



Samenvatting

Voor het uitvoeren van het programmatisch onderhoud aan de vastgoedportefeuille Bebouwd Onroerend Goed is een onderhoudsvoorziening ingesteld. Om de panden op een conditiescore 3 te kunnen behouden, is het noodzakelijk om financieel gezien een reparatie door te voeren. Aan de hand van historische prijsontwikkelingen gecombineerd met toekomstig verwachte prijsstijgingen in de bouwkosten is het MJOP over de gehele termijn opnieuw doorgerekend. Uit deze doorrekening blijkt dat de storting in de onderhoudsvoorziening met € 955.000 verhoogd dient te worden door het College om de geplande onderhoudswerkzaamheden te kunnen blijven uitvoeren, waardoor het beoogde onderhoudsniveau op peil wordt gehouden.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het verhogen van de storting in de onderhoudsvoorziening voor de vastgoedportefeuille Bebouwd Onroerend Goed van € 2.000.000 naar € 2.955.000 per jaar voor de periode 2023-2027.
2. De jaarlijkse extra kosten van € 955.000 mee te nemen in het dekkingsvoorstel budgettair kader voor de Programmabegroting 2024.
3. De financiële vertaling hiervan op te nemen middels een begrotingswijziging in de Programmabegroting 2024.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Voor het uitvoeren van het programmatisch onderhoud aan de vastgoedportefeuille Bebouwd Onroerend Goed is een onderhoudsvoorziening ingesteld. Het betreft een egalisatievoorziening met een constante (gelijkblijvende) dotatie vanuit de exploitatie Bebouwd Onroerend Goed waaruit de beoogde onderhoudswerkzaamheden worden bekostigd in de betreffende jaarschijven. De voorziening wordt gevoed door een jaarlijks gemiddelde storting waaruit de beoogde onderhoudswerkzaamheden worden bekostigd in de betreffende jaarschijven.

Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (hierna: BBV). Conform BBV dient er een actueel onderhoudsplan ten grondslag te liggen aan de vorming van een onderhoudsvoorziening. Ten behoeve van het programmatisch onderhoud wordt iedere vijf jaar een her-inspectie van de vastgoedportefeuille uitgevoerd.

In het jaar 2020 zijn her-inspecties per pand uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen van het MeerJarenOnderhoudsPlan (hierna: MJOP) over de jaren 2021 t/m 2025. Het MJOP voorziet onderhoud op basis van de NEN 2767 normering met een conditiescore 3 (gemiddeld onderhoudsniveau per pand). Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden. Deze inspecties vormen de basis voor het vormen van de onderhoudsvoorziening voor de vastgoedportefeuille BOG met bijbehorende meerjarige storting. Het plan is begin 2021 vastgesteld door de Raad en vervolgens vertaald in de meerjarenbegroting.

2. Context

In de financiële vertaling van het MJOP naar een voorziening met bijbehorende storting zijn voor de BOG-vastgoedportefeuille een aantal zaken achteraf gezien onderbelicht gebleven:

- In de doorrekening van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van het toenmalige prijspeil (2020), ook voor de geplande werkzaamheden in toekomstige jaarschijven, zonder indexering van de kosten in toekomstige jaren;
- Stortingen in voorzieningen worden vanuit de gemeentelijke begroting niet automatisch geïndexeerd sinds het boekjaar 2020. Het niet-indexeren van stortingen in onderhoudsvoorzieningen is in de programmabegroting 2020 onderdeel geweest van een taakstellende bezuinigingsoperatie;
- Er was in onvoldoende mate rekening gehouden met de toenmalige reeds beschikbare financiële middelen in de voorziening.



Als gevolg van bovenstaande punten is de onderhoudsvoorziening voor de vastgoedportefeuille BOG sinds eind 2021 onder financiële druk komen te staan. Feitelijk beschouwd voorziet de onderhoudsvoorziening namelijk alleen in dekking voor werkzaamheden op basis van het prijspeil 2020. Alle navolgende prijsstijgingen betekenen dus dat er een tekort ontstaat in de voorziening voor zover werkzaamheden volgens planning worden uitgevoerd. De lastige marktomstandigheden die sinds 2022 spelen zorgen voor een extra complicerende factor. Door de zeer grote stijging van lonen en materiaalprijzen, lange levertijden, grondstofproblemen etc. zijn de kosten voor onderhoud sindsdien flink opgelopen. Het probleem ten aanzien van het ontbreken van dekking voor prijsstijgingen is daarmee exponentieel toegenomen.

3. Gewenste situatie

Omwillen van de huidige beperkte financiële middelen is het op dit moment noodzakelijk om keuzes te maken in het uit te voeren onderhoudswerk. Dit leidt zodanig tot spanning dat het gewenste onderhoudsniveau 3, hetgeen door de raad is vastgesteld, onder druk komt te staan. Om de panden op een conditiescore 3 te kunnen behouden, door de geplande werkzaamheden conform MJOP te blijven uitvoeren, is het noodzakelijk om financieel gezien een reparatie door te voeren. Dit is mogelijk door alsnog te voorzien in dekking voor de ontstane prijsstijgingen.

Het alternatief is dat er een her-prioritering plaatsvindt op de bestaande kaders. Met de bestaande kaders wordt bedoeld het uitgangspunt om aan de NEN 2767 normen te voldoen op basis van conditiescore 3. Dit alternatief is uitvoerbaar door geplande onderhoudswerken in de planning op te schuiven naar een later tijdstip. Hiermee kan de onderhoudsstaat van een pand van dermate slechte kwaliteit geraken, dat het niet meer voldoet aan de conditiescore 3 en er achterstallig onderhoud ontstaat. Door het verlaten van de conditiescore 3 (en panden te laten vallen in een conditiescore 4) ontstaan bovendien risico's op het gebied van veiligheid doordat een object op gebied van constructie en/of installaties die tot doel hebben de veiligheid te waarborgen niet meer afdoende onderhouden worden en de functievervulling niet meer mogelijk is. E.e.a. is duidelijk weergegeven in onderstaand infographic:



	Conditie score	Omschrijving	Toelichting
	1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
	2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
	3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
	4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
	5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
	6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Kiezen voor het alternatief, namelijk het her-prioriteren van de bestaande kaders, is een financieel gedreven kortetermijnoplossing die zal leiden tot een verslechterde onderhoudsstaat van panden naar het niveau conditiescore 4. Hierdoor zal tijdens de her-inspecties in 2025 blijken dat er in de nabije toekomst grotere (onderhouds-) opgaves zijn ontstaan (het herstellen van achterstallig onderhoud is duurder dan het op orde houden van objecten) die ook financiële consequenties zullen hebben. Ook het eventueel versnelt uitvoeren van herinspecties zal, gezien de huidige noodzaak is ontstaan door verhoogde marktprijzen en niet-uitgevoerde indexaties, geen andere financiële conclusie opleveren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

n.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.



8. Financiën

Om in de komende jaren het geplande onderhoud uit te kunnen blijven voeren conform het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau (conditiescore 3) is het nodig om de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening te verhogen. Om vast te kunnen stellen wat de benodigde extra middelen zijn, is het huidige MJOP vanaf de eerste jaarschijf opnieuw doorerekend waarbij de jaarschijven 2021 en 2022 zijn gebaseerd zijn op de daadwerkelijke prijsontwikkeling volgende CPI. Voor de periode 2023 t/m 2025 is een reële inschatting van de te verwachten prijsontwikkeling aan de hand van parameters omtrent de toekomstige ontwikkeling van bouwkosten zoals ook uitgewerkt in de MPGV 2022.

Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025
Indexcijfer	2,7%	14,5%	8%	5%	5%

Dit leidt tot een volgende bijstelling van de voorziening:

Storting onderhoudsvoorziening 2023-2025	
Gemiddelde kosten periode	€ 2.805.000
Gemeentelijke uitvoeringskosten	€ 150.000
Gemiddelde totale kosten periode	€ 2.955.000
Huidige storting voorziening onderhoud	€ 2.000.000
Benodigde bijstelling storting	€ 955.000

Op basis van bovenstaande berekening, is in beeld gebracht wat er financieel gezien nodig is om de geplande werkzaamheden cf. MJOP te kunnen blijven uitvoeren. Dit leidt dus tot een verhoging ten opzichte van de storting die gebaseerd is op het prijspeil 2020. Dekking van de verhoging á € 955.000 zal gevonden moeten worden binnen het budgettair kader van de Programmabegroting 2024. Het is namelijk niet mogelijk om de kosten van de verhoogde storting door te leggen aan de huurders. De contracten kunnen hiervoor niet opengebroken worden.

Daarnaast is er onderzocht of het mogelijk is om eenmalig een bedrag bij te storten in de voorziening waardoor de ophoging van de jaarlijkse storting lager gehouden kan worden. Conform de BBV blijkt dat het niet mogelijk is om eenmalig een extra dotatie in de voorziening voor groot onderhoud te storten.

De wetgeving geeft hier expliciet van aan dat een dergelijke egalisatievoorziening structureel moet worden bijgesteld wanneer blijkt dat er sprake is van een structureel tekort. Het te lage bedrag in de



onderhoudsvoorziening moet worden aangevuld door de jaarlijks in de begroting geraamde stortingen zodanig te verhogen, via een begrotingswijziging, zodat de voorziening over de gehele looptijd genomen weer toereikend is voor het bekostigen van de uitvoering van het onderhoud.

Verder is de optie verkend om (tijdelijk) een onderhoudsreserve in te stellen als extra opvang voor de kostenstijgingen. Dit blijkt niet mogelijk omdat het instellen van een onderhoudsreserve volgens de BBV alleen wordt toegestaan in het geval er geen (actueel) beheerplan meer aanwezig is. In het geval van de gemeente Maastricht is dit niet van toepassing, de beheerplannen zijn namelijk in 2021 opgesteld voor een termijn van 5 jaar.

De dekking van de meerkosten van € 955.000 worden voorzien in het dekkingsvoorstel voor het budgettair kader voor de Programmabegroting 2024.

9. Aanbestedingen

n.v.t.

10. Participatie tot heden

n.v.t.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het verhogen van de storting in de onderhoudsvoorziening voor de vastgoedportefeuille Bebouwd Onroerend Goed van € 2.000.000 naar € 2.955.000 per jaar voor de periode 2023-2027.
2. De jaarlijkse extra kosten van € 955.000 mee te nemen in het dekkingsvoorstel budgettair kader voor de Programmabegroting 2024.
3. De financiële vertaling hiervan op te nemen middels een begrotingswijziging in de Programmabegroting 2024.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De bijgestelde storting in de onderhoudsvoorziening wordt in de Programmabegroting 2024 toegepast op de jaarschijven 2023 t/m 2027. Aan de hand van de extra middelen die hieruit voortkomen, kunnen de regulier geplande onderhoudswerkzaamheden cf. MJOP worden uitgevoerd om daarmee het beoogde onderhoudsniveau score 3 op peil te houden.

In 2025 zullen her-inspecties plaatsvinden, waarna per 2026 een nieuw MJOP van toepassing zal zijn. De financiële gevolgen van de her-inspecties zullen alsdan worden vertaald in de Programmabegroting 2026.