

Vergadering Gemeenteraad van 29-09-2016		
Afdeling	: Projectontwikkeling	Raadsvoorstel: RAD-001289
Naam opsteller voorstel	: Hotterbeekx, Luc	Zaaknummer JOIN: Z/16/023826
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Agendapunt:

Onderwerp

Meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten 2016 – 2020.

Voorstel

1. Vaststellen van de meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten 2016 – 2020;
2. Kennisnemen van de stortingen 2016 – 2020 ten laste van de exploitatie gemeentelijk vastgoed; deze stortingen komen ten gunste van de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed (R2156) (zie laatste pagina van de bijlage).

Inleiding

Refererend aan het onderwerp “Kiezen met Visie” wordt vermeld dat de gemeente Weert een grote verscheidenheid aan vastgoed bezit voor de eigen organisatie, maatschappelijk vastgoed en bijzondere vastgoedobjecten. Om deze vastgoedobjecten te beheren en te onderhouden zijn er middelen benodigd. De gemeente investeert daar waar nodig vanuit de functie en het gebruik van vastgoedobjecten. Deze worden opgenomen in een meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten.

In het verleden werd om de 4 jaar, conform voorschriften B.B.V., een meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten aan de raad ter vaststelling voorgelegd. De afgelopen 4 jaar is deze meerjarenbegroting niet opgesteld als gevolg van Flow. Werkzaamheden, functies en verantwoordelijkheden betreffende vastgoed en facilitair gebouwenbeheer zijn door Flow herschikt en ingebed in een nieuwe, gewijzigde, organisatiestructuur.

Instandhoudingsonderhoud betreffende het gemeentelijk vastgoed heeft de afgelopen 4 jaar uiteraard wel plaatsgevonden. Hierbij werd uitgegaan van een sober doch afdoende planmatig onderhoudsbeleid binnen het daartoe beschikbaar gestelde onderhoudsbudget.

Een nieuwe meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten 2016 – 2020 is in het 2^e kwartaal van dit jaar afgerond door het vastgoedcluster. Als **bijlage** is bijgevoegd het boekwerk “Meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijk vastgoed 2016 – 2020”.

Beoogd effect/doel

Planmatig meerjarig onderhoud toepassen, uitvoeren en bewaken voor de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille.



Argumenten

Een goede meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten schept de voorwaarden voor optimale verhuurbaarheid, instandhouding en (potentiële) verkoop van vastgoedobjecten. Dit wordt bereikt d.m.v. een uitgebalanceerd pakket van maatregelen aan onderhoud gebaseerd op te accepteren ad hoc - situaties en een planmatige preventieve aanpak van onderhoud. Daarnaast moet de meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoed- objecten voorzien in het beperken van risico's omtrent de gehele vastgoedportefeuille. Uiteindelijk dient de beoogde kwaliteit van onderhoud (Programma van Eisen) te worden bereikt voor alle gemeentelijke vastgoedobjecten.

Kanttekeningen

- De meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten 2016 – 2020 omvat 129 vastgoedobjecten. In het verleden werden, op grond van financiële overwegingen, 60 vastgoedobjecten opgenomen in de meerjarenbegroting.
- In het document "Kiezen met Visie" is vermeld dat de vastgoedportefeuille van de gemeente 180 vastgoedobjecten omvat. Niet alle vastgoedobjecten zijn opgenomen in de meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten. Zo zijn bijvoorbeeld de vastgoedobjecten betreffende het gehele onderwijs niet opgenomen in de meerjarenbegroting. De verantwoordelijkheid betreffende onderhoud voor vastgoedobjecten onderwijs ligt wettelijk niet bij de gemeente. Ook vastgoedobjecten zoals bijvoorbeeld sportterreinen zijn niet meegenomen, hierbij is geen sprake van "stenen" die onderhoud vergen.
- Bij de nieuwe meerjarenbegroting zijn opgenomen extern onderhoud en intern onderhoud welke ten laste komen van de gemeente. Voorheen werd alleen het extern onderhoud opgenomen in de meerjarenbegroting ervan uitgaande dat intern onderhoud voor rekening van huurder c.q. gebruiker was. Deze zienswijze is gewijzigd bij de opzet van de nieuwe meerjarenbegroting omdat er ook sprake is van intern onderhoud hetgeen ten laste van de gemeente komt.
- Gedurende een looptijd van 5 jaar zijn de gemiddelde structurele onttrekkingen per jaar uit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed hoger dan de gemiddelde structurele stortingen per jaar in deze reserve. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat er nu 129 vastgoedobjecten zijn opgenomen in de meerjarenbegroting, in het verleden bedroeg dit aantal 60 vastgoedobjecten. Bovendien is in de nieuwe meerjarenbegroting ook opgenomen het intern onderhoud welk ten laste komt van de gemeente. Voorheen werd dit intern onderhoud niet opgenomen in de meerjarenbegroting.
- De reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed is qua saldo afdoende groot om het verschil tussen de onttrekkingen en de stortingen in deze reserve financieel te dekken.
- In het jaar 2020 zal een nieuwe 5 jaarlijkse meerjarenbegroting worden opgesteld voor het gemeentelijk vastgoed; de stand van de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed zal dan nader worden geïnventariseerd waarbij ook rekening wordt gehouden met de inmiddels verkochte vastgoedobjecten.
- Vanuit de invalshoeken financiën en kwaliteit onderhoud zijn er geen (bijzondere) risico's te noemen voortvloeiende uit deze meerjarenbegroting.
- Via aanbestedingen onderhoud zal worden getracht om structurele besparingen te realiseren mede ook gelet op de invulling van de stelpost van -/- € 250.000 (jaar 2016) besparingen exploitatie vastgoed.

Financiële gevolgen

Financiële uitgangspunten:

- Basis voor deze meerjarenbegroting is extern onderhoud en intern onderhoud welke ten laste komen van de gemeente.
- Vastgoedobjecten die potentieel verkocht gaan worden zijn financieel opgenomen in de meerjarenbegroting. Onderhoudsgelden die vrijvallen als gevolg van verkoop van vastgoedobjecten komen ten gunste van de algemene dienst in het jaar van verkoop, stelpost besparingen exploitatie vastgoed.
- Alle genoemde bedragen in deze meerjarenbegroting hebben als prijspeil datum 3^e kwartaal 2015 en worden jaarlijks per bestanddeel geïndexeerd.
- De meerjarenbegroting is excl. b.t.w.
- Salariskosten (exclusief overhead) van gemeentelijk bouwkundig beheer zijn, conform bestaand beleid, meegenomen in de financiële opzet van de meerjarenbegroting.
- De verwerking van het onderhoudsplan zal de komende jaren geen extra budgettaire gevolgen hebben.

Overzicht STORTINGEN Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed (R2156):

	2016	2017	2018	2019	2020
Geraamde stortingen Begroting 2016-2019 (basis 60 vastgoed- objecten)	758.734	758.734	758.734	758.734	758.734
Vervangingsinveste- ringen 2016-2019 dotatie MJOP Kiezen met Visie en Verv. inv. VJN 2016: 2016: - 125.000 2017: 125.000	- 125.000	125.000	250.000	250.000	250.000
Saldo	125.000	250.000			
Bestaande objecten dotatie MJOP (BMI): 2016: 25.000 2017: 25.000	25.000	25.000	50.000	50.000	50.000
Saldo	25.000	50.000			
Totaal reeds geraamd (exclusief index)	908.734	1.058.734	1.058.734	1.058.734	1.058.734
Totaal nieuwe ramingen (inclusief index 2% per jaar) (basis 129 vastgoedobjecten)	926.909	1.101.507	1.123.529	1.145.974	1.168.842

De gemiddelde stortingen, € 1.093.352 structureel per jaar, komen ten laste van de kostendragers Vastgoed (KV – nummers) en ten gunste van de reserve gemeentelijk vastgoed R2156. Bij de begrotingsopstelling jaar 2017 worden de indexeringen opgenomen in de reguliere begroting. De indexering voor het begrotingsjaar 2016 kan worden opgevangen binnen de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed.

Overzicht ONTTREKKINGEN Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed (R2156):

	2016	2017	2018	2019	2020
Geraamde onttrekkingen (excl. index) Begroting 2016-2019 (basis 60 vastgoedobjecten)	1.004.595	1.004.595	1.004.595	1.004.595	1.004.595
Onttrekkingen gemiddeld nieuwe ramingen (incl. index) (basis 129 vastgoedobjecten)	1.563.746	1.563.746	1.563.746	1.563.746	1.563.746
Verschil	559.151	559.151	559.151	559.151	559.151

De gemiddelde onttrekkingen, € 1.563.746 structureel per jaar, komen ten gunste van de kostendragers Vastgoed (KV – nummers) en ten laste van de reserve gemeentelijk vastgoed R2156.

Overzicht mutaties Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed (R2156):

	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo 1/1 Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed	3.171.862	2.533.911	2.071.951	1.632.012	1.214.519
Stortingen (incl. index 2% per jaar) in Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed	926.909	1.101.507	1.123.529	1.145.974	1.168.842
Onttrekkingen (incl. index) uit Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed	-1.564.860	-1.563.467	-1.563.467	-1.563.467	-1.563.467
Saldo 31/12 Reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed	2.533.911	2.071.951	1.632.012	1.214.519	819.894

De gemiddelde stortingen bedragen € 1.093.352 structureel per jaar.

De gemiddelde onttrekkingen bedragen € 1.563.746 structureel per jaar.

Per jaar een gemiddelde negatieve beïnvloeding van de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed van € 470.394.

Uitvoering/evaluatie

N.v.t.

Communicatie/participatie

Informatie raad via raadscommissie Ruimte.

Advies raadscommissie

Agenderen voor de raadscommissie Ruimte d.d. 21 september 2016.

Bijlagen

Boekwerk "Meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijk vastgoed 2016 – 2020".

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001289

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23-08-2016;

besluit:

De meerjarenbegroting onderhoud gemeentelijke vastgoedobjecten 2016 – 2020 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-09-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans