

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 694640
Zaaknummer: 831197

Houten, 11 maart 2025



Onderwerp:

Onderhoudsbeleid gemeentelijke gebouwen

Beslispunten:

1. De Nota Onderhoudsbeleid vast te stellen
2. De planning voor groot onderhoud voor de jaren 2025 – 2029 vast te stellen conform het MJOP 2025-2034.
3. De bestaande (7) voorzieningen voor het uitvoeren van groot onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed op te heffen en het saldo uit deze voorzieningen te doteren aan een nieuw te vormen voorziening 'Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed'
4. De totale storting in de voorziening groot onderhoud aan accommodaties vanaf 1 januari 2025 vast te stellen op gemiddeld € 1.300.000
5. Het structurele negatieve effect van € 300.000 mee te nemen in de integrale afweging over de meerjarenbegroting 2025-2030 in de perspectiefnota 2026.

Samenvatting

In de in juli 2023 vastgestelde 'visie op maatschappelijk vastgoed' is aangegeven dat het noodzakelijk is om ook onderhoudsbeleid te formuleren voor het gemeentelijk vastgoed. In dit raadsvoorstel wordt dit beleid aangeboden aan de raad. In het onderhoudsbeleid is vastgelegd op welke wijze gemeente Houten onderhoud plant, voorbereid en uitvoert aan de gebouwen die de gemeente in eigendom heeft. Dit onderhoud wordt afgestemd op de toekomststrategie per gebouw. Hierdoor gaan we werken met verschillende kwaliteitsniveaus. Uitgangspunt hierbij is, dat alle gebouwen minimaal moeten voldoen aan de wet- en regelgeving, wat we omschrijven als minimaal een 'veilig en gezond' gebouw. De raad wordt gevraagd akkoord te gaan met het onderhoudsbeleid en de uitgaven voor groot onderhoud voor de komende vijf jaar (2025-2029) conform het MJOP 2025-2034.

Aanleiding

In 2015 is het met raadsvoorstel [2015-069](#) het onderhoudsprogramma voor gemeentelijke gebouwen voor het laatst aan de raad aangeboden. Hierin waren ook enige randvoorwaarden en kaders opgenomen op basis waarvan de gemeente haar onderhoud controleert, plant en uitvoert. In juli 2023 heeft uw raad de visie op vastgoed vastgesteld. Hierin is in grote lijnen neergelegd hoe gemeente Houten met haar vastgoed omgaat en welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd. Daarbij is aangegeven dat op gebied van onderhoud nog beleid zou worden opgesteld. In dit raadsvoorstel wordt dit onderhoudsbeleid nader toegelicht en uw raad gevraagd dit beleid vast te stellen.

Dit voorstel wordt gecombineerd met de nieuwe doorkijk van de meerjarige onderhoudsplanning (MJOP) voor groot onderhoud voor de gebouwen van de gemeente. Eens in de vijf jaar wordt de raad hierover geïnformeerd en gevraagd akkoord te gaan met de benodigde middelen. Het huidige MJOP is tot en met 2024 vastgesteld door de raad. Er is daarom een nieuw MJOP 2025-2034 opgesteld die hierbij wordt aangeboden. In het onderhoudsbeleid worden de kaders bepaald op basis waarvan deze onderhoudsplannen worden opgesteld. Er is dus een relatie tussen het beleid en het opstellen van het MJOP. Daarom worden deze nu ook gezamenlijk aan uw raad aangeboden.

De uitgaven op onderhoud hebben invloed op de kosten voor het vastgoed van de gemeente Houten. Hiermee zijn deze kosten ook van invloed op de hoogte van de huurprijzen. Deze huurprijzen dienen immers kostprijsdekkend te zijn voor onze maatschappelijke partners/huurders. Om een correcte huurprijs vast te stellen is het dus van belang om een goed inzicht te hebben in de hoogte van de onderhoudskosten. Vaststellen van het onderhoudsbeleid is daarmee ook voor het huurbeleid van belang. Na vaststelling van het onderhoudsbeleid, zal het huurbeleid later in 2025 aan uw raad worden aangeboden.



694640

Beoogd effect

Vastgesteld onderhoudsbeleid op basis waarvan het vastgoed kan worden beoordeeld en het benodigde onderhoudsprogramma kan worden opgesteld. Hiermee kan de raad worden geadviseerd over te nemen voorzieningen en structurele lasten voor het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen.

Gemeente Houten wil haar vastgoedmanagement professionaliseren en bestendigen op basis van vastgestelde kaders. Hiermee willen we op efficiënte wijze ervoor zorgdragen dat het gemeentelijke gebouwen bezit minimaal veilig en gezond is voor haar gebruikers. Op deze wijze gaat de gemeente zorgvuldig om met de benodigde middelen. Tevens bereiken we hiermee transparantie in de kosten voor de onderhoudsactiviteiten in de gemeentelijke gebouwen.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Dit onderhoudsbeleid draagt bij aan de verdere professionalisering van het vastgoedmanagement binnen de gemeente Houten.*

De ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedorganisatie vraagt ook om duidelijke kaderstelling en vastgestelde werkwijze aangaande het uitvoeren van het onderhoud. Het gaat om veel geld en daar moet kritisch en efficiënt mee om worden gegaan.

1.2 *Het onderhoudsbeleid borgt dat gemeentelijk vastgoed goed en passend wordt onderhouden.*

In het beleid wordt vastgesteld dat we als minimale eis hanteren dat een gebouw 'Veilig en gezond' moet zijn. Dat is het basis niveau. Daarnaast wordt gesteld dat bij de kernvoorraad gebouwen (veelal maatschappelijke functies), we onderhoudsniveau 3 zullen hanteren. In sommige gevallen kunnen we besluiten om onderhouds niveau 2 te hanteren. En in sommige gevallen (strategisch vastgoed, af te stoten vastgoed) hanteren we niveau 4 of 5. De onderhoudsniveau's worden dus afgestemd op de toekomstvisie (gebruik en strategie) van gebouwen. Hiermee willen we zo efficiënt mogelijk onderhoud plegen.

In onderstaande tabel is dit aangegeven:

1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	Slechte conditie, veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

1.3 *Het onderhoudsbeleid sluit aan op de financiële afspraken.*

Op basis van de uitgangspunten in het onderhoudsbeleid is het MJOP 2025-2034 opgesteld. Hierbij is gebleken dat het noodzakelijke onderhoud tegen de huidige middelen langjarig kan worden uitgevoerd. Zelfs nu de kerktorens en woonwagenstandplaatsen zijn toegevoegd, deze werden eerder niet in de MJOP meegenomen.

Één uitzondering is het gemeentehuis. De huidige dotatie en hoogte van de voorziening zijn niet voldoende is voor het noodzakelijke onderhoud dat op ons afkomt. De komende 10 jaar zijn omvangrijke vervangingen (verwarmingsinstallatie, kozijnen, dak) noodzakelijk, waardoor de dotatie € 400K hoger zal moeten zijn dan het huidige niveau. Het werken met één voorziening dempt voor een deel de gevolgen: over het geheel genomen moet de dotatie met € 300K stijgen naar ca. € 1,3 miljoen per jaar.

2.1 *Het vaststellen van de onderhoudsplanning is noodzakelijk*

De raad gaat over de inzet van middelen voor het onderhoud van de duurzame kapitaalgoederen. Om het vastgoed te laten voldoen aan de vereiste onderhoudskwaliteit moet vastgoed deze middelen kunnen inzetten. Hiervoor is een besluit van de raad noodzakelijk.

3.1 *Het samenvoegen van de voorzieningen leidt tot meer flexibiliteit voor het inzetten van de spaarzame onderhoudsmiddelen.*

De huidige verschillende voorzieningen voor diverse beleidsgebieden is niet passend op de centrale sturing op de vastgoedportefeuille. Hierdoor wordt namelijk nog niet optimaal gebruik gemaakt van een centrale vastgoedportefeuille, waarbij middelen flexibel kunnen worden ingezet. Uiteraard wordt financieel alles op objectniveau geoordeeld.

Door één voorziening toe te passen is het makkelijker diverse uitschieters op te vangen, zodat het totale financiële effect beperkt blijft. In het MJOP 2025-2034 is dit effect ook te zien: Hoewel de gemiddelde uitgaven op het gemeentehuis € 400K per jaar stijgen, is een verhoging van € 300K voldoende. Tevens hoeft niet tussentijds (in jaren 2028, 2029 en 2030) extra te worden gedoteerd om een negatieve voorziening Gemeentehuis te voorkomen.

3.2. *Het samenvoegen leidt tot een betere en eenvoudigere sturing op middelen.*

Eén voorziening is beter bij te houden en vereenvoudigd de financiële planning en control.

3.3. *Instellen en opheffen van voorzieningen is een raadsbevoegdheid.*

Artikel 212 van de Gemeentewet schrijft voor dat het instellen en opheffen van voorzieningen een raadsbevoegdheid is.

Opgeheven worden de volgende voorzieningen:

1. Groot onderhoud sociaal cultureel vastgoed, Binnensportaccommodaties en Buitensportaccommodaties
2. Groot onderhoud onderwijsgebouwen
3. Groot onderhoud gemeentelijke huisvesting
4. Groot onderhoud brandweergebouwen
5. Groot onderhoud overige vastgoed
6. Groot onderhoud Fietstransferia
7. Groot onderhoud wijkposten
8. Groot onderhoud sanitairgeb. woonwagencentra

Ingesteld wordt een nieuwe voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed.

4.1 *De storting is noodzakelijk om het noodzakelijk onderhoud te kunnen uitvoeren*

Om het onderhoud aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille te kunnen uitvoeren conform het gestelde onderhoudskwaliteitsniveau is de daarbij behorende storting berekend. Dit is bepaald op basis van het vernieuwde MJOP en de huidige stand van de voorziening.

5.1 *De hogere storting vergt een integrale afweging*

De nieuw bepaalde storting is € 300.000 hoger dan voorheen. Er ontstaat hierdoor een structureel negatief effect in de begroting. Het is logisch om gezien het financiële meerjarenperspectief hierover een integrale afweging te maken tijdens de behandeling van de Perspectiefnota 2026.

Kanttekeningen

1.1. *Onderhoudsbeleid op zich is niet voldoende*

Medewerkers moeten voldoende geëquipeerd zijn om dit beleid te kunnen uitvoeren en in de organisatie van hun werk niet worden tegengewerkt. Er moeten middelen beschikbaar zijn om het werk te kunnen uitvoeren conform het beleid. Deze middelen worden opgebracht uit de huurinkomsten.

2.1 *Werkelijkheid zal van planning gaan afwijken*

Aangezien het een onderhouds*planning* is, zal de realiteit in praktijk anders lopen. Doordat veroudering net anders verloopt dan gedacht, huurders wensen hebben, of andere keuzes worden gemaakt aangaande de toekomst van een gebouw bijvoorbeeld. Daarom wordt deze planning ieder vijf jaar geactualiseerd en aan de raad aangeboden ter informatie en wederom vaststellen van het benodigde budget.

3.1 *Consolideren van voorzieningen levert minder transparantie op*

Door het consolideren van de huidige voorzieningen is in de begroting minder goed te zien hoeveel geld beschikbaar is voor de diverse gebouwen. Dit vergt een duidelijke oormerking van de gelden in de voorziening. Dit wordt ondervangen door te boeken op gebouwniveau. Ditzelfde geldt overigens voor de uitgaven aan onderhoud: er wordt reeds geboekt op gebouw-niveau dus de onttrekking aan de voorziening is hiermee goed te volgen en op objectniveau te achterhalen.

4.1 De begrotingsgevolgen hebben drukkende invloed op de begroting

De uitkomst van de nieuwe MJOP leidt er toe dat er een hogere dotatie voor de onderhoudsvoorziening noodzakelijk is dan voorheen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het uitgestelde en komende onderhoud aan het gemeentehuis. Deze vergt per jaar een 400K hogere bijdrage dan voorheen. Er zijn inmiddels vele grotere vervangingen onvermijdelijk (o.a. kozijnen, verarmingsinstallatie) die de komende 10 jaar moeten worden uitgevoerd. Er vindt momenteel een heroverweging plaats ten aanzien van de toekomst van de gemeentelijke huisvesting. Hierover is de raad reeds geïnformeerd. Aangezien deze nu nog niet tot een beslissing heeft geleid, zijn de hogere onderhoudskosten wel meegenomen in de vaststelling van de nieuwe dotatie. Zodra besluitvorming over het gemeentehuis aan de orde is, zal ook een (bijbehorende) mutatie in de onderhoudsvoorziening en dotatie worden meegenomen.

De dotatie voor overige panden leiden niet tot grote afwijkingen en geeft zelfs een iets gunstiger beeld: de dotatie kan voor de overige portefeuille € 100K lager worden. De consolidatie van deze kosten tot één voorziening leidt er dus toe dat voor de gehele portefeuille € 300K meer gedoteerd moet worden dan voorheen.

Participatie

Participatie is voor dit beleid niet van toepassing.

Financiën en formatie

Om het financiële effect van de actualisatie van dit MJOP te berekenen worden de huidige gespaarde middelen in de bestaande voorzieningen in mindering gebracht op de totale kosten groot onderhoud voor de komende 10 jaar en deze uitkomst wordt over 10 jaar verspreid in de vorm van de nieuwe storting. Voorwaarde daarbij is dat de nieuwe voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed in geen enkel jaar negatief mag uitkomen en de voorziening op termijn weer naar 'nul' moet tenderen.

Het verloop van de nieuwe voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed ziet er als volgt uit:

	x € 1.000									
Voorziening groot onderhoud gemeentelijk vastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
(Begrote) stand van de voorziening per 1-1	5.029	3.429	3.490	4.113	1.722	1.955	1.246	1.242	1.539	1.732
Groot onderhoud	-2.899	-1.239	-678	-3.691	-1.066	-2.009	-1.304	-1.003	-1.106	-3.032
Nieuwe storting in de voorziening	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
(Begrote) stand van de voorziening per 31-12	3.429	3.490	4.113	1.722	1.955	1.246	1.242	1.539	1.732	0
Totaal huidige stortingen in onderhoudsvoorzieningen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
storting = effect van dit voorstel	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300

De nieuw berekende storting voor de nieuw te vormen voorziening groot onderhoud gemeentelijk vastgoed van € 1,3 miljoen is € 0,3 miljoen hoger dan het totaal van de huidige stortingen in de bestaande onderhoudsvoorzieningen.

Dit wordt veroorzaakt door hogere kosten voor het gemeentehuis, waar een aantal onvermijdelijke vervangingen moeten worden uitgevoerd in de komende 10 jaar waarover de dotatie moet worden berekend. In de bijlage MJOP 2025-2034 is dit terug te vinden.

Het structurele negatieve effect wordt ten laste gebracht van de meerjarenbegroting 2025-2030. Dit wordt meegenomen in de integrale afweging over de meerjarenbegroting 2025-2030 in de perspectiefnota 2026.

Communicatie

Dit raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gesteld en er is geen aanvullende communicatie noodzakelijk.

Voortgang

Na vaststelling door de raad, zal het onderhoudsbeleid worden in gevoerd en de financiële consequenties worden doorgevoerd. Tevens kan het onderhoud voor het lopende jaar worden uitgevoerd.

Evaluatie

Het onderhoudsbeleid geldt voor de komende jaren en zal normaliter over 10 jaar worden herijkt. Wel zal constant worden gemonitord of dit beleid passend is aan de opgave en Houtense ambities. Indien er noodzaak is tot aanpassing, zal dit worden voorgelegd. De uitvoering van het onderhoud zal over vijf jaar op basis van herinspecties worden getoetst en wederom met een vernieuwd MJOP aan de raad worden aangeboden,

Houten, 11 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

G.P. Isabella

Bijlagen

- 1 – Nota Onderhoudsbeleid Vastgoed gemeente Houten (februari 2025)
- 2 – MeerJaren OnderhoudsPlanning vastgoed Houten 2025-2034

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 694640



gemeente Houten

Onderwerp

Onderhoudsbeleid gemeentelijke gebouwen

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2025 gelezen en besluit:

1. De Nota Onderhoudsbeleid vast te stellen.
2. De planning voor groot onderhoud voor de jaren 2025 – 2029 vast te stellen conform het MJOP 2025-2034.
3. De bestaande (7) voorzieningen voor het uitvoeren van groot onderhoud aan het gemeentelijke vastgoed op te heffen en het saldo uit deze voorzieningen te doteren aan een nieuw te vormen voorziening 'Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed'.
4. De totale storting in de voorziening groot onderhoud aan accommodaties vanaf 1 januari 2025 vast te stellen op gemiddeld € 1.300.000.
5. Het structurele negatieve effect van € 300.000 mee te nemen in de integrale afweging over de meerjarenbegroting 2025-2030 in de perspectiefnota 2026.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 15 april 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de plaatsvervangend griffier,

H. Khairouni

de voorzitter,

H.C. Heerschop