

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

1. Onderwerp

Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2025-2034.

2. Voorstel

1. Het beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2025-2034 Gemeente Valkenburg aan de Geul vast te stellen.
 - 1.1 Vast stellen van de voorgestelde systematiek
 - 1.2 In te stemmen met het minimale conditieniveau 3
 - 1.3 In te stemmen met de waardekaarten en het bepaalde waarde niveau
2. Het personele budget op dit onderdeel op te hogen met € 67.000 in 2025 en € 89.000 vanaf 2026, waarmee het college de budgettaire ruimte heeft om de formatie van het gebouwenbeheer structureel met 1 fte uit te breiden.

3. Inleiding

Voor het beheer en in stand houden van gebouwen en objecten, in eigendom van de gemeente Valkenburg aan de Geul, is voorliggend beleidsstuk opgesteld. De financiële verordening van 2023 art. 19 stelt dat er een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) van de gebouwen aan de raad moet worden aangeboden.

Het kader aan welk onderhoudsniveau de gebouwen moeten voldoen was bij de voorgaande MJOP's uitsluitend gebaseerd op de norm (NEN 2767). Beleid voor het in stand houden van gemeentelijk vastgoed dient er (volgens de systematiek van NEN 8026) op strategisch, tactisch en operationeel niveau te zijn. Dit beleidsplan gaat in op alle drie de niveaus.

Omdat het ene gebouw niet het ander is en ook ieder gebouw zijn eigen kenmerken en toekomst perspectief heeft is het als eigenaar slim het onderhoud hier ook beter op af te stemmen. In de kadernota van 2024 is dan ook aangekondigd dat er aanvullend op het MJOP, een visie op het gebouwenbeheer wordt opgesteld. Onderliggend stuk betreft dan ook deze visie (strategisch kader op gebouwenbeheer). De strategie is erop gericht dat het wenselijke onderhoudsniveau van onze gebouwen aan de hand van een systematiek gekoppeld is aan de "waarde" van het vastgoed voor ons als eigenaar maar ook voor gebruiker en inwoners. Dit heeft geleid tot een vertaling van de waarde naar een realistisch onderhoudsniveau per individueel gebouw (in het MJOP 2025-2034), gebaseerd op het verwachte toekomstige gebruik, verwachte levensduur en eventueel voornemen tot afstoten van een gebouw.

Middels een systematiek conform de NEN 8026 is beschreven hoe de waarde van het gemeentelijk vastgoed is c.q. bepaald is en op welke wijze die waarde behouden of bereikt dient te worden. Deze "waarde" wordt niet enkel in euro's uitgedrukt, maar kan bijvoorbeeld ook de maatschappelijke waarde zijn of de waarde als monument.

4. Beoogd effect / doel

Door dit beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen vast te stellen wordt het kader waaraan we onze gebouwen willen onderhouden en kunnen toetsen gekoppeld/gedifferentieerd aan de waarde dat een gebouw heeft.

5. Argumenten

1.1 Het onderhoudsniveau wordt maatwerk per “waarde” van het gebouw waarmee middelen beter worden verdeeld

Het beleidsplan benadrukt een systematische aanpak van onderhoud, waarbij de “waarde” van gebouwen en objecten wordt gekoppeld aan het gewenste onderhoudsniveau. “Waarde” in financiële zin en/of in maatschappelijke en culturele zin, voor ons als eigenaar, maar ook voor gebruikers en inwoners. Dit vertaalt zich naar een gedifferentieerde aanpak van het onderhoud tevens in middelen.

1.2 Het voorstel past in het ingezette beleid

Het beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen dient als uitgangspunt voor de MJOP's 2025 - 2034. Het is hiermee het kader voor het onderhoudsniveau zoals benoemt in de financiële verordening 2023 art 19.

1.3 De beschreven systematiek van onderhoud in dit beleidsplan vraagt om een systematische aanpak van de uitvoering van het onderhoud.

Om het onderhoudsniveau te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk meerjarige onderhoudscontracten en raamcontracten met onderaannemers, installateurs en leveranciers op te stellen. De uitvoering van het onderhoud, de contract beheersing en het monitoren van de waarde die gesteld zijn binnen het beleidskader vraagt om gedegen beleidsuitvoering. Meer focus op het taakgebied beheer biedt sneller en tijdig inzicht om bij te kunnen sturen.

Daarnaast zullen ook de reeds lopende (de Bosdries/sloop scholen/raadzaal) en voorziene investeringsprojecten (o.a. Polfermolen) uitgevoerd moeten gaan worden (zie raadsnota investering gebouwen). Deze opgaven vragen extra capaciteit in fte.

6. Kanttekeningen/Risico's

Functiewijziging of invulling van een gebouw leidt tot wijzigingen in onderhoud

Het beleidskader geeft de mogelijkheid om op gepaste momenten op verschillende niveaus bij te sturen, mocht dat het geval zijn dan zullen er in tijd, financiën, personeel opgeschaald of afgeschaald kunnen worden. Een van de risico's daarvan is dat een waarde niveau gesteld aan een gebouw dan tot aanpassing kan leiden en dit budgettaire consequenties kan hebben. Afhankelijk van de impact hiervan zal dit voorgelegd worden aan u, raad.

7. Financiën

Om te kunnen voldoen aan de opgaven en de daarvoor beschreven plannen en uit te voeren acties is voldoende capaciteit en kennis nodig. We zien nu een benodigde uitbreiding van de personele capaciteit met 1 FTE ten aanzien van gebouwenbeheer en projectleiding die vanuit de investeringen en het beleidskader benodigd zijn. Derhalve wordt voorgesteld om het personele budget op dit onderdeel op te hogen met € 67.000 in 2025 en € 89.000 vanaf 2026, waarmee het college de budgettaire ruimte heeft om de formatie van het gebouwenbeheer structureel met 1 fte uit te breiden.

Samenvatting raadsnota's (beleidsplan, MJOP en investeringsplanning gebouwen)

Vanwege de overzichtelijkheid presenteren wij u een totaaloverzicht van de financiële consequenties zoals opgenomen in de raadsnota's “Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2025-2034”, “Actualisatie meerjarenonderhoudsplanung (hierna verder te noemen MJOP) gemeentelijke gebouwen en woonwagenlocaties 2025-2034 (onderdeel kapitaalgoederen)” en “Investeringsplan gemeentelijke gebouwen en woonwagenlocaties 2025-2034”.

Gemeentelijke gebouwen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Exploitatiesaldo groot en klein onderhoud	-€ 10.645	€ 12.776	-€ 17.382	-€ 17.739	-€ 25.574	-€ 21.838	-€ 42.981	-€ 23.424	-€ 59.439	-€ 50.622	-€ 256.868
Netto-afschrijvingslasten investeringen	-€ 17.164	-€ 21.526	-€ 59.074	-€ 52.652	-€ 60.652	-€ 92.319	-€ 108.120	-€ 121.219	-€ 124.142	-€ 140.142	-€ 797.010
Uitbreiding formatie	-€ 67.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 89.000	-€ 868.000
Ten laste van begrotingsresultaat	-€ 94.809	-€ 97.750	-€ 165.456	-€ 159.391	-€ 175.226	-€ 203.157	-€ 240.101	-€ 233.643	-€ 272.581	-€ 279.764	-€ 1.921.878
Ondergrondse parkeergarage	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Exploitatiesaldo groot en klein onderhoud	€ 67.529	€ 52.593	€ 63.396	€ 54.717	€ 51.056	€ 53.279	€ 59.541	€ 42.431	€ 51.714	€ 51.902	€ 548.158
Netto-afschrijvingslasten investeringen	€ 0	-€ 11.403	-€ 11.403	-€ 11.403	-€ 11.403	-€ 8.775	-€ 78.534	-€ 78.534	-€ 78.534	-€ 78.534	-€ 368.523
Ten gunste(+)/ten laste(-) van begroting parkeereexploitatie	€ 67.529	€ 41.190	€ 51.993	€ 43.314	€ 39.653	€ 44.504	-€ 18.993	-€ 36.103	-€ 26.820	-€ 26.632	€ 179.635

In dit overzicht is rekening gehouden met de kostprijsverhogende BTW.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat in het voorstel van het MJOP 2025-2034 de bestemmingsreserve onderhoud ondergrondse parkeergarage vrijvalt ten gunste van de egaliseringsreserve parkeereexploitatie voor een bedrag van € 849.167.

8. Uitvoering

Het beleidskader is vertaald in de MJOP's waarbij ook een verdere planning is opgenomen.

9. Communicatie

Communicatie ten aanzien van het beleidsplan zal met name plaatsvinden binnen de organisatie. Als onderligger zal het beleidsplan gebruikt en daar waar noodzakelijk gecommuniceerd worden met de gebruikers van de gebouwen.

De daadwerkelijke inhoudelijke communicatie inzake onderhoud, beheer en instandhouding van de gebouwen vloeit voort uit de MJOP's en zal in een proces van periodiek overleg plaats vinden.

10. Bijlagen

B1 Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2025 -2034 Gemeente Valkenburg aan de Geul.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevo
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 beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen 2025-2034 Gemeente Valkenburg aan de Geul vast te stellen.
- In te stemmen met personele uitbreiding van 1 FTE gebouwenbeheerder (€ 67.000 in 2025 en € 89.000 vanaf 2026) en deze kosten ten laste te brengen van de begrotingsresultaten 2025-2028.

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