

VOORSTEL

zaaknummer: 648338
afdelingsnaam: Vastgoed
steller: Nel Hazendonk
0682056722
onderwerp: Meerjarige onderhoudsplanning 2020-2034

Voorstel

1. De meerjarige onderhoudsplanning vastgoedobjecten 2020-2034 en de meerjarige onderhoudsplanning sportparken 2020-2029 vast te stellen voor de periode 2020-2029.
2. Het vereiste onderhoudsniveau voor het raadhuis en de gebouwen van de begraafplaatsen vast te stellen op categorie 2 (hoogwaardig).
3. Het vereiste onderhoudsniveau voor de overige gebouwen vast te stellen op categorie 3 (sober en doelmatig).
4. Het vereiste onderhoudsniveau voor de te verkopen gebouwen vast te stellen op categorie 4 (waardebehoud).
5. Nieuwe onderhoudsvoorzieningen in te stellen voor:
 - culturele huisvesting;
 - sport;
 - jeugd;
 - sluizen, gemalen en openbare recreatie;
 - overig.
6. De voorzieningen onderhoud raadhuis, stadskantoor en maatschappelijk vastgoed op te heffen, waarbij de saldi worden verdeeld over de nieuwe voorzieningen conform de tabel op pagina 11 van dit voorstel.
7. Vanuit de exploitatie jaarlijks (per saldo) ten opzichte van de kadernota minder te doteren aan de voorzieningen groot onderhoud, te weten voor 2021 € 109.000, 2022 € 58.000, 2023 € 58.000 en 2024 € 147.000. Dit is al verwerkt in de meerjarenbegroting 2021-2024 die in november aan de raad wordt voorgelegd.
8. Ten opzichte van de kadernota een aanvullend onderhoudsbudget beschikbaar te stellen voor de te verkopen panden, te weten voor 2021 € 115.000, 2022 € 70.000, 2023 € -84.000 en 2024 € -14.000. Dit is al verwerkt in de meerjarenbegroting 2021-2024 die in november aan de raad wordt voorgelegd.
9. De begroting 2021, die in november aan de raad wordt voorgelegd, als volgt te wijzigen:
 - verdeling van de saldi van de opgeheven voorzieningen over de nieuw in te stellen voorzieningen conform de tabel op pagina 11 van dit voorstel;

- budget beschikbaar stellen voor het vanuit de exploitatie (per saldo) extra doteren aan de voorzieningen groot onderhoud voor 2020 ad € 735.000 conform de tabel op pagina 12 van dit voorstel;
 - budget beschikbaar stellen voor een aanvullend onderhoudsbudget voor de te verkopen panden voor 2020 van € 867.000 conform de tabel op pagina 12 van dit voorstel;
10. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1.14 “Exploitatie” conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen..

Samenvatting

De gemeente moet haar vastgoedobjecten onderhouden en stelt daartoe eens per vier jaar een meerjarige onderhoudsplanning (MOP) op. Voor de sportvelden wordt tot op heden een MOP van 10 jaar vastgesteld. De MOP's voor de vastgoedobjecten en voor de sportvelden zijn inhoudelijk verschillend. Deze MOP's worden dan ook door twee verschillende bureaus opgesteld. Daardoor zijn in het verleden de planperiodes niet aan elkaar gelijk gesteld. Bij een volgende herziening wordt getracht de periode van de MOP's voor objecten en sportvelden parallel aan elkaar te laten lopen.

Voor sportvelden zijn de onderhoudsactiviteiten in de MOP voor 10 jaar (2020-2029) gepland. Voor de vastgoedobjecten zijn de onderhoudsactiviteiten voor 15 jaar (2020-2034) gepland, hiermee hebben wij een langere doorkijk naar de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten. Zowel voor de sportvelden als de vastgoedobjecten hanteren wij een financiële horizon van 10 jaar (2020-2029)

In dit voorstel worden de criteria voor het onderhoudsniveau van het vastgoed en de financiële kaders ter besluitvorming aan de raad voorgelegd voor de MOP vastgoedobjecten 2020-2034 en de MOP sportvelden 2020-2029 (hierna samen genoemd MOP 2020-2034).

De kaders en de uitwerking van de MOP 2020-2034 zijn tot stand gekomen op basis van:

- 1) De aanbevelingen van de rekenkamer in het rapport *Onderzoek vastgoedbeheer*, dat in april 2017 aan het college werd aangeboden. Daarbij ging het onder meer om het aantal onderhoudsvoorzieningen, het aantal vastgoedobjecten waarvoor deze voorzieningen ingesteld worden en de verdeling van de geraamde onderhoudslasten over voorzieningen, gewone exploitatie en (waardevermeerderende en levensduurverlengende) investeringen.
- 2) De leerpunten uit het project *Basis op orde in het gemeentelijk vastgoed*.
- 3) De uitgangspunten van de nota *Grond- en vastgoedbeleid 2020-2023. Inspelen op de situatie*, zoals vastgesteld door de raad op 11 december 2019.
- 4) Het besluit tot nieuwbouw voor het huidige zwembad De Lieberg.
- 5) Het wettelijk kader Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De nieuwe MOP 2020-2034 legt in samenhang met de uitvoering van het nieuwe vastgoedbeleid een breed fundament onder de onderhoudswerkzaamheden van het gemeentelijk vastgoed. Er is nu helder inzicht in de vastgoedportefeuille op het gebied van samenstelling, onderhoud en typologie. Dit maakt transparante keuzes mogelijk op basis van een inhoudelijke onderbouwing. Zo komt het onderhoud en de samenstelling van ons gemeentelijk vastgoed kwalitatief op het niveau dat het verdient.

Probleemstelling/doel

Aan de voorliggende kaders voor de MOP 2020-2034 is een analyse voorafgegaan op basis van het rekenkamerrapport *Onderzoek vastgoedbeheer* uit 2017 en het project *Basis op orde in het gemeentelijk vastgoed*. Tevens is als grondslag gebruikt de in december 2019 door de raad vastgestelde nota *Grond- en vastgoedbeleid 2020-2023. Inspelen op de situatie* en het raadsbesluit *Toekomstvisie zwembad De Lieberg*.

Met de voorgestelde financiële en onderhoudskaders als basis voor de MOP 2020-2034 kunnen we het onderhoud aan en de samenstelling van het gemeentelijk vastgoed op het noodzakelijke kwalitatieve niveau brengen. In de MOP 2020-2034 zijn met behulp van externe expertise alle onderhoudskosten reëel in beeld gebracht en is de planning van het groot onderhoud van de sportvelden voor de periode 2020-2029 geactualiseerd. Tevens is aan de hand van het eind 2019 vastgestelde grond- en vastgoedbeleid in beeld gebracht welk vastgoed verkocht kan worden. De consequenties daarvan voor het onderhoud zijn in het voorliggende voorstel verwerkt.

De uitgangspunten van de oude en de nieuwe MOP op een rij

Oude MOP (2015-2034)

- De gemeenteraad heeft op 11 november 2015 van de oude MOP 2015-2034 de eerste 10 jaar (2015-2024) vastgesteld.
- De raad heeft in de oude MOP 2015-2034 de onderhoudsniveaus voor gemeentelijk vastgoed vastgesteld op *sober en doelmatig* (NEN niveau 3). Een uitzondering hierop zijn de onderhoudsniveaus voor de begraafplaatsen (Amendement A15/64) en het raadhuis. Hiervoor heeft de raad onderhoudsniveau *hoogwaardig* (NEN niveau 2) vastgesteld. Voor panden die niet-strategisch zijn en verkocht kunnen worden, is het onderhoudsniveau vastgesteld op *waardebehoud* (NEN niveau 4). Deze panden werden niet planmatig en volgens een MOP onderhouden, maar er was een beperkt exploitatiebudget beschikbaar.
- De oude MOP 2015-2034 is tussentijds door B&W geactualiseerd op basis van prijsindexatie. De budgettaire werking van die prijsindexaties is meerjarig verwerkt in de tot op heden vastgestelde gemeentelijke programmabegrotingen.

Nieuwe MOP (2020-2034)

- Het college biedt de financiële en onderhoudskaders van de nieuwe MOP via dit voorstel aan de raad ter vaststelling. In dit voorstel staat voor welke onderhoudsniveaus is gekozen, wat dat de gemeente kost (meerjarig) en welke financiële systematiek wordt gevolgd.
- De MOP voor vastgoedobjecten is opgesteld voor een periode van 15 jaar (2020-2034) en de MOP voor de sportvelden voor een periode van 10 jaar (2020-2029). Voor deze perioden hebben twee externe adviesbureaus opnieuw per object het onderhoud onderzocht voor het volledige vastgoed waarvan de gemeente eigenaar is. De door de bureaus opgevoerde maatregelen zijn ambtelijk beoordeeld. Hierbij is gekeken of de opgevoerde kosten reëel zijn en of de maatregelen daadwerkelijk in de MOP horen. Ook is gekeken naar de cyclus van regelmatig terugkerende werkzaamheden, zoals schilderwerk.
- Door een ruime onderhoudshorizon van minimaal 10 jaar aan te houden, voorkomen we dat we in de verdere toekomst voor grote onverwachte verrassingen komen te staan.
- Het benodigde onderhoud voor het gemeentelijk vastgoed is vastgesteld op basis van de onderhoudsniveaus die ook in de oude MOP 2015-2034 zijn gehanteerd. De kwaliteit is gecategoriseerd naar verschillende niveaus:
 - NEN niveau 2 (hoogwaardig): voor het raadhuis en de gebouwen van de begraafplaatsen
 - NEN niveau 3 (sober en doelmatig): voor de overige gebouwen
 - NEN niveau 4 (waardebehoud): voor de te verkopen gebouwen
- De nieuwe MOP 2020-2034 betreft het benodigde eigenaarsonderhoud *exclusief* duurzaamheidsmaatregelen.
- Een MOP is een richtinggevend kader voor het uitvoeren van werkzaamheden. Het is geen uitvoeringsplanning. De in de nieuwe MOP 2020-2034 geplande werkzaamheden worden alleen uitgevoerd als dat daadwerkelijk nodig is. Jaarlijks beoordelen bouwkundigen of maatregelen daadwerkelijk volgens planning nodig zijn, naar voren moeten worden gehaald of kunnen worden uitgesteld. Onvoorziene omstandigheden kunnen een rol spelen bij de uiteindelijke beslissing over uit te voeren maatregelen. Daardoor kunnen per jaar afwijkingen op de planning ontstaan. Gemiddeld over een termijn van tien jaar zullen de uitgevoerde maatregelen en bijbehorende kosten overeenkomen met de MOP.
- Met indexering en stijging van de bouwkosten is in de nieuwe MOP 2020-2034 rekening gehouden. Gerekend wordt met een prijsindex (accres) van 2% per jaar.

- Er zijn drie correcties gemaakt op de MOP 2020-2034 zoals opgesteld door de externe adviesbureaus. Het gaat om de volgende zaken waarbij het onderhoud is geschrapt omdat deze activiteiten via het investeringsprogramma worden gedekt of omdat onderhoud niet meer nodig is vanwege nieuwbouw (zie bijlage 3):
 1. De duurzaamheidsmaatregelen voor 1^e Loswal en raadhuis. Vervanging van ventilatoren en luchtbehandelingskasten wordt bekostigd uit het daarvoor bestemde krediet. In de MOP was hiervoor ook een bedrag opgenomen van € 96.184 inclusief btw.
 2. Objecten waarbij sprake zal zijn van geheel nieuwe locaties. Zwembad De Lieberg aan de Jan van der Heijenstraat zal vanaf 2025 niet meer in de huidige vorm bestaan. Vanaf 2026 is er geen onderhoud meer nodig voor de huidige locatie en bij de nieuwbouw van het zwembad zal het cyclisch onderhoud voor de periode 2026-2029 nagenoeg nihil zijn. Het begrote onderhoud voor de periode 2026-2029 bedraagt € 1.229.396 inclusief btw. Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van de vastgoedobjecten waar in het kader van het IHP (integraal onderwijshuisvestingsplan) ingrijpende renovaties plaatsvinden. In de periode 2021-2025 betreft dit de gymzalen Fabritiuslaan 52, Goudenregenlaan 5, Mozartlaan 31, Violonstraat 3. Tijdens de renovatie zal geen onderhoud plaatsvinden en na de renovatie (met name in het begin van de planperiode van 10 jaar) zal naar verwachting aanzienlijk minder cyclisch onderhoud nodig zijn. De gevolgen daarvan worden opgenomen in de volgende actualisatie van de MOP.
 3. De vervanging van kunstgrasveld Altius verloopt in 2020 nog via het investeringsprogramma. Dit was echter ook opgenomen in de MOP van de sportvelden. Het gaat om een bedrag van € 332.605 + € 13.437 (index) = € 346.042 inclusief btw.
- De onderhoudskosten voor het MOB-complex De Rading blijven buiten beschouwing. Afhankelijk van planvorming zou de afweging kunnen zijn om deze panden te slopen. Nadere besluitvorming hierover volgt.
- In 2019 is de nota *Grond- en Vastgoedbeleid 2020-2023 Inspelen op de situatie* vastgesteld. Het centrale uitgangspunt is “geen vastgoed, tenzij” (zie *bijlage 5* voor de uitgangspunten van deze nota). Onderdeel van de nota is de beslisboom vastgoedstrategie die helpt om te bepalen welke objecten behoren tot onze kernvoorraad of tot ondersteunend vastgoed. Op basis van deze beslisboom is voor de vastgoedportefeuille geconstateerd dat naast de in 2015 aangewezen 30 panden nog eens 17 panden verkocht kunnen worden. Daarom wordt het onderhoud van deze panden niet meegenomen in de MOP 2020-2034 maar ten laste gebracht van het jaarlijkse exploitatiebudget. In de uitwerkingsnota Vastgoed die in het najaar van 2020 wordt opgesteld, wordt ingegaan op de mogelijke verkoopstrategie, planning en opbrengst.

Beter inzicht en transparante keuzes

In april 2017 heeft de rekenkamer Hilversum het rapport *Onderzoek vastgoedbeheer* aan het college aangeboden. De rekenkamer stelt in hoofdconclusie 2 dat er door gebrekkige financiële informatie over de vastgoedportefeuille onvoldoende zicht is op de doelmatigheid (lasten versus baten), het aantal objecten, de waarde en de financiële risico's van de vastgoedportefeuille. Daarom is in 2017 gestart met het project *Basis op orde*.

Het nu voorliggende MOP 2020-2034 is een weergave van de verbeterlagen die gemaakt zijn vanuit het project *Basis op Orde* en de *Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020-2023 Inspelen op de situatie*. Als de vastgoedportefeuille in control is, leidt dit tot inzicht op het gebied van samenstelling, onderhoud en typologie waardoor transparante keuzes kunnen worden gemaakt. Hiermee zorgen wij ervoor dat het onderhoud en samenstelling van ons vastgoed kwalitatief op het niveau komt dat het verdient en dat nodig is om de economische waarde te behouden.

Onderdeel van *Basis op orde* is de aanschaf van een vastgoedbeheersysteem (VBS). Daarin spreken we niet meer van vastgoedpanden, maar objecten. De aanduiding van gemeentelijke vastgoed

panden

 leidde tot veel onnodige ruis. Zo kan een pand meerdere adressen hebben en na bijvoorbeeld splitsing uit meerdere objecten bestaan. Ook kunnen verschillende benamingen in omloop zijn (De Vorstin, Poppodium De Vorstin, Koninginneweg 44 etc.). Daarom is overgegaan tot een genummerde aanduiding van een vastgoedobject. In de tabel op pagina 5 staat een vergelijking van het aantal panden uit de oude MOP met het aantal objecten in de nieuwe MOP.

Aantallen verloopstaat	MOP oud	MOP nieuw
	aantal panden/ objecten	aantal objecten
Voorziening		
Voorziening groot onderhoud gemeentelijke huisvesting	4	4
Voorziening groot onderhoud parkeergarages	3	5
Voorziening groot onderhoud begraafplaatsen	2	7
Voorziening groot onderhoud gymnastieklokalen	28	29
Voorziening maatschappelijk vastgoed		
Voorziening groot onderhoud cultureel vastgoed		3
Voorziening groot onderhoud museum		1
Voorziening groot onderhoud sportaccommodaties		7
Voorziening groot onderhoud buurt- en clubhuizen en kinderopvang		11
Voorziening groot onderhoud overige vastgoed (exclusief De Rading)		36
Objecten maatschappelijk vastgoed	44	
Subtotaal maatschappelijk vastgoed	44	58
Voorziening groot onderhoud sluis 't Hemeltje		1
Voorziening groot onderhoud gemalen		10
Voorziening groot onderhoud gebouw openbaar groen (Dierenweide)		1
Totaal objecten/panden voorzieningen	81	115
Niet-strategisch vastgoed		
Rading (MOB-complex)	-	13
Te verkopen panden	-	47
Subtotaal niet strategisch vastgoed	-	60
Sportvelden	37	37
Totaal	118	212

Toelichting:

In bovenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoe de panden in de oude MOP zich verhouden tot de objecten in de nieuwe MOP.

Van de 81 panden uit de oude MOP zijn er in de tussentijd 5 verkocht of gesloopt. Met de 37 sportvelden komt het totaal uit op 118 panden in het oude MOP.

Dat zouden in vergelijking met de nieuwe MOP 2020-2034 nu 152 objecten zijn. Het totaal aantal objecten in de nieuwe MOP inclusief de niet-strategische panden (47 objecten) en De Rading (13 objecten) bedraagt 212 objecten (152 + 47 + 13 = 212 objecten).

In de nieuwe MOP 2020-2034 zijn alle vastgoedobjecten (212) opgenomen waarvoor wij als gemeente en eigenaar verantwoordelijk zijn.

- Het externe onderzoeksbureau heeft voor 175 objecten (115 objecten + 60 objecten niet-strategisch vastgoed) een MOP opgesteld. Voor 115 objecten wordt het groot onderhoud gefinancierd uit onderhoudsvoorzieningen. Voor 13 objecten van het MOB-complex De Rading volgt op termijn aparte besluitvorming. Het onderhoud daarvan is niet opgenomen in de dotaties aan de voorzieningen. Voor de resterende 47 objecten wordt een exploitatiebudget gevormd. Dit zijn objecten die op korte termijn verkocht kunnen worden en waarvoor onderhoudsniveau 4 geldt.
- De MOP voor de sportvelden is geactualiseerd voor de periode 2020-2029. De uitwerking daarvan is in de berekeningen meegenomen. Het cyclische onderhoud van de sportparken is vanaf 2015 in de voorziening maatschappelijk vastgoed opgenomen. Het gaat daarbij om 37 sportvelden verdeeld over 5 sportparken.

Wettelijk kader: het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) biedt gemeenten de mogelijkheid om voorzieningen in te stellen voor meerjarig groot onderhoud aan gemeentelijke vastgoedobjecten (inclusief de daaronder vallende maatschappelijke accommodaties). Door over een meerjarige periode per begrotingsjaar een gelijk bedrag aan deze voorzieningen te doteren, voorkomen we dat groot onderhoud eens in de zoveel jaar leidt tot een piekbelasting van de gewone exploitatie (de gemeentelijke winst- en verliesrekening).

De hoogte van de dotaties aan de voorzieningen groot onderhoud ramen wij jaarlijks voor een meerjarige periode (tien jaar). Het groot onderhoud boeken we ten laste van deze voorzieningen. In dit licht kan de voorziening gezien worden als een spaarpot waar we regelmatig wat in stoppen om grotere uitgaven uit te kunnen betalen.

Het BBV verbindt aan deze voorzieningen groot onderhoud een aantal voorwaarden. Zo moeten we de voorzieningen groot onderhoud gedegen onderhouden met een recente MOP. Daarnaast mag deze voorziening geen negatieve eindstand in enig jaar hebben. Uit de bijgevoegde verloopoverzichten van de voorzieningen komt dit in de nieuwe planperiode niet voor (bijlage 6).

Het klein en dagelijks onderhoud met een economische levensduur van één jaar of minder komt ten laste van de exploitatie.

Voorzieningen groot onderhoud

Op 11 november 2015 heeft de gemeenteraad besloten om de voorzieningen groot onderhoud in te stellen of te continueren. Het betreft de volgende voorzieningen (actuele benamingen):

- Maatschappelijk vastgoed: cultuur, welzijn, kinderopvang¹, woningen en sportaccommodaties²
- Begraafplaatsen: Noorderbegraafplaats, Zuiderhof en Bosdrift
- Schoolgebouwen: gymlokalen
- Parkeergarages: Gooiland, Gooise Brink en Leeuwenhoek
- Gemeentelijke huisvesting: raadhuis
- Gemeentelijke huisvesting: stadskantoor, villa en gemeentewerf (1^e Loswal)

Voor de dotaties aan (last) c.q. de vrijval van (bate) de voorzieningen groot onderhoud gebruiken we de volgende door de raad vastgestelde begrotingsprogramma's:

- Wonen & Leven (programma 1)
- Zorg (programma 2)
- Bestuur (programma 4)
- Financiën & Grondexploitaties (programma 5).

Het tempo en de fasering van het feitelijk groot onderhoud kan afwijken van de planning op basis van de MOP. Verder kan de noodzakelijke omvang van de voorzieningen groot onderhoud als gevolg van mutaties in het bestand aan vastgoedobjecten (koop, verkoop, splitsingen, etc.) nopen tot aanvullende dotaties (last) of leiden tot vrijval (bate). Daarom bepalen we jaarlijks bij de opmaak van de gemeentelijke jaarrekening of deze voorzieningen groot onderhoud meerjarig van voldoende omvang zijn. Conform het BBV zijn negatieve voorzieningen niet toegestaan.

¹ In de voorziening maatschappelijk vastgoed werd ook onderhoud voorzien voor objecten waarin commerciële functies zijn gehuisvest. Deze commerciële functies zijn na de analyse van de beslisboom vastgoed aangewezen als niet-strategische objecten. Deze niet-strategische objecten kunnen verkocht worden.

² Voor het onderhoud van de sportvelden heeft de raad ook investeringskredieten toegekend. Het BBV schrijft voor dat vervanging van een veld met dezelfde materialen (gras voor gras, kunstgras voor kunstgras) niet geactiveerd mag worden. Dit moet gefinancierd worden via de exploitatie of via een vooraf gevormde voorziening.

De 115 objecten uit de MOP vastgoedobjecten 2020-2034 moeten worden gekoppeld aan een voorziening. Op basis van een BBV-voorschrift is daarbij van belang te vermelden het taakveld dat van toepassing is op het object. Uitgangspunt van het BBV is dat de dotaties aan de voorzieningen via het betreffende taakveld plaatsvinden.

De voorziening maatschappelijk vastgoed is op dit moment een vergaarbak van objecten waarbij verschillende taakvelden/programma's van toepassing zijn. Naast objecten voor cultuur zijn er bijvoorbeeld ook objecten voor kinderopvang, buurt- en clubhuizen, sportaccommodaties, sportvelden en overig vastgoed.

Geadviseerd wordt om extra voorzieningen in te stellen die gekoppeld zijn aan het betreffende taakveld (en programma). Dit is een wettelijk BBV-voorschrift en geeft inzicht, toezicht, overzicht, beheersbaarheid en transparantie om de basis verder op orde te brengen.

Daarnaast wordt voorgesteld de voorzieningen raadhuis, stadskantoor en maatschappelijk vastgoed op te heffen waarbij de saldi per 1-1-2020 worden verdeeld over de nieuwe voorzieningen.

In *bijlage 1* zijn de objecten per voorziening in beeld gebracht.

Bij de gemeentelijke programmabegroting nemen wij in de paragraaf kapitaalgoederen een jaarplanning op voor de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.

In de programmabegroting en in de jaarrekening verklaren wij in de paragraaf kapitaalgoederen de mutaties in de verschillende onderhoudsvoorzieningen. Bovenstaand voorstel is gericht op de inrichting in onze financiële administratie (Key2Financien en Lias). Wij willen voorstellen om in de paragraaf kapitaalgoederen dit op een hoger aggregatieniveau (programmaniveau) te verklaren. In *bijlage 4* is in tabelvorm weergegeven in welke programma de voorziening dan valt.

Financiën, middelen & capaciteit

Uit de MOP vastgoedobjecten 2020-2034 (*bijlage 1*) blijkt dat voor de periode 2020-2029 een bedrag nodig is van € 26.226.241 inclusief btw (*bijlage 3*). Dit is het bedrag na de in de paragraaf *Uitgangspunten MOP 2020-2034* genoemde correcties

De MOP sportvelden is opgesteld met een planperiode van 10 jaar. Het groot onderhoud sportvelden (*bijlage 2*) bedraagt voor de periode 2020-2029 € 3.316.866- inclusief btw (*bijlage 3*).

Het totaalbedrag voor de nieuwe MOP komt over de periode 2020-2029 uit op € 29.543.107 inclusief btw.

In onderstaande tabel staat welke bedragen in de oude MOP waren opgenomen (inclusief btw).

Daarnaast is een jaarlijkse index van 2% op de deze bedragen toegepast. Deze index was niet in de oude MOP opgenomen, maar na 2015 wel van toepassing. De index is in de tussenliggende jaren wel in de programmabegroting verwerkt. In de geactualiseerde onderhoudsplanningen is wel een index van 2% opgenomen. Deze correctie is uitgevoerd om het verschil tussen de oude en de nieuwe MOP (inclusief btw) te kunnen vergelijken en analyseren.

Analyse	bedragen x € 1.000						Toelichting
	MOP oud 2015-2024 voorstel	Index 2%	MOP oud 2015-2024	Mop nieuw 2020-2029	Verschil	Onderdeel	
Onderhoud MOP (uit voorziening)							
Sportparken	1.364	110	1.474	3.317	1.843	1	A
Gymnastieklokalen	1.223	155	1.378	1.802	424	2	
Parkeergarages	2.672	223	2.895	4.236	1.341	3	B
Maatschappelijk vastgoed	8.081	959	9.040	10.368	1.329	4	C
Begraafplaatsen	1.276	125	1.401	461	-940	5	D
Nieuw (sluis, gemalen, openbaar groen)	nvt			849	849	6	E
Raadhuis, stadskantoor en villa	2.491	245	2.736	5.072	2.336	7	F
Subtotaal	17.107	1.816	18.923	26.104	7.181		
Onderhoud MOP (uit exploitatie)							
Te verkopen panden (exploitatie)*	nvt	nvt	nvt	3.439	3.439	8	
Af: t							
Rading (aparte besluitvorming)	nvt	nvt	nvt	pm	pm	9	
Subtotaal	nvt	nvt	nvt	3.439	3.439		
Totaal	17.107	1.816	18.923	29.543	10.620		

*) Voor het benodigde bedrag van € 4.296.000 wordt een budget beschikbaar gesteld in 2020 van € 867.000

Voor het restant van € 3.429.000 wordt een taakstelling opgelegd van 25%= € 857.000.

Analyse

Een eerste analyse maakt duidelijk dat het onderhoud voor de planperiode 2020-2029 aanzienlijk duurder is dan de planperiode 2015-2024 (waarop de oude dotaties aan de voorzieningen zijn gebaseerd).

Op hoofdlijnen wordt zichtbaar dat voor de onderdelen 1 tot en met 7 (sportparken, gymnastieklokalen, parkeergarages, maatschappelijk vastgoed, gemeentelijke huisvesting en de objecten die nieuw in de voorziening worden opgenomen) € 7,5 miljoen meer onderhoud nodig is vergeleken met de vorige planperiode 2015-2024. Dit is weergegeven in de kolom verschil.

Onderdeel 8 heeft betrekking op de te verkopen panden. Het onderhoud daarvan is ook in de MOP opgenomen. Dit onderhoud wordt uit exploitatiebudgetten gedekt en dus niet uit de voorziening. Het geplande onderhoud voor de periode 2020-2029 bedraagt € 4,3 miljoen (waarvan € 3,2 miljoen in de periode 2021-2029). Bij verkoop van panden zal dit onderhoud niet meer nodig zijn en kan het exploitatiebudget verlaagd worden. De komende periode zal extra worden ingezet op deze verkoop.

Onderdeel 9 betreft de panden van De Rading (MOB-complex) die ook in de MOP zijn opgenomen. Daarvoor wordt geen voorziening of exploitatiebudget beschikbaar gesteld. Hiervoor volgt nog aparte besluitvorming.

Toelichting op de verschillen

De verschillen in de MOP kunnen als volgt worden verklaard:

- Voor de sportparken vallen de kosten voor het onderhoud in de nieuwe planperiode ten opzichte van de oude planperiode aanzienlijk hoger uit, namelijk € 1,8 miljoen. Dit komt doordat gemeenten vanaf 2019 de btw niet meer rechtstreeks mogen verrekenen. Het onderhoud wordt daardoor duurder. Via een specifieke uitkering van het Rijk (de zogenaamde SPUK) kunnen wij daarvoor vanaf 2019 een financiële compensatie krijgen. Deze compensatie is in de dekking van dit voorstel opgenomen. Daarnaast loopt de vervanging van de toplagen van de sportvelden nu via de voorzieningen. Voorheen verliep dit via het investeringsprogramma. Dit betekent dat er hogere dotaties noodzakelijk zijn om de voorzieningen groot onderhoud op het gewenste kwaliteitsniveau te houden. De effecten daarvan zijn op pagina 10 in beeld gebracht.
- Voor onderdeel 3 (parkeergarages) vallen omvangrijke onderhoudswerkzaamheden (zoals het vervangen van liftinstallaties) in de nieuwe planperiode 2020-2029. Dit leidt tot een hoger niveau van de voorzieningen.
- Voor onderdeel 4 (maatschappelijk vastgoed) is het onderhoud in de nieuwe planperiode duurder doordat meer objecten in de nieuwe MOP zijn opgenomen.

- Er is een toename van 44 panden naar 58 objecten. Ook zijn de kosten hoger omdat een aantal dure algemeen cyclische onderhoudswerkzaamheden in deze planperiode moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is (net als bij de sportparken) de btw voor de sporthallen kostenverhogend.
- D. Voor onderdeel 5 (begraafplaatsen) vallen de onderhoudskosten lager uit dan in de oude planperiode. Dit komt omdat er minder omvangrijke werkzaamheden nodig zijn in de nieuwe planperiode.
 - E. Onderdeel 6 (gemalen, sluis en openbaar groen) bevat objecten die voor het eerst in de MOP zijn opgenomen en waarvoor een onderhoudsvoorziening wordt gevormd.
 - F. Onderdeel 7 betreft de gemeentelijke huisvesting. Ook hier geldt dat de onderhoudswerkzaamheden in de nieuwe planperiode omvangrijker zijn dan in de voorgaande periode met hogere dotaties aan de voorziening tot gevolg. De 's-Gravesandelaan is overgeheveld naar de lijst te verkopen objecten. Daardoor blijft het aantal gebouwen/objecten 4.

Daarnaast zijn algemene oorzaken aanwijsbaar die niet voor één specifieke voorziening gelden, maar voor alle voorzieningen:

1. Stijging kosten onderhoud

De kosten van onderhoud zijn in de periode 2015-2019 erg gestegen. Dit komt door hogere kosten voor bouwmaterialen en loonkosten.

2. Verkoop vastgoedobjecten

In 2015 was de verwachting dat de gemeente 30 vastgoedobjecten op korte termijn zou afstoten. Dit is niet gebeurd en daardoor drukken de onderhoudskosten van deze vastgoedobjecten langer op de gemeentelijke begroting.

3. Toename aantal vastgoedobjecten

In de nieuwe MOP zijn aanzienlijk meer objecten opgenomen dan in de oude MOP. In de tabel op pagina 5 zijn wij van 81 panden naar 175 objecten gegaan. Daar komt bij dat voor een aantal activiteiten het groot onderhoud (met een cyclus van meer dan 10 jaar) juist in deze nieuwe planperiode valt.

4. Bezuinigingen

Een bijkomend effect is dat in de dotaties aan de voorzieningen in het verleden (bezuinigings)kortingen tot 20% zijn toegepast. De dotaties aan de voorzieningen liepen daardoor terug van € 1.536.000 naar € 1.033.000. De dotaties van € 210.000 aan de Vorstin moeten daarbij gecorrigeerd worden omdat dit onderhoud (met middelen) is overgedragen aan de Vorstin. Per saldo is daardoor € 293.000 minder gedoteerd waardoor de voorzieningen voor groot onderhoud niet voldoende zijn gevoed. In het jaarverslag 2018 is gesignaleerd dat door deze kortingen de voorzieningen niet meer op peil waren. Dit heeft ertoe geleid dat in 2018 maar ook in 2019 (t.o.v. de begroting) al aanvullende dotaties aan de voorzieningen zijn gedaan. In het overzicht op pagina 8 zijn de onderhoudsbedragen van beide planperiodes naast elkaar gezet.

Al met al betekent dit dat extra toevoegingen nodig zijn aan de voorzieningen. Onderstaand overzicht bevat een verloopstaat voor de komende begrotingsperiode.

bedragen x € 1.000									
Verloopstaat toevoegingen voorzieningen	MOP (ou	Mutatie	MOP (oud) situatie 2019	MOP (nieuw) situatie 2020	MOP (nieuw) situatie 2021	MOP (nieuw) situatie 2022	MOP (nieuw) situatie 2023	MOP (nieuw) situatie 2024	
Voorziening groot onderhoud parkeergarages	142		142	312	312	312	312	312	
Voorziening groot onderhoud begraafplaatsen	101		101	13	13	13	13	13	
Voorziening groot onderhoud gymnastieklokalen	125		125	141	141	141	141	141	
Subotaal	368	0	368	466	466	466	466	466	
Voorziening groot onderhoud maatschappelijk vastgoed	1.168		665	1.048	1.048	1.048	1.048	1.048	1*
<i>Uitname Vorstin onderhoud € 210.000</i>		-210							
<i>Bezuinigingen (taakstelling)</i>		-293							2*
Subotaal	1.168	-503	665	1.048	1.048	1.048	1.048	1.048	
Voorziening groot onderhoud gemeentelijke huisvesting	nvt	nvt	180	310	310	310	310	310	3*
Subotaal	nvt	nvt	180	310	310	310	310	310	
Nieuw in te stellen voorzieningen									
Voorziening groot onderhoud sluis 't Hemeltje	nvt	nvt	nvt	9	4	4	4	4	4*
Voorziening groot onderhoud gemalen	nvt	nvt	nvt	247	39	39	39	39	4*
Voorziening groot onderhoud gebouwen openbaar groen	nvt	nvt	nvt	67	2	2	2	2	4*
Subotaal	nvt	nvt	nvt	323	45	45	45	45	
Totaal	1.536	-503	1.213	2.147	1.869	1.869	1.869	1.869	
			(a)	(b)	(c)	(c)	(c)	(c)	5*

- 1) In het raadsvoorstel 11 november 2015 is het onderhoud voor de Vorstin opgenomen. Dit onderhoud is inmiddels overgedragen.
2) In het raadsvoorstel 11 november 2015 zijn reducties toegepast op de toevoegingen aan de voorziening maatschappelijk vastgoed.
3) In het raadsvoorstel 11 november 2015 is de gemeentelijke huisvesting niet meegenomen. Hiervoor bestond een eigen planning.
4) In het huidige voorstel zijn dit de toevoegingen aan de nieuw in te stellen voorzieningen.
5) Extra toevoegingen aan de voorzieningen zijn nodig vanaf 2021-2024 € 656.000 (c-a)
5) Extra toevoegingen aan de voorzieningen zijn nodig in 2020 € 934.000 (b-a)

Voor de extra toevoegingen bestaat (ten dele) financiële dekking. In onze gemeentelijke begroting zijn bijvoorbeeld al budgetten opgenomen om de voorzieningen te voeden. Daarmee rekening houdend worden de netto effecten op de begroting hieronder toegelicht bij de financiële dekking.

Financiële dekking MOP 2020-2029

De netto effecten van de nieuwe MOP op de begroting en de kadernota zijn opgenomen in onderstaande tabel. De financiële gevolgen en dekking worden op pagina 12 nader toegelicht. De vermelde themacode verwijst naar het programma.

bedragen x € 1.000						
Financiële gevolgen MOP 2020-2029	Thema Code	2020	2021	2022	2023	2024
Bestaande voorzieningen (mutaties dotaties t.o.v. begroting)						
Voorziening groot onderhoud gemeentelijke huisvesting	04.03	130	130	130	130	130
Voorziening groot onderhoud parkeergarages	01.03	170	170	170	170	170
Voorziening groot onderhoud begraafplaatsen	01.01	-88	-88	-88	-88	-88
Voorziening groot onderhoud gymnastieklokalen	02.02	16	16	16	16	16
Nieuwe voorzieningen (herverdeling maatschappelijk vastgoed)						
Voorziening groot onderhoud cultureel vastgoed	01.02	162	162	162	162	162
Voorziening groot onderhoud museum	01.02	85	85	85	85	85
Voorziening groot onderhoud gebouwen volksgezondheid	-	-	-	-	-	-
Voorziening groot onderhoud sportaccommodaties	01.02	280	280	280	280	280
Voorziening groot onderhoud buurt- en clubhuizen en kinderopvang	02.02	154	154	154	154	154
Voorziening groot onderhoud overig vastgoed	05.02	126	126	126	126	126
Voorziening groot onderhoud sportparken	01.02	241	241	241	241	241
Nieuwe voorzieningen						
Voorziening groot onderhoud sluis 't Hemeltje	01.04	9	4	4	4	4
Voorziening groot onderhoud gemalen	01.04	247	39	39	39	39
Voorziening groot onderhoud gebouwen openbaar groen	01.04	67	2	2	2	2
Onderhoudsbudgetten te verkopen panden	05.02	867	115	70	-84	-14
Financiële dekking						
Dotaties voorziening maatschappelijk vastgoed	div.	-665	-665	-665	-665	-665
Bijdrage SPUK	01.02	-120	-164	-91	-84	-198
Restauratiesubsidies	div.	-59	-54	-54	-40	-15
Onderhoudsbudgetten gemalen	01.04	-20	-20	-20	-20	-20
Totaal		1.602	533	561	428	409
Beschikbaar gesteld via de kadernota			527	549	570	570
Saldo (+ = voordeel, - = nadeel t.o.v. kadernota)			-6	-12	142	161

Toelichting

Naast de extra kosten zijn er ook budgetten die als dekking fungeren.

- De bestaande voorziening maatschappelijk vastgoed wordt opgeheven. Het saldo wordt verdeeld over de nieuwe voorzieningen groot onderhoud. In de begroting is nog structureel een dotatie opgenomen van € 665.000 voor de voorziening maatschappelijk vastgoed. Deze dient als dekking voor de dotaties aan de nieuwe voorzieningen.
- Voor gemeentelijke huisvesting €180.000, parkeergarages € 142.000, begraafplaatsen € 101.000 en gymnastieklokalen € 125.000 is al in de begroting een dotatie aan de voorziening opgenomen. De extra dotaties staan in de tabel op pagina 8 onder de bestaande voorzieningen.
- Het onderhoud voor de sportaccommodaties is 21% duurder omdat de btw niet kan worden verrekend. Het Rijk geeft de gemeente voor dit verlies een compensatie volgens de specifieke uitkering stimulering sport (SPUK). Deze compensatie is afhankelijk van de kosten die voor de sportaccommodaties worden gemaakt. Op basis van de geplande onderhoudskosten is een inschatting gemaakt van de compensatie die wij uit de regeling SPUK zullen ontvangen.
- Aan restauratiesubsidies ontvangen wij in de periode 2020-2024 nog incidenteel € 222.000. Voor het onderhoud van de gemalen bestaan al onderhoudsbudgetten. Exclusief btw bedraagt dat gemiddeld jaarlijks € 20.000 per jaar.

De financiering van de vervanging van (toplagen) van (kunst)grasvelden zijn tot op heden gezien als een investering via het Investeringsplan. Op grond van het BBV is deze verwerking niet langer toegestaan en dient dit via de onderhoudsvoorziening lopen. Het cyclisch onderhoud en vervanging van de (kunst)grasvelden zal dan ook voortaan via de voorzieningen verlopen. De kapitaallasten van de geplande investeringen van gemiddeld € 72.000 kunnen dan vrijvallen. Het financiële voordeel hiervan is zichtbaar gemaakt in de paragraaf kapitaalgoederen van de gemeentelijke begroting en dus niet als dekking in onderstaand overzicht meegenomen.

Binnen het programma 1, taakveld 01.02 vindt daardoor een verschuiving plaats van lagere kapitaallasten naar hogere exploitatiekosten (toevoegingen aan de voorzieningen sportparken en sportaccommodaties).

Wijziging begroting 2020

Het voorstel heeft tot gevolg dat de begroting voor 2020 als volgt gewijzigd moet worden:

Dotaties voorzieningen				
Prog		Lasten	Baten	Saldo
1	Wonen en leven	488	-120	368
2	Zorg	170	-	170
4	Bestuur	130	-59	71
5	Financiën en grondexploitatie	126	-	126
div	onttrekking mvg		-2.012	-2.012
1	Wonen en leven	1.637		
2	Zorg	205		
5	Financiën en grondexploitatie	170		
Totaal begrotingswijziging		2.926	-2.191	735
Bedragen x € 1.000				
Exploitatie				
Prog		Lasten	Baten	Saldo
div	Exploitatie verkopen te pander	867	-	867
Totaal begrotingswijziging		867	-	867
Bedragen x € 1.000				

Toelichting op voorgestelde wijzigingen begroting 2020

1. Extra dotaties voorzieningen onderhoud 2020

Op grond van de nieuwe MOP zijn naast de gevraagde extra dotaties bij de begroting vanaf 2021 ook voor het jaar 2020 aanvullende dotaties nodig om de voorzieningen groot onderhoud op peil te brengen. Per saldo gaat het om een bedrag van € 735.000. *Wij vragen de raad daarvoor aanvullend budget te verstrekken en daartoe de begroting 2020 te wijzigen.*

2. Onderhoudsbudgetten te verkopen panden 2020

Er staan 47 objecten op de nominatie om verkocht te worden. Voor deze objecten is geen onderhoudsvoorziening getroffen. De kosten van onderhoud worden gefinancierd uit de exploitatie. De benodigde exploitatiebudgetten voor een totaal van € 956.673 zijn in beeld gebracht. Voor het onderhoud van deze objecten is in de begroting een exploitatiebudget beschikbaar waarvan structureel € 90.000 voor het onderhoud aan de niet-strategische panden. In 2020 is daarom aanvullend nodig € 867.000. Wij vragen de raad daarvoor aanvullend budget te verstrekken en daartoe de begroting 2020 te wijzigen.

Het onderhoud van de gebouwen van het MOB-complex De Rading is niet in de berekeningen meegenomen. Hiervoor volgt separate besluitvorming.

Kadernota 2021-2024

Via de kadernota is voor de periode 2021 tot en met 2024 extra budget beschikbaar gesteld om de dotaties aan de voorzieningen groot onderhoud op peil te brengen. Ten opzichte van de kadernota zijn de uitgangspunten nog op een aantal onderdelen bijgesteld.

1. Na toetsing van de vastgoedportefeuille aan de beslisboom uit de nota grond- en vastgoedbeleid staan er 47 objecten op de lijst van niet-strategische (te verkopen) panden. Het onderhoud voor deze panden wordt gedekt uit het exploitatiebudget. Bij het opmaken van de kadernota stond de lijst met niet-strategische panden nog niet vast en was geen rekening gehouden met extra benodigd onderhoudsbudget. Het extra benodigd onderhoudsbudget bedraagt voor 2021 € 115.000, voor 2022 € 70.000. In de jaren 2023 en 2024 verwachten wij een lager budget voor het exploitatieonderhoud nodig te hebben, namelijk voor 2023 € -84.000,- en voor 2024 € -14.000,- dan in de kader aangekondigd.
2. Het gevolg van de beoogde verkoop van deze panden is dat structurele dotaties aan de voorzieningen groot onderhoud kunnen worden verminderd met: € 109.000 voor 2021, met € 58.000 voor 2022 en 2023 en met € 147.000 voor 2024 (t.o.v. de uitgangspunten bij de kadernota).
3. In de nieuwe MOP 2020-2034 zijn twee objecten opgenomen die nog niet betrokken waren bij de uitgangspunten van de kadernota.
4. Er treden (her)verdeeffecten op bij het opheffen (en herverdelen) van de voorziening maatschappelijk vastgoed over de nieuw in te stellen voorzieningen.
5. Per saldo (dotaties voorzieningen en onderhoudsbudget in de exploitatie) is er ten opzichte van de uitgangspunten bij de kadernota in 2021 nauwelijks verschil (€ 6.000 nadelig). In 2022 leidt dit tot een nadeel van € 119.000, om in 2023 en 2024 om te buigen in een positief verschil (t.o.v. de uitgangspunten bij de kadernota) van respectievelijk € 20.000 en € 54.000.

Voorgesteld wordt om een taakstelling op te nemen voor het exploitatie-onderhoud van de te verkopen panden voor de jaren 2021-2029. Vanuit het benodigde bedrag van € 4.296.000 (dat gebaseerd is op een scenario waarin geen panden worden verkocht in de komende 10 jaar) wordt in 2020 een budget van € 867.000 beschikbaar gesteld. Voor het restant van € 3.429.000 over de periode 2022-2029 wordt een vermindering van € 25%, zijnde € 857.000,- toegepast. Deze vermindering is gebaseerd op basis van een minimaal te verwachten aantal te verkopen panden tot en met 2029. Dat is over de periode van 2022-2029 gemiddeld €107.000,- per jaar.

Uitvoering

Met het nu voorliggende voorstel stelt u de MOP vastgoedobjecten 2020-2034 en de MOP sportparken 2020-2029 vast voor de periode 2020-2029.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. MOP 2020-2034 vastgoedobjecten en exploitatie.
2. MOP 2020-2029 sportvelden.
3. Financiën MOP.
4. Mutaties onderhoudsvoorzieningen.
5. Uitgangspunten Nota Grond- en Vastgoedbeleid.
6. Verloopoverzichten voorzieningen.