



B en W-voorstel

portefeuillehouder
T.A.F.A. Klomberg

begrotingsprogramma
4 Duurzaamheid

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)
1 (besloten) bijlage

rol raad
Ter kennisname

onderwerp

- Het vaststellen van de onderhoudsbegroting van de vastgoedportefeuille zoals opgenomen in (besloten) bijlage 1, ten behoeve van de onderbouwing van de voorziening 'Onderhoud vastgoed' zoals besloten in de jaarrekening 2019;

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Er wordt een voorstel gedaan voor het vaststellen van de onderhoudsbegroting per object op basis van de NEN2767 zoals vastgesteld in het Rhedens Vastgoedkader (feb. 2019).

2 Wat is de aanleiding?

1 Eisen BBV

Conform de eisen van het BBV is een voorziening de enige methode om lasten voor planmatig onderhoud te egaliseren over meerdere begrotingsjaren. De huidige reserve SBO gebouwen met een egalisatiefunctie, is op basis van het BBV niet toegestaan en dient via een voorziening te lopen. Het huidige SBO Gebouwen is omgezet in een voorziening. Voor wat betreft de uitvoering van het onderhoud verandert er niets, dit betekent dat er wordt gekeken naar het verwachte onderhoud voor de komende 10 jaar en het jaarlijkse gemiddelde wordt gedoteerd in de voorziening.

2 Geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanningen

Voor het vaststellen van een voorziening stelt het BBV dat hieraan onderhoudsplanningen ten grondslag liggen die niet ouder zijn dan 3 jaar. De onderhoudsplanningen van alle panden zijn daarmee opnieuw opgesteld in juni 2019 en vormen hiermee een goede basis voor het vaststellen van de voorziening onderhoud vastgoed. Deze onderhoudsplanningen zijn gemaakt op basis van de NEN2767, het onderhoudsniveau waar alle panden op gehouden worden.

3 Onderhoud gemeentehuis en Biljoenbad

Voor het gemeentehuis wordt er voor gekozen om niet de meerjarenonderhouds- planning voor planmatig onderhoud te volgen. Voor dit pand wordt immers binnen afzienbare tijd een andere keuze voor de toekomst verwacht dan het huidige gebruik. Het planmatig onderhoud wordt, gelijk aan de vaststelling van het SBO gebouwen in 2017, niet gebudgetteerd. Het preventief en correctief onderhoud mag, conform de eisen van het BBV, niet opgenomen worden in de voorziening. De kosten voor het preventief en correctief onderhoud worden, net als bij de andere panden, gedekt uit de exploitatie. De onderhoudslasten voor het nieuwe gemeentehuis worden in 2022 met de kadernota opgenomen in de begroting.

De onderhoudskosten van het Biljoenbad zijn eveneens nog niet in deze begroting opgenomen. De komende periode wordt gebruikt, om na de recente oplevering, de onderhoudskosten definitief in beeld te krijgen. Het streven is om deze kosten bij de behandeling van de Zomernota in de begroting te brengen.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV, art. 44 lid 1c)
Rhedens Vastgoedkader (pag. 11)

4 Wat willen wij bereiken?

Dat het onderhoud van de vastgoedportefeuille van gemeente Rheden financieel goed is afgedekt op een manier die volgens het BBV toereikend is. Hiermedragen wij bij aan het creëren van duurzame steden en gemeenschappen, global goal 11.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Het onderhoud oppakken conform de meerjarenonderhoudsplannen van de panden. Om de risico's in de uitvoering van het onderhoud te beperken worden de werkzaamheden uit de meerjarenonderhoudsplanningen aanbesteed. Een deel komt terug in de exploitatiekosten per pand en een deel wordt gestort in de voorziening 'Onderhoud vastgoed'.

Voor het gemeentehuis worden de wettelijk verplichte inspectie en keuringen uitgevoerd en de klachten en storingen opgepakt. Er wordt geen planmatig onderhoud uitgevoerd.

Het instellen van een voorziening is een bevoegdheid van de Raad. De vaststelling hiervan is opgenomen in de besluitvorming van de jaarrekening 2019.

6 Wat gaat het kosten?

De beide reserves zijn, samen met de huidige dotatie, voldoende om de onderhoudskosten van ons vastgoed te afdekken.

	2020	2021	2022	2023
Correctief en preventief onderhoud	€ 254.256,26	€ 254.256,26	€ 254.256,26	€ 254.256,26
Planmatig onderhoud	€ 586.514,53	€ 586.514,53	€ 586.514,53	€ 586.514,53
Totale lasten onderhoud	€ 840.770,79	€ 840.770,79	€ 840.770,79	€ 840.770,79
Beschikbare middelen	€ 856.167,00	€ 856.167,00	€ 856.167,00	€ 856.167,00
Resultaat	€ 15.396,21	€ 15.396,21	€ 15.396,21	€ 15.396,21

7 Wat zijn de risico's?

Met vaststelling van deze onderhoudsbegroting per object worden de risico's voor budgettering van het onderhoud verkleind. De budgetten kunnen alleen nog aangewend worden voor de zaken die beschreven staan in de meerjarenonderhoudsplannen.

De acute risico's voor het Gemeentehuis zijn afgewend, er is nu geen budget opgenomen voor het Gemeentehuis. Er blijft een risico voor de bedrijfscontinuïteit van de gemeentelijke organisatie doordat er al geruime tijd geen planmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Het exploitatiebudget van het gemeentehuis wordt gevoed door de huurinkomsten van de onderliggende huurovereenkomsten (met De Connectie en voor diverse zendmasten). Opzegging van deze overeenkomsten, met name de huurovereenkomst met De Connectie, heeft directe gevolgen voor het exploitatiebudget. Daarmee zal de bekostiging van het onderhoud van het gemeentehuis op termijn opnieuw ter sprake komen. De Connectie is op zoek naar alternatieve huisvesting en verwacht dit in 2023 te kunnen betrekken.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Er is draagvlak voor dit voorstel bij de beleidsafdelingen en de huurders en gebruikers van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Er wordt intern afgestemd met de beleidsafdelingen en de projecten waaronder voor het project gemeentehuis.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De voorziening 'Onderhoud vastgoed' wordt, evenals andere voorzieningen, bij de jaarrekening geëvalueerd. Bij het opmaken van de jaarrekening wordt beoordeeld of de voorziening nog voldoende van omvang is om het onderhoud uit te voeren. Onderliggende beheerplannen worden minimaal 4-jaarlijks geactualiseerd, indien nodig vaker. Elke vier jaar wordt er bekeken of een actualisatie van de voorziening noodzakelijk is op basis van het onderhoudsplan.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema-Holstein,
secretaris.