

Intern en vertrouwelijk

Notitienummer: 2025 – 04.1



Van : Directie Steinerbos
Aan : AvA
Datum : 24.03.2025
Onderwerp : **Herzien voorstel tot actualiseren MJOP**

Historie

De gemeente Stein is eigenaar van alle gronden en panden van Steinerbos. In 2019 is met de huurovereenkomst tussen de Gemeente Stein en Steinerbos BV een addendum opgesteld. Hierin is vastgelegd dat van de jaarlijkse exploitatiebijdrage jaarlijks een bedrag van € 131.000 moet worden gereserveerd voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden zoals vastgelegd in het MJOP uit 2018. Dit bedrag dient jaarlijks geïndexeerd te worden met 2%. Steinerbos BV heeft deze reserveringen conform afspraak geborgd en de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Achtergrond

Door de sterke stijging van grondstof-, materiaal- en personeelskosten als gevolg van mondiale en maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zijn de destijds vastgelegde bedragen niet meer toereikend. Het bedrijf **Facilicom**, dat in 2018 het oorspronkelijke MJOP opstelde, heeft – zoals contractueel overeengekomen – recent een actualisatie uitgevoerd en vastgelegd in de huidige MJOP.

Essentieel karakter

De implementatie van een geactualiseerde MJOP is cruciaal om:

- Gemeentelijke eigendommen in **goede staat** te houden en hun waarde te behouden.
- De **veiligheid van bezoekers** te garanderen.
- De **continuïteit** van de bedrijfsvoering te waarborgen.
- Te voldoen aan **nieuwe wettelijke eisen** voor zwembaden vanaf **1 januari 2026**.
- Achterstallig onderhoud en de hiermee gepaard gaande **hoge kosten** in de toekomst te voorkomen.

Opbouw geactualiseerd MJOP

Het nieuwe MJOP-rapport behandelt de volgende componenten:

- **Bestaand:** Actualisatie van de bestaande onderhoudscomponenten uit het vorige MJOP.
- **Nieuw:** Toevoeging van onderhoudscomponenten die eerder niet waren opgenomen omdat ze simpelweg niet bestonden of waarvan de levensduur korter bleek dan verwacht.
- **Wetgeving:** Aanpassingen op basis van nieuwe wet- en regelgeving met betrekking tot zwemwater, die vanaf **2026** van kracht wordt. Dit is een wettelijke verplichting voor de verhuurder en eigenaar van het pand en voorkomt toekomstige aansprakelijkheidsrisico's.

Onderscheid tussen regulier onderhoud en investeringen

Zoals boven omschreven omvat het door Facilicom opgeleverde MJOP-rapport naast het onderhoud aan bestaande componenten een aantal nieuwe componenten en onderdelen die zijn toegevoegd vanwege gewijzigde wet- en regelgeving. Enkele van deze componenten worden als investeringen opgevoerd in de bijlage.

Herziening financieel perspectief

Op 18 maart 2025 is gebleken dat Facilicom onjuiste rapportages heeft aangeleverd en dat de vermelde bedragen niet correct zijn. Zo is er in de aangeleverde Excel-bestanden geen rekening gehouden met indexering, terwijl in de bijbehorende rapporten (pdf's) een te hoog indexeringspercentage is toegepast. Ook zijn componenten onder een andere naam dubbel opgevoerd.

Voor de periode 2025 tot en met 2030 (dat is de looptijd van de huidige exploitatieovereenkomst tussen Gemeente Stein en Steinerbos) zijn de kosten nu met 3% geïndexeerd. De periode 2031 tot en met 2038 hebben wij buiten beschouwing gelaten, aangezien deze buiten de huidige exploitatieovereenkomst valt en omdat de termijn te ver in de toekomst ligt om betrouwbare uitspraken te doen over uitvoering en indexering.

Samenvattend onderstaand een overzicht van de bedragen tot dusver genoemd:

Rapportagedatum Facilicom	Periode		Periode totaal	Gemiddeld per jaar	Meerkost per jaar
2018	2025 – 2030		€ 1.058.000	€ 176.000	
2025	2025 – 2030	zonder 3% indexering	€ 2.906.000	€ 484.000	€ 308.000
2025 herzien 18.03.2025	2025 – 2030	met 3% indexering	€ 2.966.000	€ 494.000	€ 318.000
		waarvan onderhoud	€ 2.223.000	€ 370.000	€ 194.000
		waarvan investeringen	€ 743.000		€ 124.000

Dientengevolge zijn de kostenramingen van het MJOP voor de jaren 2025 t/m 2030 inclusief indexering en inclusief investeringen als volgt:

- Het totaal van € 1.058.000 (2018) gaat naar een totaal van € 2.966.000 (herzien 2025).
- Per jaar gaat het gemiddelde van € 176.000 (2018) naar € 494.000 (herzien 2025).
- Dit is een meerkost is van gemiddeld € 318.000 per jaar.

Van het totaalbedrag van € 2.966.000 (herzien 2025) is:

- **onderhoud** met een totaal bedrag van € 2.223.000.
Deze gaat per jaar van gemiddeld € 176.000 (2018) naar gemiddeld € 370.000 (herzien 2025).
Dit is een meerkost van gemiddeld € 194.000 per jaar
- **investeringen** met een totaal bedrag van € 743.000,
Dit is een meerkost van gemiddeld € 124.000 per jaar

Verzoek aan de Gemeente Stein:

Steinerbos BV verzoekt de Gemeente Stein:

1. **Akkoord te gaan met de actualisering van het MJOP voor de periode 2025 t/m 2030** op basis van de meest recente MJOP door Facilicom van 18.03.2025
2. **Het onderhoudscomponent in de exploitatiebijdrage** voor 2025 t/m 2030 te verhogen met € 194.000 naar € **370.000** per jaar.
3. **De investeringscomponenten voor de jaren 2025-2030** conform bijlage te verhogen naar € **124.000** per jaar.

Bijlagen:

1. Lijst met investeringen 2025 – 2030 (bijlage in dit document)
2. Herziening rapport Facilicom (datum 18.03.2025)
3. Nieuwe regeling zwemwater

Bijlage lijst investeringen 2025-2030

Jaar	Component	
2025	vloercoating buitenbad	€ 109.061
	onderwaterverlichting binnenbad	€ 130.000
	Totaal 2025	€ 239.061
2026	filterzandvervangen 4x	€ 49.440
	diverse doseerpompen	€ 9.795
	onderdeel beweegbare vloer	€ 6.830
	pomp buitenglijbaan	€ 6.344
	Totaal 2026	€ 72.409
2027	electr. installatie park	€ 34.059
	keukenblok	€ 1.265
	Totaal 2027	€ 35.324
2028	frequentieregelaar binnenbad	€ 14.019
	trappen binnenbad staal	€ 12.693
	anode en kathode 5 stuks	€ 19.123
	dompelpompen incl regelkast 4 stuks	€ 5.428
	kathode en filterzand binnenbad	€ 5.464
	onderdeel zoutelectrolyse	€ 10.272
	kathode en filterzand buitenbaden 2 stuks	€ 13.113
	onderdeel poort staal	€ 5.890
	Totaal 2028	€ 86.002
2029	meetapparatuur waterQ binnenbad	€ 67.531
	voetspoelbakken douche buitenbad	€ 12.275
	Totaal 2029	€ 79.806
2030	binnenvloer binnenspeeltuin	€ 78.042
	glijbaan buitenbad	€ 61.099
	ornament speelobject klein	€ 24.577
	filter gootrooster binnenbad	€ 40.986
	waterontharder duplex	€ 26.065
	Totaal 2030	€ 230.769
	Totaal investeringen 2025 - 2030	€ 743.371