Technische vragen Natúúrlijk Houten Raadsvoorstel Onderhoudsbeleid maatschappelijk vastgoed en MJOP

1. In het raadsvoorstel wordt gesproken van een 4 ton hogere reservering voor het gemeentehuis dan eerder was verwacht. Waarom was die eerdere verwachting zo veel lager ? En hoe kan de raad dit terugrekenen aan de hand van al met de raad gedeelde stukken ? Wij kijken nog uit naar de uitwerking van motie 082- 2023 over de maatschappelijke functies van maatschappelijk vastgoed.

   We kijken met dit MJOP weer 5 jaar verder ten opzichte van het vorige MJOP en we constateren dat er in deze periode een aantal grote vervangingen moet plaatsen. Dit verklaart het hogere bedrag. Het antwoord op de motie wordt voor het zomerreces gegeven.

2. Waarom wordt bij de bepaling het onderhoudsregime en budget geen koppeling gemaakt met de toekomstige functies van de vastgoed portefeuille?

   Het vastgoed perspectief bepaalt het niveau onderhoud en we hebben geen grote wijzigingen in functies op dit moment.

3. Welke EML maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter moeten er (verplicht) nog worden uitgevoerd ? (denk bijv ook aan warmwater en LED verlichting in sportvoorzieningen). En hoe herkennen we de posten die hiervoor zijn opgenomen in de MJOPs ?

   Kleinschalige elementen van de EML's worden gewoon vervangen tijdens de natuurlijke vervangingsmomenten. Bijvoorbeeld ledverlichting (is bijna overal al uitgevoerd), energiezuinige pompen, waterbesparende douchekoppen enz. Er zijn van nagenoeg alle panden grote excel lijsten met EML inventarisaties aanwezig en ook aan te leveren. Ook op de site van het RUD is veel informatie aanwezig over de maatregelen. Erkende maatregelenlijsten (EML) | RVO.nl

4. Raadsvoorstel. Beoogd effect, blz 2. Hierin staat dat de gemeente Houten haar vastgoedmanagement wil professionaliseren. Vraag: hoe wil het college dat doen? Er is nu al een tijd onderbezetting. Is er zicht op dat hier de gewenste professionals komen? Hoe denkt men dit in te vullen?

   Op dit moment is er geen sprake van onderbezetting. De projectcapaciteit is wel beperkt. De capaciteit voor verduurzaming zal aan u als raad worden gevraagd bij de routekaart verduurzaming.

5. Wat betreft kanttekening 1.1 in het raadsvoorstel: In hoeverre worden ambtenaren tegengewerkt? En hoe is de kwaliteit van de medewerkers de afgelopen jaren op peil gehouden?

   Ambtenaren worden op dit moment niet tegengewerkt. We hebben de organisatie deels vernieuwd en investeren in opleidingen.

6. Waarom staan de slinger en een nieuwe sporthal als enigen op optimaliseren ? Is het niet logischer en doelmatiger deze beleidscategorie op te heffen en de vrijgekomen beleidstijd en budgetruimte ook voor andere gebouwen te kunnen gebruiken ? Na jaren onderhoud op niveau 3 (o.a. weinig werk aan uitstraling), hoe voorkomt dit MJOP dat die panden afzakken naar niveau 4, of dat de kosten enorm oplopen ?

   De Slinger wordt conform onderhoudsbeleid onderhouden op niveau 2 en wordt daarom geoptimaliseerd. Omdat bij gymzaal de bijenkorf het onderhoud was 'afgezakt' naar niveau 4 is het noodzakelijk dit te optimaliseren naar niveau 2.

7. Het huis van Houten moet zeker in 2025 nog mee. Waarom staat het budget voor 2025 nu op nul ? Dit lijkt niet rechtvaardig voor de huidige gebruikers. Hoe worden eisen aan gezond gebouw concreet gemaakt ? In hoeverre wordt gemonitord op o.a. luchtweg klachten (waarvan we horen) en preventie van bijvoorbeeld legionella ?

   Ten tijde van het opstellen van het MJOP was er sprake van het verlaten van het huis van houten. Op dit moment wordt er weer onderhoud gepleegd om het pand nog enkele jaren in goede conditie te houden.

8. Nota onderhoudsbeleid februari 2025. Blz 5.2 Methodiek begroting en verantwoording. Er zijn nu meerdere onderhoudsvoorzieningen, zoals groot onderhoud welzijns-/sportaccomodaties/scc's, huisvesting onderwijs, gemeente etc. Het voorstel is om hiervan één voorziening te maken zodat het flexibeler wordt. Het nadeel hiervan is dat het minder inzichtelijk wordt. Hoe denkt het college dit te managen?

   Wij zullen op pand niveau de kosten blijven bewaken. Op deze wijze houden we dit administratief bij en kunnen we dit managen.

9. In aanvulling op b hierboven. In 5.3 wordt de BTW vermeld en dat niet alle BTW op onderhoudskosten verrekenbaar is. Dat kan een flinke post zijn. Hoe houd je dit overzichtelijk en wat betekent dit voor beslissingen omtrent onderhoud? Het gaat immers om flinke posten en wel of geen 21% meer/minder.

   De BTW consequenties zijn in de begroting al verwerkt met de verschillende BTW regimes.