

SDW B&W Adviesnota

Onderwerp	Actualisatie onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1
Zaaknummer	Net van toepassing
B&W datum	15 april 2025
Naam steller	Medewerker team Wijk, Dorp en Vastgoedbeheer
Teammanager	Teammanager team Wijk, Dorp en Vastgoedbeheer
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen en Wim de Schryver op 7 april 2025

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter advisering aanbieden aan Commissie Werken en Besturen en Raad

Advies

1. De raad voor te stellen om de jaarlijkse storting ten behoeve van de onderhoudsvoorziening Gemeentehuis te verhogen met € 148.034 naar een bedrag van € 386.000 vanaf begrotingsjaar 2025 en deze extra kosten ten laste te brengen van het jaarlijkse begrotingsresultaat.
2. De raad voor te stellen deze stortingen, ten behoeve van de onderhoudsvoorziening, te continueren voor jaren 2026, 2027, 2028 en 2029, rekening houdend met een jaarlijkse indexatie van 3%.

Inleiding

In de nota "Reserves en Voorzieningen" van de gemeente Venray is vastgelegd dat voor het hanteren van een onderhoudsvoorziening een recent beheerplan voorhanden moet zijn van maximaal vijf jaar oud. Dit is conform de eisen vanuit het BBV.

De Gemeente Venray heeft in 2019 onderhoudsplannen (MJOP's) laten opstellen voor de instandhouding van gemeentelijk vastgoed. Deze MJOP's hebben een planperiode van 2020 t/m 2029 en geven inzicht in de bouwkundige staat van een gebouw, de te verwachten onderhoudswerkzaamheden en de bijhorende kosten daarvan over de gehele planperiode. De onderhoudsplannen beschrijven het minimaal benodigde onderhoud om de gebouwen in stand te houden.

Op basis van deze MJOP's zijn 2 financiële voorzieningen ingesteld die ertoe dienen om het, in de plannen voorgeschreven onderhoud, uit te kunnen voeren en daarmee te bekostigen. Er is één onderhoudsvoorziening ingesteld voor het Gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 in Venray en één voor de overige gebouwen, genaamd de Voorziening accommodatiebeheersysteem.

In de afgelopen periode heeft een beoordeling plaatsgevonden van het uitgevoerde onderhoud vanaf 2020, afgezet tegen de vastgestelde MJOP's. Op basis van deze beoordeling zijn de MJOP's geactualiseerd, zowel voor het uit te voeren onderhoud als voor het te hanteren prijsniveau.

In vervolg hierop is gekeken naar de omvang van de beide onderhoudsvoorzieningen. De conclusie is dat de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening Gemeentehuis vanaf 2025 naar boven bijgesteld zal moeten worden. De Voorziening accommodatiebeheersysteem is voor de planperiode 2025 t/m 2029 toereikend, waarbij we opmerken dat dit geldt voor de accommodaties die hier op dit moment in zijn opgenomen. In het geval een pand een ander doel krijgt of wanneer er nieuw maatschappelijk vastgoed in beheer wordt genomen dan wordt hiervoor een separaat voorstel voorgelegd waar de onderhouds- en beheerkosten dan deel van uitmaken.

Beoogd resultaat

Geactualiseerde onderhoudsplanningen en financiële voorzieningen welke aansluiten bij de actuele onderhoudsopgave van de gebouwen waartoe de Gemeente Venray momenteel financiële voorzieningen heeft aangelegd.

Argumenten

1.1 Dit is een beslissingsbevoegdheid van de raad

De Raad is bevoegd om een dergelijke begrotingswijzing vast te stellen.

1.2 We voldoen aan het vastgestelde financiële beleid

De MJOP's zijn conform ons geldende beleid geactualiseerd. Met dit voorstel brengen we de daarbij horende financiële voorziening in lijn met het bijgestelde onderhoudsplan.

1.3 Het onderhoud van het Gemeentehuis over 2020 t/m 2024 is niet conform planning uitgevoerd.

In 2024 is geconstateerd dat in voorgaande jaren een aantal van de genoemde onderhoudsactiviteiten niet volgens planning zijn uitgevoerd. Dit werd veroorzaakt door niet voorziene uitgaven met betrekking tot vervangingen en vooral werkzaamheden welke duurder zijn uitvallen als vooraf voorzien. Te denken valt aan de coronapandemie, gebrek aan capaciteit bij zowel de interne organisatie als externe marktpartijen om het onderhoud aan te besteden en te begeleiden, veranderende inzichten en de forse stijgingen van grondstofprijzen en arbeid. In de uitgevoerde actualisatie is kritisch gekeken naar de niet uitgevoerde activiteiten voor de periode 2020 t/m 2024, de geplande activiteiten voor periode 2025 t/m 2029 en zijn deze opnieuw beoordeeld en is de planning daarop aangepast. Zie bijlage 2 voor een overzicht van geconstateerde afwijkingen over periode 2020 t/m 2024.

1.4 Hierdoor blijft de uitstraling, conditie en kwaliteit (van installaties) van het Gemeentehuis behouden.

Het toevoegen van de voorgestelde extra financiële middelen aan de onderhoudsvoorziening voor het Gemeentehuis leidt ertoe dat minimaal benodigd(e) onderhoud en/of vervangingen van installaties blijvend kan worden uitgevoerd.

2.1 Indexatie is nodig om toekomstige kostenstijgingen en inflatie op te kunnen vangen.

In de onderhoudsplannen is rekening gehouden met het feit dat onderhoudskosten onderhevig zijn aan inflatie en/of indexatie. In de onderhoudsplannen wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van 3%. Zeker in de afgelopen jaren zijn de kosten

van onderhoud om uiteenlopende redenen enorm gestegen. Het is dan ook raadzaam om hier nu in te (blijven) voorzien door rekening te houden met een jaarlijkse indexatie van 3%.

Kanttekeningen of risico's

1.1. De onderhoudsvoorziening bevat geen middelen voor verduurzaming

Het huidige geactualiseerde plan voor het Gemeentehuis is gericht op instandhouding, maar niet op verdere verduurzaming. De voorziening kan wel worden ingezet voor het duurzaam uitvoeren van de daarin opgenomen onderhoudsactiviteiten, maar bevat geen investeringsmogelijkheden voor nieuwe duurzame toevoegingen als bijvoorbeeld (extra) zonnepanelen of andere verduurzamingsmaatregelen. Eventuele verduurzamingsmogelijkheden worden apart voorgelegd wanneer van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing

Financiële gevolgen

1. Het directe financiële gevolg is dat de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening van het Gemeentehuis stijgt met € 148.034 met ingang van 2025 en vanaf 2026 dient te worden geïndexeerd met 3%. Deze stijging wordt ten laste gebracht van het jaarlijkse begrotingsresultaat.
2. Zie bijlage 1. voor een overzicht met het financiële verloop van de onderhoudsvoorziening en uitgaven over de periode 2025 t/m 2029.

Vervolgtraject besluitvorming

Evaluatie

Overleg, monitoring en evaluatie van de opgestelde onderhoudsplannen en uit te voeren werkzaamheden dient te gebeuren vanuit de ambtelijke organisatie. Het actualiseren van de onderhoudsverwachting zal een periodiek terugkerend gegeven worden waarbij dit proces en bijhorende uitgaven structureel worden gemonitord.

Bijlagen

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1. | Raadsvoorstel actualisatie onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1 |
| Bijlage 2. | Overzicht financieel verloop onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1 |
| Bijlage 3. | Verklaring afwijkingen MJOP over periode 2020 t/m 2024 |
| Bijlage 4. | Raadsbesluit |

Naslagwerk

Niet van toepassing

Onderwerp Actualisatie onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1 (Gemeentehuis)

Zaaknummer	Steller	Adviseur Vastgoed
	Team	Wijk, Dorp en Vastgoedbeheer
Raad datum	Teammanager	Renee Vercoulen
24 juni 2025	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Openbaarheid

Ja, Per direct.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

1. De jaarlijkse storting ten behoeve van de onderhoudsvoorziening Gemeentehuis te verhogen met €148.034 naar een bedrag van € 386.000,- per jaar vanaf begrotingsjaar 2025 en deze extra kosten ten laste te brengen van het jaarlijkse begrotingsresultaat.
2. Deze storting ten behoeve van de onderhoudsvoorziening te continueren voor jaren 2026, 2027, 2028 en 2029, rekening houdend met een jaarlijkse indexatie van 3%.

Raadsvoorstel

Inleiding

In de nota "Reserves en Voorzieningen" van de gemeente Venray is vastgelegd dat voor het hanteren van een onderhoudsvoorziening een recent beheerplan voorhanden moet zijn van maximaal vijf jaar oud. Dit is conform de eisen vanuit het BBV.

De Gemeente Venray heeft in 2019 onderhoudsplannen (MJOP's) laten opstellen voor de instandhouding van gemeentelijk vastgoed. Deze MJOP's hebben een planperiode van 2020 t/m 2029 en geven inzicht in de bouwkundige staat van een gebouw, de te verwachten onderhoudswerkzaamheden en de bijhorende kosten daarvan over de gehele planperiode. De onderhoudsplannen beschrijven het minimaal benodigde onderhoud om de gebouwen in stand te houden.

Op basis van deze MJOP's zijn 2 financiële voorzieningen ingesteld die ertoe dienen om het, in de plannen voorgeschreven onderhoud, uit te kunnen voeren en daarmee te bekostigen. Er is één onderhoudsvoorziening ingesteld voor het Gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 in Venray en één voor de overige gebouwen, genaamd de Voorziening accommodatiebeheersysteem.

In de afgelopen periode heeft een beoordeling plaatsgevonden van het uitgevoerde onderhoud vanaf 2020, afgezet tegen de vastgestelde MJOP's. Op basis van deze beoordeling zijn de MJOP's geactualiseerd, zowel voor het uit te voeren onderhoud als voor het te hanteren prijsniveau.

In vervolg hierop is gekeken naar de omvang van de beide onderhoudsvoorzieningen. De conclusie is dat de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening Gemeentehuis vanaf 2025 naar boven bijgesteld zal moeten worden. De Voorziening accommodatiebeheersysteem is voor de planperiode 2025 t/m 2029 toereikend, waarbij we opmerken dat dit geldt voor de accommodaties die hier op dit moment in zijn opgenomen. In het geval een pand een ander doel krijgt of wanneer er nieuw maatschappelijk vastgoed in beheer wordt genomen dan wordt hiervoor een separaat voorstel voorgelegd waar de onderhouds- en beheerkosten dan deel van uitmaken.

Beoogd resultaat

Geactualiseerde onderhoudsplanningen en financiële voorzieningen welke aansluiten bij de actuele onderhoudsopgave van de gebouwen waartoe de Gemeente Venray momenteel financiële voorzieningen heeft aangelegd.

Argumenten

1.1 We voldoen aan het vastgestelde financiële beleid

De MJOP's zijn conform ons geldende beleid geactualiseerd. Met dit voorstel brengen we de daarbij horende financiële voorziening in lijn met het bijgestelde onderhoudsplan.

1.2 Het onderhoud van het Gemeentehuis over 2020 t/m 2024 is niet conform planning uitgevoerd.

In 2024 is geconstateerd dat in voorgaande jaren een aantal van de genoemde onderhoudsactiviteiten niet volgens planning zijn uitgevoerd. Dit werd veroorzaakt door niet voorziene uitgaven met betrekking tot vervangingen en vooral werkzaamheden welke duurder zijn uitvallen als vooraf voorzien. Te denken valt aan de coronapandemie, gebrek aan capaciteit bij zowel de interne organisatie als externe marktpartijen om het onderhoud aan te besteden en te begeleiden, veranderende inzichten en de forse stijgingen van grondstofprijzen en arbeid. In de uitgevoerde actualisatie is kritisch gekeken naar de niet uitgevoerde activiteiten voor de periode 2020 t/m 2024, de

Raadsvoorstel

geplande activiteiten voor periode 2025 t/m 2029 en zijn deze opnieuw beoordeeld en is de planning daarop aangepast. Zie bijlage 2 voor een overzicht van geconstateerde afwijkingen over periode 2020 t/m 2024.

1.3 Hierdoor blijft de uitstraling, conditie en kwaliteit (van installaties) van het Gemeentehuis behouden.

Het toevoegen van de voorgestelde extra financiële middelen aan de onderhoudsvoorziening voor het Gemeentehuis leidt ertoe dat minimaal benodigd(e) onderhoud en/of vervangingen van installaties blijvend kan worden uitgevoerd.

2.1 Indexatie is nodig om toekomstige kostenstijgingen en inflatie op te kunnen vangen.

In de onderhoudsplannen is rekening gehouden met het feit dat onderhoudskosten onderhevig zijn aan inflatie en/of indexatie. In de onderhoudsplannen wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van 3%. Zeker in de afgelopen jaren zijn de kosten van onderhoud om uiteenlopende redenen enorm gestegen. Het is dan ook raadzaam om hier nu in te (blijven) voorzien door rekening te houden met een jaarlijkse indexatie van 3%.

Kanttekeningen en risico's

1.1. De onderhoudsvoorziening bevat geen middelen voor verduurzaming

Het huidige geactualiseerde plan voor het Gemeentehuis is gericht op instandhouding, maar niet op verdere verduurzaming. De voorziening kan wel worden ingezet voor het duurzaam uitvoeren van de daarin opgenomen onderhoudsactiviteiten, maar bevat geen investeringsmogelijkheden voor nieuwe duurzame toevoegingen als bijvoorbeeld (extra) zonnepanelen of andere verduurzamingsmaatregelen. Eventuele verduurzamingsmogelijkheden worden apart voorgelegd wanneer van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing

Financiële gevolgen

1. Het directe financiële gevolg is dat de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening van het Gemeentehuis stijgt met € 148.034,- met ingang van 2025 en vanaf 2026 dient te worden geïndexeerd met 3%. Deze stijging wordt ten laste gebracht van het jaarlijkse begrotingsresultaat.
2. Zie bijlage 1. voor een overzicht met het financiële verloop van de onderhoudsvoorziening en uitgaven over de periode 2025 t/m 2029.

Vervolgtraject besluitvorming

NVT

Evaluatie

Overleg, monitoring en evaluatie van de opgestelde onderhoudsplannen en uit te voeren werkzaamheden dient te gebeuren vanuit de ambtelijke organisatie. Het actualiseren van de onderhoudsverwachting zal een periodiek terugkerend gegeven worden waarbij dit proces en bijhorende uitgaven structureel worden gemonitord.

Raadsvoorstel

Bijlagen

- Bijlage 1. Overzicht financieel verloop onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1
Bijlage 2. Verklaring afwijkingen MJOP over periode 2020 t/m 2024

Naslagwerk

Niet van toepassing

Bijlage 2. Financieel verloop onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1

Financiële weergave verloop onderhoudsvoorziening Gemeentehuis over periode 2025 t/m 2030						
V.26217 Gemeentehuis	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stand per 1 januari	14.000	50.475	189.961	1.708	106.240	197.486
Jaarlijkse storting	386.000	397.580	409.507	421.793	434.446	447.480
Onderhoudskosten (incl. btw)	-720.048	-325.405	-753.653	-400.001	-432.705	-185.689
Correctie uit investering 70234	279.369					
	-440.679	-325.405	-753.653	-400.001	-432.705	-185.689
Correctie ivm BTW mengpercentage (98,5%)	91.154	67.310	155.893	82.740	89.505	38.410
Jaarlijkse kosten	-349.525	-258.095	-597.760	-317.261	-343.200	-147.280
Stand per 31 december	50.475	189.961	1.708	106.240	197.486	497.686
Huidige storting B-2025	237.966	245.105	252.457	260.031	267.832	275.867
Benodigde storting	386.000	397.580	409.507	421.793	434.446	447.480
Mutatie	-148.034	-152.475	-157.050	-161.762	-166.615	-171.613

Toelichting:

- Uitgangspunt voor de jaarlijkse onderhoudskosten zijn de geplande onderhoudsactiviteiten van het betreffende jaar conform het geactualiseerde MJOP
- Het geactualiseerde MJOP is een afgeleide van het door Antea Group opgestelde meerjarenonderhoudsplan uit 2019
- De hoogte van de jaarlijkse storting zorgt ervoor dat de onderhoudsvoorziening tijdens de looptijd voldoende liquide middelen bevat
- In de jaarlijkse storting is rekening gehouden met een indexatie van 3%
- De regel mutatie geeft het verschil weer tussen de huidig geplande stortingen t.o.v. de noodzakelijke storting.
- Vanaf 2025 wordt een deel van de geplande kosten met betrekking tot vervangen verlichting bekostigd uit investeringsbudget 70234 i.p.v. de onderhoudsvoorziening.

Bijlage 3. Verklaring afwijkingen MJOP over periode 2020 t/m 2024

Vooraf

In 2019 is er een MJOP opgesteld voor het gemeentehuis met een looptijd van 11 jaar startende v.a. 2020. In de bijhorende voorziening is uitgegaan van een jaarlijkse dotatie van €234.000 met een indexering van 3%.

Om het gemeentehuis te kunnen blijven onderhouden dient de jaarlijkse dotatie te worden opgehoogd naar een totale dotatie van € 386.000,- vanaf begrotingsjaar 2025.

Hieronder een aantal verklaringen waarom over periode 2020 t/m 2024 is afgeweken van de onderhoudsplannen zoals deze destijds waren opgesteld;

Verklaring afwijkingen over jaren 2020 t/m 2024

- a. In de jaren 2021, 2022, 2023 en 2024 is gebleken dat deze indexering geen 3% maar 3.9%, 6.9%, 13.4% en 3.3% had moeten zijn. Deze aanpassingen zijn niet doorgevoerd.
- b. De personele capaciteit en wisselingen, zowel intern als extern, bleek een beperkende factor om onderhoudswerkzaamheden uit te zetten of aan te besteden.
- c. Daarnaast heeft het doorschuiven van onderhoudswerkzaamheden ook een kostenverhogend effect op de voorziening.
- d. Vervanging gedeeltelijke CV installatie (in 2021) niet voorzien in planning, wel bekostigd uit voorziening.
- e. Vervanging van bronpompen (in 2022/2023) van de warmte-/koudeopslaginstallatie niet voorzien in planning, wel bekostigd uit voorziening.
- f. Reeds uitgevoerde werkzaamheden (bijv. verlichting en vervanging GBS software) duurder uitgevallen als voorzien in planning.
- g. Kosten voor storingsonderhoud en/of vervangingen aan installaties hoger uitgevallen als in onderhoudsplannen voorzien. Gedeeltelijk zijn deze bekostigd uit de exploitatie als uit de onderhoudsvoorziening.
- h. De onderhoudsplanung lijkt niet volledig waardoor kosten zijn gemaakt voor onderdelen welke niet in de onderhoudsplanung waren voorzien ten tijde van het opstellen ervan.
- i. De leeftijd van installaties neemt toe waardoor ook de onderhouds-/vervangingsbehoefte van (onderdelen van) installaties toeneemt.

Onderwerp

Actualisatie onderhoudsvoorziening Raadhuisstraat 1

Datum 24 juni 2025

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W d.d. 15 april 2025,

gelezen het advies van de commissie Werken en Besturen d.d. 4 juni 2025,

besluit:

1. om de jaarlijkse storting ten behoeve van de onderhoudsvoorziening Gemeentehuis (V.26217) te verhogen met € 148.034 naar een bedrag van € 386.000 vanaf begrotingsjaar 2025 en deze extra kosten ten laste te brengen van het jaarlijkse begrotingsresultaat.
2. om deze stortingen, ten behoeve van de onderhoudsvoorziening, te continueren voor jaren 2026, 2027, 2028 en 2029, rekening houdend met een jaarlijkse indexatie van 3%.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025

De griffier,

S.A. Boere