

Agendapunt commissie: Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Valkenswaard 2024 t/m 2043

steller	Telefoonnummer	email
Jeffrey van Dinther	040 208 36 76	jeffrey.van.dinther@valkenswaard.nl
Agendapunt	Kenmerk	Datum raadsvergadering
	74220	19 september 2024
Portefeuillehouder		

M. Theus

Onderwerp

Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Valkenswaard 2024 t/m 2043

Aan de raad,

**1. Voorstel:**

1. Het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2024 t/m 2043 met een gemiddeld conditieniveau 3 vast te stellen;
2. Met ingang van 1 januari 2024 een voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" te vormen;
3. Met ingang van 1 januari 2024 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed";
4. De stortingen ten behoeve van de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen. Het jaarlijks effect op de bandbreedte is daarmee € 214.000 en wordt verwerkt in de begroting 2025;
5. De bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
6. De uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed". Dit heeft geen effect op de bandbreedte.

**2. Inleiding:**

In de Bestuursopdracht vastgoed 2024-2028 zijn de acties vastgesteld die nodig zijn om vastgoed op orde te krijgen. Een belangrijk onderwerp hierbij is het onderhoud aan gemeentelijk vastgoed. Eind 2023 is de Bestuursopdracht vastgoed vastgesteld. Daarvoor was al een MeerjarenOnderhoudsbegroting (MJOB) opgesteld maar deze was niet volledig en kon niet vertaald worden in de gemeentebegroting. De beschikbare middelen voor de uitvoering van onderhoud zijn toen omgezet van een voorziening naar een reserve.

Inzicht in de onderhoudsstaat van de vastgoedportefeuille is van groot belang. Met een helder overzicht van het uit te voeren onderhoud per object wordt helderheid verkregen in de benodigde onderhoudsvoorziening.

Onderdeel van de geplande acties in de bestuursopdracht op dit onderwerp was het actualiseren van de MJOB per pand. Ondertussen zijn de MJOB's per pand op basis van conditiemetingen conform NEN 2767 geactualiseerd. Hiermee is ook

helder inzicht verkregen in de benodigde voorziening. Op basis van het voorliggende MeerjarenOnderhoudsplan kan de bestemmingsreserve Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed omgezet worden in een onderhoudsvoorziening. De onderhoudsbegroting bevat nog geen verduurzamingsmaatregelen. De specifieke maatregelen en de kosten worden nader in kaart gebracht als onderdeel van de bestuursopdracht vastgoed en later ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd.

### **3. Beoogd effect:**

1. Een actuele vastgestelde onderhoudsbegroting welke dient als financiële raming en noodzakelijk product voor de werkvoorbereiding;
2. Instandhouding van het gemeentelijk vastgoed op technisch verantwoorde wijze;
3. Het voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten aanzien van het vormen van een voorziening en daarmee een stabiele geëgaliseerde onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief;
4. Het borgen van voldoende dekking voor een sluitend meerjarenonderhoudsplan in meerjarenperspectief, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening. De reeds gespaarde middelen uit de bestemmingsreserve en de vastgestelde stortingen uit het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan zijn hierbij noodzakelijk;
5. De bestemmingsreserve wordt op advies van de accountant niet meer gebruikt
6. De uitgaven aan groot onderhoud worden gedekt uit de voorziening, waardoor sprake is van een stabiele begrotingsdruk.

### **4. Argumenten:**

1. Het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2024 t/m 2043 met conditieniveau 3 vast te stellen;
  - 1.1 Het huidige meerjarenonderhoudsplan is jarenlang niet geactualiseerd en daarmee onvolledig en inaccuraat. Het geactualiseerde plan is opgesteld op basis van de landelijk erkende onderhoudsnormering NEN2767, waarbij als gemiddelde ondergrens het kwaliteits- c.q. conditieniveau 3 (basisniveau) wordt vastgesteld. Door middel van vaststellen van het geactualiseerde plan ontstaat een gedegen inzicht in de onderhoudsbehoefte en kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed alsmede een juiste onderbouwing van het benodigde onderhoudsbudget.
2. Met ingang van 1 januari 2024 een voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" te vormen;
  - 2.1 Het voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten aanzien van het vormen van een voorziening. Het BBV biedt de gemeenteraad de mogelijkheid een onderhoudsvoorziening te vormen met als doel de onderhoudslasten van kapitaalgoederen structureel over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. Door middel van het egaliseren van onderhoudslasten ontstaat een stabiele begrotingsdruk. Daarnaast is jaarlijkse besluitvorming door de raad ten aanzien van het uit te voeren onderhoud en de financiële verantwoording daarvan niet meer noodzakelijk, wat tevens de administratieve last verkleint. Dit is wenselijk, omdat bij uitvoering van onderhoud vanuit verschillende jaarschijven vaak sprake is van een overlap en/of clustering van

werkzaamheden. Het onderhoud kan op deze wijze, op basis van het vastgestelde geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan, efficiënt over meerdere begrotingsjaren ten laste van de onderhoudsvoorziening worden gebracht.

3. Met ingang van 1 januari 2024 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" aan te passen naar de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed";
  - 3.1 Een voorwaarde om een voorziening voor onderhoud te kunnen vormen is een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief, op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording. De middelen uit de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" zijn gespaard ter dekking van de uitvoering van het onderhoud en noodzakelijk voor de borging van een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief.
4. De stortingen ten behoeve van de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
  - 4.1 De stortingen die werden ingezet ten behoeve van de bestemmingsreserve dienen nu te worden ingezet voor dekking van de voorziening.
5. De bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
  - 5.1 De bestemmingsreserve heeft na het vormen van een voorziening geen functie meer. Deze dient te worden opgeheven nadat een voorziening is gevormd en de middelen uit de bestemmingsreserve zijn overgeheveld naar deze voorziening.
6. De uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed".
  - 6.1 Een belangrijk argument voor het vormen van een voorziening is dat de lasten voor groot onderhoud rechtstreeks uit de voorziening kunnen worden gedekt, waardoor pieken en dalen in de onderhoudsuitgaven meerjarig aan de voorziening kunnen worden onttrokken, zonder dat dit effect heeft op de begrotingslast van de gemeente.

## **5. Kanttekeningen:**

1. De voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" op basis van de geactualiseerde MJOB's is nodig om de vastgoedportefeuille te kunnen onderhouden met een gemiddeld conditieniveau 3. Zonder deze voorziening kan het benodigde onderhoud niet uitgevoerd worden wat tot schade kan leiden aan objecten binnen portefeuille;
2. De voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" op basis van de geactualiseerde MJOB's is nodig om de geplande aanbesteding voor het onderhoud aan E&W installaties in gang te zetten. Hiermee wordt het gehele E&W onderhoud aanbesteed aan één marktpartij voor een langere periode;

## 6. Financiën:

Het MJOP 2024 is doorgerekend op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Het gemiddelde niveau is conform het vigerende beleid gebaseerd op een gemiddeld conditieniveau van 3.
2. De MJOB's zijn op pandniveau doorgenomen om te beoordelen of de opgenomen werkzaamheden daadwerkelijk beoogd zijn om uit te voeren, hierbij rekening gehouden met voornemens om panden af te stoten, te slopen dan wel of het onderhoud van het panden via andere budgetten wordt betaald dan bovenstaand beoogde voorziening.
3. De looptijd van het MJOP is 20 jaar, de jaarlijkse storting in de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" is hierop gebaseerd.
4. Het MJOP is berekend op basis van constante prijzen, prijspeil 2024, de jaarlijkse indexering dient op basis van de uitgangspunten van de begroting verwerkt te worden.
5. Voor een groot deel van de accommodaties kan de btw niet verhaald worden, dit is dus een kostenpost. Dit op grond van btw-regelgeving. Dit is verwerkt in de berekening.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een bijstelling van de jaarlijkse storting noodzakelijk van € 214.000. De huidige jaarlijkse storting in de reserve is € 976.000. De benodigde jaarlijkse storting in de voorziening is € .1.190.000 Dit drukt op de bandbreedte van de begroting.

De reserve Vastgoed van € 6.116.000 wordt opgeheven en het saldo wordt ingebracht in de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed". De huidige beschikbare middelen in de begroting van € 976.000 is als dekking gebruikt voor de toekomstige storting in de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed".

Op basis hiervan is het verloop van de voorziening voor als volgt:

Bedragen * € 1.000	2024	2025	2026	2027	2028
Beginstand	0	5.332	3.858	3.709	4.079
Storting reserve Vastgoed	6.116	0	0	0	0
Storting	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190
Onttrekking	-1.974	-2.664	-1.339	-820	-2.009
Eindstand	5.332	3.858	3.709	4.079	3.260

Het volledige overzicht met het financiële verloop over de komende 20 jaar is opgenomen in de bijlage van dit voorstel.

## 7. Vervolg

De uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan wordt in gang gezet. De voortgang hiervan wordt gemonitord in zowel uitvoering als uitgaven. Indien daar aanleiding toe is dan wordt een ontwikkeling bij de voortgangsrapportage gemeld. Bij de begroting en de jaarrekening worden respectievelijk de verwachtingen en de balans/resultaten gerapporteerd. In het derde planjaar wordt het volledige meerjarenonderhoudsplan geactualiseerd.

## 8. Communicatie

N.v.t.

### Bijlagen

Nr.	omschrijving
1.	Verloop voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" 2024-2043
2.	Overzicht MJOP per pand 2024-2043

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van college van burgemeester en wethouders op  
d.d. 2 juli 2024

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie op  
d.d. 5 september 2024

## **BESLUIT**

- 1. Het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2024 t/m 2043 met een gemiddeld conditieniveau 3 vast te stellen;**
- 2. Met ingang van 1 januari 2024 een voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" te vormen;**
- 3. Met ingang van 1 januari 2024 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed";**
- 4. De stortingen ten behoeve van de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen. Het jaarlijks effect op de bandbreedte is daarmee € 214.000 en wordt verwerkt in de begroting 2025;**
- 5. De bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;**
- 6. De uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Meerjarenonderhoudsvoorziening Vastgoed". Dit heeft geen effect op de bandbreedte.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad  
d.d. 19 september 2024

Kenmerk: 74220

de raadsgriffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M Ederveen