

Bijlage 4 Kadernota financiële knelpunten Vastgoed

Op 21 december 2021 heeft het College de financiële uitgangspunten, begrotingsregels en in principe de implementatiestrategie voor het vastgoedbeleid vastgesteld. Tevens is besloten voor de financiële knelpunten in het eerste kwartaal van 2022 verschillende oplossingsscenario's uit te werken en dit mee te nemen in het traject van de kaderbrief en de voorjaarsnota.

Doel

Met dit memo heeft het College en de Raad inzicht in de omvang van het financiële knelpunt en welke oplossingsscenario's er mogelijk zijn. De achtergrond en oorzaken van de knelpunten volgen verderop in dit memo. Hieronder volgt eerst een overzicht en voorstel oplossingsscenario's.

Omvang financieel knelpunt

Al bij het vaststellen van de huidige kadernota vastgoed in 2012 is geconstateerd dat er in de begroting van de beleidsprogramma's diverse financiële knelpunten zitten waar een oplossing voor gevonden moet worden. Bij de start van de doorontwikkeling vastgoed (november 2020) is de raad met een memo geïnformeerd over de knelpunten. Per saldo is destijds een knelpunt gepresenteerd van €655.000. Inmiddels is het beeld gewijzigd. Het knelpunt verzekering en het onderhoud van de NV MVD was destijds nog niet in beeld. Ook het knelpunt winstafracht taakveld 0.3 was in dat memo niet meegenomen; pas naderhand heeft het College besloten dit knelpunt te betrekken bij de doorontwikkeling van het vastgoedbeleid. Het beheer en onderhoud van de gymzalen lag op dat moment nog bij het programma en was vanuit vastgoed ook nog niet in beeld.

De knelpunten zijn nog steeds aanwezig en op basis van de nieuwe financiële uitgangspunten opnieuw berekend en per programma in beeld gebracht.

Dat laat het volgende beeld zien:

Prog	Beheerkosten		Verzekering		Onderhoud ¹		Winstafdracht Taakveld 0.3 ²	Totaal
	Knelpunt	Overig	Opstal kernbezit	Overig	Klein onderhoud	Groot onderhoud		
2	-23.500		-2.000		-28.000	21.000		-32.500
3	-2.500		-4.000		-6.000	-15.000		-27.500
4	0		-2.000		6.000	-7.000		-3.000
6	-3.000		-3.500	-5.000 ³	-10.000	-46.000	-260.000	-327.500
8	-50.000		-6.000		-47.000	-146.000		-249.000
9	-3.500	-50.000 ⁴	-		-65.000	-84.000		-202.500
10b	-44.500		-57.000		-122.000	-199.000		-422.500
11	-3.000		-34.000	-8.000 ⁵	-8.000	-13.000		-66.000
Totaal	-130.000	-50.000	-108.500	-13.000	-280.000	-489.000	-260.000	-1.330.500

Tabel 1. Totale omvang financieel knelpunt

Oplossingsrichting en scenario's

De omvang van het totale structurele knelpunt is met 1,3 miljoen fors. Voor het oplossen van het knelpunt heeft het College het volgende uitgangspunt vastgesteld:

Wij werken een "zachte landing" voor de oplossing van de financiële knelpunten uit, waarbij wij uiteindelijk toewerken naar een kostprijsdekkende huur voor de huurder. Voor de tussenliggende periode zoeken we een oplossing in een tijdelijke opvang binnen de beschikbare vastgoedreserves, die gefaseerd wordt afgebouwd. Dit combineren we met oplopend aanvullend budget ten laste van de beleidsprogramma's en aanvullend budget vanuit de algemene middelen. Op deze manier worden de lasten verdeeld tussen vakgroep vastgoed, beleidsprogramma, algemene middelen en huurder.

Tussen Vakgroep Vastgoed en de beleidsprogramma's worden meerjarige afspraken gemaakt over budgetten en te leveren prestaties.

Dit uitgangspunt betekent dat het eigendom en exploitatierisico vanuit de beleidsprogramma's pas definitief overgedragen kan worden aan vastgoed op het moment dat de financiële knelpunten zijn opgelost en/ of er is vastgelegd op welke wijze ze worden opgelost. Met de zachte landing wordt beoogd de pijn gelijkmatig te verdelen over de jaren en ten laste van verschillende dekkingsbronnen.

Ieder knelpunt kent een andere achtergrond en oorzaak en kan bij het formuleren van een oplossing op een andere manier benadert worden. Zo is het een optie om het knelpunt met structurele en/of eenmalige middelen op te lossen. Ook is het een optie om het knelpunt ten laste van de algemene middelen of het programma te brengen.

Er zijn verschillende oplossingsscenario's als uitwerking van de 'zachte landing' uitgewerkt en afgewogen.

¹ Hierin zijn niet meegenomen: parkeergarages, stadhuiskwartier, te verkopen panden, panden waarvoor het onderhoud bij de huurder ligt, nieuwbouw/ renovatie projecten.

² Bij de Begroting 2022 is besloten dit knelpunt te betrekken bij de doorontwikkeling Vastgoed. Het tekort van €260.000 is gebaseerd op een Collegememo van 15 juni 2021. Het knelpunt wordt nog geactualiseerd en komt op een bandbreedte van €200.000 - €400.000

³ Overig bezit (niet kernbezit)

⁴ Benodigd budget beheer gymzalen dat wordt overgenomen door vakgroep vastgoed

⁵ Verzekering inventaris stadhuiskwartier

A. Het knelpunt verzekering, onderhoud NV MVD, beheer en onderhoud cultureel erfgoed structureel oplossen tlv de algemene middelen vanaf 2022

In alle onderzochte oplossingsscenario's is het voorstel om een aantal knelpunten te dekken uit de algemene middelen.

Argumenten voor:

- Cultureel erfgoed (toren Lebuinuskkerk, Bergkerk, Kerktoeren Bathmen en Boterwaag). Deze 4 objecten bieden geen huisvesting aan binnen programma 10b gesubsidieerde organisaties en kennen op dit moment geen huurders. Het zijn objecten met een programma overstijgend maatschappelijk belang. In de huidige kadernota vastgoed (2012) is hierover opgenomen dat vastgoedobjecten met hoge cultuurhistorische waarde in uitzonderingsgevallen en gemotiveerd aan de strategische portefeuille worden toegevoegd via een collegebesluit.
- NV MVD. Bij de liquidatie van de NV MVD is op de bestaande MJOP's een second opinion uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat wanneer deze objecten conform de door de gemeente gehanteerde conditiescore systematiek (NEN2767) worden onderhouden er een risico is dat het onderhoud 10-25% hoger uitvalt. Het opstellen van actuele MJOP's is op dit moment nog in uitvoering. Voorstel nu is voor dit risico middelen te reserveren.
- Verzekeringskosten. Bij de begroting 2022 is besloten de premiestijging voor onderwijshuisvesting structureel te dekken uit de algemene middelen. Voorstel is dit knelpunt ook voor het overige kernbezit te dekken uit de algemene middelen
- Winstafdracht taakveld 0.3 De winstafdracht van €650.000 uit 2012 ten gunste van de algemene middelen is niet volledig realiseerbaar. Inschatting is €200.000 - €400.000, dat wordt nog geactualiseerd. Voor nu is de eerder gepresenteerde (College memo 15 juni 2021) €260.000 aangehouden. Vanaf 2024 kan dit niet meer gedekt worden uit de reserve onroerende zaken. Voorstel is dit vanaf 2024 te dekken uit de algemene middelen.

Winstafdracht, saldo reserve onroerende zaken en vastgoed in gebiedsontwikkeling

Het college heeft besloten het vastgoed in taakveld 0.3. te splitsen in een deel vastgoedbeheer en een deel gebiedsontwikkeling. Het genoemde knelpunt heeft uitsluitend betrekking op het deel vastgoedbeheer. Voor het vastgoed in gebiedsontwikkeling is het uitgangspunt gehanteerd dat op basis van het nieuwe grondbeleid en bijbehorend uitvoeringskader de kosten van dit vastgoed geactiveerd mogen worden en meegenomen worden in de uiteindelijke ontwikkeling.

Daarnaast moet er nog een besluit genomen worden over de keuze voor een gesloten of een open vastgoedbegroting. Taakveld 0.3 kent nu een gesloten begroting; exploitatieresultaten worden verrekend met de reserve algemene onroerende zaken. Bij een open begroting worden exploitatieresultaten verrekend met de algemene middelen. Indien gekozen wordt voor een open vastgoedbegroting én er is een oplossing voor het structurele knelpunt ten aanzien van de winstafdracht en kan het saldo in deze reserve vrijvallen (NB. saldo is per 1-1-2022 €996.000, dat jaarlijks terugloopt vanwege de niet realiseerbare winstafdracht).

B. Het knelpunt beheer overig bezit eenmalig oplossen tlv vastgoed (2022 en 2023) en structureel tlv de beleidsprogramma's (ingroei 2022 en 2023, vanaf 2024 structureel)

Voor de beheerkosten is per 1-1-2021 organisatiebudget van de NV MVD van €210.000 over gekomen naar de gemeente. Besloten is dit budget in te zetten voor de verdere professionalisering van de vastgoedorganisatie om alle taken ook waar te kunnen maken. In 2021 en ook 2022 is deze organisatieontwikkeling nog niet zover. In 2021 kon het knelpunt beheer opgevangen worden binnen dit budget. Dit budget kan ook voor 2022 en 2023 gedeeltelijk ingezet worden voor dit knelpunt. Vanaf 2022 kan via een ingroeitaakstelling aanvullend budget taakstellend ten laste van de beleidsprogramma's worden gebracht. Nadeel van deze oplossing is dat de ingroeitaakstelling beslag legt op de programmabegroting en keuzes vraagt. Dit kan consequenties hebben voor de te realiseren prestaties en doelstellingen vanuit de beleidsprogramma's.

C. Oplossingsscenario's onderhoud structureel en/ of eenmalig

BBV regelgeving en provincie vraagt structurele oplossing

Voor het groot onderhoud van het vastgoed zijn diverse reserves beschikbaar, waar ieder jaar aan gedoteerd wordt. Het BBV schrijft voor dat voor het egaliseren van groot onderhoud een voorziening verplicht is, omdat het onderhoud beschouwd wordt als een verplichting naar de toekomst. Echter, een voorziening stelt eisen aan de onderbouwing en aan de begroting. Namelijk dat op basis van een actueel beheerplan over een bepaalde periode de voorziening van voldoende omvang moet zijn. Advies is 10 jaar te hanteren, omdat bij een korte periode het knelpunt naar de toekomst wordt verschoven en bij een langere periode er te veel onzekerheden zijn in de werkelijke lasten. Dat betekent dat in de begroting structureel voldoende onderhoudsbudgetten aanwezig moeten zijn.

Het BBV schrijft ook voor welke onderhoudskosten niet ten laste van een voorziening mogen komen, maar ten laste van de exploitatie. Voor deze kosten klein onderhoud moet ook structurele dekking zijn. Daarnaast is vanuit provinciaal toezicht een structurele oplossing noodzakelijk.

Met de accountant is een aantal jaar terug afgesproken dat een reserve vooralsnog volstaat. Zolang wij nog gebruik mogen maken van een reserve hebben wij de tijd om de onderhoudsbegroting op orde te brengen. Per 2022 hebben wij een nieuwe accountant, waarmee wij opnieuw in overleg zullen moeten over de voorgestelde oplossing.

Totale tekort

Na dekking van het financiële risico voor de NV MVD en het knelpunt voor culturele erfgoed uit de algemene middelen, resteert een structureel knelpunt van €615.000. Uitgaande van de 10 jaars periode gaat het voor de periode 2022-2031 om totaal € 6,2 miljoen. Dat kan zijn om een aantal redenen:

- Onderhoud ligt bij huurder
- Object wordt verkocht
- Er is een renovatie of nieuwbouwproject in voorbereiding

Beschikbare reserves

Binnen vastgoed zijn er vier reserves beschikbaar voor het onderhoud:

Reserves	per 1-1-2022
Onderhoud onderwijshuisvesting (gymzalen)	119.254
Reserve onderhoud gebouwen	2.906.716
Reserve onderhoud panden NV MVD	284.880
Reserve Onderhoud NV Milieucentrum	165.907
Totaal	3.476.757

Tabel 2. Omvang onderhoudsreserves

Dat betekent dat er de komende 10 jaar een totaal tekort is van €2,7 miljoen (€6,2 mln minus €3,5 miljoen).

Vier oplossingsscenario's

Er zijn vier oplossingsscenario's ten aanzien van het onderhoud uitgewerkt:

- C1. Structureel oplossen tlv programma's met ingroeitaakstelling
- C2. Eenmalig oplossen met bijstorten reserve tlv algemene middelen
- C3. Deels structureel tlv programma's en deels eenmalig tlv algemene middelen
- C4. Structureel tlv de algemene middelen

In de eerste drie scenario's kan het huidige saldo van de reserve toebedeeld worden aan de verschillende programma's op basis van de begrote onderhoudsbudgetten. In het vierde scenario kan een deel van de reserve vrijvallen.

C1. Structureel oplossen tlv programma's met ingroeitaakstelling

Met inzet van de beschikbare reserves kan de ingroeitaakstelling langzaam toegroeien naar het structureel benodigde budget van €615.000 in 2031. Met name de programma's 8 Meedoen (€193.000), 9 Jeugd en Onderwijs (€149.000) en 10b Kunst, Cultuur en Erfgoed (€173.000) hebben in dit scenario de hoogste taakstellingen. Voor programma 10b is de ingroei taakstelling tot 2030 beperkt. Dat komt doordat er veel gespaard is voor groot onderhoud. In 2031 is de reserve leeg en moet structureel een oplossing gevonden worden binnen het programma en stijgt de taakstelling sterk. Voor de andere programma's stijgt de taakstelling gelijkmatiger. Omdat bijvoorbeeld voor programma 1 (ambtelijke huisvesting, Polstraat 12) minder in de reserve is gespaard, moet al vanaf 2024 structureel budget beschikbaar komen van €20.000.

Argumenten voor:

- Met een optimale inzet van de beschikbare reserves van €3,5 miljoen kan de ingroeitaakstelling voor de programma's langzaam toegroeien naar het structureel benodigde budget
- Een structurele oplossing past in het uitgangspunt van een financieel solide beleid uit het bestuursakkoord
- Met een structurele oplossing voldoen wij (op termijn) aan BBV regelgeving en provinciaal toezicht

Argumenten tegen:

- De ingroeitaakstelling voor de programma's legt een beslag op de programmabegroting en vraagt om keuzes binnen de beleidsprogramma's
- Dit kan consequenties hebben voor de te realiseren prestaties en doelstellingen vanuit de beleidsprogramma's

C2. Eenmalig oplossen met bijstorten reserve tlv algemene middelen

Zolang wij nog niet voldoen aan de BBV regelgeving en dus werken met een reserve voor het onderhoud in plaats van een voorziening, kan de reserve eenmalig aangevuld worden. Door een bedrag van € 2.738.000 bij te storten kan zowel het groot- als het klein onderhoud voor de periode 2022-2031 ten laste van deze reserve gebracht worden. Dat betekent dat er geen taakstelling ten laste van de programma's wordt gebracht maar dat er nog steeds een structureel knelpunt van €615.000 resteert vanaf 2032. Indien op basis van een actueel beheerplan de reserve alsnog omgevormd wordt tot een voorziening, mogen de lasten klein onderhoud niet meer ten laste van de voorziening gebracht worden. Daar zal dan alsnog een structurele oplossing voor moeten komen. Daarnaast blijft er een structureel knelpunt aanwezig dat vanaf 2031 opgelost moet worden.

Argumenten voor:

- Er komt geen ingroeitaakstelling voor de beleidsprogramma's in dit scenario
- Er zijn geen consequenties voor de te realiseren prestaties en doelstellingen vanuit de beleidsprogramma's

Argumenten tegen:

- Deze oplossing voldoet niet aan het uitgangspunt van een financieel solide beleid uit het bestuursakkoord
- Wij voldoen hiermee niet aan BBV regelgeving en provinciaal toezicht

C3. Deels structureel tlv programma's en deels eenmalig tlv algemene middelen

Er is ook een tussenoplossing uitgewerkt, waarbij het klein onderhoud structureel wordt opgelost en het groot onderhoud met eenmalige middelen. Voor het klein onderhoud betekent dit dat per 2022 structureel € 215.000 ten laste van de programma's wordt gebracht en de reserve eenmalig met € 591.000 wordt bijgestort vanuit de algemene middelen.

Met deze oplossing kan al een eerste stap gezet worden aan het voldoen aan BBV regelgeving; indien binnen nu en enkele jaren de reserves worden omgevormd naar een voorziening is deze van voldoende omvang (ondanks dat dit nog niet structureel is opgelost). En tegelijkertijd kunnen de kosten klein onderhoud ten laste van het opgehoogde exploitatiebudget worden gebracht (deze mogen niet ten laste van de voorziening komen).

C4. Structureel tlv algemene middelen

Er is ook een oplossing uitgewerkt waarbij het gehele knelpunt structureel ten laste van de algemene middelen wordt gebracht. In dit scenario is vanaf 2022 structurele dekking voor de uitvoering van het onderhoud. Dat betekent dat een deel van het saldo van de onderhoudsreserves kan vrijvallen, te weten 2,6 miljoen.

Argumenten voor:

- Er komt geen ingroeiataakstelling voor de beleidsprogramma's in dit scenario
- Er zijn geen consequenties voor de te realiseren prestaties en doelstellingen vanuit de beleidsprogramma's
- Een structurele oplossing past in het uitgangspunt van een financieel solide beleid uit het bestuursakkoord
- Met een structurele oplossing voldoen wij (op termijn) aan BBV regelgeving en provinciaal toezicht

Argumenten tegen:

- Dit scenario legt een beslag op de algemene middelen

Voorstel voorkeurscenario

Op basis van alle argumenten voor en tegen is het voorstel te kiezen voor het scenario waarbij alle knelpunten structureel ten laste van de algemene middelen worden opgelost. In 2022 en 2023 kan het knelpunt winstafdracht nog opgevangen worden binnen de reserve onroerende zaken. Omdat het onderhoudsknelpunt al vanaf 2022 wordt opgelost kan 2,6 miljoen van de onderhoudsreserves vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

In meerjarig perspectief ziet de voorgestelde oplossing er als volgt uit:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
2	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500	-32.500
3	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500	-27.500
4	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
6	-67.500	-67.500	-327.500	-327.500	-327.500	-327.500	-327.500	-327.500	-327.500	-327.500
8	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000	-249.000
9	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500	-202.500
10b	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500	-422.500
11	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000	-66.000
Totaal	-1.070.500	-1.070.500	-1.330.500	-1.330.500	-1.330.500	-1.330.500	-1.330.500	-1.330.500	-1.330.500	-1.330.500

Tabel 3. Voorkeurscenario

Achtergrond en oorzaken knelpunten

Onderhoud

Voor het groot onderhoud van het vastgoed is een reserve beschikbaar, waar ieder jaar aan gedoteerd wordt. Het BBV schrijft voor dat voor het groot onderhoud een voorziening verplicht is, omdat het onderhoud beschouwd wordt als een verplichting naar de toekomst. Echter, een voorziening stelt eisen aan de onderbouwing en aan de begroting. Namelijk dat op basis van een actueel beheerplan over een periode van 10 jaar de voorziening van voldoende omvang moet zijn. Dat betekent dat in de begroting structureel voldoende onderhoudsbudgetten aanwezig moeten zijn.

Het BBV schrijft ook voor welke onderhoudskosten niet ten laste van een voorziening mogen komen, maar ten laste van de exploitatie. Voor deze kosten klein onderhoud moet ook structurele dekking zijn.

Met de accountant is een aantal jaar terug afgesproken dat een reserve vooralsnog volstaat. Zolang wij nog gebruik mogen maken van een reserve hebben wij de tijd om de onderhoudsbegroting op orde te brengen.

Klein onderhoud

In 2016 is het eerste beheerplan onderhoud vastgoed opgesteld. Op dat moment was op onderdelen onduidelijkheid over het bestedingsdoel van de budgetten voor klein onderhoud zoals die waren opgenomen binnen de diverse programma's. Destijds is besloten om op basis van de standaard ROZ demarcatielijst het uitgangspunt te hanteren dat groot onderhoud ten laste van eigenaar komt en calamiteiten/ klein onderhoud ten laste van de huurder. Dit betekent dat alle onderhoudsbudgetten zijn samengevoegd en gelabeld als groot onderhoud en er op programmaniveau geen budget (meer) beschikbaar is voor klein onderhoud.

Er zijn echter situaties waarin sprake is van interne verhuringen of diversiteit aan onderhoudsafspraken met huurders die afwijken van de standaard ROZ demarcatie. Bijvoorbeeld dat niet de huurder maar verhuurder verantwoordelijk is voor het schilderwerk aan de binnenzijde van het pand. Ook kan het gaan om kosten voor o.a. niet door de verzekering gedekte schades, aanvullende services, controles en keuringen, waaronder die van de Cv-installatie, brandmeldinstallaties, het kappen van bomen op het perceel van het betreffende pand of kleinere lekkages. Deze kosten zijn de afgelopen jaren wél ten laste van de betreffende programma's gebracht op het moment dat de demarcatie en de gemaakte afspraken daartoe aanleiding gaven.

Op basis van de BBV voorschriften is in de MJOP's een demarcatie gemaakt in klein onderhoud en groot onderhoud. Voor klein onderhoud is er een knelpunt van afgerond €280.000.

Groot Onderhoud

Voor de analyse van dit knelpunt is teruggekeken vanaf het moment dat de huidige kadernota vastgoed in 2012 is vastgesteld. In die kadernota zijn de conditieniveaus bepaald die op dit moment nog steeds worden aangehouden. Het naar beneden bijstellen van de conditieniveaus is (in theorie) een mogelijkheid om de onderhoudslasten te verlagen.

Als uitwerking op de in 2012 door het College vastgestelde kadernota vastgoed is ter voorbereiding op de Begroting 2015 een brede verkenning gedaan naar de beschikbare onderhoudsbudgetten in relatie tot de benodigde financiële middelen conform MJOP's uit 2012. Uit deze verkenning bleek dat er een structureel tekort was van €800.000, dat op basis van een tienjarig ingroeimodel (taakstelling) ten laste van de beleidsprogramma's moest worden opgelost. In het beheerplan 2015 – 2019 is dit op object en programmaniveau uitgewerkt.

In 2017 is het beheerplan geactualiseerd en is de resterende taakstelling vrijgevallen om de volgende redenen:

- Uit een nadere verdieping bleek destijds dat 16 panden niet meer tot het kernbezit hoefden te worden gerekend.
- voor een zestal panden is de taakstelling ten laste van de algemene middelen gebracht, omdat dit panden betrof met een programma overstijgende doelstelling.
- de MJOP's uit 2012 waren in 2017 geactualiseerd en lieten een financieel gunstiger beeld zien.
- er werd gerekend met een 25 jaars gemiddelde in plaats van het eerder gehanteerde 5 jaars gemiddelde, waardoor de kosten voor het wegwerken van achterstanden over een langere periode uitgemiddeld konden worden, waarmee een lagere dotatie aan de onderhoudsreserve voldoende leek.

Van de oorspronkelijk ingroei taakstelling van €800.000 te realiseren over een periode van 10 jaar (2015-2024) zijn alleen de jaarschijven 2016 en 2017 van in totaal €160.000 gerealiseerd.

Prog.	Naam	Oorspronkelijk	Gerealiseerd	Resterend (vrij laten vallen)
1	Facilitaire zaken	37.196	7.439	29.757
2	Openbare orde en veiligheid	38.624	7.725	30.899
3	Leefomgeving	22.914	4.583	18.332
4	Milieu en duurzaamheid	5.430	1.086	4.344
6	Herstructurering & Vastgoed	267.268	53.454	213.814
8	Meedoen	182.472	36.494	145.977
9	Jeugd en onderwijs	7.677	1.535	6.141
10	Economie, kunst en cultuur	238.419	47.684	190.735
Totaal		800.000	160.000	640.000

Tabel 14. Taakstelling onderhoud beheerplan 2015-2019

Toelichting:

* In 2015 waren niet alle panden aan het juiste programma gekoppeld. Dat is inmiddels wel het geval. De taakstelling is daarop gecorrigeerd in bovenstaande tabel.

* De taakstelling programma 6 had betrekking op panden die inmiddels zijn verkocht, verkocht gaan worden of in ontwikkeling worden genomen. Alleen de taakstelling Brink 21 resteert en die is inmiddels gerealiseerd.

In 2018 is vooruitlopend op de selectie en contractering van de huidige managing partner gestart met uitvoering van het groot onderhoud aan de panden. Hieruit bleek dat het feitelijk benodigde bedrag voor groot onderhoud niet overeenkomt met de destijds geactualiseerde MJOP's. Op dat moment bleek dat de geactualiseerde MJOP's uit 2017 niet gebaseerd waren op basis van inspecties, maar een rekenkundige actualisatie betrof. Zo bleek dat vervanging van onderhoudselementen niet was opgenomen.

De huidige managing partner heeft op basis van inspecties geheel nieuwe MJOP's opgesteld, waarin vervanging wel is opgenomen. Dit geeft een realistischer beeld van de werkelijke onderhoudslasten. Hieruit komt naar voren dat er een structureel tekort is op het groot onderhoud van €489.000.

Prognose reserve groot onderhoud

De onderhoudsreserve heeft een stand van ongeveer €3,5 miljoen. Indien ervoor gekozen wordt het knelpunt klein onderhoud van jaarlijks €280.000 ook ten laste van deze reserve te brengen, betekent dit dat vanaf 2025 de reserve een negatieve stand zal hebben.

Dat betekent dat wij de komende jaren moeten toewerken aan het op orde brengen van de onderhoudsbudgetten om het onderhoud uit te kunnen voeren conform de vastgestelde kaders door de gemeenteraad en op termijn te kunnen voldoen aan BBV regelgeving.

Verlagen onderhoudsniveau

Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het conditieniveau te verlagen. In praktijk betekent dit dat de onderhoudscycli voor het groot onderhoud verlengd worden. Verlenging van de cycli zal bijvoorbeeld resulteren in het om de 7 of 8 jaar schilderen van kozijnen in plaats van om de 6 jaar zoals gebruikelijk of het overlagen van een dak na 24 jaar in plaats van na de normale levensduur van 20 jaar. Het verlengen van de cycli voor groot onderhoud met zo'n 20% zal leiden tot een besparing van zo'n 6% op groot onderhoud. Deze besparing wordt echter teniet gedaan doordat enerzijds het correctieve onderhoud zal toenemen door het vaker voorkomen van storingen zoals lekkage vanuit een dak. Ook zal het groot onderhoud op termijn toenemen omdat vanwege de verlenging van de cycli het groot onderhoud intensiever wordt. Doordat bijvoorbeeld langer gewacht wordt met schilderwerk, ontstaat een groter risico op houtrot wat hogere herstelkosten met zich mee brengt. Het verlagen van het onderhoudsniveau heeft geen effect op het preventieve onderhoud, dit

zijn veelal zaken die samenhangen met controles en certificeringen en waarvan om die reden de cycli niet verlengd kunnen worden.

Aan het verlagen van het conditieniveau zitten verschillende risico's:

- Kwaliteit van de portefeuille gaat achteruit, dit wordt zichtbaar in vervuiling en afgebladder schilderwerk en uit zich ondermeer in lagere verkoopopbrengsten in de toekomst.
- Gebruikers gaan storingen aan het vastgoed ervaren, de huurdertevredenheid zal afnemen en huurbetalingen kunnen in het geding komen.
- De Raad zal geconfronteerd worden met toenemende aanvragen voor incidentele middelen voor groot onderhoud waarmee te lang gewacht is en niet langer kan wachten.
- Met het verlagen van het onderhoudsniveau is het nog steeds niet mogelijk om de portefeuille structureel te onderhouden binnen het bestaande budgettaire kader.

Beheer en organisatie

Er is een analyse gemaakt van: 1) de huidige vastgoedorganisatie incl. contract met de managing partner 2) de beheerkosten zoals die op dit moment in de begroting zitten, 3) de beheer en organisatie kosten van de NV MVD en NV MCD en 4) de gerealiseerde kosten de afgelopen jaren. Dit is vertaald in een budget dat nodig is om het vastgoedbeheer uit te kunnen voeren.

Op basis van een analyse van de gerealiseerde kosten afgelopen jaren is er een structureel knelpunt van €130.000. De oorzaak van dit knelpunt is:

- Bij het inzetten van de professionalisering van de vastgoedorganisatie is vanaf 2017 definitief externe vastgoedexpertise (managing partner SBM/IJsselwonen) in de plaats van vaste formatie gekomen. In totaal is 3,7 FTE boventallig geworden. Bij de Europese aanbesteding van deze werkzaamheden was het budgettaire kader (directe loonsom) op dat moment leidend voor het inregelen van de basiswerkzaamheden. De indirecte loonsom / opslag bedrijfsvoering van de gemeentelijke overhead (€210.000 prijspeil 2022) die bij deze (afgenomen) formatie van 3,7 fte hoorde, maakte geen onderdeel uit van het beschikbaar budget voor invulling van vastgoedbeheer door de managing partner. Overigens is die opslag bedrijfsvoering die tot die tijd op ieder programma zichtbaar werd gemaakt, daarna en ook nu nog centraal op het programma bedrijfsvoering tot uiting gebracht.
- Voorheen werd het werk door eigen technisch beheerders gedaan met een intern uurtarief van €57 (schaal 9, 2022). Inclusief opslag bedrijfsvoering is dat €102,52. De managing partner hanteert een uurtarief van €95 (wordt vanaf 2022 geïndexeerd).
- Het uurtarief van de managing partner is daarmee gelijk aan het interne uurtarief inclusief bedrijfsvoering. Met andere woorden: omdat het gedeelte opslag bedrijfsvoering binnen het uurtarief niet ter beschikking is voor vastgoedbeheer is er een financieel nadeel opgetreden door het hogere uurtarief van de managing partner vergeleken met het loonsom uurtarief van de oorspronkelijke vaste formatie. De overhead die door de managing partner doorberekend wordt is daar grotendeels debet aan. Ondanks dat met de de inhuur van de managing partner naast een professionaliseringsslag ook een efficiëncyslag is gemaakt, is het niet mogelijk gebleken om het hogere uurtarief terug te verdienen / op te lossen binnen het beschikbaar budget. .
- De werkzaamheden en het contract van de managing partner ging uit van een stabiele vastgoedportefeuille die op orde is. Gebleken is dat meer werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

Het financieel knelpunt in het beheerbudget is €130.000.

Daarnaast voert de vakgroep vastgoed per 2021 het beheer en onderhoud van de gymzalen uit. Voorheen werd het beheer erbij gedaan door de adviseur onderwijshuisvesting. Op basis van de nieuwe financiële uitgangspunten bedragen de beheerkosten voor de gymzalen €80.000. Hiervan bestaat een deel uit een toerekening van vaste formatie, dat gedekt wordt binnen bestaande budgetten en een deel operationeel beheer met een benodigd budget van €50.000. Waar voorheen het beheer en onderhoud niet conform een MJOP maar op basis van een piepsysteem werd uitgevoerd (financieel gedreven in plaats van waarde/conditie gestuurd), wordt na overdracht een kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

Verzekeringen

Begin 2021 heeft een nieuwe aanbesteding van alle gemeentelijke verzekeringen plaats gevonden, waaronder de opstalverzekering. Dit heeft ertoe geleid dat de verzekeringspremie met ongeveer 50% is toegenomen. Oorzaak ligt in de huidige markt voor verzekeringen. Wereldwijd en ook in Nederland leidt klimaatverandering tot soms extreme weerssituaties en schades, waardoor vaker een beroep wordt gedaan op de opstalverzekering. Daarnaast is voor verzekeraars de gemeentelijke markt risicovol. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat het aantal verzekeraars dat gemeenten wil verzekering de afgelopen decennia is afgenomen tot slechts zes.

Voor onderwijshuisvesting (scholen) is bij de Begroting 2022 besloten de premiestijging structureel te dekken uit de algemene middelen (€53.000). Voor het kernbezit bedraagt het knelpunt €121.500. In 2021 is dit voor een bedrag van €85.000 eenmalig gedekt ten laste van de algemene middelen. Voorstel is dit knelpunt bij de kaderbrief 2022 structureel te dekken uit de algemene middelen.

Winstafdracht taakveld 0.3 (programma 6)

Voor de panden en gronden binnen taakveld 0.3 is een structurele winstafdracht aan algemene middelen begroot. De exploitatie van deze panden en gronden is al een aantal jaren ontoereikend voor deze winstafdracht. Het verschil is tot dusver aangevuld met puttingen uit de Reserve Onroerende Zaken.

De omvang van dit knelpunt is in meer detail beschreven in een separate collegememo (15 juni 2021) en is toen geraamd op structureel €260.000. Het knelpunt wordt nog geactualiseerd en komt op een bandbreedte van €200.000 - €400.000. Het betreft een inschatting op basis van gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren en de afnemende omvang van de vastgoedportefeuille.