

Onderhoud gemeentelijke eigendommen 2012 – 2016.

2011/4330	<input checked="" type="checkbox"/> Raadscommissie AZ
Auteur: Jan van den Hurk	<input type="checkbox"/> Raadscommissie PZ
E-mail: j.hurk@uden.nl	<input type="checkbox"/> Raadscommissie REO
Afdeling: Middelen	
Afd.hoofd: Claus van Heesch	Effect op begroting <input checked="" type="checkbox"/> ja
Port: Weth. Delhez	<input type="checkbox"/> nee

Onderwerp

Onderhoud gemeentelijke eigendommen 2012 – 2016.

Te besluiten om

1. In te stemmen met bijgevoegde onderhoudsplanning 2012-2016 onderhoud gemeentelijke eigendommen
2. De jaarlijkse dotatie aan de Voorziening Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen te handhaven op totaal €390.753,-
3. Het saldo van de Voorziening Onderhoud Sporthal de Stigt toe te voegen aan Voorziening Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen
4. De Voorziening Onderhoud Sporthal de Stigt op te heffen
5. Een Voorziening Onderhoud Sportinventaris in te stellen
6. Eenmalig €360.000,- aan de Voorziening Onderhoud Sportinventaris te doteren ten laste van de VZ Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen

Inleiding

De onderhoudsplanning voor gemeentelijke gebouwen wordt 5-jaarlijks door de raad vastgesteld conform artikel 17 van de financiële verordening (art. 212 GW).

De gemeente Uden heeft een groot aantal gebouwen in eigendom. Het bezit van gebouwen vraagt vanzelfsprekend om beheer en onderhoud ervan. Om een zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de noodzakelijke onderhoudskosten op korte en middellange termijn, worden er periodiek onderhoudsinspecties uitgevoerd, waarbij de uit te voeren werkzaamheden opgenomen worden in een meerjarenonderhoudsplanning.

Voorheen werden de plannen enkel gebaseerd op uit te voeren werkzaamheden voor de komende 5 jaar. Recent zijn inspecties uitgevoerd, waarbij ook gekeken is naar de lange termijn behoefte en wel voor de komende 25 jaar. Dit om te voorkomen dat de jaarlijkse dotatie zeer schommelt als gevolg van een lage dan wel hoge onderhoudsbehoefte op korte termijn.

Wijzigingen t.o.v. eerdere meerjarenplanning:

- In 2010 is een aantal gebouwen toegevoegd als gevolg van de overname van de Stichting Exploitatie Sportaccommodaties en Stichting Beheer Gebouwen en Voorzieningen. Deze gebouwen zijnde sporthallen, wijkgebouwen en kantines zijn verwerkt in de nieuwe planning.

- Er is een bedrag is opgenomen voor vervanging van de inventaris (meubelen e.d.) van wijkgebouwen en kantines.
- Er is een stelpost opgenomen voor onderhoud na beoogde overname op korte termijn van maatschappelijk vastgoed.
- Er zijn extra middelen geraamd t.b.v. onderhoud sportinventaris. Als gevolg van de overgenomen sportgebouwen is een nieuwe onderhoudcomponent erbij gekomen namelijk sportinventaris.

Alleen de werkzaamheden welke volgens de huurovereenkomsten ten laste van de gemeente komen, zijn in beeld gebracht. De onderhoudsplanning (zie bijlage 1) is een prognose van de te verwachten onderhoudskosten. Jaarlijks zal de planning worden geactualiseerd en zal een jaarplan aan het College van B&W worden voorgelegd..

De planning is als volgt opgebouwd:

Er is een onderverdeling gemaakt in 6 soorten gebouwen:

1. Dienstgebouwen.
2. Sportgebouwen.
3. Diverse gebouwen.
4. Wijkaccommodaties.
5. Jeugdaccommodaties.
6. Woningen.

Binnen deze onderverdeling zijn per gebouw, per jaar, de verwachtte onderhoudskosten gepland. Daarbij is in de planning 10% binnen de genoemde werkzaamheden als onvoorzien opgenomen onder andere om prijsschommelingen op te vangen.

Daarnaast is jaarlijks een bedrag opgenomen, om incidenteel in te zetten bij onvoorzien (niet geplande) werkzaamheden. Hiervoor wordt jaarlijks € 20.000,- geraamd.

Bovenstaande resulteert in totaalbedragen exclusief BTW. Bij een aantal gebouwen is de BTW niet compensabel en werkt dit kostenverhogend. Deze meerkosten zijn verrekend in het overzicht. Voor voorbereiding en toezicht is 10% van het totaalbedrag opgenomen.

Beoogd effect

Het in een goede (technische) staat houden van de diverse gemeentelijke eigendommen, zowel ten aanzien van onderhoud als van gebruik.

Argumenten

1.1 Door vaststelling kunnen de werkzaamheden opgestart worden

De raad is bevoegd het plan en de daarbij benodigde middelen vast te stellen. Als het plan is vastgesteld, kan met de uitvoering ervan begonnen worden. Jaarlijks zullen de uit te voeren jaarplannen aan het College van B&W worden voorgelegd.

2.1 De huidige dotatie plus de stand van de voorziening zijn samen voor de komende 5 jaar toereikend om het plan te realiseren

De geraamde onderhoudskosten van 2012 tot en met 2016 bedragen gemiddeld meer dan de huidige dotatie van € 390.000,- per jaar, mede omdat er meerdere panden het afgelopen jaar aan het gemeentelijk eigendom zijn toegevoegd, zoals een aantal sporthallen en buurthuizen. Een doorkijk over 25 jaar laat zien dat de gemiddelde dotatie hoger zou moeten zijn. Hierbij zijn echter een aantal ontwikkelingen nog niet meegenomen. Omdat de huidige stand van de voorziening ruim is, is het mogelijk het plan voor de komende 5 jaar toch uit te voeren, zonder de dotatie te verhogen. Daarbij is ingecalculeerd dat de voorziening over deze periode zal dalen van de huidige stand van €778.000,- naar €220.000,-. Gezien de lopende ontwikkelingen bij het accommodatiebeleid en de verwachting dat ook in de periode na dit onderhoudsplan er meer middelen nodig zullen zijn, stellen wij voor deze bodem van €220.000,- in de voorziening te laten voor de volgende periode.

3.1 en 4.1 Een aparte voorziening voor de Stigt is overbodig geworden

In 2010 is de voorziening voor Sporthal de Stigt ingesteld om de onderhoudsmiddelen die bij de overname van Stichting Sporthal Comenius College naar de gemeente kwamen vooralsnog apart in stand te houden. Dit was mede vanwege een toezegging aan het overdragende stichtingsbestuur dat de sporthal adequaat onderhouden zou worden. Dit beleid wordt niet gewijzigd. Al het benodigde onderhoud voor Sporthal de Stigt alsmede alle benodigde investeringen in inventaris is voor de komende jaren opgenomen in het nieuwe onderhoudsplan 2012 – 2016, en de bestedingen in de komende 5 jaar liggen in de orde van grootte van de stand van de voorziening bij overdracht. Om technische redenen is het echter niet efficiënt om twee verschillende voorzieningen te handhaven. Om die reden wordt voorgesteld het saldo toe te voegen aan de Voorziening voor Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen. Het saldo van deze voorziening is overigens wel nodig om het totale plan uit te voeren, zie argument 2.1.

5.1 en 6.1 Inzichtelijk krijgen benodigde middelen onderhoud sportinventaris

Omdat er nog geen structurele dotatie is vastgesteld voor de sportinventaris, is het nuttig de daadwerkelijke bestedingen hiervan apart te registeren en daarvoor vooralsnog een incidenteel budget (voor een planperiode van 5 jaar) vast te stellen. Wij stellen als doel van deze voorziening voor “Onderhouden en vervangen van basissportinventaris van sporthallen en gymzalen.” Dit is een splitsing die wij voorstellen om technische en administratieve redenen. De raad is bevoegd deze voorziening in te stellen en daar middelen aan te doteren.

Kanttekeningen

1.1 Overname maatschappelijk vastgoed is nog niet gerealiseerd

In het plan is de verwachting meegenomen dat een aantal panden per 2012 in het beheer van de gemeente zal komen omdat de gemeente in een vergevorderd stadium is om deze over te nemen of een maatschappelijke bestemming te geven. De besluitvorming is echter nog niet rond. Indien er anders besloten wordt, kunnen de hiermee gemoeide middelen herijkt worden.

2.1 De huidige jaardotatie is op de lange termijn niet toereikend

De jaardotatie om het onderhoud van gebouwen op lange termijn te kunnen bekostigen voor de elementen die nu benoemd kunnen worden zou hoger moeten zijn. De huidige dotatie van €390.000 is daarvoor niet toereikend. Wij hebben echter geconstateerd dat deze hogere dotatie op dit moment nog niet nodig is om het huidige onderhoudsplan uit te voeren. Bovendien is het mogelijk dat er ook nog panden zullen verdwijnen van de lijst. Daarom is het reëel deze ontwikkelingen pas in het volgende plan mee te nemen.

2.2 Het beschikbaar stellen van onderhoudsmiddelen voor sport- en MFA inventaris gebeurt niet middels een integrale afweging

Gesteld zou kunnen worden dat het onderhouden van inventaris een uitbreiding is van de oorspronkelijke doelstelling en dat de middelen die hiermee gemoeid zijn (ong. €388.000 in de komende 5 jaar) niet integraal zijn afgewogen. Voorheen had de gemeente geen sporthallen en buurtaccommodaties in beheer. Wij menen echter dat de basisinventaris van sporthallen, gymzalen en MFA's een onlosmakelijk onderdeel zijn van de functie van deze maatschappelijke panden, en zo lang de gemeente dit soort panden in beheer heeft, zij ook verantwoordelijk is voor het onderhoud ervan. Ondanks het feit dat er om technische redenen gevraagd wordt een aparte voorziening in te stellen voor sportinventaris, menen wij dat dit onderhoud in het reguliere onderhoudsplan van de gemeente thuishoort, en derhalve valt binnen het al vastgestelde beleid.

5.1/6.1 De gemiddelde jaarlasten voor sport- en MFA inventaris over 25 jaar zijn nog niet afgezet tegen de beschikbare dotatie

De gemeente heeft pas sinds kort de verantwoordelijkheid op zich genomen voor inventaris van sport- en buurtgebouwen. Hoewel de behoefte aan inventarisvervanging in kaart is gebracht voor de komende 5 jaar, is nog niet bekend wat de structurele last op langere termijn is. Afhankelijk van de werkelijk benodigde middelen en de ontwikkelingen ten aanzien van de sporthallen zal dit voor de volgende periode in kaart worden gebracht. De benodigde middelen zullen dan afgezet worden tegen de beschikbare jaardotatie.

Financiën

In het overzicht onderhoudskosten gemeentelijke eigendommen (zie bijlage 1) zijn de verwachte financiële consequenties van het voeren van een deugdelijk onderhoudsbeleid verwerkt. Zowel de korte termijn behoefte als de langere termijn (25 jaar) behoefte zijn inzichtelijk gemaakt. Daarnaast zijn de benodigde middelen om de sportinventaris en kantine- en wijkgebouweninventaris in beeld gebracht voor de planperiode 2012-2016. Gezien de onzekerheid over de ontwikkelingen op het gebied van vastgoed over de komende jaren is financiële behoefte voor de komende 5 jaar in onderstaande tabel uitgewerkt.

	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Beschikbaar:						
Verwachte stand van de Voorziening Onderhoud Sporthal de Stigt per 1-1-2012	€ 393.000					€ 393.000
Verwachte stand van de Voorziening Onderhoud Gemeentelijke eigendommen per 1-1-2012	€ 385.000					€ 385.000
Jaarlijkse dotatie vanuit exploitatie	€ 390.753	€ 390.753	€ 390.753	€ 390.753	€ 390.753	€ 1.953.765
Benodigd:						
Totale onderhoudskosten/jaar)	€ 467.128	€ 314.502	€ 389.049	€ 308.426	€ 320.117	€ 1.799.222
Benodigde middelen ten behoeve van sportinventaris (zie bijlage 1b)	€ 245.206	€ 27.277	€ 22.368	€ 6.388	€ 59.581	€ 360.821
Benodigde middelen tbv inventaris kantines/wijkgeb. in eigendom (zie bijlage 1c)	€ 25.586	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.750	€ 28.336
Benodigde middelen ten behoeve van lopende ontwikkelingen nieuwe MFA locaties	€ 169.000	€ 38.500	€ 38.500	€ 38.500	€ 38.500	€ 323.000
Verloop voorziening onderhoud gemeentelijke eigendommen (saldo per eind jaar):	€ 261.833	€ 272.307	€ 213.143	€ 250.582	€ 220.387	€ 220.387

Verwacht wordt dat aan het einde van de planperiode de voorziening een stand van € 220.000,- heeft. Dit zal meegenomen worden in het nieuwe plan waarbij de verwachting is dat aansluitend op deze periode een hogere onderhoudsbehoefte speelt.

Communicatie

Daar waar van toepassing vinden werkzaamheden plaats in overleg met de gebruikers/beheerders.

Vervolg

De onderhoudsplanning wordt 5-jaarlijks door de raad vastgesteld, de betreffende jaarschijf wordt jaarlijks geactualiseerd medegedeeld, conform artikel 17 van de financiële verordening (art. 212 GW)

Bijlagen

1a Onderhoudskosten gemeentelijke eigendommen 2012-2016 / 25 jaar

1b Overzicht vervangingskosten sportinventaris

1c Overzicht vervangingskosten inventaris

(allen vertrouwelijk i.v.m. aanbestedingprocedure)

Uden, 1 november 2011

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 1 november

Onderhoud gemeentelijke eigendommen 2012 – 2016.

b e s l u i t

- a. In te stemmen met bijgevoegde onderhoudsplanung 2012-2016 gemeentelijke eigendommen.
- b. De jaarlijkse dotatie aan de Voorziening Gemeentelijke Eigendommen te handhaven op €390.753
- c. Het saldo van Voorziening Onderhoud Sporthal de Stigt toe te voegen aan Voorziening Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen
- d. De Voorziening Onderhoud Sporthal de Stigt op te heffen
- e. Een Voorziening Onderhoud Sportinventaris in te stellen
- f. Eenmalig €360.000 aan de Voorziening Onderhoud Sportinventaris te doteren ten laste van de Voorziening Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15-12-2011

De Raad voornoemd
de griffier

de burgemeester

drs. M.A.H. Heffels

drs. H.A.G. Hellegers