

afdeling
VGO team Vastgoed

telefoon
14-0182

gouda
12 november 2024

dossiernummer
8762

onderwerp
Actualisatie MeerJarenOnderhoudsPlan gemeentelijk vastgoed 2025- 2030

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Om het 'beheerplan planmatig onderhoud gemeentelijke gebouwen 2025-2030 (MJOP)' vast te stellen met als ingangsdatum 1-1-2025.
2. Om met ingang van 1 januari 2025 de volgende onderhoudsvoorzieningen in te stellen en het saldo van de Reserve Groot Onderhoud Gebouwen vrij te laten vallen en te bestemmen in de desbetreffende onderhoudsvoorzieningen met de volgende verdeling:
 - onderhoudsvoorziening Onderhoud, € 1.299.127.
 - onderhoudsvoorziening Dienstgebouwen, € 815.925.
 - onderhoudsvoorziening De Goudse Schouwburg, € 31.585.
 - onderhoudsvoorziening Stationsgarage, € 49.190.
3. Om de jaarlijkse dotatie met ingang van 1-1-2025 als volgt vast te stellen:
 - onderhoudsvoorziening Onderhoud, € 1.016.397.
 - onderhoudsvoorziening Dienstgebouwen, € 271.258.
 - onderhoudsvoorziening De Goudse Schouwburg, € 573.989.
 - onderhoudsvoorziening Stationsgarage, € 48.509.
4. Om de investeringsplanning 2025 - 2030 vast te stellen, deze vervangingsinvesteringen op te nemen in het Concern Investeringsplan (CIP), de betreffende investeringsbudgetten in totaal € 2.636.903 ter beschikking te stellen en de kapitaalslasten, oplopend van € 52.901 in 2026 naar € 182.265 in 2029, in de begroting te verwerken en dit ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
5. Om het budget contractonderhoud Beheer Onroerende Zaken vanaf het jaar 2025 structureel met € 40.000 te verlagen en in te zetten ter dekking van de hogere dotatie over te hevelen vanuit de exploitatie naar de onderhoudsvoorziening gemeentelijke gebouwen.
6. Om in 2024 een investeringsbudget van € 74.963 beschikbaar te stellen voor het vervangen van roeden en wieken molen 't Slot en molen de Roode Leeuw en de kosten voor afschrijving en rente ten laste van het begrotingsresultaat te brengen.
7. Om het exploitatiebudget voor groot onderhoud in 2024 met € 138.000 te verhogen en deze hogere uitgave te dekken door een aanvullende onttrekking aan de reserve groot onderhoud.
8. Om de extra exploitatieasten-inclusief de extra kapitaallasten- voor het MJOP vanaf 2025 ten laste van het perspectief te verwerken: in 2025 € 1.435, in 2026 € 54.336, in 2027 € 61.088, in 2028 € 156.888, in 2029 € 183.700.
9. De betreffende reserve groot onderhoud vastgoed op te heffen na verwerking van het raadsbesluit.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De gemeente heeft vastgoed in eigendom. Vanuit haar eigenaarsrol is de gemeente verantwoordelijk voor het duurzaam in stand houden van de gebouwen door het benodigde onderhoud uit te voeren. Adequaat onderhoud bepaalt in belangrijke mate de gebruikskwaliteit van de gebouwen en draagt bij aan de beleving en uitstraling van Gouda. Dat geldt in het bijzonder voor de gebouwen met een monumentale status. Doelmatig onderhoud is een randvoorwaarde voor behoud en verbetering van de economische en

maatschappelijke waarde van de gebouwen. Met dit plan wordt de gebruikskwaliteit voor de gebruikers van de betreffende gebouwen geborgd, wordt voldaan aan toepasselijke wet- en regelgeving (veiligheid) en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Gouda.

Normering/methodiek

Om de onderhoudstoestand van gebouwen te kunnen beoordelen en de kwaliteit van onderhoud te kunnen bewaken wordt gebruik gemaakt van een conditiemeting, uitgevoerd conform de richtlijnen vanuit de NEN-normering 2767 (voor conditiemeting gebouwen). De methodiek omvat een eenduidige manier om aanwezige gebouwelementen en gebreken te inventariseren en te beoordelen. De bevindingen worden vertaald naar meetbare resultaten, de conditiescore. De conditiescore geeft de feitelijke beoordeling van de onderhoudstoestand van een gebouwelement aan. Er worden binnen de NEN2767 zes conditiescores gehanteerd, waarbij de score 1 een uitstekende conditie representeert en score 6 staat voor een slechte conditie.

Naast de bepaling van de conditiescore wordt er bij de inspectie gelet op de aanwezigheid van risico's die de gebreken aan de gebouwelementen met zich meebrengen. De risico's zijn ingedeeld in zes categorieën:

1. Veiligheid/gezondheid
2. Cultuur
3. Proces
4. Schade
5. Klachten
6. Esthetica

Om het vastgoedbezit op een doelmatige en objectieve wijze te onderhouden, aansluitend bij de NEN2767 filosofie, passend bij de aard, functie en importantie van de gebouwen heeft de gemeente kaders gesteld. De kaders zijn vertaald in vier zogeheten onderhoudsniveaus en vastgelegd in de Kadernota vastgoed. Ieder gebouw heeft een onderhoudsniveau toegewezen gekregen en wordt op dit niveau onderhouden. De onderhoudsniveaus, geven inzicht in de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd, welke risico's toelaatbaar zijn en welke condities per gebouw van toepassing zijn. Bij gebouwen met een onderhoudsniveau A, het hoogste niveau, is een risico of gebrek minder snel toelaatbaar dan bij een gebouw met onderhoudsniveau B, C of D. In bijlage 1 is een beknopte omschrijving van de onderhoudsniveaus toegevoegd en is het onderhoudsniveau per gebouw weergegeven.

Het MJOP wordt voor de (gehele) vastgoedportefeuille eens in de vijf jaar herijkt en heeft als doel om per gebouw inzicht te krijgen in het benodigde meerjarig onderhoud en de daarmee samenhangende onderhoudskosten.

Onafhankelijke inspectie

Om te komen tot een actueel MJOP voor de periode 2025-2030 zijn bijna alle gemeentelijke gebouwen dit jaar opnieuw afzonderlijk geïnspecteerd. De opdracht voor de inventarisatie en het opstellen van de nieuwe MJOP 2024-2064 is, na een aanbesteding, verstrekt aan een Gouds gespecialiseerd bureau, Helix Advies. De opdracht is uitgevoerd volgens een vooraf gedefinieerde onderzoeksmethode met drie belangrijke uitgangen, te weten:

- De inspectiemethodiek op basis van NEN 2767 conditiemeting;
- Vooraf gedefinieerde onderhoudskwaliteitsniveaus per gebouw voor de opmaak MJOP, opgenomen in bijlage 1;
- Rekening houdend met de verdeling van het onderhoud conform de demarcatie onderhoud gebruiker/eigenaar.

De scope van het MJOP

Het totale vastgoedbezit bestaat uit 84 gebouwen met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 91.835 m2. 36 gebouwen hebben een monumentale status. Deze monumentale gebouwen hebben een omvang van 23.670 m2 bruto vloeroppervlak. Voor 76 van de 84 gebouwen heeft Helix een MJOP opgesteld. Deze gebouwen hebben een bruto vloeroppervlak van 80.302 m2. Voor 4 van 84 gebouwen is nog geen inspectie uitgevoerd of wordt een afwijkend plan gehanteerd. Deze gebouwen zijn in financiële zin meegenomen in de vorming van de onderhoudsvoorzieningen. Dit wordt bij de kanttekeningen nader toegelicht. Tot slot worden 4 van de 84 gebouwen door de gemeente gehuurd. Deze gebouwen zijn niet geïnspecteerd en hiervoor zijn geen financiële middelen opgenomen in de onderhoudsvoorzieningen,

omdat de dekking hiervan verloopt via de desbetreffende programma's. De gebouwen waarvan de onderhoudslasten elders worden gedragen, zoals GREX-plannen, onderwijs- en sportgebouwen, gemalen en bruggen, vallen buiten de scope van deze inventarisatie.

Doorschuiven van onderhoudswerkzaamheden 2024

De inspectieresultaten zijn direct na de zomer 2024 aan de gemeente opgeleverd. Hierdoor is een deel van de opgenomen werkzaamheden uit 2024 niet in 2024 uitgevoerd. Dit deel van de in 2024 geplande onderhoudswerkzaamheden worden doorgeschoven naar volgend jaar. Alle overige werkzaamheden zullen hierdoor steeds één jaar opschuiven.

De werking van het bestedingsplan

In de praktijk komt het voor dat onderhoudsactiviteiten eerder of later uitgevoerd (moeten) worden dan in het MJOP aangegeven staat. Hierdoor wordt er jaarlijks een bestedingsplan opgesteld met daarin opgenomen de onderhoudsactiviteiten die voor het aankomende jaar ter uitvoering opgenomen staan. Met deze aanpak wordt het onderhoud doelmatig uitgevoerd waarmee enerzijds het onderhoud wordt uitgevoerd om de onderhoudsniveaus te behalen en anderzijds kapitaalvernietiging tegengaan wordt vanwege het te vroeg of laat uitvoeren van onderhoud.

Bevindingen accountant

Door diverse mutaties in het MJOP van de afgelopen jaren kon naar het oordeel van de accountant geen adequate rekenkundige aansluiting meer worden aangetoond tussen het oorspronkelijke MJOP uit 2019 en het jaarlijks geactualiseerde uitvoeringsprogramma. Dat was in 2023 op aangeven van de accountant aanleiding om de vier onderhoudsvoorzieningen te laten vrijvallen in de Reserve Groot Onderhoud.

Nu er een nieuw MJOP beschikbaar is kunnen de vier onderhoudsvoorzieningen weer worden ingesteld. Aan de raad wordt voorgesteld hiertoe te besluiten. In het kader van de verbetering van de financiële functie zal ook een aangepaste werkwijze worden geïmplementeerd om de vereiste rekenkundige aansluiting tussen de oorspronkelijke MJOP en de (dotatie aan) onderhoudsvoorziening voor de toekomst te borgen. Zo worden bijvoorbeeld alle wijzigingen in het beheersysteem bijgehouden, worden er geen activiteiten meer handmatig in beheersysteem toegevoegd en wordt er een jaarlijkse analyse gemaakt om afwijkingen inzichtelijk te maken.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van het MJOP en het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen door de gemeenteraad wordt geborgd dat voldaan wordt aan de onderhoudsverantwoordelijkheid voor de periode 2025-2030.

Met de vaststelling van het voorliggende plan wordt het volgende resultaat bereikt:

- Inzicht in de onderhoudsbehoefte
- Efficiënte uitvoering van het onderhoud door het plannen en bundelen van onderhoudsactiviteiten
- Efficiënte sturing en beheersing van het onderhoud door prioritering en onderbouwing
- (Her)activering van onderhoudsvoorzieningen en herijking aan nieuwe onderhoudsbehoefte
- Borging financiële dekking voor de vervanginvesteringen
- Borging financiële dekking voor uitvoering MJOP
- Het in stand houden van de gemeentelijke vastgoedportefeuille conform de o.b.v. Kadernota Vastgoed toegekende onderhoudsniveaus per gebouw
- Optimaal gebruik van het gemeentelijk vastgoedbezit

2 Argumenten

1.1 Het MJOP is nodig ter onderbouwing van de in de begroting opgenomen middelen

Voor de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het 'Besluit Begroting en Verantwoording van provincies en gemeenten' (BBV). Het BBV eist dat ter onderbouwing de in de begroting opgenomen middelen voor het onderhoud van gebouwen zijn te herleiden tot een actueel door de raad vastgesteld MJOP. Het MJOP 2025-2030 is op gebouwniveau opgenomen in bijlage 2.

1.2 We prioriteren het groot onderhoud om zo onze middelen doelmatig en efficiënt in te zetten

Het onderhoud van gebouwen is grofweg te onderscheiden in planmatig (voorzienbaar) en correctief onderhoud (calamiteiten en storingen), ook wel dagelijks onderhoud genoemd. Door de tijdige uitvoering van onderhoudswerkzaamheden (contract en planmatig) worden meerkosten om achterstallig onderhoud te verhelpen tot een minimum beperkt.

1.3 Met het vaststellen van het MJOP wordt aan de wettelijke regels voldaan

Er zijn steeds meer wettelijke verplichtingen, normen en richtlijnen waar gebouweigenaren en gebruikers mee te maken krijgen om de veiligheid van de gebruikers en omgeving te waarborgen. Om aan deze wettelijke verplichting te voldoen moeten er tijdig onderhoudsactiviteiten en keuringen plaatsvinden. Het niet voldoen aan de wettelijke verplichtingen kan er toe leiden dat (bepaalde onderdelen van) een gebouw (tijdelijk) niet meer gebruikt mag worden.

1.4 Het in de begroting opgenomen exploitatiebudget voor dagelijks onderhoud is toereikend.

Het exploitatiebudget voor dagelijks onderhoud is bedoeld voor het opvangen van de preventieve- en correctieve onderhoudskosten. De correctieve kosten kunnen niet los worden gezien van de kosten van groot onderhoud. Wanneer groot onderhoud geen of minder prioriteit wordt toegekend, zal dat onherroepelijk leiden tot hogere kosten aan correctief onderhoud. Het exploitatiebudget lijkt voor de komende jaren toereikend te zijn om het dagelijks onderhoud uit te voeren.

2.1 De vorming van onderhoudsvoorzieningen zorgen voor een jaarlijks gelijke dotatie

De onderhoudsvoorzieningen hebben diverse doelen, maar één daarvan is de onderhoudskosten voor een periode van vijf jaar te nivelleren en hiermee schommelingen in de onderhoudsuitgaven zoveel te voorkomen. Het nivelleren van de onderhoudsuitgaven wordt gedaan door een jaarlijkse gelijke dotatie vast te stellen waarmee de onderhoudsvoorzieningen gevoed worden ter dekking van de onderhoudsuitgaven.

Voorgesteld wordt om weer vier verschillende onderhoudsvoorzieningen in te stellen, namelijk:

- a. De onderhoudsvoorziening Onderhoud
- b. De onderhoudsvoorziening De Goudse Schouwburg
- c. De onderhoudsvoorziening Dienstgebouwen
- d. De onderhoudsvoorziening Stationsgarage

3.1 Toereikende onderhoudsvoorzieningen zijn een vereiste voor de uitvoering van noodzakelijke onderhoudsuitgaven

De financiële gevolgen van het MJOP zijn zorgvuldig doorgerekend om de toekomstige onderhoudsbehoefte te bepalen. Op basis hiervan wordt de hoogte van de jaarlijkse dotatie in de specifieke onderhoudsvoorzieningen bepaald. De onderhoudsvoorzieningen dienen voldoende dekking te hebben om in de onderhoudsbehoefte voor de komende jaren te kunnen voorzien.

4.1 Onderhoudsactiviteiten worden opgenomen in de onderhoudsvoorziening of worden aangemerkt als vervanginvestering

De richtlijnen vanuit de Nota waardering en afschrijving vaste activa (WAVA) schrijven voor wanneer gesproken wordt over een vervangingsinvestering. Per onderhoudsactiviteit is bezien of de activiteit in de onderhoudsvoorziening opgenomen moet worden of aangemerkt moet worden als vervangingsinvestering. Ondanks dat er administratief onderscheid wordt gemaakt blijft de aard van de werkzaamheden gelijk en noodzakelijk om de gemeentelijke vastgoedportefeuille in stand te houden.

3 Kanttekeningen

1.1 In het MJOP is onderscheid gemaakt tussen gebruikers- en eigenaarsonderhoud

De gebouwen worden vooral verhuurd op basis van standaard ROZ-huurovereenkomsten met de daarbij behorende algemene bepalingen. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over een demarcatie voor de uitvoering en/of bekostiging van onderhoudswerkzaamheden. In de lopende huurovereenkomsten zijn voor diverse gebouwen afwijkende afspraken gemaakt. De specifieke demarcatie per gebouw is verwerkt in het MJOP.

Het MJOP ziet op de onderhoudsactiviteiten die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente (als eigenaar) vallen. De onderhoudswerkzaamheden en keuringen die conform (specifieke) demarcatie bij de huurder als onderhoudsverantwoordelijke zijn neergelegd dient de huurder zelf uit te voeren. In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld bij gebouwen met meerdere huurders, worden deze werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd en worden de kosten daarvan doorbelast aan de huurders.

1.2 De uitvoering van het huurdersonderhoud van de dienstgebouwen wordt door Facilitaire Zaken verzorgd

De financiële middelen voor de uitvoering van het huurdersonderhoud van de dienstgebouwen het Huis van de Stad en de bunker aan de Goejanverwelledijk 10 zal door Facilitaire Zaken aan de hand van een separaat voorstel worden aangevraagd. Het eigenaarsonderhoud is in dit plan meegenomen.

1.3 In geval van financiële samenloop tussen de verduurzaming en het MJOP worden de kosten op het investeringsbudget van de verduurzaming in mindering gebracht

In februari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de routekaart 'verduurzaming gemeentelijk vastgoed' om haar vastgoedbezit te verduurzamen en het einddoel, Co-2 neutraal en aardgasvrij in 2040, te behalen. Tussen de periode 2024 en 2040 worden er jaarlijks diverse gebouwen integraal verduurzaamd waarin gestreefd wordt om deze gebouwen in één keer Co-2 neutraal en aardgasvrij te maken. Bepaalde verduurzamingsmaatregelen hebben raakvlak met onderhoud, zoals bijvoorbeeld het isoleren van een dak of het vervangen van de al aanwezige installaties voor duurzamere varianten. In de ontwerpfase van het integrale verduurzamingsproject wordt gezien welke maatregelen op dat moment in de markt het beste aansluiten om aan de Co-2 en overige beleidsdoelstellingen te kunnen voldoen. In de praktijk zullen er situaties ontstaan waarbij sprake is van financiële samenloop van de verduurzamingsinvesteringen en opgenomen onderhoudsgelden. In geval van 'dubbele' kosten, worden deze in mindering gebracht op het investeringsbudget van de verduurzaming. Dit wordt via de bestuursrapportages en begrotingen verwerkt.

1.4 Mutaties in de portefeuille hebben invloed op de jaarlijkse dotatie van de onderhoudsvoorzieningen

De vastgoedportefeuille is dynamisch van aard. Incidenteel worden gebouwen toegevoegd of afgestoten. Gebouwen worden bijvoorbeeld aangekocht zodat de gemeente zich een positie kan verwerven of wanneer de onderwijsbestemming van een school komt te vervallen en het gebouw een andere bestemming krijgt.

Op het moment dat een gebouw in beheer wordt genomen of afgestoten, wordt het onderhoudsgeld aan de onderhoudsvoorziening toegevoegd of bij verkoop van gebouwen, aan de onderhoudsvoorziening onttrokken. Dit wordt via de bestuursrapportages en begrotingen verwerkt.

1.5 Een aantal gebouwen is afwijkend opgenomen in het MJOP

Bij een aantal gebouwen is er geen inspectie en MJOP opgesteld, omdat er ontwikkelingen rondom de gebouwen plaatsvinden, waardoor de uitvoering van het onderhoud in de komende periode afwijkend wordt uitgevoerd, denk hierbij aan het Stadhuis op de markt..

1.6 De financiële dekking voor het fundatieherstel van de Sint Jans toren is niet in dit MJOP meegenomen

Het planmatig onderhoud van de Sint Jans toren maakt deel uit van dit plan. Echter blijkt uit onderzoek dat er tussen het Kerkgebouw en de Sint Jans toren scheurvorming optreedt als gevolg van grondzetting. Om verdere schade te voorkomen is fundatieherstel noodzakelijk. De Sint Jans toren is onderdeel van de Sint Janskerk. De kerk en de gemeente trekken hierin samen op. In mei 2023 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Gouda en De Protestantse Kerk Nederland Gouda om het fundatieherstel gezamenlijk op te pakken. Daarin zijn afspraken over taken, rollen, verantwoordelijkheden vastgelegd. In de overeenkomst is ook een verdeelsleutel opgenomen ten aanzien van de verdeling van de investeringskosten. Afgelopen periode is er onder andere archeologisch / funderingsonderzoek gedaan om meer zicht te krijgen in de aard en omvang van het probleem. Op dit moment zijn de herstelkosten en de te ontvangen subsidiebedragen nog niet inzichtelijk en kan e.e.a. hierdoor niet als onderdeel in het MJOP worden meegenomen. Te zijner tijd wordt voor het fundatieherstel een separaat (dekkings) voorstel ter besluitvorming aangeboden.

1.7 De financiële dekking is, voor herstelkosten die op dit moment niet inzichtelijk zijn, niet in dit MJOP meegenomen

De onderhoudsbehoefte van de panden is gebaseerd op een visuele inspectie en de huidige wet- en regelgeving. In bepaalde gevallen, denk hierbij aan scheurvorming, is bij de inspectie geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de oorzaak van het betreffende gebrek. De advieskosten om tot een herstelplan te komen zijn in het MJOP verwerkt. Omdat op voorhand niet is in te schatten welke maatregelen en daarmee samenhangende herstelkosten achter de in de in te stellen onderzoeken weggelaten zijn er geen herstelkosten in het MJOP opgenomen. In voorkomend geval zal hiertoe separaat een voorstel worden gedaan. Wijzigingen in de wet- en regelgeving zijn eveneens niet in het MJOP opgenomen omdat de impact van eventuele wijzigingen niet vooraf in te schatten is.

3.1 Subsidie voor instandhouding monumenten

Voor het onderhoud aan Rijksmonumenten verstrekt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed onderhoudssubsidie op basis van een meerjarig onderhoudsplan van subsidiabele instandhoudingskosten. De subsidie inkomsten ter hoogte van € 393.275 voor de periode 2025 – 2030 zijn reeds toegekend en opgenomen in de begroting € 393.275. Nu de kosten in het MJOP 2025 – 2030 hoger zijn dan in het huidige MJOP kan dit wellicht leiden tot een hogere subsidiebijdrage. Doordat op voorhand niet bekend is of de subsidie na aanvraag wordt toegekend is er geen rekening gehouden met een eventuele extra subsidiebijdragen. Indien er een hogere subsidiebijdrage wordt toegekend is dat een voordeel in de exploitatie.

4 Financiële gevolgen

In deze paragraaf wordt de financiële consequentie van het MJOP 2025-2030 toegelicht, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de consequentie voor de onderhoudsvoorzieningen en de vervangingsinvesteringen. Daarnaast worden de financiële gevolgen voor het perspectief per begrotingsjaar getoond, een verklaring gegeven om welke reden de onderhoudslasten ten opzichte van het vorige MJOP 2019-2024 afwijken en een doorkijk gegeven in de verwachte onderhoudslasten voor de volgende onderhoudsperiode 2030-2035.

Alle onderstaande onderhoudskosten zijn inclusief een opslag voor begeleidings- en onvoorziene kosten opgenomen

De werkzaamheden uit het MJOP zijn verhoogd met een opslagpercentage van 10% voor de begeleiding van de werkzaamheden en met 5% voor onvoorziene kosten. In het verleden zijn deze posten toereikend gebleken.

Indexering

De onderhoudskosten in het MJOP zijn niet geïndexeerd. De indexering wordt indien nodig jaarlijks in de begroting verwerkt.

De onderhoudsvoorzieningen

De huidige Reserve Groot Onderhoud had per 1-1-2024 een saldo van ruim €€2,725 miljoen. Een onttrekking van € 1.872.000 voor het jaar 2024 is reeds begroot ter dekking van de groot onderhoudswerkzaamheden die nu nog in de exploitatie vallen. Inmiddels blijken de uitgaven in 2024 € 138.000 hoger te worden dan nu begroot. Aan de raad wordt gevraagd deze aangepaste begroting voor 2024 vast te stellen. Voor het restant van de reserve wordt voorgesteld deze aan de (door de raad) in te stellen onderhoudsvoorzieningen te doteren. De Reserve Groot Onderhoud heeft hiermee per 1-1-2025 een saldo van € 2,196 miljoen. In de huidige begroting is een jaarlijkse storting in de reserve van € 1.469.000 miljoen opgenomen. Deze jaarlijkse storting kan vervallen. Daarvoor komt in de plaats een jaarlijkse dotatie van € 1.910.000. De jaarlijkse dotatie is € 441.000 hoger dan de huidige storting in de reserve. Dit heeft meerdere oorzaken en worden onder punt 'verklaring' nader toegelicht.

Voor het tekort is deels al voorzien in de dekking. In de Kadernota 2025-2028 is reeds een extra storting in de reserve opgenomen van € 400.000 in de vorm van inflatiecorrectie. Daarnaast is een administratieve overheveling van het budget contractonderhoud goed voor een bedrag van € 40.000 die tevens ook als dekking is opgevoerd. Daarmee resteert een (minimaal) structureel tekort van € 1.400 om de nu berekende dotatie volledig te kunnen dekken. In figuur 1 wordt de berekening in tabelvorm weergegeven.

Prognose voorziening onderhoud 2025 t/m 2029	Voorziening onderhoud 7002203	Voorziening Schouwburg 7002202	Voorziening Dienstgebouwen 7002206	Voorziening Stationsgarage 7002207	Totaal
Beginsaldo voorziening per 1- 1-2025 (A)	€ 1.299.127	€ 31.585	€ 815.925	€ 49.190	€ 2.195.828
Totale uitgaven 2025 t/m 2029 (B)	-€ 6.381.114	-€ 2.901.530	-€ 2.172.215	-€ 291.732	-€ 11.746.591
Totaal te doteren voor de uitgaven 2025 t/m 2029 (A- B)	-€ 5.081.987	-€ 2.869.944	-€ 1.356.290	-€ 242.542	-€ 9.550.763

Benodigde dotatie per jaar	-€ 1.016.397	-€ 573.989	-€ 271.258	-€ 48.508	-€ 1.910.513
Reeds opgenomen in begroting	€ 1.092.787	€ 607.473	€ 152.555	€ 55.902	€ 1.908.718
Tekort per jaar					-€ 1.435

Figuur 1

Voorgesteld wordt om de dotatie, conform tabel 1, per onderhoudsvoorziening vast te stellen:

Omschrijving	Dotatie
Voorziening Onderhoud 7002203	€ 1.016.397
Voorziening Schouwborg 7002202	€ 573.989
Voorziening Dienstgebouwen 7002206	€ 271.258
Voorziening Stationsgarage 7002207	€ 48.509
Totaal	€ 1.910.153

Tabel 1: voorgestelde dotatie per onderhoudsvoorziening

In bijlage 3 wordt per voorziening aangegeven welke gebouwen deel uitmaken van de onderhoudsvoorzieningen en is de prognose van het verloop van de voorziening 2025 – 2030 weergegeven.

De vervangingsinvestering

In dezelfde raadsvergadering als waarin dit voorstel wordt behandeld, wordt ook de nieuwe nota WAVA behandeld. Het BBV en de Nota WAVA schrijven voor dat vervangingsinvesteringen volgend uit het MJOP dienen te worden geactiveerd. Vooruitlopend op de besluitvorming omtrent de vernieuwing van de Nota WAVA is bij de bepaling van investeringen het nieuwe grensbedrag van € 50.000 in plaats van € 25.000 gehanteerd. Voorgesteld wordt de investeringen op te nemen in het Concern Investeringsplan (CIP). Het betreft werkzaamheden die meer dan € 50.000 bedragen en levensduur verlengend zijn. De totale kosten voor de periode 2025-2030 voor de vervangingsinvesteringen bedragen € 2.636.903 en voorgesteld wordt om deze vervangingsinvesteringen op te nemen in het Concern Investeringsplan (CIP), de betreffende investeringsbudgetten in totaal € 2.636.903 ter beschikking te stellen en de kapitaalslasten, oplopend van € 52.901 in 2026 naar € 182.265 in 2029, in de begroting te verwerken.

Investering per jaarschijf 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal 2025-2029:
Investering Onderhoud 7002203	€ 754.666	€ 0	€ 0	€ 0	€ 51.430	€ 806.096
Investering Schouwborg 7002202	€ 0	€ 191.403	€ 86.250	€ 287.500	€ 286.650	€ 851.503
Investering Dienstgebouwen 7002206	€ 0	€ 0	€ 0	€ 979.304	€ 0	€ 979.304
Investering Stationsgarage 7002207	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal voor alle investeringen	€ 754.666	€ 191.403	€ 86.250	€ 1.266.804	€ 337.780	€ 2.636.903

Tabel 2: de totale vervangingsinvesteringen voor de aankomende periode 2025 - 2030 per onderwerp en jaarschijf.

Hieronder worden een aantal belangrijke investeringen per onderwerp uit- en toegelicht.

Investering Onderhoud 7002203:

- Fundatieherstel van de boerderij van de vereniging Ruitersclub Bloemendaal aan de Bloemendaalseweg 26
- Vervangen van de dakbedekking bij de kinderopvanglocatie aan de Lethmaetstraat 47
- Vervangen van de wieken/roeden van de molens 't Slot en de Roode Leeuw, voorbereidingen gestart in 2024

Voor de vervanging van de wieken en roeden van de molens dient het investeringsbudget nog in 2024 beschikbaar te worden gesteld. Conform de raadsmemo van 5 maart met dossiernummer 8007, is vooruitlopend op de besluitvorming over de actualisatie MeerJarenOnderhoudsPlan

gemeentelijk vastgoed reeds in 2024 gestart met de voorbereiding. Er is bij de hoogte van het gevraagde totale investeringsbudget nog geen rekening gehouden met een mogelijke subsidie van twee keer € 48.000 vanuit de provincie Zuid-Holland

Investering Schouwburg 7002202:

- Vervangen van de infrastructuur bekabeling van AV naar glasvezel
- Vervangen AV installatie versterkers
- Vervangen staalkabels en wielen

Investering Dienstgebouwen 7002206:

- Vervangen van diverse installaties, waaronder de sprinklerinstallatie en de WKO broninstallatie

Investering Stationsgarage 7002207:

Vanwege de uitbreiding van de Stationsgarage hoeven er bij deze locatie geen investeringen gedaan te worden in de komende 5 jaar

In bijlage 4 worden de kredieten van de investeringen voor de periode 2025-2030 op gebouwniveau getoond.

Samenvattend overzicht van het financieel gevolg

Het financiële gevolg van dit voorstel voor het perspectief is per begrotingsjaar getoond in tabel 3.

	2025	2026	2027	2028	2029
Investeringen	€ 754.666	€ 191.403	€ 86.250	€ 1.266.804	€ 337.780
Kapitaalslasten investeringen MJOP	€ 0	€ 52.901	€ 59.653	€ 155.453	€ 182.265
Dotatie groot onderhoud	€ 1.910.152	€ 1.910.152	€ 1.910.152	€ 1.910.152	€ 1.910.152
Bestedingen groot onderhoud	€ 2.559.893	€ 2.468.555	€ 1.854.625	€ 2.447.031	€ 2.416.485
Gevolg voor perspectief (incl. kapitaalslasten)	€ 1.435	€ 54.336	€ 61.088	€ 156.888	€ 183.700

Tabel 3

Verklaring van hogere onderhoudslasten ten opzichte van het MJOP 2019-2024

De onderhoudsbehoefte en de omvang van de onderhoudsinvesteringen voor de komende vijf vallen iets hoger uit dan die van de afgelopen vijf jaar. Dat wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

1. De gemiddelde bouwkostenstijging over de afgelopen vijf jaar bedraagt 24%. Op basis van de dotatie 2019-2024 betekent dit een stijging van ruim € 340.000 aan onderhoudskosten.
2. Het grootste gebouw, Huis van de Stad, is opgeleverd in 2012 en had tot op heden lagere onderhoudslasten, omdat het gebouw zich nog in nieuwbouwstaat bevond. In de komende onderhoudsperiode 2025 tot 2030 stijgen de onderhoudskosten, omdat veel grotere onderhoudsactiviteiten, die iedere 15 tot 20 jaar aan bod komen, uitgevoerd worden.

Doorkijk naar de periode 2030-2035

Om zicht te krijgen in de financiële consequentie voor de volgende 5-jaarsperiode is er een doorkijk gemaakt. Voor deze periode wordt een verhoging verwacht van de dotatie van circa € 220.000 per jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat voor deze periode niet gerekend kan worden met een restant saldo vanuit de vorige periode. De vervangingsinvesteringen bedragen in de volgende 5-jaarsperiode € 3.376.000. Deze bedragen moeten worden beschouwd als indicatie. Naarmate de tijd vordert wordt de informatie minder betrouwbaar.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Sinds 2010 wordt er gewerkt volgens de principes van het planmatig onderhoud en is de vastgoedfunctie ingericht om hier uitvoering aan te geven. Daarnaast heeft de markt voldoende capaciteit om de uitvoering van de werkzaamheden te garanderen. Daarmee is uitvoerbaarheid geborgd.

De onderhoudswerkzaamheden worden afgestemd op de werkzaamheden rondom de verduurzaming en het toegankelijk maken van het gemeentelijk vastgoed om de werkzaamheden zoveel als mogelijk gecombineerd uit te voeren.

6 Communicatie / interactiviteit

De uit te voeren onderhoudswerkzaamheden (jaarplan) worden vooraf aan de huurders kenbaar gemaakt. Daarnaast wordt het onderhoud aan monumenten afgestemd met de monumentendeskundige van de ODMH en/of de gemeente.

Bij significante afwijkingen wordt dit via de reguliere P&C cyclus gemeld.

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

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen

1. Beknopte toelichting van de onderhoudsniveaus en gehanteerde niveau per gebouw
2. MJOP 2025 – 2030 op gebouwniveau
3. Toelichting en verloop per onderhoudsvoorziening
4. Overzicht investeringen op gebouwniveau