

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 11 februari 2025
Datum commissievergadering: 11 maart 2025
Datum raadsvergadering: 31 maart 2025

1. Onderwerp

Actualisatie meerjarenonderhoudsplanung (hierna verder te noemen MJOP) gemeentelijke gebouwen en woonwagenlocaties 2025-2034 (onderdeel kapitaalgoederen).

2. Voorstel

1. Het MJOP gebouwen 2025-2034 waarin het beoogde onderhoudsniveau, de planning van het onderhoud en de kosten van het onderhoud zijn opgenomen, vast te stellen (conform financiële verordening 2023 art. 19).
2. Het groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen te egaliseren middels de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen, de bestemmingsreserve onderhoud gemeentelijke gebouwen op te heffen en het verwachte eindsaldo van € 1.388.989 over te hevelen naar de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen.
3. Het groot onderhoud van de ondergrondse parkeergarage te egaliseren middels de voorziening onderhoud ondergrondse parkeergarage, de bestemmingsreserve onderhoud ondergrondse parkeergarage op te heffen en het verwachte eindsaldo van € 849.167 vrij te laten vallen ten gunste van de egalisatiereserve parkeereexploitatie.

3. Inleiding

Het MJOP “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2025 - 2034” is erop gericht de gebouwen in stand te houden voor de functie waarvoor ze zijn ingericht dan wel aangewezen en de bedrijfseconomische waarde van het onroerend goed binnen de vastgestelde instandhoudingstermijn van het gebouw of bouwwerk te behouden. Sinds 2019 wordt er gewerkt met de huidige MJOP 2019-2028. Er is binnen deze MJOP veel werk verzet en achterstallig onderhoud is zoveel mogelijk weggewerkt. Nu in 2025 is het moment om de plannen te herzien. Er is gekeken naar de huidige onderhoudsplannen, de niet uitgevoerde of uitgestelde werkzaamheden en de technische staat waarin de gebouwen zich op dit moment bevinden. Verder is ook naar de technische levensduur van de gebouwdelen gekeken. Op basis hiervan is een nieuwe prognose gemaakt en deze is verwerkt in de MJOP 2025-2034. De samenvattingen van deze plannen zijn als bijlage 1 t/m 6 bij deze raadsnota toegevoegd. In bijlage 7 is een korte terugblik op de afgelopen periode opgenomen en wordt vooruit gekeken op enkele posten binnen de nieuwe MJOP. Reguliere werkzaamheden als schilderwerken, onderhoud installaties, keuringen van liften etc. zijn uiteraard altijd in de nieuwe MJOP's voorzien.

Het uitgangspunt van de MJOP's is en blijft om het onderhoudsniveau van de gebouwen op minimaal onderhouds- en conditieniveau 3 te houden. Verdiepend aan dit MJOP ligt aan de raad een voorstel voor om het “beleidsplan onderhoud en instandhouding gemeentelijke gebouwen 2025” vast te stellen. Dit is een verdiepend kader waarmee het onderhoud naast de wettelijke verplichtingen uit gaat van een onderhoudsaanpak die beter passend is bij de diverse functies van onze gebouwen en de waarde die we daaraan hechten. De uitgangspunten die in het kader zijn verwoord zijn vertaald in dit MJOP 2025-2034 dat nu voorligt.

4. Beoogd effect / doel

De nieuwe MJOP gebouwen 2025-2034. maakt het mogelijk om in de toekomst effectief meerjarig onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen te blijven uitvoeren en te voldoen aan de wettelijke verplichtingen en de gemeentelijke financiële verordening 2023. Hiermee dragen we bij aan de hoofdpogaven van ons als gemeente waarin iedereen veilig kan wonen leven en werken, de kwaliteit beleefd kan worden en de inrichting van de leefomgeving ingericht wordt op klimaatverandering.

5. Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

Het MJOP behoort als onderlegger bij het invulling geven aan onze verplichting als gebouwenbeheerder om zorg te dragen voor veilige en gezonde gebouwen en dat hiermee wordt voldaan aan de financiële verordening 2023 (art. 19).

Bij de reguliere vervangingen wordt voor zover dit mogelijk is voor een duurzame oplossing gekozen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het toepassen van LED verlichting ter vervanging van traditionele verlichting. De eerder door de raad vastgestelde duurzaamheidsmaatregelen gebouwen zijn verwerkt in de raadsnota en overzichten: "Investeringsplan gemeentelijke gebouwen en woonwagencentra 2025-2034".

1.2 De waarde van het vastgoed voor de lange termijn wordt behouden

Door het op peil brengen van de onderhoudsvoorziening gebouwen en het jaarlijks beschikbaar stellen van de benodigde budgetten conform het MJOP 2025-2034 kunnen de komende jaren de gebouwen in beheer van de gemeente doelmatig worden onderhouden. Hiermee zullen de gebouwen in een goede technische staat gehouden worden, en zullen ze veilig en goed bruikbaar blijven voor de gebruikers en hun waarde behouden voor eventuele toekomstige verkoop of herbestemming.

1.3 Het instellen van de onderhoudsvoorzieningen

In de jaarrekening 2023 zijn een tweetal voorzieningen voor groot onderhoud aan gemeentelijke gebouwen vervallen als gevolg van het ontbreken van een actuele, formeel door de raad vastgesteld, MJOP. Het voorliggende MJOP biedt weer voldoende grondslag voor het opnieuw instellen van een voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen en een voorziening onderhoud ondergrondse parkeergarage. Hierdoor kunnen de bij de jaarrekening 2023 ingestelde gelijknamige bestemmingsreserves worden opgeheven.

6. Kanttekeningen/Risico's

Budget regulier onderhoud blijkt te laag

Het regulier onderhoud is een continu proces met structureel budget. De gebeurtenissen op de wereld hebben echter invloed op marktprijzen en daarmee ook direct op de uitvoerbaarheid van het onderhoud. Door het bundelen van reguliere werkzaamheden en deze middels een raamcontract op de markt te zetten streven we naar een verhoging van de efficiëntie en commitment van derden en minder tussentijdse marktwerking.

7. Financiën

Uitgangspunten MJOP 2025-2034:

1. Er is geen rekening gehouden met de onderhoudsplanning van de Polfermolen e.e.a. in afwachting van de definitieve investeringen. Het noodzakelijk onderhoud verloopt voorsnag via de bestemmingsreserve onderhoud sportcentrum Polfermolen.
2. Het toekomstig onderhoud van de Bosdries is afgestemd op de realisatie van de renovatie van de sporthal.
3. In de bijlagen bij deze raadsnota wordt uitgegaan van de kosten exclusief BTW. Echter voor een aantal gebouwen is er sprake van kostprijsverhogende BTW. Voor de volledigheid voegen wij onderstaand overzicht toe zodat de aansluiting inzichtelijk is tussen de gepresenteerde tabellen in deze raadsnota en de bijlagen bij deze raadsnota:

Aansluiting bijlagen raadsnota	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Klein onderhoud gebouwen excl. BTW	€ 221.406	€ 212.661	€ 225.805	€ 227.751	€ 245.056	€ 234.243	€ 249.404	€ 249.222	€ 272.388	€ 258.219	€ 2.396.155
Groot onderhoud gebouwen excl. BTW	€ 470.816	€ 253.266	€ 412.993	€ 189.174	€ 168.229	€ 503.225	€ 409.323	€ 260.813	€ 305.187	€ 186.260	€ 3.159.286
Totaal klein en groot onderhoud woonwagens excl. BTW	€ 114.709	€ 100.953	€ 162.622	€ 116.393	€ 116.230	€ 138.741	€ 93.912	€ 110.155	€ 106.143	€ 97.871	€ 1.157.729
	€ 806.931	€ 566.880	€ 801.420	€ 533.318	€ 529.515	€ 876.209	€ 752.639	€ 620.190	€ 683.718	€ 542.350	€ 6.713.170
Kostprijsverhogende BTW	€ 45.684	€ 22.078	€ 47.556	€ 26.485	€ 35.182	€ 70.210	€ 56.407	€ 54.152	€ 55.268	€ 49.110	€ 462.132
	€ 852.615	€ 588.958	€ 848.976	€ 559.803	€ 564.697	€ 946.419	€ 809.046	€ 674.342	€ 738.986	€ 591.460	€ 7.175.302

4. In het MJOP 2025-2034 zijn de volgende kosten voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen en de parkeergarage opgenomen:

Groot en klein onderhoud	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Groot onderhoud gebouwen	€ 549.564	€ 262.878	€ 503.197	€ 251.780	€ 228.579	€ 595.174	€ 307.114	€ 310.906	€ 346.097	€ 214.202	€ 3.569.491
Subsidies Instandhouding Monumenten	-€ 18.915	-€ 18.915	-€ 18.915	-€ 18.915	-€ 13.451	-€ 2.406	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 91.517
Groot onderhoud parkeergarage	€ 16.314	€ 47.828	€ 48.172	€ 1.380	€ 12.515	€ 22.556	€ 155.956	€ 19.907	€ 22.628	€ 16.002	€ 363.258
	€ 546.963	€ 291.791	€ 532.454	€ 234.245	€ 227.643	€ 615.324	€ 463.070	€ 330.813	€ 368.725	€ 230.204	€ 3.841.232
Klein onderhoud gebouwen	€ 252.340	€ 228.919	€ 259.077	€ 259.434	€ 267.269	€ 263.533	€ 284.676	€ 265.119	€ 301.134	€ 292.317	€ 2.673.818
Klein onderhoud parkeergarage	€ 53.312	€ 68.248	€ 57.445	€ 66.124	€ 69.785	€ 67.562	€ 61.300	€ 78.410	€ 69.127	€ 68.939	€ 660.252
	€ 305.652	€ 297.167	€ 316.522	€ 325.558	€ 337.054	€ 331.095	€ 345.976	€ 343.529	€ 370.261	€ 361.256	€ 3.334.070
Totaal groot en klein onderhoud	€ 852.615	€ 588.958	€ 848.976	€ 559.803	€ 564.697	€ 946.419	€ 809.046	€ 674.342	€ 738.986	€ 591.460	€ 7.175.302

In dit overzicht is rekening gehouden met de kostprijsverhogende BTW.

Voor het onderhoud zijn twee bestemmingsreserves gevormd: de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen en de reserve ondergrondse parkeergarage.

Financiën MJOP regulier onderhoud gemeentelijke gebouwen

Met betrekking tot de baten en de lasten van de gemeentelijke gebouwen kan het volgende overzicht worden verstrekt:

Gemeentelijke gebouwen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Lasten:											
Groot onderhoud	€ 530.649	€ 243.963	€ 484.282	€ 232.865	€ 215.128	€ 592.768	€ 307.114	€ 310.906	€ 346.097	€ 214.202	€ 3.477.974
Klein onderhoud	€ 252.340	€ 228.919	€ 259.077	€ 259.434	€ 267.269	€ 263.533	€ 284.676	€ 265.119	€ 301.134	€ 292.317	€ 2.673.818
	€ 782.989	€ 472.882	€ 743.359	€ 492.299	€ 482.397	€ 856.301	€ 591.790	€ 576.025	€ 647.231	€ 506.519	€ 6.151.792
Baten:											
Inzet reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen	€ 530.649	€ 243.963	€ 484.282	€ 232.865	€ 215.128	€ 592.768	€ 307.114	€ 310.906	€ 346.097	€ 214.202	€ 3.477.974
Vrijval storting reserve	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 241.695	€ 2.416.950
	€ 772.344	€ 485.658	€ 725.977	€ 474.560	€ 456.823	€ 834.463	€ 548.809	€ 552.601	€ 587.792	€ 455.897	€ 5.894.924
Saldo:	-€ 10.645	€ 12.776	-€ 17.382	-€ 17.739	-€ 25.574	-€ 21.838	-€ 42.981	-€ 23.424	-€ 59.439	-€ 50.622	-€ 256.868

In dit overzicht is rekening gehouden met de kostprijsverhogende BTW.

Voor het groot onderhoud worden de kosten geëgaliseerd middels de bestemmingsreserve onderhoud gemeentelijke gebouwen. Deze reserve kent per 31 december 2024 een verwachte stand van € 1.388.989. Op basis van het MJOP bedragen de totale kosten voor groot onderhoud € 3.477.974 over de periode 2025-2034. Op basis hiervan is een jaarlijks storting in de reserve noodzakelijk van € 208.899. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een jaarlijkse dotatie van € 450.594, waardoor een structureel bedrag van € 241.695 kan vrijvallen.

De kosten voor klein onderhoud dienen jaarlijks in de begroting te worden opgenomen en mogen niet ten laste van de reserve (lees: in te stellen voorziening) worden gebracht. Gemiddeld dient hiervoor een jaarlijks bedrag van € 267.382 in de begroting te worden opgenomen.

De genoemde saldi, € 10.645 in 2025 oplopend € 50.622 in 2034, dienen ten laste te worden gebracht van het begrotingsresultaat in het desbetreffende jaar.

Financiën MJOP regulier onderhoud ondergrondse parkeergarage

Met betrekking tot de baten en de lasten van de ondergrondse parkeergarage kan het volgende overzicht worden verstrekt:

Ondergrondse parkeergarage	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Lasten:											
Groot onderhoud	€ 16.314	€ 47.828	€ 48.172	€ 1.380	€ 12.515	€ 22.556	€ 155.956	€ 19.907	€ 22.628	€ 16.002	€ 363.258
Klein onderhoud	€ 53.312	€ 68.248	€ 57.445	€ 66.124	€ 69.785	€ 67.562	€ 61.300	€ 78.410	€ 69.127	€ 68.939	€ 660.252
	€ 69.626	€ 116.076	€ 105.617	€ 67.504	€ 82.300	€ 90.118	€ 217.256	€ 98.317	€ 91.755	€ 84.941	€ 1.023.510
Baten:											
Inzet reserve onderhoud ondergrondse parkeergarage	€ 16.314	€ 47.828	€ 48.172	€ 1.380	€ 12.515	€ 22.556	€ 155.956	€ 19.907	€ 22.628	€ 16.002	€ 363.258
Vrijval storting reserve	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 120.841	€ 1.208.410
	€ 137.155	€ 168.669	€ 169.013	€ 122.221	€ 133.356	€ 143.397	€ 276.797	€ 140.748	€ 143.469	€ 136.843	€ 1.571.668
Saldo:	€ 67.529	€ 52.593	€ 63.396	€ 54.717	€ 51.056	€ 53.279	€ 59.541	€ 42.431	€ 51.714	€ 51.902	€ 548.158

Voor het groot onderhoud worden de kosten geëgaliseerd middels de bestemmingsreserve onderhoud ondergrondse parkeergarage. Deze reserve kent per 31 december 2024 een verwachte stand van € 849.167. Deze reserve kan vrijvallen ten gunste van de egalisatiereserve

parkeerexploitatie vanwege het budgettair-neutrale karakter van deze exploitatie in de gemeentelijke begroting. Op basis van het MJOP bedragen de totale kosten € 363.258 over de periode 2025-2034. Op basis hiervan is een jaarlijks storting in de reserve noodzakelijk van € 36.326. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een jaarlijkse storting van € 157.167, waardoor een structureel bedrag van € 120.841 kan vrijvallen ten gunste van de parkeerexploitatie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de reserve tijdelijk een negatieve stand laat zien. Dit zal worden opgelost door de tijdelijke inzet van de egalisatiereserve parkeerexploitatie.

De kosten voor klein onderhoud dienen jaarlijks in de begroting te worden opgenomen en mogen niet ten laste van de reserve (lees: in te stellen voorziening) worden gebracht. Gemiddeld dient hiervoor een jaarlijks bedrag van € 66.025 in de begroting te worden opgenomen ten laste van de parkeerexploitatie.

De genoemde saldi, € 67.529 in 2025 aflopend tot € 51.902 in 2034, dienen ten gunste te worden gebracht van het begrotingsresultaat van de parkeerexploitatie in het desbetreffende jaar.

8. Uitvoering

De uitvoering zal opgevolgd worden middels de planning die opgenomen is binnen de MJOP. Inhoudelijk zal de voortgang van de uitvoering op detail niveau worden teruggekoppeld met de portefeuillehouder en zal er daar waar noodzakelijk conform beleid onderdelen ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college of de raad.

De werkzaamheden die in de onderhoudsplanning zijn opgenomen zullen na goedkeuring allen conform het aanbestedingsbeleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul in de markt worden gezet. Voorafgaand hieraan zal altijd nog een technische opname volgen om te bezien of de werkzaamheden conform de prognose op dat moment noodzakelijk zijn. Als er aanleiding voor is zullen werken worden verschoven binnen de gestelde kaders en termijnen.

Conform de financiële verordening Gemeente Valkenburg aan de Geul 2023 vindt eens per 5 jaar onderhoudsinspectieronde plaats op basis waarvan de MJOP geactualiseerd zal worden. De volgende actualisatie van het MJOP zal derhalve opgestart worden in 2028 zodat in 2029 een geactualiseerd MJOP wordt voorgelegd.

9. Communicatie

Indien er tijdens de looptijd van de nieuwe MJOP substantiële financiële afwijkingen worden geconstateerd, welke tot bijstelling van de in het MJOP 2025-2034 opgenomen bedragen leiden, zal de raad hierover uiteraard worden geïnformeerd.

De onderhoudswerkzaamheden worden altijd afgestemd met de gebruikers van de gebouwen.

10. Bijlagen

B1 MJOP 2025-2034 Overzicht groot onderhoud gebouwen (ter inzage bij griffie)
B2 MJOP 2025-2034 Overzicht klein onderhoud gebouwen (ter inzage bij griffie)
B3 MJOP 2025-2034 Overzicht Totalen woonwageningen (ter inzage bij griffie)
B4 Stand van zaken Gebouwen (ter inzage bij griffie)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 11 februari 2025;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 11 maart 2025;

B e s l u i t :

- Het MJOP gebouwen 2025-2034 waarin het beoogde onderhoudsniveau, de planning van het onderhoud en de kosten van het onderhoud zijn opgenomen, vast te stellen (conform financiële verordening 2023 art. 19).
- Het groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen te egaliseren middels de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen, de bestemmingsreserve onderhoud gemeentelijke gebouwen op te heffen en het verwachte eindsaldo van € 1.388.989 over te hevelen naar de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen.
- Het groot onderhoud van de ondergrondse parkeergarage te egaliseren middels de voorziening onderhoud ondergrondse parkeergarage, de bestemmingsreserve onderhoud ondergrondse parkeergarage op te heffen en het verwachte eindsaldo van € 849.167 vrij te laten vallen ten gunste van de egalisatiereserve parkeerexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 31 maart 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter