaf 2025 de kosten van het planmatig onderhoud van het Biosintrum via een voorziening Biosintrum te laten verlopen
6. Vanaf 2025 de kosten van het planmatig onderhoud van Moskampweg 1 via de voorziening van de Kompaan te laten verlopen
7. Vanaf 2025 jaarlijks € 25.000 te doteren in de voorziening voor het Biosintrum.
8. In 2025 € 70.000 te doteren in de voorziening voor de Kompaan ten behoeve van het deel Moskampweg 1.
9. Vanaf 2025 het budget voor de Bosbergtoren te verlagen van € 40.000 naar € 28.000.
10. De verlaging van het budget van de Bosbergtoren in 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025 en vanaf 2026 in de begroting 2026
11. De dotatie aan de voorziening voor Moskampweg 1 en Biosintrum in 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025
12. De dotatie aan de voorziening voor het Biosintrum vanaf 2026 te verwerken in de begroting 2026

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In 2018 is het Biosintrum opgeleverd en in 2023 is door de gemeente het pand aan Moskampweg 1 (onderdeel van de Kompaan) aangekocht. Voor beide panden is nu een MOP (meerjarenonderhoudsplan) opgesteld volgens de norm NEN2767 zodat een conditiemeting van de elementen van het gebouw, onderhoudsplanung voor de komende jaren en kapitalisatie hiervan voorhanden is. Voor de bosbergtoren is de MOP gewijzigd om problemen met de lift en technische installatie te ondervangen en onderhoud te kunnen uitvoeren aan de toegangswegen naar de toren en het direct omliggende terrein van de toren.

Argumenten

1.1, 3.1 & 4.1 Het is verplicht om een MOP te hebben voor gemeentelijke eigendommen

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat een voorziening gebaseerd dient te zijn op een recent beheerplan. Onder recent wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar. Voor de panden in beslispunt twee en drie geldt dat een dergelijk beheerplan niet vastgesteld is, maar wel beschikbaar is ter vaststelling door de raad.

2.1 Een nieuw onderhoudsplan is nodig om de problemen rondom de liftinstallatie in de Bosbergtoren te ondervangen;

In 2023 is door een specialistisch bedrijf een nieuw onderhoudsplan voor de bosbergtoren gemaakt. Hierin werden aandachtspunten benoemd met betrekking tot de lift, het toegangssysteem en de regelkast. Via het raadsvoorstel "Voorzieningen bestaande MOP's" (behandeld in raad van december 2023), is de raad hierover geïnformeerd en is toegezegd onderzoek te doen naar de genoemde aandachtspunten. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het nieuwe onderhoudsplan, waarmee de aangegeven problematiek wordt ondervangen.

2.2 Een nieuw onderhoudsplan is nodig om onderhoud aan ontbrekende elementen te borgen;

Het huidige onderhoudsplan omvat uitsluitende de toren en de lift, terwijl ook de toegangswegen en het terrein direct rondom de toren onderhoud nodig hebben. Om te voorkomen dat dit ad-hoc moet worden opgepakt is dit opgenomen in de MOP.

5.1, 6.1, 7.1 & 8.1 Doteren is noodzakelijk om het onderhoud volgens de huidige onderhoudsplannen uit te kunnen voeren.

Voor het Biosintrum is nog geen voorziening en dus geen budget om het huidige onderhoudsplan uit te kunnen voeren. Het complex de Kompaan omvat de adressen Moskampweg 1, 3 en 5. Voor het complex de Kompaan is wel een voorziening, maar geen dotatie voor het adres Moskampweg 1: de dotatie tot nu toe omvatte alleen Moskampweg 3 en 5. Door te doteren in de voorziening ten behoeve van Moskampweg 1 kan het onderhoud van dit deel van het pand uitgevoerd worden.

8.2 In afwachting van uitkomst gebruiksmogelijkheden wordt de dotatie vooralsnog beperkt tot een jaar

In 2023 heeft de gemeente de accommodatie aan Moskampweg 1 als strategisch object aangekocht. Recent is hiervoor een onderhoudsplan opgesteld. Er is geen budget beschikbaar voor het onderhoud aan Moskampweg 1. De voorgestelde dotatie is gebaseerd op het benodigde onderhoud in 2025. Er loopt een onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van Moskampweg 1, 3 en 5. In afwachting van de uitkomsten daarvan is het voorstel om vooralsnog alleen budget beschikbaar te stellen om het onderhoud aan Moskampweg 1 in 2025 te kunnen uitvoeren. Zodra er duidelijkheid is over de gebruiksmogelijkheden informeren wij u hierover en komen wij met een voorstel voor de consequenties voor de onderhoudsplannen en voorziening.

9.1 Op basis van het nieuwe onderhoudsplan kan het budget verlaagd worden

Vanwege de aanwezige risico's in de lift en het ticketsysteem is in 2022 een relatief ruim budget van € 40.000 beschikbaar gesteld voor de Bosbergtoren. Met de aanpassingen die gedaan zijn naar aanleiding van de onderzoeken (zie 2.1 en 2.2) en het aangepaste onderhoudsplan blijkt dat het budget verlaagd kan worden zonder het peil van de voorziening in gevaar te brengen.

10.1, 11.1 De wijzigingen in de budgetten voor 2025 hebben impact op het resultaat 2025

De wijziging in de budgetten 2025 van de Bosbergtoren, Kompaan (Moskampweg 1) en Biosintrum hebben impact op het resultaat 2025. Het is daarom van belang dat dit via een begrotingswijziging wordt verwerkt in de najaarsrapportage 2025.

10.2, 12.2 De wijzigingen in de budgetten 2026 en verder hebben impact op het structurele resultaat vanaf 2026

De wijziging in de budgetten 2026 en verder van de Bosbergtoren en Biosintrum hebben impact op het resultaat 2026 en verder. Het is daarom van belang dat dit wordt verwerkt in de begroting 2026.

Kanttekeningen

1.1 Het MOP van het gemeentehuis kan nog niet vastgesteld worden

Voor het gemeentehuis is een nieuwe MOP gemaakt. Hierover volgt later in het jaar een separaat raadsvoorstel. Dit mede vanwege het beschikbare investeringskrediet van € 2,1 miljoen voor vervangingsinvesteringen dat in 2025 beschikbaar is en onderdeel uitmaakt van het accommodatiebeleid.

1.1 Er zijn nog meer vastgoedobjecten waar geen MOP van beschikbaar is

De gemeente heeft nog panden in eigendom waarvoor geen recent MOP voorhanden is. Dit zijn bijvoorbeeld de panden vanuit strategische grondaankopen. In 2025 wordt hier actie op ondernomen en wordt een MOP opgesteld voor deze panden, mits noodzakelijk.

8.1 De huidige begrote dotaties zijn ontoereikend voor toekomstig onderhoud na 2025

Door de extra dotatie in 2025 is er voldoende budget om het benodigde onderhoud in 2025 uit te voeren. Het toekomstige onderhoud is mede afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van Moskampweg 1, 3 en 5. Zodra er duidelijkheid is over de gebruiksmogelijkheden informeren wij u hierover en komen wij met een voorstel voor de consequenties voor de onderhoudsplannen en voorziening.

Financiële toelichting

De dotatie van € 70.000 voor Moskampweg 1 betreft het gepland onderhoud voor 2025 conform het onderhoudsplan. Bij argument 8.2 hebben we toegelicht waarom we vooralsnog voorstellen om alleen voor het onderhoud van 2025 budget beschikbaar te stellen. Voorstel is om het benodigde budget voor 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025.

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van het geplande verloop van de voorziening Biosintrum. De geplande onttrekkingen betreffen het planmatig onderhoud conform het onderhoudsplan. In het onderhoudsplan zijn ook bedragen opgenomen voor klein- en contractonderhoud. De lasten van dit onderhoud dienen via de exploitatie te lopen. Binnen het huidige budget van het Biosintrum is voldoende ruimte om de lasten voor het klein- en contractonderhoud te dekken. Voor de jaarlijkse dotatie van € 25.000 aan de voorziening is echter aanvullend budget nodig. Voorstel is om het benodigde budget voor 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025 en het benodigde budget vanaf 2026 te verwerken via de begroting 2026.

Voor de Bosbergtoren is in 2022 een voorziening gevormd. Het onderhoudsplan dat daarvoor is gebruikt dateert van 2016 en is op onderdelen gewijzigd in 2021. Daarom is er medio 2023 een nieuw onderhoudsplan opgesteld. Bij argument 2.1 hebben we toegelicht waarom dit onderhoudsplan op onderdelen is aangevuld. In het aangevulde onderhoudsplan zijn ook bedragen opgenomen voor klein- en contractonderhoud. De lasten van dit onderhoud dienen via de exploitatie te lopen. Vanwege de aanwezige risico's in de lift en het ticketsysteem is in 2022 een relatief ruim budget van € 40.000 beschikbaar gesteld voor de Bosbergtoren. Voor de lift is recent een nieuw onderhoudscontract met een hogere onderhoudsfrequentie afgesloten. Ook is in het nieuwe onderhoudsplan op basis van historie rekening gehouden met dagelijks onderhoud en storingen. Uit het geplande verloop van de voorziening Bosbergtoren (bijlage 5) blijkt dat de huidige dotatie van € 13.500 toereikend is om het planmatig onderhoud de komende jaren uit te voeren. Voor klein- en contractonderhoud is circa € 12.000 nodig. Voor publieke heffingen en verzekeringen is circa € 2.500 nodig. In totaal is een budget nodig van € 28.000. Het huidige budget kan dus met € 12.000 verlaagd worden. Voorstel is om het benodigde budget voor 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025 en het benodigde budget vanaf 2026 te verwerken via de begroting 2026.

Sustainable Development Goals (SDG's)

Het uitvoeren van planmatig onderhoud en daarbij behorende inspecties dragen bij aan de volgende SDG's. Het onderhoudsniveau 'heel en veilig' borgt dat (klimaat)installaties gereinigd worden en luchtfilters tijdig vervangen, maar borgt ook op (bijvoorbeeld) het inspecteren van installaties op veiligheid.



Publicatie voor bekendmaking

De raad heeft onderhoudsplannen voor de Bosbergtoren, het Biosintrum en Moskampweg 1 vastgesteld. Daarnaast is budget beschikbaar gesteld om deze onderhoudsplannen uit te voeren. Daarmee is het onderhoud aan deze accommodaties voor de komende jaren geborgd.

Vervolg

Na besluitvorming volgt de uitwerking en uitvoering. Voor zover van toepassing wordt overleg gevoerd met de exploitanten van de accommodaties

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Bijlagen

1. MOP Biosintrum
2. MOP Bosbergtoren
3. MOP Moskampweg 1
4. Verloop voorziening Biosintrum
5. Verloop voorziening Bosbergtoren

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. 0085237222

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025;

Besluit

1. Nieuwe meerjarenonderhoudsplannen vast te stellen voor de accommodaties waar een onderhoudsplan nog niet voorhanden is en de daarmee samenhangende dotatie vast te stellen.

Hiervoor:

2. Het onderhoudsplan voor de Bosbergtoren inclusief onderhoudsplan voor de liftinstallatie vast te stellen.
3. Het onderhoudsplan voor het Biosintrum vast te stellen.
4. Het onderhoudsplan voor Moskampweg 1 (voormalig zorgcomplex Talant) vast te stellen.
5. Vanaf 2025 de kosten van het planmatig onderhoud van het Biosintrum via een voorziening Biosintrum te laten verlopen
6. Vanaf 2025 de kosten van het planmatig onderhoud van Moskampweg 1 via de voorziening van de Kompaan te laten verlopen
7. Vanaf 2025 jaarlijks € 25.000 te doteren in de voorziening voor het Biosintrum.
8. In 2025 € 70.000 te doteren in de voorziening voor de Kompaan ten behoeve van het deel Moskampweg 1.
9. Vanaf 2025 het budget voor de Bosbergtoren te verlagen van € 40.000 naar € 28.000.
10. De verlaging van het budget van de Bosbergtoren in 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025 en vanaf 2026 in de begroting 2026
11. De dotatie aan de voorziening voor Moskampweg 1 en Biosintrum in 2025 te verwerken via de najaarsrapportage 2025
12. De dotatie aan de voorziening voor het Biosintrum vanaf 2026 te verwerken in de begroting 2026

Besloten in de openbare vergadering van 20 mei 2025.

, griffier.

, voorzitter.