

\ Raadsvoorstel

Zaak 87797

Onderwerp: Actualisatie MOP gemeentelijk vastgoed 2021-2030
Openbaarheid: Openbaar
Portefeuillehouder: Wethouder Braun
Datum Raad: 09-07-2020
Nummer: 2020/4/7

\ Samenvatting

Het Meerjarig Onderhouds Programma voor het gemeentelijk vastgoed is in 2020 geactualiseerd (MOP 2021-2030).

Op grond van het gehanteerde kwaliteitsniveau (conditiescore 2) is een meerjaren-kosten-doorrekening gemaakt van de onderhoudskosten voor het gemeentelijk vastgoed. Het betreft een overzicht van de kosten waar de gemeente in een tijdsbestek van 10 jaar rekening mee dient te houden om haar vastgoed bouwkundig en installatietechnisch op het vastgestelde peil te houden.

Het Mop wordt ééns in de 4 jaar geactualiseerd.

\ Conceptbesluit

1. In te stemmen met het Meerjarig Onderhouds Programma 2021-2030 voor het gemeentelijk vastgoed met conditiescore 2 als bestaand uitgangspunt.
2. In te stemmen met een jaarlijkse dotatie van € 471.914 in de begroting 2021-2024. Dit is € 110.600 meer dan nu beschikbaar is in de meerjarenbegroting (€ 361.314). Deze meerkosten dienen financieel gedekt te worden uit de algemene middelen.

\ Grondslag

- Gemeentewet artikel 186
- BBV art. 44

\ Aanleiding

Vaststelling door Raad:

In het financieel verdiepingsonderzoek van de Provincie juni 2016 (blz. 48 en 49) is aangegeven dat de Raad minstens ééns in de 4 jaar de geactualiseerde beheersplannen dient vast te stellen. Het laatste plan is in 2016 door de Raad vastgesteld en wordt nu wederom, geactualiseerd, aangeboden aan de Raad.

\ Doel

Een actuele versie van het MOP zorgt ervoor dat de gemeente een reële financiële reserve opbouwt zodat het gemeentelijk vastgoed deugdelijk kan worden onderhouden. Bovendien worden de financiële gevolgen van gewijzigde regelgeving en alle toevoegingen en/of veranderingen aan een gebouw meegenomen.

\ Argumenten

Onderhoud aan vastgoed is een belangrijk onderdeel van vastgoedbeheer. Als dat onderhoud alleen wordt uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen optreedt, is de kans groot dat er vervolgschade aan de gerelateerde elementen optreedt. Met planmatig onderhoud wordt dit voorkomen. Dit planmatig onderhoud wordt verwoord in een Meerjarig Onderhouds Programma (MOP).

Het kostenoverzicht, behorende bij het MOP 2021-2030 is als bijlage 1 toegevoegd (MOP 2021-2030 definitief, d.d. 10-02-20). De belangrijkste verschillen met het voorgaande MOP zijn in bijlage 2 benoemd (Overzicht verschillen MOP 2017 t.o.v. MOP 2021 d.d. 28-05-20).

Als uitgangspunt voor het beoogde kwaliteitsniveau van het gemeentelijk vastgoed wordt conditiescore 2 gehanteerd. Dit is in het Raadsbesluit van 22-12-16 vastgesteld. Conditiescore 2 betekent een goede onderhoudssituatie waarin de primaire functievervulling van het gebouw is gewaarborgd. Echter er kunnen gebreken in geringe mate voorkomen. Met deze conditiescore wordt een optimaal evenwicht bereikt tussen beheer, behoud van kwaliteit en functionaliteit enerzijds en onderhoudskosten anderzijds.

\ Kanttekeningen

Conditiescore

Uitgangspunt in het opgestelde MOP is conditiescore 2. Het is ook mogelijk om andere conditiescores te hanteren:

- Zouden alle objecten op conditiescore 1 gehouden worden (een uitstekende onderhoudssituatie, nieuwbouw) dan zouden alle kleine gebreken, vervuilingen e.d. direct hersteld moeten worden. Dit is echter niet altijd noodzakelijk en financieel erg kostbaar.
- Indien conditiescore 3 gehanteerd zou worden zou dit circa 15% minder kosten met zich mee brengen. Echter de primaire functievervulling van het gebouw is dan niet altijd gewaarborgd (denk aan lekkages, tocht e.d.).
- Bij conditiescore 4 zijn de kosten de eerste jaren beduidend lager maar zal er op de langere termijn een hoger investeringsbedrag mee gemoeid zijn (vervangingskosten zijn hoger dan onderhoudskosten). Storingen in de functievervulling komen daarbij geregeld voor.

Geen MOP

Voor een deel van het gemeentelijk vastgoed is geen MOP opgesteld. Hier vinden ook geen frequente inspecties plaats:

- De kleedlokalen van voetbalvereniging Hellas (voorheen SCKR) in Ransdaal. In het interne accommodatie-overleg is afgesproken dat hier enkel het hoogstnoodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd. De kosten worden op het budget voor de gezamenlijke voetbal-accommodaties geboekt. Op dit moment wordt de accommodatie beheert door leegstandsbeheer Maximus.
- Woonhuis Valkenburgerweg 36. Onderhoud wordt op afroep uitgevoerd.
- Kerkplein 39: sinds 2019 in eigendom van gemeente na overlijden bewoonster. Verkoop is lopend.
- Kerkplein 54 (jaarlijks budget t.b.v. onvoorziene zaken a € 3.500,--), beheer via Maximus.
- Kerkplein 56 (jaarlijks budget t.b.v. onvoorziene zaken a € 3.500,--).

- Chalets Haspengouw. Nog 3 chalets in bezit. Hiervan worden er 2 gesloopt en 1 wordt getracht te verkopen. Onderhoud is uitbesteed aan extern buro Nijbod.
- Woningen statushouders (7 woningen). Onderhoud en beheer is uitbesteed aan Woningstichting Voerendaal. Per woning wordt € 5.000,--/jaar gereserveerd voor het onderhoud.

Innovo

Tot slot is een aantal accommodaties in beheer bij overkoepelend schoolbestuur Innovo (juridisch eigenaar). Tot 2015 was enkel het binnen-onderhoud voor rekening van Innovo. Het buitenonderhoud en de installaties kwamen voor rekening van de gemeente. Vanaf 2015 is Innovo verantwoordelijk voor het gehele onderhoud aan de gebouwen. Het betreft hier de volgende objecten:

- Brede school Cortemich, Voerendaal
- Basisschool Berg Op, Ubachsberg
- Basisschool Ummer Clumme incl. gymzaal, Klimmen
- Basisschool Theresia, Ransdaal

Innovo beheert en onderhoudt dit vastgoed op basis van haar eigen MOP's.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Zoals in de programmabegroting is weergegeven gaan de investeringen en het beheer in de openbare ruimte uit van een duurzame, veilige en betaalbare inrichting en onderhoud, die bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen. Het programma Openbare ruimte, waaronder het gemeentelijk vastgoed, draagt zo bij aan een aantrekkelijk leef-, werk- en recreatie-omgeving. Ook voor het programma "Sociaal Domein" is het gemeentelijk vastgoed ondersteunend om de doelstellingen uit het Sociaal Domein te faciliteren.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Het MOP 2021 t/m 2030 bedraagt in totaal: € 5.050.679,-- excl. btw binnen het tijdsbestek van 10 jaar, oftewel € 505.067,-- per jaar. Niet alle panden komen in aanmerking voor verrekening van btw. Hiermee rekening houdend bedraagt het totaalbedrag € 5.219.126,-- inclusief de kostprijsverhogende btw voor het genoemde tijdsbestek.

Dat betekent een jaarlijkse reservering van € 521.912,-- incl. btw. Het voorgaande MOP ging uit van een reservering van € 416.481,-- incl. btw. Een verschil van € 105.431,-- /jaar. De verschillen (excl. btw) zijn uitgelegd in bijlage 2.

Dit verschil volgt uit de volgende zaken:

- De panden worden steeds ouder waarbij de meeste panden de onderhouds-cyclus van 15 of 30 jaar hebben bereikt. Hierbij worden diverse zaken zoals installaties, daken en binnenafwerking vervangen.
Deze vervangingscyclus staat overigens los van de investerings-termijnen van gebouwen bij nieuwbouw of renovatie.
- Uitbreiding van het arsenaal (MFC Auw Sjoel) en uitbreiding installaties en voorzieningen (Bibliotheek Voerendaal)
- Meer wet- en regelgeving (bijv. op het gebied van legionella-preventie)

Thans wordt de beginstand per 01-01-2021 van de voorziening geraamd op afgerond € 500.000. Voorgesteld wordt om ook nu weer gebruik te maken van deze opgebouwde voorziening. De jaarlijkse dotatie zal daardoor € 471.914 bedragen (i.p.v. € 521.914).

In het college is op 21-04-2020 afgesproken dat de huurinkomsten van de peuterspeelzalen ad € 24.655 per jaar ingezet kunnen gaan worden ter dekking van de stijging van de jaarlijkse dotatie. Op dit moment is nog geen sprake van een nieuwe huurovereenkomst. Daarom is in dit voorstel nog geen rekening gehouden met genoemde extra huurinkomsten.

De financiële stand van zaken incl. btw en de cijfers uit de begroting zijn weergegeven in bijlage 3 (meerjarenraming onderhoud gemeentelijke gebouwen).

\ Uitvoering

Het MOP gaat uit van een theoretische cyclus waarbij globaal het jaar van onderhoud wordt bepaald in combinatie met frequente inspecties waarmee het exacte moment van uitvoering aangegeven kan worden.

De inspecties betreffen altijd een visueel, niet-destructief onderzoek. Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en, de voor de betreffende bouwdelen, normaal geldende levensduur (denk bijvoorbeeld aan riolering).

Het MOP gemeentelijk vastgoed wordt in samenspraak met adviesbureau Bremen 2-jaarlijks geactualiseerd. Aan de hand van het reeds uitgevoerde onderhoud en de bevindingen tijdens de locatie-bezoeken worden de plannen aangepast.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

\ Bijlagen

- Bijlage 1 Totaaloverzicht 2021-2030 d.d. 10-02-2020
- Bijlage 2 def verschillen Mop 2017 tov 2021 ev
- Bijlage 3 Mop incl. btw en cijfers begroting