



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	285983	Datum Raadsvergadering	16 december 2024
Onderwerp	Duurzaam meerjaren onderhoudsplan commercieel gemeentelijk vastgoed 2025-2034	Datum commissievergadering	3 december 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C. van Dalen		
Raadscommissie	Bestuur, Financiën en Samenleving		

Voorstel

1. Kennis te nemen van het duurzaam meerjaren onderhoudsplan commercieel gemeentelijk vastgoed 2025-2034, in te stemmen om de jaarlijkse dotatie te verhogen met € 6.400,- aan de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen voor het commercieel gemeentelijk vastgoed en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
2. Afzonderlijke kredieten tot in totaal van € 343.967 voor het jaar 2025 beschikbaar te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
3. Afzonderlijke kredieten tot in totaal van € 85.133,- voor het jaar 2026 en 2028 beschikbaar te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Kernboodschap

De gemeente Montfoort is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het commercieel gemeentelijk vastgoed (Hoogstraat 36, Hofstraat 5 en Kasteelplein 1,2 en 4).

Het is van belang dat de verduurzaming maar ook het reguliere groot onderhoud, financieel meerjarig inzichtelijk wordt gemaakt. Hiervoor is een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) voor de jaren 2025-2034 opgesteld voor het commercieel gemeentelijk vastgoed.

Bijlage(n)

1. Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) commercieel gemeentelijk vastgoed 2025-2034
2. Overzicht voorziening 2025-2034
3. Meerjaren investeringsplan (MIP)

Aanleiding

In het najaar 2021 is in een brede integrale afweging het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2021-2030 door uw raad vastgesteld. Om de uitgaven van het beheer en onderhoud zo goed mogelijk in beeld te houden zouden de plannen na 4 jaar worden herzien.

Naar aanleiding van de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren is vanuit de huurders van de panden Hoogstraat 36, Hofstraat 5 en Kasteelplein 1,2 en 4, de vraag gekomen wanneer de panden verduurzaamd zouden worden. Gezien het feit dat de verduurzaming volgens de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed pas vanaf 2030 uitgevoerd zou worden is met de huurders afgesproken dit naar voren te halen en mee te nemen in een duurzaam meerjaren onderhoudsplan 2025-2034.

Voor de overige gemeentelijke gebouwen zal eerste helft 2025 een voorstel aan uw raad worden voorgelegd.



Gewenst resultaat

Het duurzaam groot onderhoud voor het commercieel gemeentelijk vastgoed is voor de komende tien jaar planmatig ingevuld, waarvoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

Argumenten / Toelichting

Door de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren is vanuit de huurders van de panden Hoogstraat 36, Hofstraat 5 en Kasteelplein 1,2 en 4, de vraag gekomen wanneer de panden verduurzaamd zouden worden. Omdat dit pas vanaf 2030 uitgevoerd zou worden, Volgens de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed, is het dringende verzoek gekomen van deze huurders om het commercieel gemeentelijk vastgoed eerder te gaan verduurzamen. De verduurzaming past ook in de lijn van de Transitievisie warmte die door uw raad in april 2024 is vastgelegd. Tevens zijn de afgelopen jaren de prijzen van materialen en personeel die nodig zijn om het groot onderhoud te kunnen realiseren, sterk gestegen. Hierdoor voldoen de bedragen in het bestaande Meerjaren Onderhoudplan (MJOP) 2021-2030 niet meer en is het herzien hiervan noodzakelijk. Dit heeft gerealiseerd in een nieuw plan te weten een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) 2025-2034.

Subsidieregeling instandhouding monumenten

Hoogstraat 36, Hofstraat 5 en Kasteelplein 1,2 en 4 hebben de status van rijksmonument. Voor deze monumenten zal begin 2025 een nieuwe Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) worden aangevraagd. Wanneer de SIM voor deze panden wordt toegekend, zal dit positieve gevolgen hebben voor de voorziening van het Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) en de investeringen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP).

Kanttekeningen en alternatieven

Wanneer het DMJOP 2025-2034 niet wordt vastgesteld, zal vastgehouden worden aan het huidige MJOP 2021-2030 waarin geen rekening is gehouden met verduurzaming en zal de verduurzaming van het commercieel gemeentelijk vastgoed later aandacht gaan krijgen.

Financiën

Op basis van het Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) voor het commercieel gemeentelijk vastgoed 2025-2034 wordt uitgegaan van een jaarlijkse storting in de voorziening van € 72.443,-. Daarbij is rekening gehouden met de BTW. In de programma begroting 2024 wordt al uitgegaan van een jaarlijkse storting van € 66.043,-. Dit betekent dat de jaarlijkse storting verhoogd moet worden met € 6.400,-. In de begroting 2025 is hier geen rekening meegehouden. Voorgesteld wordt om de begroting dienovereenkomstig te wijzigen. Uit de voorziening kunnen dan de uitgaven die verband houden met de uitvoering van het Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan bekostigd worden.

Voor het dagelijks (klein) onderhoud zijn reeds al bedragen opgenomen in de (exploitatie) begroting.

Bovenop de extra storting in de voorziening stellen wij u voor om in 2025 de volgende kredieten beschikbaar te stellen:

Kasteelplein 1 Koudeopwekking € 49.037;
Kasteelplein 1 Luchtbehandeling met warmte terugwinning (WTW) € 81.546;
Kasteelplein 4 Koudeopwekking € 49.009;
Kasteelplein 4 Luchtbehandeling € 35.592;
Kasteelplein 4 Centrale elektrotechnische voorziening (zonnepanelen) € 59.548,-;
Hoogstraat 36 Daken € 36.641;
Hoogstraat 36 Verlichting € 32.594.



De totale investering voor 2025 bedraagt € 343.967,-. De jaarlijkse kapitaallasten voor deze duurzaamheid investeringen zijn € 22.479,- vanaf 2026. In de begroting 2025 is hier geen rekening mee gehouden. Voorgesteld wordt de programmabegroting 2025 erop aan te passen.

Daarnaast zullen de kapitaalasten van de investeringen van 2026-2028, totaal € 85.133,-, opgevoerd worden in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) en toegevoegd worden bij de meerjarenbegroting 2026-2029. De jaarlijkse kapitaallasten voor deze duurzaamheid investeringen zijn € 1.632,- in 2027, € 1.617,- in 2028 en € 3.375,- in 2029. In de begroting is hier geen rekening mee gehouden. Voorgesteld wordt de programmabegroting 2025 erop aan te passen.

Wanneer de verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd zijn, zullen we met de huurders in gesprek gaan of de maatregelen financiële gevolgen hebben voor de huurprijs.

Planning en aanpak

Na vaststelling van dit besluit zal hieraan uitvoering worden gegeven.

Communicatie / Participatie

Wanneer uitvoering gegeven wordt aan het besluit zullen de huurders van het te onderhouden vastgoed op de hoogte worden gebracht van dit besluit en zullen, wanneer de specifieke werkzaamheden worden uitgevoerd, geïnformeerd worden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Wanneer uw raad over dit voorstel een positief besluit neemt, zal op basis van het plan het commercieel gemeentelijke vastgoed verduurzaamd worden en verder onderhouden worden.

Toets inclusiviteit

n.v.t.

Montfoort, 8 oktober 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 16 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis te nemen van het duurzaam meerjaren onderhoudsplan commercieel gemeentelijk vastgoed 2025-2034, in te stemmen om de jaarlijkse dotatie te verhogen met € 6.400,- aan de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen voor het commercieel gemeentelijk vastgoed en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
2. Afzonderlijke kredieten tot in totaal van € 343.967 voor het jaar 2025 beschikbaar te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
3. Afzonderlijke kredieten tot in totaal van € 85.133,- voor het jaar 2026 en 2028 beschikbaar te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong