



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-034288
Onderwerp:	meerjaren-onderhoudsplannen Roerdalen 2023-2031.
Datum:	14 februari 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. De nieuwe meerjaren onderhoudsplannen 2023-2031 vast te stellen zoals bijgevoegd. 2. in te stemmen met de begrotingswijziging 2023 volgens bijgevoegde ontwerp begrotingswijziging 4-2023; 3. de raad te verzoeken in te stemmen met aanvullend € 50.000 uit de algemene middelen voor sporthal Posterholt voor uitvoering MJOP. 4. in te stemmen met eenmalig investeringskrediet van € 150.000 voor noodzakelijk onderhoud tennisaccommodatie Montfort.
Bijlage(n):	Bijlage 1 ontwerp raadsbesluit Bijlage 2 ontwerp begrotingswijziging Bijlage 3 MJOP (meerjarige kosten per gebouw)

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Periodiek stelt de gemeente Roerdalen het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) vast. De accommodaties in eigendom van de gemeente Roerdalen zijn hier in opgenomen.

2. Inleiding

Het accommodatiebeleid is grotendeels afgerond. In het MJOP 2023-2031 zijn investeringen en onderhoud in gemeentelijke onroerende zaken, gebouwen en installaties geactualiseerd. Op basis van het onderhoudsplan voert de gemeente het noodzakelijk onderhoud en vervangingen uit. Uitgangspunt van het kwaliteitsniveau voor onderhoud is de norm voor conditiemeting NEN 2767. We bereiken hier mee dat accommodaties passend gebruikt kunnen worden door inwoners, huurders en medewerkers.

3. Beslispunten





De raad besluit:

1. De nieuwe meerjaren onderhoudsplannen 2023-2031 vast te stellen zoals bijgevoegd.
2. in te stemmen met de begrotingswijziging 2023 volgens bijgevoegde ontwerp begrotingswijziging 4-2023;
3. in te stemmen met aanvullend € 50.000 uit de algemene middelen voor sporthal Posterholt voor uitvoering MJOP.
4. in te stemmen met eenmalig investeringskrediet van € 150.000 voor noodzakelijk onderhoud tennisaccommodatie Montfort.

4. Argumenten

1.1 instandhouding gebouwen

De instandhouding van gebouwen zien we als onze taak omdat het een noodzakelijke voorwaarde is voor de maatschappelijke functie, op basis waarvan inwoners van Roerdalen elkaar, nu en in de nabije toekomst, kunnen blijven ontmoeten. Dit draagt bij aan de sociale verbindingen en daarmee aan de gezondheid en het welbevinden van inwoners van de gemeente Roerdalen. De eigenaar heeft een verantwoordelijkheid en zorgplicht ten behoeve van het gebouw en de installaties. De zorg voor de instandhouding omvat het noodzakelijk bouw- elektro- en installatietechnisch onderhoud. Behalve het vervangen en vernieuwen, betreft het onderhoud ook het in werking hebben en aansturen van de systemen voor toegang, beveiliging en klimaat- en regelinstallaties. Het overzicht van de gebouwen en meerjarige onderhoudskosten per jaar per gebouw voor de periode 2023-2031 is opgenomen in de bijlage. Voorkomen dient te worden, dat er door gebrekkig onderhoud belemmeringen ontstaan in de uitvoering van de overheidstaken of de bedrijfsvoeringsprocessen.

1.2 Wettelijke eisen

Voor gemeenten gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het 'Besluit Begroting en Verantwoording van provincies en gemeenten' (BBV). Het BBV eist dat de in de begroting opgenomen middelen voor onderhoud van gebouwen zijn onderbouwd met actuele meerjaren onderhoudsplannen. De bestaande MJOP's zijn geactualiseerd en vormen de onderbouwing voor de onderhoudsvoorziening. Het MJOP bestaat uit een rapport per accommodatie.

1.3 uitvoeren van overheidstaken

Het MJOP is opgesteld op basis van planmatig onderhoud. In het MJOP zijn alle te verwachten onderhoudskosten in de tijd opgenomen. Dit ten behoeve van de instandhouding.

1.4 incidentele verhoging onderhoudsvoorziening

Voor sporthal Posterholt zijn dak vervangen en sportvloer vervangen in 2023 en uitvoeren van de laatste opdrachten aan de orde. Huidige middelen blijken niet toereikend. Wanneer dit niet opgepakt kan worden heeft dit impact op de exploitatiebaarheid. Om dit mogelijk te maken, is een aanvullend besluit noodzakelijk.



1.5 vervanging tennisbanen Montfort

Voor tennispark Montfort geldt dat middels een investering uitgesteld onderhoud wordt opgepakt. Door het vervangen van twee tennisbanen voldoet tennispark Montfort aan de gestelde minimumeisen. Zonder investering is het niet mogelijk om tennispark Montfort te behouden. Aan de investering kunnen voorwaarden worden verbonden. Het kan bijvoorbeeld gaan om inzet van vrijwilligers voor de accommodatie, onderhoud of ledenacties. Dat is nog onderwerp van gesprek met de gebruikers.

1.6 Duurzaam Meerjaren onderhoudsplan (DMJOP)

De gemeente ontwikkelt de komende periode haar visie op verduurzamen van onroerende zaken in eigendom van de gemeente. Aansluitend worden maatregelen voor verduurzamen van het vastgoed uitgewerkt. Dit zal in aanvulling op het meerjaren-onderhoudsplan als Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan worden vastgelegd. Het DMJOP combineert energiemaatregelen met de onderhoudsplanning.

Waar mogelijkheden voor verduurzaming aan de orde zijn, zal de gemeente hierop anticiperen. Dat wil zeggen, indien een dakbedekking vervangen wordt, zal constructief gezien worden of er in de toekomst eenvoudig zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Een cv installatie zal niet direct vervangen worden, door een regulier exemplaar. Daarbij wordt gekeken of uitvoering op een zelfstandig moment of uitvoering op een natuurlijk moment het beste is.

5. Kanttekeningen

5.1 hoger prijspeil

De gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft de laatste jaren diverse ontwikkelingen doorgemaakt. Gebouwen zijn verkocht of onderdeel geworden van (her-)ontwikkelingen. Ook zijn de bouw- en materiaal-prijzen vanaf 2014 exponentieel gestegen waardoor de onderhoudsbudgetten al enige tijd niet meer in verhouding stonden met de prijzen die gangbaar zijn voor uurloon-, materiaalkosten. De meerjarige gevolgen kunnen we opvangen door de stortingen op de voorziening zoals opgenomen in de begroting 2023 en meerjarenperspectief. Het oude meerjaren onderhoudsplan 2014 was gedateerd. Op basis van het meerjaren onderhoudsplan voeren wij planmatig onderhoud uit. Enkele gebouwen zijn als gevolg van nieuw/verbouw deels buiten het MJOP gebleven. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld De Beuk in Posterholt. Dit gezien de huidige renovatie. Zodra dit is afgerond zullen de installaties en overige specificaties dienen te worden verwerkt bepaalt op basis van een mjop van de actuele accommodatie.

5.2 Enkele gebouwen ontbreken

Enkele gebouwen zijn als gevolg van nieuw/verbouw (deels) buiten het MJOP gebleven. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld De Beuk in Posterholt. Dit gezien de huidige renovatie. Zodra dit is



afgerond zullen de installaties en overige specificaties dienen te worden verwerkt op basis van een mjpg van de actuele accommodatie.

Voor sporthal de Roerhal is sloop voorzien. Sloop is voorzien binnen het project bouw MFA Vlodrop. Daarnaast is er uitgesteld onderhoud op enkele locaties. Dit dient verder in beeld te worden gebracht. Voor huurders en gebruikers is aan de orde dat door de gemeente het beleidskader voor verduurzamen vastgoed wordt voorbereid. Diverse maatregelen zouden ook impact hebben op het energiecertificaat van gebouwen. Voor het onderhoud van de 'overige gebouwen' moeten we ons steeds afvragen of de (verduurzamings-)investeringen op termijn ook zullen renderen. Sommige panden zijn sterk verouderd.

5.3 conditieniveau gebouwen

Op basis van de NEN norm 2767 moeten de kritische installaties minimaal voldoen aan conditieniveau 2 (goede staat), en het algemene conditieniveau minimaal voldoen aan niveau 3 (redelijke staat). De conditieniveaus zijn niet toevallig gekozen. Wanneer de niveaus niet worden behaald vormen installaties een substantieel risico voor veiligheid, gezondheid of bedrijfszekerheid. De nieuwe MJOP's gaan niet uit van algehele vernieuwing van onze gebouwen. Wanneer grote investeringen in deze gebouwen nodig zijn, zal daarom steeds een afweging op het economisch- en maatschappelijk nut plaatsvinden. Dit bepaald hoever we gaan met het onderhoud en in welke mate we deze panden nog verder kunnen verduurzamen.

5.4 focus komende jaren

De komende jaren ligt focus op het monitoren van het onderhoud. Deze kennis verwerken we ter verbetering van processen en inzicht ten behoeve van de gemeentelijke accommodaties.

6. Financiën

De jaarlijkse voorziening groot onderhoud werd in de begroting 2023 reeds bijgesteld. Dit is gemiddeld € 687.500 hoger voor de komende periode.

Bedragen die beschikbaar zijn voor het onderhoud van onze gebouwen:

bedragen x € 1.000				
Onderhoud gebouwen	Begroting 2023	MJR 2024	MJR 2025	MJR 2026
Regulier onderhoud	74	74	74	74
Planmatig onderhoud	1.242	1.242	1.242	1.242

(Begroting 2023:)

bedragen * € 1.000											
begroting 2023			begroting 2024			begroting 2025			begroting 2026		
stand 1-1-2023	storting	onttrekking	stand 1-1-2024	storting	onttrekking	stand 1-1-2025	storting	onttrekking	stand 1-1-2026	storting	onttrekking



voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen	471	955	1.242	184	1.505	1.242	447	1.505	1.242	711	805	1.242
---	-----	-----	-------	-----	-------	-------	-----	-------	-------	-----	-----	-------

Een eenmalige verhoging € 50.000 van de onderhoudsvoorziening ten opzichte van de begroting 2023 is aan de orde. Dit is noodzakelijk vanwege ontoereikende middelen voor sporthal Posterholt. Op basis hiervan zijn er voldoende middelen voor aanpak sporthal dak vervangen en sportvloer vervangen in 2023 en uitvoeren van de laatste opdrachten in het kader van de overdracht aan de beheersstichting. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente parallel een aanvraag SPUK ¹ voorbereid, een subsidie aanvraag voor amateursport.

Voor het op orde brengen van de tennisaccommodatie Montfort is een eenmalige investering vereist van € 150.000 voor het noodzakelijk groot onderhoud, opnieuw aanleggen van twee tennisbanen. Zonder deze investering is het niet mogelijk om tennissport te behouden in Montfort.

7. Communicatie

De gemeente plant meerjarig onderhoud in nauw overleg met de gebruiker van het object. Aanvullende communicatie is niet aan de orde.

8. Planning en uitvoering

Op basis van het geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan 2023- 2031 wordt een taakstellend jaarplan opgesteld, ter uitvoering van het noodzakelijke investeringen en onderhoud. Het meerjaren onderhoudsplan is op basis van de theoretische levensduur en verwachte vervangingen. Bij het taakstellend jaarplan 2023 -2024 is het uitgangspunt dat uit inspecties blijkt dat vervanging aan de orde is. Zo kan het zijn dat een dakbedekking langer meegaat. Terwijl verlichting juist sneller vervangen moet worden, dan op basis van kengetallen geprognosticeerd. Het jaarplan wordt uitgevoerd binnen de door de raad gestelde kaders, met het reguliere onderhoudsniveau.

9. Privacy

Niet aan de orde.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Conform de [financiële verordening gemeente Roerdalen 2018](#) en de gestelde kaders voor investeringen en afschrijvingstermijnen.

¹ specifieke uitkering (SPUK) ten behoeve van sport- en beweegstimulering



11. Bijlagen

Bijlage 1 ontwerp raadsbesluit

Bijlage 2 ontwerp begrotingswijziging

Bijlage 3 MJOP (meerjarige kosten per gebouw)

Sint Odiliënberg, 14 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,

mr. M.D. de Boer-Beerta