Memo

Aan De raad van de gemeente Teylingen
Van Susan de Vos, 0252537266, S.deVos@HLTSamen.nl
Onderwerp **Aanvullende informatie Raadsvoorstel Vastgoednota**
Datum 6 december 2024

Beste raadsleden,

Dinsdag 3 december 2024 heeft u tijdens de commissievergadering het voorstel voor de vaststelling van de Vastgoednota en de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening behandeld. Tijdens deze avond heeft u een aantal (technische) vragen gesteld waarop u geen of onvoldoende antwoord heeft ontvangen. Met deze memo hopen wij uw vragen te beantwoorden en voldoende informatie te verschaffen voor verdere positieve besluitvorming.

Inleiding
De gemeente Teylingen heeft 75 panden in eigendom. We hebben dit vastgoed om onze wettelijke taken en beleidsdoelen te verwezenlijken. Aan het in eigendom hebben en verhuren van vastgoed zitten beheersmatige- en financiële verplichtingen, welke vragen om professioneel vastgoedmanagement.

Om ons vastgoed zo efficiënt en transparant mogelijk in te zetten hebben wij onze route hiernaartoe en de kaders en spelregels waarbinnen wij dit doen in de nu voorliggende Vastgoednota vastgelegd. Hiermee ontstaat er inzicht in de kosten en opbrengsten van ons vastgoed en kunnen we weloverwogen beslissingen nemen over de aard en omvang van de vastgoedportefeuille. Met als doel dat de portefeuille zo goed mogelijk aansluit bij de huisvestingbehoefte vanuit onze wettelijke taken en beleidsmatige keuzes.

Het nu voorliggende voorstel heeft betrekking op de panden waarvoor de gemeente zelf het groot planmatige onderhoud uitvoert. De uitvoering van het totale onderhoud van de gemeentelijke binnensportaccommodaties is ondergebracht bij de STIWA. De bekostiging hiervan vindt plaats via de gemeentelijke exploitatiebijdrage die zij hiervoor ontvangen.

Schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van de onderwijsgebouwen en zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het dagelijks- en planmatige onderhoud. Hiervoor ontvangen zij rechtstreeks vanuit het Rijk een vergoeding. Als zij een schoolgebouw verlaten, valt deze terug aan de gemeente en wordt deze opgenomen in de vastgoedportefeuille.

Meerjaren onderhoudsplannen (MOP)
Essentieel onderdeel van onze beheerstaken is het zorgen voor de instandhouding van onze gebouwen. Hiervoor hanteren we al jaren een sober onderhoudsniveau (conditiescore 3) waarbij het uitgangspunt is ‘veilig en heel’. Om onze gebouwen op dit onderhoudsniveau te houden werken we met actuele meerjaren onderhoudsplannen en vormen wij voor de bekostiging hiervan een onderhoudsvoorziening. Hiermee zorgen we dat de fluctuerende en stijgende onderhoudskosten gelijkmatig over de begrotingsjaren worden verdeeld en zorgen hiermee voor een stabiele begroting.

Voor gebouwen in afwachting van herontwikkeling hanteren we een lagere conditiescore en hierop is het benodigde onderhoudsbudget aangepast.

Jaarlijks wordt voorafgaand aan de uitvoering van het groot onderhoud gekeken naar de actuele staat van het betreffende gebouwonderdeel, recente ontwikkelingen en het toekomstperspectief van het pand. Ook wordt er rekening gehouden met mogelijke Quick-Wins en slimme keuzes op het gebied van verduurzaming. Indien nodig wordt hiervoor aanvullend investeringsbudget aangevraagd zoals binnenkort voor het Bestuurscentrum in Voorhout. Extra (bouwkundige) werkzaamheden zoals het aanbrengen van isolatie of plaatsen van zonnepanelen mogen niet worden bekostigd vanuit de onderhoudsvoorziening. Dit zijn investeringen waarop moet worden afgeschreven.

Dit najaar zijn de MOP's conform de 4-jaarlijkse cyclus geactualiseerd t.o.v. 2020 en zijn de financiële consequenties hiervan nu in beeld. Daarnaast zijn er twee panden (vm Rank en Dilligence) toegevoegd aan de (onderhouds)portefeuille.

De vm Rank is door het vertrek van de school naar het Sterrenwerk teruggevallen aan de gemeente. Een deel van het gebouw wordt nog verhuurd aan de kinderopvang. Over de nadere invulling van het gebouw(en de Dilligence) wordt nog in samenhang met het IHP en de actualisatie van de Voorzieningennota een integrale afweging gemaakt.

Het onderhoud van gebouw aan de Dilligence bleek na het terugvallen aan de gemeente nooit te zijn belegd binnen de organisatie. Een deel van het pand is verhuurd aan de Volksuniversiteit. Het overige deel is in gebruik voor het onderwijs. Met het betreffende schoolbestuur was toentertijd de afspraak gemaakt dat zij alleen het dagelijks onderhoud hoefde te verzorgen gezien het tijdelijke (enkele jaren) karakter van het gebruik van het pand. Hierdoor heeft het pand achterstallig onderhoud opgelopen en wordt het pand teruggebracht in conditiescore 3.

De extra kosten van het toevoegen van deze panden bedragen jaarlijks € 20.000 voor de Rank en €50.000 voor de Dilligence. De resterende €80.000 van de benodigde verhoging valt te wijten aan de forse prijsstijgingen/indexatie van de afgelopen vier jaar.

Onderhoudsvoorziening
Om een onderhoudsvoorziening te mogen treffen moet er worden voldaan aan onderstaande voorwaarden vanuit de BBV. Wordt hier niet aan voldaan dan wordt de voorziening opgeheven door de accountant. De reeds 'gespaarde' middelen vloeien dan terug naar de algemene reserve en ben je genoodzaakt om jaarlijks in de exploitatie geld opnemen voor het groot onderhoud per pand voor het betreffende jaar. Deze kosten fluctueren enorm per jaar (zie kolom onttrekkingen in onderstaande tabel) en leveren dan forse schommelingen op in de meerjarenbegroting.

Bij de herberekening van de storting in de voorziening op basis van de actuele MOP's gaat men uit van een gelijke jaarlijkse storting voor de komende jaren. Het jaarlijks aanpassen van de storting aan de inflatie is niet verboden maar onwenselijk en zeer ongebruikelijk. Herijking van de storting vindt tenslotte al 4-jaarlijks plaats bij het opstellen van de nieuwe MOP's waarbij ook de ontwikkelingen en mutaties in de vastgoedportefeuille worden meegenomen.

Voorwaarden vorming onderhoudsvoorziening:

- Vastgesteld kwaliteitsniveau (kader stellende rol gemeenteraad)
- Actueel MOP niet ouder dan 5 jaar (vaststelling bevoegdheid college)
- Hoogte jaarlijkse storting moet voldoende zijn om de komende tien jaar het onderhoud op basis van actuele MOP's te kunnen uitvoeren. Stand van de voorziening mag niet negatief zijn. (vaststelling hoogte storting budgetrecht gemeenteraad)

Urgentie
Bij de jaarrekening van 2023 heeft de accountant al de opmerking geplaatst dat de MOP's in 2024 moeten worden geactualiseerd om te blijven voldoen aan de voorwaarden voor de vorming van een voorziening. Daarnaast is het uitvoeren van planmatig onderhoud essentieel om te voldoen aan je verplichtingen als verhuurder en om verpaupering en kapitaalvernietiging te voorkomen.

Suggestie college verhoging storting ingang per 2026 i.p.v. 2025 via amendement
In onderstaande tabel ziet u dat dit eventueel mogelijk is. De stand in de voorziening blijft positief maar de buffer die overblijft om tegenvallers te kunnen opvangen is beperkt.

Verloop voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen 2025-2034				
Jaar	Stand 1/1	Storting	Onttrekking	Stand 31/12
2025	€ 3.300.000	€ 450.000	€ 1.497.148	€ 2.252.852
2026	€ 2.252.852	€ 600.000	€ 426.547	€ 2.426.305
2027	€ 2.426.305	€ 600.000	€ 249.642	€ 2.776.663
2028	€ 2.776.663	€ 600.000	€ 1.346.835	€ 2.029.828
2029	€ 2.029.828	€ 600.000	€ 228.738	€ 2.401.090
2030	€ 2.401.090	€ 600.000	€ 1.137.926	€ 1.863.164
2031	€ 1.863.164	€ 600.000	€ 662.414	€ 1.800.750
2032	€ 1.800.750	€ 600.000	€ 2.103.245	€ 297.505
2033	€ 297.505	€ 600.000	€ 485.178	€ 412.327
2034	€ 412.327	€ 600.000	€ 708.521	€ 303.806
Totaal		€ 5.850.000	€ 8.846.194	

Verhoging inkomsten/kostprijsdekkende huur (KPDH)
Eén van de uitgangspunten van de Vastgoednota is de invoering van minimaal KPDH conform de Wet Markt en Overheid. Onderdeel van de berekening hiervan zijn de onderhoudskosten. Stijgingen van deze kosten zoals nu hebben dus op termijn effect op de hoogte van de KPDH waarmee een deel van de verhoogde storting wordt gedekt. Deze (her)berekening vindt echter alleen plaats bij het afsluiten van nieuwe contracten. Voor de lopende verhuurcontracten wordt gewerkt met een indexatie op basis van CPI (Consumenten Prijs Index).

Gelaagdheid en integraliteit strategisch portefeuilleplan
Een vervolgstap op weg naar professioneel vastgoedmanagement is het opstellen van een strategische portefeuilleplan. Hierbij wordt op basis van 6 prestatievelden de vastgoedstrategie per pand bepaald. Om deze beoordeling te kunnen maken moet er eerst vanuit de beleidsafdelingen duidelijk zijn welke beleidsdoelen en voorzieningenniveau men wenst binnen de gemeente en welke huisvestingsbehoefte (vraag) hieruit voortvloeit. Dan pas kan er bepaald worden of de huidige vastgoedportefeuille (aanbod) aansluit bij de vraag en welke mutaties er binnen de portefeuille nodig zijn.

Het opstellen van het strategische portefeuilleplan en het maken van integrale keuzes is dus afhankelijk en volgt na het opstellen van de geactualiseerde Voorzieningennota voor Sociaal-maatschappelijke en culture organisaties en het IHP voor de onderwijsgebouwen.

In de in 2025 op te stellen *geactualiseerde voorzieningennota voor Sociaal- maatschappelijke en culture organisaties* zal door u het gewenst voorzieningenniveau voor de uitvoering van de maatschappelijke agenda (MAG) en bijbehorende huisvestingsbehoefte voor de gemeente Teylingen worden vastgesteld. In de beeldvormende sessie van 21 oktober 2024 heeft hierover een nadere toelichting ontvangen.

Het *integrale huisvestingsprogramma (IHP) voor de onderwijsgebouwen* wordt in Q1 van 2025 opgesteld. Hierin worden specifiek diverse ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting afgezet tegen de staat van het onderhoud, duurzaamheid en de functionaliteiten van de schoolgebouwen. Hiervoor worden de scholen geschouwd, waarna bestuurlijk overleg met de schoolbesturen plaatsvindt. Op basis van de schouwen en een breed afwegingskader (o.a. op inhoud, duurzaamheid, gebouw, gebied, financiën) wordt een prioritering bepaald voor bijvoorbeeld

vervangende nieuwbouw, renovatie of uitbreiding. Daarin wordt ook de verduurzaming in meegenomen. Deze voorzieningen vallen onder de (financiële) zorgplicht van de gemeente. Schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van hun schoolgebouw en zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het dagelijks- en planmatige onderhoud aan hun gebouw. Hiervoor ontvangen zij rechtstreeks vanuit het Rijk een vergoeding.

Deze gegevens zijn essentieel om een weloverwogen toekomstperspectief en invulling op pandniveau te kunnen maken. Er zit dus een chronologische volgorde in het opstellen van het strategische portefeuilleplan in de loop van 2025. Daarnaast worden ook actuele integrale verduurzamingsvoorstellen voor de gebouwen die dan in de kernportefeuille blijven opgesteld en aan u voorgelegd.

Proces
Het college was bekend met de benodigde 4-jaarlijkse actualisatie van de meerjaren onderhoudsplannen (MOP's). Echter waren ten tijde van het opstellen van de begroting 2025, waarbij de sluitingsdatum voor het ambtelijk inleveren van de cijfers medio augustus is, de nieuwe MOP's nog niet gereed en de financiële gevolgen dus nog niet bekend. Begin oktober 2024 is de actualisatie afgerond en zijn de financiële gevolgen vervolgens doorgerekend en half oktober verwerkt in het raadsvoorstel dat op 22 oktober aan het college is voorgelegd. Het college betreurt dat zij toen heeft verzuimd om een winstwaarschuwing (te weten: tekort van €150.000 in 2025, voorziening onderhoud gebouwen) af te geven bij het presenteren van de begroting 2025.