

Raadsvoorstel

Onderwerp: Actualiseren meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2025-2035



Datum collegevergadering	18 november 2025	Ambtenaar	C. de Baar
Zaaknummer	3763024	Telefoon	0614724590
Portefeuillehouder(s)	G. Nijemanting	E-mailadres	cdebaar@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het gemeentelijk vastgoed met de daarbij behorende budgetten voor 2025 – 2035 als uitgangspunt voor de meerjarenbegroting vast te stellen.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 46.361,- (voor 2025) en € 117.825,- (voor 2026) ten behoeve van de investeringen aan gemeentelijke vastgoed in lijn met de actualisatie van het MJOP, en deze vooruitlopend op de voorjaarsnota 2026 op te nemen in het investeringsplan.

Samenvatting

De gemeente heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille. Deze gebouwen vragen om (planmatig) onderhoud. De gemeente heeft hiervoor een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Het huidige plan is geactualiseerd door gespecialiseerde bedrijven, rekening houdend met actuele staat van onderhoud en actuele financiële parameters (bv. materiaalkosten). Het onderhoudsniveau van de panden blijft ongewijzigd, namelijk NEN-onderhoudsniveau 3 (sober en doelmatig). De werkzaamheden die voortvloeien uit de MJOP en de werkzaamheden die voortvloeien uit de routekaart verduurzaming (vastgesteld door de raad mei 2025) worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. Op het MJOP rust geheimhouding omdat het voor de aanvraag van offertes voor het onderhoud niet wenselijk is dat de budgetten voor marktpartijen inzichtelijk zijn.

Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed bestaat uit een grote portefeuille met een diversiteit aan type gebouwen, zoals sporthallen, gymzalen, monumenten, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, buurthuizen, het zwembad, de schouwburg en het gemeentehuis. In de Kadernota Vastgoed (2021) is het streefniveau voor onderhoud van gemeentelijke panden vastgelegd, namelijk NEN-onderhoudsniveau 3 (sober maar doelmatig). Dit onderhoud voeren we planmatig en efficiënt uit op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De werkzaamheden die voortvloeien uit het

GEMEENTE VELSEN

MJOP en de werkzaamheden die voortvloeien uit de routekaart verduurzaming (vastgesteld door de raad mei 2025) worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. In het MJOP zijn ook de verwachte kosten voor het onderhoud opgenomen. Het MJOP wordt eens per 5 jaar geactualiseerd om in te kunnen spelen op de juiste onderhoudsvragen en om garant te kunnen staan voor een goed onderhoud van de vastgoedportefeuille van de gemeente. Bij een actualisatie wordt de actuele staat van onderhoud van de panden in kaart gebracht. Daarnaast worden de financiële gegevens geactualiseerd, denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten voor materialen en uitvoering. De actualisatie van het MJOP is daarmee tevens bedoeld om de kosten en daarmee het budget op orde te houden.



Beoogd doel en effect van het besluit

Het in stand houden van het gemeentelijk vastgoed op het afgesproken onderhoudsniveau (NEN-onderhoudsniveau 3).

Argumenten

De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van haar vastgoed. Goed onderhouden vastgoed zorgt voor behoud van haar functie, tevreden huurders en gaat ook verpaupering van de omgeving tegen.

Onderhoudsniveau

De in de bijlage opgenomen begroting geeft op objectniveau een overzicht van de onderhoudskosten ten aanzien van het regulier onderhoud voor de komende 10 jaar. Voor de meeste panden hebben wij als onderlegger uitgebreide inspectie- en onderhoudsrapporten conform NEN 2767, welke zijn opgesteld door gespecialiseerde bedrijven. Het uitgangspunt van NEN 2767 is het uniform inspecteren en in kaart brengen van de technische staat van alle bouw- en installatiedelen van het vastgoed. De onderhoudstoestand wordt daarbij met een conditiescore gewaardeerd. Voor het gemeentelijk vastgoed wordt uitgegaan van een conditiescore 3 (op een schaal van 1 t/m 6); dit is een sobere en doelmatige conditie.

Het MJOP bepaalt de uit te voeren werkzaamheden voor de komende 10 jaar, waarbij de werkelijke kosten pas bij uitvoering bekend zijn. Jaarlijks wordt de werkelijke staat van onderhoud van het vastgoed opnieuw beoordeeld en bepaald welke werkzaamheden worden uitgevoerd of worden uitgesteld. Waar mogelijk worden werkzaamheden gecombineerd. Indien een pand, welke met onderhoudskosten is opgenomen in dit MJOP, verkocht, gesloopt of qua gebruik wijzigt, zal het MJOP hierop worden aangepast. Op basis van dit MJOP kan de regie worden gevoerd en prioriteiten worden gelegd. Afwijkingen van de begroting worden onttrokken/gedoteerd uit de voorziening groot onderhoud.

Duurzaamheid

In het MJOP zijn - naast de wettelijk verplichte maatregelen - geen investeringen in het kader van verduurzaming van het vastgoed opgenomen. Deze maatregelen zijn middels de "routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed" in beeld gebracht. Door de gemeenteraad is 'Energienutraal 2050' als ambitieniveau vastgesteld (d.d. 28 mei 2025). Uiteraard worden de reguliere onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen nauwkeurig op elkaar afgestemd en waar mogelijk slim gecombineerd.

GEMEENTE VELSEN

Afwijkende vastgoedobjecten

Het MJOP is de basis voor meerjarige onderhoud voor het gemeentelijk vastgoed, met uitzondering van de panden die extern beheerd worden (de regie van het onderhoud van deze panden wordt door de externe beheerder gevoerd). Verder staan er een aantal panden wel in het MJOP, maar met gematigde kosten, de zogenoemde instandhoudingskosten. Deze panden zijn gelegen in projectgebieden of zijn aan het einde van de levensduur. De panden worden nog gebruikt, maar hebben ieder een einddatum. Indien noodzakelijk onderhoud nodig is, zal er op gestuurd worden om binnen de beschikbare budgetten te schuiven. Panden die de gemeente gaat afstoten of slopen zijn niet meegenomen in dit MJOP. Voor de panden welke momenteel worden verbouwd volgt een MJOP wanneer de verbouwing gereed is.



Ten aanzien van de geheimhouding op de bijlage, het MJOP gemeentelijk vastgoed 2025-2035

Het college heeft ten aanzien van de bijlage, het MJOP gemeentelijk vastgoed 2025-2035, geheimhouding opgelegd voor de gehele looptijd van het MJOP, op grond van artikel 87 Gemeentewet in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b. in de Wet open overheid (Woo). De bijlage is daarmee niet openbaar. In verband met de aanvraag van offertes voor het onderhoud is het niet wenselijk dat de budgetten voor marktpartijen inzichtelijk zijn.

Alternatieven

Goed inzicht in het onderhoud dat nodig is aan het gemeentelijk vastgoed op het vastgestelde onderhoudsniveau in stand te houden is van groot belang. Daarnaast is een gedegen onderbouwing van de benodigde financiële middelen voor dit onderhoud essentieel om in controle te zijn op het onderhoudsbudget. Er is dan ook geen alternatief.

Risico's

Ondanks het actualiseren van financiële gegevens bestaat de kans dat prijzen voor materiaal en uitvoering sneller stijgen dan voorzien. Bij verantwoording in de P&C-cyclus wordt dit gemonitord, op die manier kan snel worden bijgestuurd als dat nodig is.

De afgelopen jaren werd de gemeente regelmatig geconfronteerd met onverwachte (onderhouds)werkzaamheden aan gemeentelijk vastgoed. Met name het verbouwen van panden om deze geschikt te maken voor de opvang van vluchtelingen (Oekraïners) leidde tot extra werkzaamheden, waardoor er minder tijd beschikbaar was voor het reguliere onderhoud. Door regelmatig zelf inspecties uit te voeren aan panden kunnen onderhoudswerkzaamheden sneller gesignaleerd worden of verantwoord vooruit worden geschoven.

Het integreren van de verduurzamingsambities in het reguliere onderhoud vergt extra afstemming en kennis van de medewerkers binnen team Vastgoed. Met het aantrekken van een projectleider voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed én met het opleiden van bestaande medewerkers anticipeert afdeling vastgoed op deze ontwikkeling.

Programma

5. Organisatie en financiën.

Kader

Kadernota Vastgoed
NEN 2767 conditiemeting

Participatie en inspraak

Op de actualisatie van het MJOP is geen inspraak of participatie mogelijk. Uitvoering van het onderhoud vindt in samenspraak met de huurders plaats.



Financiële consequenties

Bij de voorjaarsnota 2025 is een voorschot genomen op dit MJOP. Dat betekent dat de meeste financiële effecten, zoals hogere onderhoudskosten en uitvoering van zowel investeringen als onderhoudsvoorziening, al verwerkt zijn in de begroting. In de voorjaarsnota 2025 is onvoldoende rekening gehouden met het BTW component. Ook waren er een aantal panden niet meegenomen in het voorschot in de voorjaarsnota 2025. Door de onvolledige BTW component en de ontbrekende panden in de voorjaarsnota zijn er financiële verschillen tussen de voorjaarsnota en het MJOP, er is een stijging van uitgaven voor onderhoud en van investeringskosten.

De financiële verschillen zijn terug te zien en onderbouwd in de bijlage MJOP gemeentelijk vastgoed 2025-2035. Voor 2025 is een extra investeringsbudget van € 46.361,- nodig. Voor 2026 is een extra investeringsbudget van € 117.825,- nodig. Het effect van deze investeringen leidt op termijn jaarlijks tot circa € 3.000,- aan hogere kapitaallasten. De kapitaallasten gaan pas lopen vanaf het moment dat de investeringen zijn gerealiseerd.

De voorziening groot onderhoud heeft voor de looptijd van het MJOP voldoende middelen om de stijging van uitgaven voor onderhoud te dekken.

De stijging van de investeringskosten voor 2025 en 2026 wordt vooruitlopend op de voorjaarsnota 2026 opgenomen in het investeringsplan.

Uitvoering van besluit

Het onderhoud aan het vastgoed zal conform het geactualiseerde MJOP 2025-2035 worden uitgevoerd.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

MJOP gemeentelijk vastgoed 2025-2035 (geheim)

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'D' with a horizontal line at the bottom.

F.C. Dales

