

Raadsvoorstel Besluitvormend

Beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-21-205614
datum collegevergadering: 26 oktober 2021
datum raadsvergadering: 16 december 2021
agendapunt: 0
portefeuillehouder:
behandelend ambtenaar: Susan de Vos
e-mailadres: S.deVos@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024 vast te stellen.
 2. De jaarlijkse storting in de voorziening gemeentelijke gebouwen Teylingen te verhogen naar € 450.000.
 3. Begrotingswijzigingen R4017 en R4001 vast te stellen.
-

Inleiding

De gemeente Teylingen heeft een vastgoedportefeuille die uit 70 objecten bestaat. Het bezitten van vastgoed is geen doel op zich. Vastgoed levert een bijdrage om de ambities en beleidsdoelen vanuit de diverse programma's te realiseren. Het in eigendom hebben van vastgoed brengt een aantal taken en (financiële) verantwoordelijkheden met zich mee.

Daarom heeft de ambtelijke HLT-organisatie besloten om deze taken centraal binnen één organisatie onderdeel (cluster Vastgoed) te beleggen. Daarnaast is het verstandig uitgangspunten rondom het bezit, beheer en onderhoud van het vastgoed vast te leggen. Hiermee worden de voorwaarden geschept om door te ontwikkelen naar professioneel vastgoedmanagement waarbij het vastgoed op zowel operationeel, tactisch en strategisch niveau professioneel wordt beheerd en er op transparante wijze inzicht ontstaat in de kosten en (maatschappelijke) opbrengsten. Op basis daarvan kunnen er weloverwogen besluiten worden genomen over de grootte en samenstelling van de portefeuille.

Nu de eerste stappen hierin zijn gezet is dit beleidsplan voor het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen het eerste document waarin we vooralsnog het gewenste onderhoudsniveau voor de betreffende gebouwen vastleggen. Voor staat van onze gebouwen hanteren we conditiescore 3 op een schaal van 1 tot 6 (6 is zeer slecht). Voor de gebouwen die op de nominatie staan om verkocht en/of gesloopt te worden houden we

een lagere conditiescore aan. Tevens stellen we de daarvoor benodigde financiële middelen en de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening op basis van de geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen vast. Daarnaast informeren wij u over de uitgangspunten en ontwikkelingen rondom de vastgoedportefeuille en de daarvoor gekozen route.

Bestaand kader en context

Financiële beheersverordening ex artikel 212 gemeentewet Teylingen 2019
Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Beoogd effect

Het doel van dit beleidsplan is het vaststellen van het gewenste onderhoudsniveau voor de betreffende gebouwen en het verschaffen van inzicht in de daarvoor benodigde financiële middelen. Daarnaast benoemen wij de ontwikkelingen, route en uitgangspunten om te komen tot het zo duurzaam en efficiënt mogelijk inzetten van ons vastgoed en publieke middelen om onze beleidsdoelen te verwezenlijken.

Argumenten

1.1 Wettelijk kader

Conform de BBV dient er een actueel beheerplan (maximaal vijf jaar oud) aanwezig te zijn als onderlegger voor de vorming van een onderhoudsvoorziening en het vaststellen van de daarvoor benodigde jaarlijkse storting in deze voorziening. Ook moet de omvang van de voorziening toereikend zijn om (toekomstige) groot onderhoud uit te kunnen voeren. Een negatieve stand van de voorziening is niet toegestaan.

1.2 Noodzaak meerjaren onderhoudsplan (MOP)

Het MOP is een beheerplan waarin de te verwachten groot onderhoudsactiviteiten en uitgaven van de komende 20 jaar per object worden weergegeven. Het uitvoeren van regulier preventief onderhoud zorgt ervoor dat onze gebouwen in de vastgestelde conditie blijven en de onderhoudskosten beheersbaar blijven.

1.3 Ontwikkeling naar professioneel vastgoedmanagement

Om actief en optimaal te kunnen sturen op onze vastgoedportefeuille dient er op transparante wijze inzicht te zijn in de kosten en (maatschappelijke) opbrengsten van ons vastgoed. Het vastleggen van o.a. uitgangspunten voor het beheer en onderhoud geeft helderheid en sturing aan het proces om door te ontwikkelen naar professioneel vastgoedmanagement.

2.1 Budgetrecht gemeenteraad

Met het actualiseren van de meerjaren onderhoudsplannen is er inzicht gekomen in de daarvoor benodigde budgetten en de noodzakelijke hoogte van de storting in de onderhoudsvoorziening om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Het vaststellen van de nieuwe jaarlijkse storting in de voorziening is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

Indien er onvoldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld voor het uitvoeren van de groot onderhoudswerkzaamheden kunnen er gebreken en onveilige situatie ontstaan door achterstallig onderhoud en kan er kapitaalvernietiging optreden.

Daarnaast kunnen uit de voorziening alleen de grootonderhoudskosten worden betaald. Duurzaamheidsinvesteringen mogen niet worden gefinancierd uit deze onderhoudsvoorziening. Hiervoor dient separaat investeringsbudget te worden aangevraagd waarop wordt afgeschreven.

Financiële consequenties

Uit de geactualiseerde MOP's is gebleken dat de huidige jaarlijkse storting van € 363.124 in de onderhoudsvoorziening onvoldoende is om de komende jaren de benodigde onderhoudswerkzaamheden aan onze gebouwen te kunnen uitvoeren. De jaarlijkse storting in de voorziening gemeentelijke gebouwen Teylingen dient te worden verhoogd naar € 450.000 zodat het benodigde onderhoud kan worden uitgevoerd en de voorziening geen negatief saldo laat zien.

Aanpak, uitvoering en participatie

Bij het opstellen van het beleidsplan zijn de betreffende beleidsafdelingen betrokken en geïnformeerd over de opgenomen uitgangspunten. Na vaststelling worden deze uitgangspunten opgenomen in nieuwe overeenkomsten en wordt groot planmatig onderhoud uitgevoerd op basis van de geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het MOP wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsambities zoals beschreven in het Plan en Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2040. Daarnaast zijn in dit beleidsplan de te nemen stappen voor het gefaseerd verduurzamen van de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille opgenomen. Voor de uitvoering en financiering van deze ambities ontvangt u (naar verwachting eind 2021) een separaat integraal voorstel.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

In de gemeente Hillegom en Lisse wordt een beleidsplan met dezelfde uitgangspunten voor het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen vastgesteld.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Jaarlijks worden er vanuit het MOP werkplannen gegenereerd voor de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Deze worden waar nodig aangepast aan de actuele staat van de gebouwen en recente ontwikkelingen. De (financiële) planning en verantwoording vindt jaarlijks plaats in de paragraaf kapitaalgoederen van de programma begroting en jaarrekening.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024
Begrotingswijzigingen R4017 en R4001.

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 26 oktober 2021 met als onderwerp Beleidsplan beheer gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering van 16 december 2021,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Het beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024 vast te stellen.
2. De jaarlijkse storting in de voorziening gemeentelijke gebouwen Teylingen te verhogen naar € 450.000.
3. Begrotingswijzigingen R4017 en R4001 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 december 2021,

Digitaal ondertekend door Robert van Dijk
op 23-12-2021

Robert van Dijk
griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 23-12-2021

Carla G.J. Breuer
voorzitter