

Commissie en datum: Ruimte, 13 maart 2023

Datum indienen vragen: 6 maart 2023

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Leo Uittenbroek – D66

Onderwerp: Meerjaren Onderhoudsplanung gebouwen 2023-2032

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/schriftelijk* te beantwoorden:

1. Het college stelt voor de dotatie aan de voorziening met ruim 67% te verhogen. Dit lijkt veel te zijn.
 - a. Wanneer werd de hoogte van de huidige dotatie vastgesteld?
 - b. Is deze forse verhoging van de dotatie aanleiding om de hoogte van de dotatie met een korter tijdsinterval opnieuw te beoordelen?
2. Op welke manier is rekening gehouden met kostenstijgingen in het geraamde bedrag aan onderhoudskosten voor de komende 10 jaar, en in hoeverre is dit een reële inschatting? Wat zijn de consequenties van een te laag ingeschat bedrag aan onderhoudskosten: wordt er minder onderhoud verricht of heeft de jaarrekening op dit punt een “tegenvaller”?
3. Het Beheerplan 2023-2032 lijkt aan te geven dat de gebruikte indexatie inmiddels meer dan 10% achterloopt op de werkelijkheid:
 - a. Paragraaf “3.11 Kostenkengetallen” meldt in de tweede alinea “De kosten in de MJOV zijn gebaseerd op prijspeil 01-01-2022. Tevens wordt in dit geval geen standaard indexpercentage opgenomen al is dit wel mogelijk. De prijzen in de MJOV worden jaarlijks volgens het nieuwe prijspeil geïndexeerd per hoofdgroep. De prijzen in paragraaf 6.5 worden wel met een indexpercentage van 2% per jaar geïndexeerd.”
 - b. Paragraaf “7.1.2 Prijsstijgingen” lijkt echter rekening te houden met een veel grotere kostenstijging: “De afgelopen tijd zijn stevige prijsverhogingen en oplopende levertijden opgetreden. Er zijn signalen uit de markt dat dit de aankomende jaren nog effect zal hebben en de prijzen daardoor blijven stijgen. Het advies is echter om de prijsrisico's niet volgens CBS-indexatie af te dekken maar vooralsnog uitgaan van de gemiddelde stijging van afgelopen jaar van 10%-15%.”

Alleen al in 2022 lijkt al een “verlies” te zijn geleden van zo’n 10%: de werkelijke 10%-15% ten opzichte van de ingerekende 2%.



- c. Paragraaf “5.2 Voorzieningen” meldt: “De kosten die in de tabellen worden getoond zijn inclusief BTW en 3% indexering per jaar.”

Hoe verhoudt deze 3% zich tot de 2% uit paragraaf 3.11?

4. Kan worden toegelicht hoe het diagram in paragraaf “4.2. Huidige kwaliteit” in het Beheerplan 2023-2032 moet worden gelezen?
Staat in dit diagram een lager cijfer voor een hogere onderhoudskwaliteit?
De gehanteerde schaal 0-5 sluit niet aan bij de indeling van NEN2767 die loopt van 1-6.
5. In het Beheerplan 2023-2032 wordt op pagina 10 in paragraaf “3.10.1 Veiligheid & wet- en regelgeving – 1B duurzaamheid” verwezen naar hoofdstuk 5.7.1. Dit hoofdstuk bestaat niet. Wat is de goede verwijzing?
6. In het raadsvoorstel en het Beheerplan 2023-2032 wordt de eenheid BVO gebruikt. Hoeveel vierkante meter is 1 BVO?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Indien nodig

Toelichting:

Datum beantwoording: 10-03-2023

Antwoord:

1a. 31 oktober 2016.

1b. Minimale termijn waarop dotatie in de voorziening wordt berekend is 10 jaar. Dus de dotatie is een gemiddelde van de kosten over 10 jaar. Een kortere tijdsinterval is niet mogelijk.

2. De kengetallen die in de bestaande MJOP's zijn gebruikt, zijn gebaseerd op marktconforme vervanging- en onderhoudskosten in Nederland. De kengetallen zijn opgebouwd uit vervanging, materieel en arbeid en bevat in principe alles om het bouwdeel 1-op-1 te vervangen. Het jaarlijks gehanteerde indexpercentage bedraagt 3%.

Het werken met een MJOP blijft altijd een dynamisch proces. Een budgettaire tegenvaller is daardoor niet geheel vreemd. Vastgoedbeheer classificeert de werkzaamheden middels prioriteiten en aspecten. Daarnaast weegt de kwaliteit of functionaliteit ook mee. Het kan zijn dat diverse activiteiten vanwege het lage risico en goede kwaliteit in een later startjaar wordt geplaatst. Andere activiteiten die later gepland staan maar toch urgentie vereisen kunnen eventueel eerder gepland worden. Het jaarplan is dus zeer dynamisch. De ‘tegenvallers’ en



'meevallers' in de MJOP vallen in principe tegen elkaar weg. Investerings worden altijd apart voorgelegd aan uw raad en vallen buiten het GVO.

Mocht het zo zijn dat kosten te laag worden ingeschat, dan kijkt Vastgoedbeheer of andere werkzaamheden, die geen noodzaak vereisen, op een ander moment ingepland kunnen worden. Dit doen we dan op basis van de aspecten/prioriteiten

3a. Alle kosten in de tabellen worden jaarlijks met 3% standaard geïndexeerd. Dat staat abusievelijk foutief in paragraaf 6.5 in het tekstuele deel van het beheerplan opgenomen. Oorzaak daarvan is het intensieve totstandkomingsproces van dit document. In het tekstuele deel staat namelijk 2% terwijl dit 3% moet zijn. Deze 3% zijn wél op juiste wijze verwerkt in de overzichten en tabellen. Het tekstuele deel van het beheerplan zal op deze onderdelen in overeenstemming gebracht worden met het correcte percentage van 3%.

Daarnaast indexeert Vastgoedbeheer het prijspeil van de MJOP's jaarlijks per hoofdgroep, deze prijsindexering is reeds verwerkt in het MJOP. Deze percentages zijn gebonden aan de verschillende vakgroepen en variëren tussen 2% en 28%. Het voordeel van het jaarlijks indexeren is dat de kosten altijd marktconform zijn en bij het volgende ijkmoment direct een nieuwe balans kan worden opgemaakt.

3b. Standaard is de prijsindexatie gemiddeld over 10 jaar 3% per jaar. Dit is geen landelijke norm, maar een marktconforme indexatie die wordt toegepast omdat de MJOP een periode betreft van 10 jaar. Het is niet gebruikelijk om een prijsindexatie toe te passen van gemiddeld 10% per jaar voor de komende 10 jaar (MJOP is verwachte planning van de periode 2023-2032). We weten niet wat de prijzen de komende 10 jaar gaan doen.

Ook is er een post opgenomen voor onvoorziene kosten en projectmanagement. Mocht de prijsindexatie een aantal jaren meer dan 3% zijn, kan dit worden opgevangen. Het is niet waarschijnlijk dat de prijzen de komende 10 jaar jaarlijks 10% omhoog gaan.

Naast de standaard jaarlijkse prijsindexatie van 3% worden de hoofdgroepen individueel jaarlijks geïndexeerd volgens landelijke kengetallen (marktconforme prijzen). Jaarlijks wordt de MJOP geactualiseerd en wordt er gekeken of de kosten in lijn liggen met de verwachte planning. Na een periode van 4 jaar wordt gekeken of de dotatie in de voorziening nog steeds toereikend is. Dus de MJOP is een verwachte planning die jaarlijks wordt geëvalueerd en na 4 jaar mogelijk wordt aangepast.

3c. Alle kosten in de tabellen worden met 3% standaard geïndexeerd. 2% is foutief in het tekstuele deel van het beheerplan opgenomen en moet 3% zijn. Zoals reeds aangegeven wordt dit alsnog correct verwerkt.

4. Onderdeel van dit plan is de NEN 2767 waar de kwaliteit wordt uitgedrukt in een zespuntenschaal. Conditie 1 is uitstekend en loopt af naar conditie 6 welke wordt gezien als zeer slecht (slooptniveau). Omdat van conditie 6 geen sprake is bij gemeente Geldrop-Mierlo is deze buiten beschouwing gelaten. Uiteraard wordt conditie 6 wel opgenomen volgens NEN 2767 indien dit van toepassing zou zijn.

5. De juiste verwijzing is hoofdstuk 3.7.1.



6. Het Bruto Vloeroppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Bij meerlaagse gebouwen wordt per verdieping gemeten.