

Motie vreemd aan de orde van de dag: “Meerjaren onderhoudsplannen gemeentelijk vastgoed”

De raad van de gemeente Bloemendaal, in vergadering bijeen op donderdag 5 november 2020;

Constateerende dat

- Zowel in de begroting 2020 als in de begroting 2021 onderhoudskosten worden opgevoerd voor gemeentelijk vastgoed, t.w. de objecten Bokkedoorns, Hooiberg en Caprera
- De kosten van achterstallig onderhoud bedroegen respectievelijk € 55.000 voor dakherstel van de Bokkedoorns, € 53.000 voor het renoveren van de Hooiberg en een niet gespecificeerd deel van de totale renovatie van € 577.000 voor het renoveren van het paviljoen Caprera
- Al deze panden worden verhuurd door de gemeente

Overwegende dat

- Er inspectierapporten van de gemeentelijke objecten zijn met daarop de meerjaren onderhoudskosten van de verhuurde objecten
- De gemeente als verhuurder van haar vastgoed de taak heeft haar bezit regelmatig te inspecteren en te toetsen aan de onderhoudsplannen en deze zo nodig aan te passen
- De gemeente als verhuurder ook verplichtingen heeft om haar vastgoed in een acceptabele staat van onderhoud ter beschikking te stellen aan de huurder
- Herstel van achterstallig onderhoud duurder is dan het uitvoeren van tijdig preventief onderhoud
- De investeringsvoorstellen in de begroting in feite exploitatielasten van het verhuurde behoren te zijn
- Huurovereenkomsten voor het vastgoed grotendeels uniform dienen te zijn met aanvullingen voor de specifiek verhuursituatie

Verzoekt het college

- De huurovereenkomsten voor haar vastgoed te uniformeren
- De huurverplichtingen te herzien daar waar het gebreken of achterstallig onderhoud het gevolg zijn van onjuist gebruik door huurder, in zoverre dat de huurder daarvoor aansprakelijk kan worden gesteld
- Het meerjaren onderhoudsprogramma te actualiseren en een exploitatieoverzicht hiervan op te stellen
- Dit uiterlijk eind juni 2021 aan de raad te rapporteren.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA
André Burger

GroenLinks
Richard Kruiswijk

Zelfstandig Bloemendaal
Rob Slewe

Hart voor Bloemendaal
Marielys Roos

Liberaal Bloemendaal
Leonard Heukels

Toelichting: “Meerjaren onderhoudsplannen gemeentelijk vastgoed”

Bij de Begroting 2020 en 2021 worden kosten opgevoerd van achterstallig onderhoud van gemeentelijk vastgoed dat aan derden wordt verhuurd.

In 2019 bleek het dak van de Bokkedoorns verrot, naar verluidt als gevolg van verkeerd gebruik van de keuken.

In 2020 zijn in de begroting kosten opgevoerd voor renovatie van de Hooiberg, in gebruik door de scouting: dit betrof zowel het isoleren, herstel aan de fundering en vervanging van de dakbedekking. In het voorstel staat vermeld dat ‘...de scouting de afgelopen jaren onvoldoende middelen heeft opgebouwd om aan onderhoud te investeren...’.

Dit zijn echter juist onderdelen waarvoor de gemeente als verhuurder zelf verantwoordelijk is.

Ook zijn in de begroting 2020 kosten opgenomen voor renovatie van Caprera:

vochtproblemen leidden tot schimmelvorming, wanden en dak moeten worden hersteld.

Ook hiervan mag je je afvragen of dit als verhuurder niet eerder had moeten constateren: immers een dak lekt bij regelmatige inspecties en preventief onderhoud niet zomaar, wanden worden niet plots schimmelig door optrekkend vocht.

De schatting is dat de totale herstelkosten van deze drie projecten vermoedelijk enkele tonnen bedraagt.

In feite zijn dit exploitatiekosten, die nu als investering worden opgevoerd.

Indien het onderhoud in meerjaren onderhoudsprogramma's wordt vastgelegd is, wordt net als bij woningcorporaties of vastgoedbeheerders het onderhoud beter voorspelbaar.

Het klein onderhoud zoals schilderwerk, kleine reparaties of vervangingen wordt snel periodiek opgepakt en met dit preventief onderhoud wordt achterstallig onderhoud en grotere schade voorkomen.

De gemeente beschikt – naar zeggen van wethouder – over onderhoudsplannen van het vastgoed. De vraag is in hoeverre deze actueel zijn en ook voorzien zijn van regelmatige inspecties. Het blijft dan ook onduidelijk hoe dan een dak van de Bokkedoorns tot een ‘plots’ verrot dak kan leiden.

Doel is dus:

- Beter inzicht in toekomstige onderhoudskosten o.b.v. een goed meerjaren onderhoudsplan én regelmatige inspecties en actualiseren van het plan
- Betere afspraken in (uniforme) huurovereenkomst over verplichtingen huurder en toetsing daarvan door verhuurder