

Onderwerp Vaststelling MJOB 2025- 2028

Datum raadsvergadering	25 februari 2025
Thema programmabegroting	Vastgoedportefeuille
Portefeuillehouder	Dorus Klomberg
Zaaknummer	2024-007429

Samenvatting

We hebben onze meerjarige onderhoudsplanningen geactualiseerd. Dit doen we eens per vier jaar per vastgoedobject volgens de geldende kwaliteitsnorm (NEN2767), we toetsen hiermee op hét onderhoudsniveau zoals afgesproken in ons Rhedens Vastgoedkader en in de MPB 2025-2028. Deze planning maken we voor de komende 10 jaren.

Vanuit de verschillende onderhoudsplanningen per object is er een meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) gemaakt voor de periode 2025-2028 die moet worden goedgekeurd. Met deze MJOB garanderen we het onderhoud, waarbij de kosten en werkzaamheden over meerdere jaren worden gespreid.

Voorgesteld besluit

1. De geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) goed te keuren voor 2025-2028;
2. Onderhoud op minimaal niveau uit te voeren met totale onderhoudslasten € 1.558.268,- per jaar.

Inleiding

Conform de gemeentelijke financiële verordening dient het college eens per vier jaar een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor haar vastgoed te laten vaststellen door de Raad. Vanuit het BBV wordt gesteld dat de onderhoudsplannen waarop de MJOB gebaseerd is niet ouder dan vijf jaar mogen zijn over de looptijd van de goed te keuren periode. De vast te stellen MJOB is gebaseerd op onderhoudsplannen uit 2023 en daarmee kan binnen de kaders vanuit het BBV de MJOB vastgesteld worden voor de periode 2025-2028.

Rekening houdend met de taakstelling in de MJB 2025-2028 hebben wij een MJOB opgesteld waarbij we op minimaal onderhoud uitvoeren maar nog wel binnen het eerder door de Raad vastgesteld onderhoudsniveau per object blijven. We houden ons hiermee aan de wettelijke kaders en veiligheidsnormen en voeren wel preventief onderhoud uit. Maar de staat van ons maatschappelijk vastgoed is matig en wordt met deze uitgangspunten slechter. Dit heeft gevolgen de omstandigheden waarin onze huurders, gebruikers en ook collega's mee van doen hebben.

Beoogd effect

Een geüpdatete meerjarenonderhoudsplanung voor de komende 4 jaren waarop we onze jaarlijkse begroting kunnen afstemmen met bijbehorende financiële middelen om ons vastgoed op een voldoende onderhoudsniveau te houden. Het MJOB is gebaseerd op een gedetailleerde inspectie van onze eigendommen, waarbij rekening is gehouden met de technische staat, ouderdom en het gebruik van de verschillende onderdelen.

De geplande onderhoudsactiviteiten zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Preventief onderhoud
- Correctief onderhoud
- Planmatig onderhoud

Onderhoudscontracten voor het benodigde preventieve onderhoud worden voor meerdere jaren vastgelegd en daarmee ook de financiële verplichting. Preventief en correctief gaan ten laste van de exploitatie. Voor het planmatig onderhoud is er een voorziening. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening is berekend op basis van het geplande onderhoud in de komende 10 jaar. Dit is de begrotingsrichtlijn die is afgesproken in het Rhedens Vastgoedkader. Op basis van het daadwerkelijk uitgevoerde planmatige onderhoud wordt er jaarlijks een onttrekking uit de voorziening gedaan. Met de vaststelling van het MJOB wordt ook het verloop van de voorziening vastgesteld.

Argumenten

1.1. De MJOB moet iedere vier jaar opnieuw worden goedgekeurd.

Eens per vier jaar moeten wij volgens de gemeentelijke financiële verordening onze MJOB actualiseren en laten vaststellen door de Raad. Het huidige MJOB is vastgesteld voor 2020-2023. Door goedkeuring van het opgestelde MJOB voldoen we aan dit kader.

1.2 Dit MJOB vormt de basis voor onze uitvoering van onze jaarplannen.

Deze planning geeft jaarlijks een overzicht van de uit te voeren werken met bijbehorende benodigde financiën per object. Deze hebben wij nodig om een heldere jaarlijkse begroting te presenteren.

1.3 Door planning preventief onderhoud voorkomen we ongeplande storingen.

Door tijdige uitvoering van preventief onderhoud voorkomen we slijtage en vervuiling waardoor ongepland storingen kunnen ontstaan.

1.4 Hierdoor zorgen we voor financiële voorspelbaarheid.

Door goed te budgetteren maken we de kosten inzichtelijk en kunnen we het onderhoud plannen en spreiden.

1.5 We minimaliseren de totale kosten over de hele levensduur.

Door goed inzicht in de onderhoudstoestand van ons vastgoed kunnen we uit te voeren werk spreiden en indien mogelijk zelfs doorschuiven in de tijd. Hierdoor minimaliseren we de kosten en sluiten we aan op de levensduur.

2.1 We moeten voldoen aan onze financiële taakstelling.

Wij zorgen voor een voldoende onderhoudsniveau voor alle gebouwen en installaties (NEN2767), waarbij in de MJB 2025- 2028 is aangegeven dat elementen vervangen worden bij een conditiescore per element van 5 (slecht) of 6 (zeer slecht).

2.2 Kostenbesparing op korte termijn.

Door te kiezen voor vervanging op elementscore 5 of 6 worden uitgaven opgeschoven tot een later stadium. Dit geeft ruimte in de begroting op korte tot middellange termijn.

Kanttekeningen en/of risico's

1.1 Enkele vastgoedobjecten zijn buiten de MJOB gehouden.

Het planmatig onderhoud ten behoeve van het nieuwe Gemeentehuis, Sporthal Theothorne en De Dimpel zitten nog niet in dit MJOB verwerkt. Na realisatie worden hiervoor nieuw MJOB's opgesteld. Daarna worden deze toegevoegd aan dit MJOB. In de MPB 2026-2029 is daardoor een hoger bedrag nodig voor hetzelfde niveau van onderhoud. Voor de Dimpel geldt dat er nog een keuze gemaakt moet worden in de gebiedsontwikkeling en verduurzaming waardoor we het planmatig onderhoud niet hebben doorgerekend. Het preventief en correctief onderhoud is wel meegenomen in het voorliggende MJOB.

1.2 Verduurzaming is buiten beschouwing.

Dit MJOB voorziet niet in een verduurzaming van ons vastgoed. Wanneer duurzaamheidsinvesteringen en het geplande onderhoud logischerwijs samen kunnen worden uitgevoerd, zullen wij hiervoor aanvullend incidenteel krediet aanvragen.

Bij De Dimpel, MFA De Oase, MFA Het Kasteel en de Van Voorthuissenschool is er DUMAVA-subsidie verkregen om te verduurzamen. Bij het aanvragen van een aanvullend incidenteel krediet wordt daar in voorkomend geval rekening mee gehouden. Vooralsnog zijn verduurzaming, en de besteding van de subsidie, wensen en niet opgenomen in plannen of begroting. Bij de volgende actualisatie zullen de kosten voor een Duurzaam MJOB worden uitgevraagd.

2.1 Minimaal onderhoud vergroot het risico op onvoorziene kosten.

Gezien de gemeentelijke bezuinigingsopgave hebben we ingezet op minimaal noodzakelijk onderhouden, met als uitgangspunten:

- Vervangen bij elementen met conditiescore 5 of 6
- Wettelijke verplichtingen nakomen
- Geen desinvesteringen plegen
- Veiligheid altijd borgen
- Temporiseren

Dit betekent dat wij vroegtijdige vervanging binnen elementconditiescore 4 of eerder in verband met de bezuinigingsopgave nu loslaten. Dit is een risico wat in de huidige omstandigheden goed te verantwoorden is, maar waarop jaarlijks wel moet worden gecontroleerd of dit niet leidt tot onveilige situaties en onvoorziene kosten. Verschraling zoals in dit MJOB voorgesteld zal leiden tot meer meldingen correctief onderhoud en uitgestelde investeringen.

2.2 Minimaal onderhoud verslechterd de staat van ons maatschappelijk vastgoed.

Gebruikers, huurders en ook onze collega's (op de gemeentewerf) hebben te maken met panden die onderhoud nodig hebben om te kunnen spreken van fatsoenlijke huisvesting. Met dit MJOB komt daar in 2025 geen verbetering in. In de toekomst moet voor bijvoorbeeld onze gemeentewerven een keuze gemaakt worden vanuit de visie en goed werkgeverschap. Arbo regel- en wetgeving voor locatie wordt wel opgepakt maar de staat van de werven is matig te noemen.

2.3 Uitstel van keuzes geeft meer onderhoudskosten

De gemeentewerf, Van Voorthuizenschool, de gymzaal aan de Jan Luykenlaan en de Dumpel zijn een aantal voorbeelden van locaties waar definitieve besluitvorming nog moet plaatsvinden of het besluit nog niet is geëffectueerd. Tot die tijd verslechterd de staat van onderhoud waarmee de kosten voor correctief onderhoud toenemen. Ook zijn we hier gehouden aan wetgeving, waardoor bijvoorbeeld installaties wel vervangen moeten worden voor een (duurdere) duurzame alternatief. Dit is gezien het gebruik water naar de zee dragen.

2.4 Besparing op onderhoudslasten door inkrimpen vastgoedportefeuille

De opdracht is vanuit het MJB 2025-2028 om structureel op onderhoudslasten van vastgoed te besparen door vastgoed af te stoten. Zodra dit daadwerkelijk gerealiseerd is komt er meer financiële ruimte in het MJOB. Bij het niet doorzetten van de inkrimping van de vastgoedportefeuille nemen onderhoudskosten in de toekomst toe. De lasten voor het verkopen van maatschappelijk vastgoed zijn niet in dit MJOB opgenomen.

Financiën

De totale kosten voor de uitvoering van het MJOB voor de periode 2025-2028 worden geraamd op € 1.558.268,- per jaar. Dit bedrag is uitgesplitst naar jaarlijks preventief- en correctief onderhoud en vervangingsinvesteringen (planmatig onderhoud) van ons vastgoed. Hierin zijn niet de kosten geraamd:

- Planmatig Onderhoud van de Dumpel, het gemeentehuis en Theothorne;
- Extra onvoorzien correctief onderhoud als gevolg van laag onderhoudsniveau;
- De kosten voor het inkrimpen van de vastgoedportefeuille.

In de MPB 2025-2028 is een bedrag voor onderhoud geraamd van € 1.861.215. Na vaststelling van het MJOB wordt in de tweede bestuursrapportage 2025 een begrotingswijziging voorgesteld rekening houdend met de genoemde onzekerheden, de nog in te voegen lasten voor het nieuwe Gemeentehuis, De Dumpel en Theothorne en de in de MPB opgedragen taakstelling op onderhoudslasten €70k.

Gevolgen begroting	2025	2026	2027	2028
Exploitatie vastgoed	€ 546.758	€ 546.758	€ 546.758	€ 546.758
Dotatie aan Voorziening	€ 1.011.510	€ 1.011.510	€ 1.011.510	€ 1.011.510
Totale lasten onderhoud	€ 1.558.268	€ 1.558.268	€ 1.558.268	€ 1.558.268
Beschikbare middelen	€ 1.861.215	€ 1.861.215	€ 1.861.215	€ 1.861.215

Uitvoering

Uitvoering van onderhoud is regulier werk. Voor het uitvoeren van het afstoten van vastgoed moet per locatie een plan gemaakt worden. In 2025 is de inzet om drie locaties daadwerkelijk af te stoten. Dit betreft locaties waar weinig discussie over is, welke drie dit precies zijn wordt nog door het college besloten.

Participatie en communicatie

Participatie en communicatie heeft plaats gevonden rondom de MPB en in de diverse projecten zelf waaronder voor het project gemeentehuis en project verduurzaming Sporthal Theothorne. Deze projecten worden na oplevering in de beheerfase toegevoegd aan de portefeuille. Vervolgens wordt hiervoor het MJOB nieuw opgemaakt en toegevoegd aan het MJOB 2025-2028. Ook voor het te verkopen vastgoed is er projectmatig participatie en communicatie.

Bijlagen

1. Overzicht raming onderhoudskosten per object MJOB 2025- 2028

De Steeg, 14 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris