

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1277607
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Frank Slagter
telefoonnummer 035 629 2506

onderwerp: Actualisatie meerjaren onderhoudsplannen 2024-2033 voor het gemeentelijke vastgoed en de sportaccommodaties

Voorstel

1. De meerjaren onderhoudsplannen 2024 -2033 voor het gemeentelijk vastgoed en sportaccommodaties met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 vast te stellen;
2. Het onderhoudsniveau voor het raadhuis en de gebouwen van de begraafplaatsen vast te stellen op categorie 2 (hoogwaardig);
3. Het onderhoudsniveau voor de overige gebouwen vast te stellen op categorie 3 (sober en doelmatig);
4. Het onderhoudsniveau voor de te verkopen objecten vast te stellen op categorie 4 (waardebehoud);
5. De voorziening groot onderhoud voor cultureel vastgoed opheffen per 1-1-2024 en het saldo samen te voegen met de voorziening onderhoud Museum in een nieuw in te stellen voorziening onderhoud cultureel vastgoed/museum en de voorzieningen groot onderhoud sportaccommodaties en sportparken samen te voegen in een nieuw in te stellen voorziening onderhoud sportaccommodaties.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie meerjaren onderhouds-plannen 2024 - 2033 voor het gemeentelijke vastgoed en de sportaccommodaties	Het vaststellen van de meerjaren onderhoudsplannen 2024-2033	Commissie Bestuur en Economie 4 december 2024	Commissie bestuur en Economie 4 december 2024	Raadsbehandeling 11 december 2024

Samenvatting

Het meerjaren onderhoudsplan is een planning voor het uit te voeren onderhoud aan het gemeentelijke vastgoed en de sportaccommodaties. Aan de hand van deze planning worden de voorzieningen groot onderhoud vastgesteld en de daarbij behorende jaarlijkse dotatie. Om deze planning actueel te houden wordt deze één keer in de vier jaar geactualiseerd. De laatste meerjaren onderhoudsplannen zijn op 7 oktober 2020 "[meerjarige onderhoudsplanung 2020-2034](#)" door de raad vastgesteld. Het afgelopen jaar zijn de meerjaren onderhoudsplannen geactualiseerd inclusief financiële onderbouwing en wordt nu aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Inleiding

Het onderhouden van het gemeentelijk vastgoed en de sportaccommodaties is niet alleen van belang om te voldoen aan de geldende wet -en regelgeving, het is ook van belang om de contractuele afspraken met de gebruikers en huurders na te komen. Om aan onze onderhoudsverplichting te kunnen voldoen heeft de gemeente onderhoudsplannen laten opstellen door gespecialiseerde bureaus voor het gemeentelijk vastgoed en de sportaccommodaties. De uitgangspunten voor het opstellen van de meerjaren onderhoudsplannen staan in bijlage 1. Voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed en de sportaccommodaties laten wij één keer per vier jaar de bestaande meerjaren onderhoudsplannen actualiseren. Om het onderhoud uit te kunnen voeren heeft de gemeente voorzieningen voor het groot onderhoud. Met de meerjaren onderhoudsplannen wordt vastgesteld hoeveel vanuit de gemeentelijke middelen aan de voorzieningen voor het onderhoud moet worden gedoteerd.

De meerjaren onderhoudsplannen voorzien in het minimaal noodzakelijk groot onderhoud door middel van het instellen van voorzieningen. De vast te stellen meerjaren onderhoudsplannen voorzien niet in de volgende zaken, namelijk:

- Investerings: de meerjaren onderhoudsplannen bevatten geen investering in duurzaamheid of nieuwe beleid. Voor het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen zal in de eerste helft van 2025 een voorstel voor het benodigde krediet aan de raad worden voorgelegd. Als er nieuw beleid op het gebied van gemeentelijke vastgoed of sportaccommodaties wordt vastgesteld dan zullen de benodigde investeringen via een kredietvoorstel bij de raad worden aangevraagd. Deze investeringen gaan niet via de te actualiseren meerjaren onderhoudsplannen.
- Onderwijshuisvesting: het volledige onderhoud aan schoolgebouwen ligt sinds 2015 voor rekening en risico bij de schoolbesturen. Dit geldt alleen voor de schoolgebouwen, maar niet voor de gymlokalen. Het onderhoud van de gymlokalen ligt nog bij de schoolbesturen en de gemeente. De wetgeving van voor 2015 is nog steeds van toepassing. De gymlokalen zijn daarom wel opgenomen in de meerjaren onderhoudsplannen en in de voorziening groot onderhoud.

In de vorige planperiode waren nog 47 te verkopen objecten. Dat zijn er nu nog 19, zie bijlage 2 (geheim). Voor deze objecten is een onderhoudsplanung gemaakt. Het onderhoud van de te verkopen objecten verloopt niet via een voorziening groot onderhoud, maar via de exploitatie op de taakvelden. Uitgaande van de geplande verkoopperiode verwachten wij voldoende middelen in de begroting te hebben om het onderhoud uit te kunnen voeren. Aanpassing van de begroting zal plaatsvinden zodra de verkoop definitief heeft plaatsgevonden.

Met dit voorstel biedt het college de financiële en onderhoudskaders van de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen aan de raad ter vaststelling aan.

Probleemstelling/doel

Door het vaststellen van de geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen en de daarbij behorende dotaties aan de voorzieningen wordt het kader bepaald waarmee de komende jaren het groot onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed en sportaccommodaties zal worden uitgevoerd.

Argumenten

1.1 Het actualiseren van de meerjaren onderhoudsplanning is een verplichting.

Op grond van de BBV en de financiële verordening 2022 moet één keer in de vier jaar een meerjaren onderhoudsplanning voor de kapitaalgoederen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

2.1 Het onderhoudsniveau voor het raadhuis en de gebouwen van de begraafplaatsen vast te stellen op categorie 2 (hoogwaardig).

Deze gebouwen zijn beeldbepalende monumenten van architect Dudok. Om deze monumenten goed in stand te kunnen houden, is een hoger onderhoudsniveau gewenst.

3.1 Het onderhoudsniveau voor de overige gebouwen vast te stellen op categorie 3 (sober en doelmatig).

Het gemeentelijk vastgoed dat niet wordt afgestoten willen wij goed onderhouden zodat het vastgoed geschikt en op een onderhoudsniveau blijft die recht doet aan het gebruik van het vastgoed.

4.1 Het onderhoudsniveau voor de te verkopen objecten vast te stellen op categorie 4 (waardebehoud).

Het is van belang om het te verkopen vastgoed zodanig te onderhouden om de waarde van het vastgoed te behouden. Als te weinig onderhoud leidt tot een waardedaling van het object dan leidt dat tot een lagere verkoopopbrengst.

5.1 Door vier voorziening groot onderhoud samen te voegen tot twee voorzieningen groot onderhoud volstaat een lagere dotatie aan de voorziening.

Door deze vier voorzieningen te bundelen in twee voorzieningen ontstaat er een logischer indeling in de voorzieningen groot onderhoud. Per saldo leidde deze samenvoeging ook tot een lagere dotatie aan de twee nieuwere voorzieningen. Het betreft hier vier kleinere voorzieningen waarvoor apart gedoteerd diende te worden. Per saldo leidde dit door de financiële regelgeving tot hogere dotaties omdat een voorziening nimmer negatief mag zijn. Door het samenvoegen voldoen we aan de regelgeving en volstaat een lagere dotatie.

Kanttelingen

1.1 De geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen worden niet vastgesteld.

Op grond van de BBV en de financiële verordening 2022 is deze actualisatie een verplichting.

1.2 Als het onderhoud niet wordt uitgevoerd dan kan de waarde van het vastgoed dalen onder de economische waarde.

De raad moet dan alsnog geld beschikbaar stellen voor het onderhoud en de activa op de balans afboeken tot de ontstane waarde.

2.1 Het onderhoudsniveau voor het raadhuis en de gebouwen van de begraafplaatsen wordt niet vastgesteld op categorie 2 (hoogwaardig).

Deze gebouwen worden dan wel onderhouden, maar de extra aandacht die de gebouwen nodig hebben, zal dan achterwege worden gelaten. Dit heeft gevolgen voor de uitstraling van het gebouw.

3.1 Het onderhoudsniveau voor overige gebouwen wordt niet vastgesteld op categorie 2 (sober en doelmatig).

Deze gebouwen worden dan wel onderhouden, maar door het lagere onderhoudsniveau kan het gebouw niet meer voldoen aan de eisen die voor het gebruik worden gesteld. Daardoor ontstaat er een risico dat er incidenteel onderhoud moet worden uitgevoerd. Dit leidt tot hogere onderhoudskosten.

4.1 Het onderhoudsniveau voor te verkopen objecten wordt niet vastgesteld op categorie 4 (waardebehoud).

Een lagere niveau voor het onderhoud van deze objecten is niet wenselijk. Als we minder onderhoud gaan uitvoeren dan heeft dit gevolgen voor de verkoop, namelijk een lagere opbrengst. Dit is geen gewenste ontwikkeling.

5.1 De vier genoemde voorzieningen groot onderhoud worden niet samengevoegd tot 2 voorzieningen. Het niet samenvoegen leidt van deze voorzieningen leidt tot een hogere jaarlijkse dotatie aan de voorzieningen groot onderhoud om de voorzieningen op verplicht niveau te houden.

Financiën, middelen & capaciteit

In deze paragraaf wordt de financiële impact van de geactualiseerde meerjarige onderhoudsplannen (MOP) op het begrotingsperspectief toegelicht.

Omvang MOP 2024-2033

Het onderhoud voor het gemeentelijk vastgoed (inclusief sporthallen) over de periode 2024-2033 stijgt ten opzichte van de oude MOP met € 12.514.000 naar een totaal van € 35.301.401 (inclusief btw). Het MOP voor sportparken heeft een looptijd van 10 jaar, met een doorkijk naar een extra jaar. Voor de consistentie hanteren we echter dezelfde 10-jarige periode als voor het gemeentelijk vastgoed. Dit onderdeel stijgt met € 4.535.000 naar € 7.851.892 (inclusief btw). Hiermee komt het totale bedrag voor de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen voor de periode 2024-2033 uit op € 43.153.292 (inclusief btw). De bedragen worden inclusief BTW gepresenteerd voor het kunnen maken van een zichtbare cijfermatige aansluiting met de bijlagen. Voor het totaaloverzicht wordt verwezen naar bijlage 3 “Overzicht Meerjaren onderhoudsplannen 2024 -2033 gemeentelijke vastgoed en sportaccommodaties”.

Verwerking in de begroting

Met de onderhoudsplannen wordt o.a. vastgesteld welk bedrag vanuit de gemeentelijke middelen aan deze voorzieningen moet worden toegevoegd om het onderhoud aan gemeentelijk vastgoed en sportaccommodaties uit te voeren. De nieuwe MOP vertegenwoordigt een stijging van € 17,049 mln. ten opzichte van de oude MOP en heeft een looptijd van 10 jaar. Dit resulteert in een structurele dotatie van € 1.542.000 per jaar aan de onderhoudsvoorziening, startend in 2024. De financiële effecten hiervan zijn opgenomen in de programmabegroting 2025 en de eindejaarsrapportage van 2024 en daarmee verwerkt in de begroting. Om de hogere dotaties voor onderhoud van sportaccommodaties en -voorzieningen te dekken is tevens de stelpost uit het coalitieakkoord 2022-2026 van € 60.000 hiervoor structureel ingezet. In bijlage 4 is een verloopstaat opgenomen van de onderhoudsvoorzieningen voor de planperiode 2024-2033.

Ten opzichte van de programmabegroting 2025 wordt een minimale bijstelling van € 21.000 ten nadele van de exploitatie doorgevoerd; De oorspronkelijke schatting van de financiële impact in de programmabegroting 2025 is nu met de definitieve berekeningen geconcretiseerd en resulteert in een minimaal nadelig verschil van € 42.000. Het exploitatiebudget wordt met € 21.000 verlaagd, omdat bepaalde onderhoudsbudgetten niet langer nodig zijn; het onderhoud van deze objecten wordt nu namelijk vanuit de voorziening bekostigd. Het vrijgekomen bedrag wordt gebruikt om een deel van het tekort van € 42.000 te compenseren. Het resterende tekort van € 21.000 wordt met de voorjaarsnota 2025 in de begroting verwerkt.

Administratieve wijzigingen

De onderhoudsvoorziening voor cultureel vastgoed wordt samengevoegd met die van het museum, en de voorzieningen voor sportaccommodaties en sportparken worden eveneens gebundeld. Deze hervorming levert een besparing op in de jaarlijkse dotaties, doordat het beheer en de uitvoering van onderhoud efficiënter kunnen worden georganiseerd. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar argument 5.

Daarnaast zijn er herverdelings- en correctie-effecten opgetreden door een herziening van de vastgoedportefeuille. Hierbij zijn enkele objecten toegewezen aan andere taakvelden. Dit heeft geleid tot een aangepaste toewijzing van middelen en dotaties aan de onderhoudsvoorzieningen, zodat elk object nu in de juiste categorie is opgenomen.

Verschillenanalyse

De kosten voor de nieuwe planperiode 2024-2033 zijn aanzienlijk hoger dan die van de voorgaande periode (2020-2029). Hoewel het aantal objecten vergelijkbaar is (153 nu tegenover 152 eerder), zijn er verschillende oorzaken voor de stijging in kosten:

Algemeen: Met indexering en stijging van de bouwkosten is in de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen 2024-2033 rekening gehouden. In 2023 zijn de prijzen van de bouwkosten uiteindelijk met 6% gestegen. Deze prijsstijging is in de planperiode 2024 – 2033 verwerkt. Daarnaast wordt vanaf 2024 rekening gehouden met een jaarlijkse prijsindexcijfer (accres) van 3% per jaar voor het gemeentelijk vastgoed en voor de sportaccommodaties met 2% per jaar. Deze prijsindexcijfers zijn berekend door de twee externe adviesbureaus die de meerjaren onderhoudsplannen hebben opgesteld. Deze prijsindexcijfers betreffen een combinatie van de prijsindexen voor lonen, producten en materialen gebaseerd op prijsindexen van het CBS. De indexering voor sportparken wijkt ten opzichte van het gemeentelijk vastgoed af door een andere weging van de indexen voor lonen, producten en materialen.

a. Sportparken € 4.5 mln.: De prijzen voor grondstoffen en arbeid zijn fors gestegen. Zo kostte de vervanging van sport- en kunstgrasvelden in de vorige planperiode € 38 per m², terwijl dit nu varieert tussen € 68 en € 107 per m². Kunstgrasvelden worden bovendien intensiever gebruikt vanwege multifunctioneel gebruik, wat leidt tot meer gebruiksuren en snellere vervanging. Daarnaast is er geanticipeerd op nieuwe Europese wetgeving die synthetisch infill verbiedt; de vervangingen in de huidige planperiode voldoen aan deze richtlijnen. In de nieuwe planperiode worden vijf kunstgrasvelden vervangen (1 op sportpark Anna's Hoeve, 2 op sportpark Loosdrecht en 2 op sportpark Berestein) vergeleken met drie kunstgrasvelden in de vorige periode. Verder worden er 15 natuurgrasvelden op de sportparken gerenoveerd (3 op sportpark Anna's Hoeve, 2 op sportpark Loosdrecht, 6 op sportpark Berestein en 4 op de sportvelden Schuttersweg). Dit waren er in de vorige planperiode 3 te renoveren natuurgrasvelden.

Daarnaast kan de btw op onderhoudskosten van sportparken sinds 2019 niet meer worden verrekend, wat resulteert in een hogere dotatie aan de voorziening. Deze btw kan echter deels worden gecompenseerd via de SPUK-regeling (Stimulering Sport). In de begroting van 2024 is hiervoor een bedrag van € 168.000 opgenomen, maar de bedragen voor 2025 en verder zijn nog niet vastgesteld. Deze regeling wordt jaarlijks aangevraagd waardoor de dekking tevens jaarlijks wordt bepaald.

b. Onderhoud aan Gymlokalen (1,2 mln.): Het onderhoud voor de gymlokalen is duurder omdat in de nieuwe planperiode bij 4 gymnastieklokalen (Goudenregenlaan 5, Schuttersweg 36, Jan Blankenlaan 8 en Augustinushof 59) moet het dak worden vervangen. Het vervangen van daken is duur onderhoud, maar ook noodzakelijk. Bij lekkages kunnen de scholen geen bewegingsonderwijs geven en dat is niet wenselijk. Als gemeente hebben we ook als speerpunt om kinderen meer te laten bewegen

c. *Onderhoud aan Parkeergarages (2,2 mln.):* De onderhoudskosten voor 2 parkeergarages aan de Brinkweg 1 en Koningshof 1 zijn in deze planperiode fors toegenomen. Dit komt met name door de vervanging van liften, led-verlichting, armaturen, camera's, en brandmeldinstallaties. Daarnaast is vervanging van de centrale elektrische voorzieningen vereist. Deze onderdelen zijn noodzakelijk voor de exploitatie van deze parkeergarages. Het niet uitvoeren van dit onderhoud leidt tot meer storingen waardoor de parkeergarages niet aantrekkelijk worden om te gebruiken.

d. *Onderhoud aan diverse voorzieningen (5,8 mln), waaronder sportaccommodaties, kinderopvang/sociaal cultureel werk (jeugd) en overig vastgoed), namelijk:*

- *Sportaccommodaties:*

Onderhoud voor de sportaccommodaties is duurder omdat in de nieuwe planperiode bij alle 4 sporthallen (De Meent 6, Franciscusweg 6a, Arena 303 en Jan van der Heidenstraat 170) het dak moet worden vervangen of groot onderhoud moet worden gepleegd. Daarnaast staan allerlei installaties in de planning om vervangen te worden. De sporthallen zijn in exploitatie bij Sportfondsen. Het niet uitvoeren van dit onderhoud kan leiden tot het niet nakomen van onze contractuele verplichtingen. Het gevolg is dat er dan schadeclaims komen omdat de sporthallen niet optimaal gebruikt kunnen worden.

Daarnaast dient omvangrijk schilderwerk aan de Dudoktribune te worden uitgevoerd. De Dudoktribune is een monument die deels uit hout bestaat. Het niet tijdig schilderen kan leiden tot houtrot. Het niet uitvoeren van dit onderhoud leidt tot hogere kosten omdat dan ook houten delen vervangen moeten worden.

- *Kinderopvang/sociaal cultureel werk (jeugd) en overig vastgoed:*

Ondanks dat het aantal objecten vergelijkbaar is met het vorige MOP is extra onderhoud nodig voor objecten kinderopvang, sociaal cultureel werk (jeugd) en het overig vastgoed. Dit komt doordat er 11 objecten (vanuit de lijst te verkopen panden) nu als strategisch vastgoed zijn aangemerkt. Het onderhoud hiervan is aanzienlijk. Daarnaast zijn er 11 objecten die niet meer onder de voorziening vallen. Zo zijn er 10 verkocht en is er 1 overgeheveld naar de lijst te verkopen panden. Het onderhoud daarvan is beperkt. Per saldo zijn daardoor extra dotaties nodig voor de voorzieningen onderhoud.

e. *Onderhoud aan Ambtenarenhuisvesting (2,6 mln.):* Het onderhoud voor de ambtenarenhuisvesting is duurder omdat in de nieuwe planperiode op 3 locaties (Oude Loswal 24, Oude Enghweg 23 en Dudokpark 1) werkzaamheden plaatsvinden aan de daken, terreinafwerking, en het vervangen van armaturen en diverse installaties. De gebouwen aan de Oude Enghweg 23 en Dudokpark 1 zijn grote panden en het vervangen van installaties, armaturen en daken is dan ook omvangrijke klus met de daarbij behorende kosten. Het bovenstaande is in onderstaande tabel verwerkt.

Analyse (bedragen incl. btw)	MOP 2020-2029	MOP 2024-2033	Verschil	Toelichting
Onderhoud MOP (uit voorziening)				
Sportparken	3.317	7.852	4.535	a
Subtotaal	3.317	7.852	4.535	
Gymnastieklokalen	1.802	3.004	1.202	b
Parkeergarages	4.236	6.471	2.235	
Was maatschappelijk vastgoed *	10.368		5.804	d
Culturele huisvesting/museum		2.413		
Kinderopvang/sociaal cultureel werk (jeugd)		2.940		
Sportaccommodaties		7.723		
Overig vastgoed		3.096		
Begraafplaatsen	461	1.049	588	e
Nieuw (sluis, gemalen, openbaar groen)	849	930	81	
Raadhuis, stadskantoor en villa	5.072	7.675	2.603	
Subtotaal	22.787	35.301	12.514	
Totaal	26.104	43.153	17.049	

Bedragen * € 1.000

Uitvoering

Met het nu voorliggende voorstel stelt u de meerjaren onderhoudsplannen 2024 – 2033 voor het gemeentelijk vastgoed en de sportaccommodaties vast.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, 22 oktober 2024

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Uitgangspunten meerjaren onderhoudsplannen 2024-2033;
2. Overzicht onderhoud van te verkopen objecten (geheim);
3. Meerjaren onderhoudsplannen 2024 -2033 totaal overzicht gemeentelijke vastgoed en sportaccommodaties;
4. Verloop voorzieningen.