

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20230405103000

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 29 juni 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Meer jaren onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2024-2033
Portefuillehouder	: M.P.C. Hofkens

Voorstel

1. Akkoord te gaan met het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2024-2033 met als basis conditieniveau 3 + verduurzaming (DMJOP) diverse panden en de jaarlijkse storting in de voorziening te verhogen met € 125.000.
2. Het bedrag van € 400.000 uit begroting 2023 (algemene reserve) te storten in de voorziening zodat de verwachte beginstand van de voorziening € 1.700.000 wordt.
3. Akkoord te gaan met het Concept kosten Exploitatie Gemeentelijk vastgoed ter dekking van het klein en contractueel onderhoud in 2024: € 130.279, in 2025: € 113.367, in 2026: € 122.162 en in 2027: € 81.277.
4. De bedragen die horen bij punt 1, 2 en 3 ten laste van het saldo van de begroting 2024- 2027 te brengen.

Inleiding

Het Meerjarenonderhoudsplan(MJOP) dient iedere 4 jaar te worden geactualiseerd. De laatste herziening heeft plaatsgevonden in 2019, MJOP 2020-2029, en is derhalve aan actualisatie toe. De wens van de gemeenteraad om te komen tot een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) is in dit voorstel meegenomen. Om een vergelijking te kunnen maken in kosten zijn in dit voorstel meerdere scenario's uitgewerkt die betrekking hebben op het onderhoudsniveau en de mate van verduurzaming. Ieder scenario brengt een storting in de voorziening met zich mee. Ook als gekozen wordt voor het onderhouden van het gemeentelijk vastgoed op het huidige niveau (conditieniveau 3). Dit heeft onder andere te maken met de kostenstijging van bouwmaterialen en arbeid. Ook zijn veel onderhoudswerkzaamheden door personele krapte niet uitgevoerd in het jaar waarop die stonden gepland. Hoewel er geen sprake is van achterstallig onderhoud, zorgt uitgesteld onderhoud ervoor dat werkzaamheden op het huidige prijspeil van materialen en arbeid moeten worden uitgevoerd. Vanzelfsprekend zorgen duurzaamheidsmaatregelen in de verschillende scenario's eveneens voor een koste opdrijvend effect. Daarnaast zijn er meerdere objecten aan de onderhoudsportefuille toegevoegd die moeten worden opgenomen in het nieuw vast te stellen MJOP. Voorgaande heeft financiële gevolgen, welke tot uiting komen bij de uitwerking van het nieuwe MJOP 2024-2033.

Om te komen tot een financieel realistisch MJOP zijn de inspecties uitgevoerd volgens de NEN 2767 conditiemeting.

Scenario's (D)MJOP

Toelichting NEN 2767:

De conditiemeting NEN 2767 is een objectieve methodiek voor de bepaling van de conditie van een bouw of installatie deel. De NEN 2767 schept tevens uniformiteit in opnamen van het gemeentelijk vastgoed. De conditie is de huidige technische toestand of staat waarin het bouw- of installatiedeel verkeerd.

Op dit moment wordt het gemeentelijk vastgoed onderhouden op conditieniveau 3. Dit is het minimale wenselijke/ wettelijke onderhouds-/kwaliteitsniveau. De ambitie is om te komen tot een DMJOP. Daarom is gekeken naar mogelijkheden om binnen dit conditieniveau de panden te kunnen verduurzamen. Dit wordt geduid als conditieniveau 3+. Verder zijn ook de kosten om te komen tot conditieniveau 2 in beeld gebracht. Ook deze is met een duurzaamheidsvariant opgenomen als conditieniveau 2+. Dit resulteert in de onderstaande 4 scenario's.

- A. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen volledig conform de NEN 2767 en conditieniveau 3

- B. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen conform NEN 2767 en een conditieniveau 3 +
- C. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen conform NEN 2767 en een conditieniveau 2
- D. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen conform NEN 2767 en een conditieniveau 2 +

Toelichting onderhouds-/kwaliteits-/ conditieniveaus:

Hierbij representeert conditie 1 de nieuwbouwstaat en conditie 6 de slechtst aan te treffen conditie.

Tabel 1 — Omschrijving conditiescores

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect

De Gemeente dient voor een goed 'huisvaderschap' te zorgen aan het Gemeentelijk Vastgoed en hebben we zorg te dragen voor een goede dienstverlening voor alle huurders van ons Gemeentelijk Vastgoed. Tevens is een duurzame samenleving een belangrijk aspect en zijn we dus genoodzaakt duurzaamheid toe te passen bij ons Vastgoed indien mogelijk. Zie argument 1.5 voor overzicht toepassen duurzaamheid.

Argumenten

1.1 Uitbreiding vastgoedbestand

Afgelopen jaren zijn er diverse nieuwe panden/objecten toegevoegd aan het gemeentelijk vastgoed. Te denken valt aan het theehuisje en de kleedkamers van RFC. Ook zijn panden en objecten aan de onderhoudsportefeuille toegevoegd die eerder uit andere budgetten, incidenteel, werden bekostigd. Te denken valt aan de kleedkamers van de sportverenigingen en objecten/kunstwerken in de openbare ruimte. Deze zijn opgenomen in het nieuw vast te stellen MJOP.

De nieuw opgenomen panden/objecten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor circa € 1.200.000 aan onderhoud die niet begroot was in het vorige MJOP 2020-2029. De nieuw toegevoegde panden betekenen een jaarlijkse verhoging van gemiddeld € 120.000. Dit bedrag is verwerkt in de 4 varianten.

1.2 Prijsstijging

De afgelopen jaren heeft er een enorme prijsstijging plaatsgevonden in zowel materiaal als arbeidskosten. Voornoemde prijsstijging is in het voorliggende MJOP verwerkt

1.3 Beperken onderhoud vastgoed

Doordat er bij diverse panden nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden is er besloten om het onderhoud te beperken. Deze maatregel drukt enigszins op de kosten. Zie kanttekening 1.1 voor overzicht panden.

1.4 Inspecties conform NEN 2767 conditiemeting

Eind 2022/ begin 2023 zijn alle gemeentelijke panden/objecten geïnspecteerd door ons conform de NEN 2767. Hierdoor is per gebouw en gelijktijdig op detailniveau per onderdeel van datzelfde gebouw de conditie bepaald. Uit deze inspectie is een algemeen beeld ontstaan welk conditieniveau een pand op dit moment heeft. Alle data/inspecties zijn verwerkt in een gebouwbeheersysteem programma genaamd '**O-prognose**'. Dit programma is zeer gebruiksvriendelijk. Dit betekent dat we in de toekomst eventuele nieuwe panden/objecten zelf kunnen inspecteren/invoeren in **O-prognose**.

1.5 Verduurzaming toepassen bij gemeentelijk vastgoed (DMJOP).

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. De volgende panden kunnen tijdens de geplande onderhoudsbeurten verduurzaamd worden en zijn daarom meegenomen in variant B & D.

1. Gemeentehuis Vrijheidstraat 2 Raamsdonksveer
2. Raadshuisje Heereplein 11 Raamsdonksveer
3. Julianalaan 103 Midzuid Raamsdonksveer
4. Meidoornstraat 5 Raamsdonksveer
5. Kantine HMC Kloosterweg 2 Raamsdonksveer
6. Kleedkamers DDHC Kloosterweg 4 Raamsdonksveer
7. Kinderboerderij Burggravenlaan 3 Geertruidenberg
8. Kinderdagverblijf Burggravenlaan 1 Geertruidenberg
9. Sportzaal Elizabethstraat 5 Geertruidenberg
10. Museum de Roos Markt 46 Geertruidenberg
11. Brandweer Rivierkade 9B Geertruidenberg
12. Oude Wacht W.Muldersplein 1 Geertruidenberg

2.1 Gelden gereserveerd in de algemene reserve

Met de vaststelling van de primaire begroting 2023 is reeds rekening gehouden met de verwachting dat onderhoud de komende tijd duurder zou zijn dan eerder geraamd. Daarom is reeds 400.000 euro gereserveerd om stortingen in de jaren 2024 e.v. enigszins te beperken. Dit bedrag is nog niet in de voorziening gestort. De gemeenteraad dient daar o.g.v. de financiële verordening expliciet een besluit over te nemen.

3.1 Klein(correctief) Onderhoud, Contractueel Onderhoud & Keuringen

Vanaf 2020 is het niet meer toegestaan om klein of contractueel onderhoud ten laste van de voorziening Groot Onderhoud te brengen. Ook werkzaamheden die niet geprogrammeerd zijn in het MJOP mogen niet ten laste van het MJOP komen en dienen dan als investering te worden geactiveerd of net als onderhoud direct ten laste van de exploitatie te worden gebracht.

Dit resulteert in de onderstaande extra onderhoudskosten voor klein en contractueel onderhoud

Klein - en contractueel onderhoud	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Jaarlijkse kosten	180.429	163.517	172.312	131.427	133.653	124.492	176.254	123.921	137.268	121.436
Huidige storting	50.150	50.150	50.150	50.150	50.150	50.150	50.150	50.150	50.150	50.150
Extra Storting Nieuw Plan 2024	130.279	113.367	122.162	81.277	83.503	74.342	126.104	73.771	87.118	71.286

Kanttekening

1.1 Beperkt onderhoud diverse gebouwen i.v.m. sloop/verkoop/ontwikkeling.

Uitgangspunt zijn de volgende gebouwen:

- Gymzaal de Brug t/m 2025.
- Gymzaal Hooipolder t/m 2026.
- Buurthuis de Schelf t/m 2026.
- Statenlaan 3-5 (voormalig gem werf) t/m 2026.
- Agnesgebouw t/m 2024.

Bij bovenstaand gemeenschappelijk vastgoed is het onderhoud berekend tot genoemde jaren. Mochten deze objecten niet tijdig verkocht/gesloopt dan wel ondergebracht worden in een multifunctionele accommodatie, dient er voor genoemd vastgoed een nieuwe MJOP opgesteld worden.

1.2 Geen indexering op geraamde onderhoudskosten

Er wordt met betrekking tot de (éénheids)prijzen binnen onze systematiek geen indexering toegepast. Mogelijke prijsstijgingen worden niet meegenomen, hetgeen binnen de huidige markt een risico met zich meebrengt.

1.5.1 Toepassen duurzaamheid Gemeentelijk Vastgoed.

In de scenario's B en D is verduurzaming meegenomen in het kader van gepland onderhoud. Klimaattechniek (zonneboilers en warmtepompen) en duurzame energieopwekking (zonnepanelen) zijn niet in het voorstel meegenomen, omdat deze niet tot het onderhoud behoren. Op het gebied van klimaattechniek zal de verduurzaming aanzienlijke kosten met zich mee brengen, deze zijn in het onderzoeksrapport als raming meegenomen. Van een 'gasloos' vastgoedbestand is na de voorgestelde verduurzamingslag nog geen sprake. De duurzaamheid maatregelen beperken zich in het voorliggende MJOP hoofdzakelijk tot bouwkundige maatregelen. Denk hierbij aan isolatie van gevels/dak en beglazing. Op het moment dat overgegaan wordt tot het implementeren van voornoemde maatregelen, dan zullen deze in het investeringsplan moeten worden opgenomen. De kosten die een gasloos vastgoed bestand met zich mee brengt zal opgenomen worden in de kadernota.

Financiën

Financiën - Scenario's MJOP

De huidige storting in de voorziening bedraagt: € 338.000 per jaar.

In de begroting 2023 is rekening gehouden met het maken van een nieuw MJOP gebouwen. Hiervoor is € 400.000 gereserveerd. In dit voorstel wordt u verzocht om dit bedrag in de nieuwe voorziening te storten zodat deze uitkomt op het startbedrag van € 1.700.000. Indien dit niet wordt gedaan zullen de jaarlijkse kosten met gemiddeld € 40.000 stijgen.

Uitgangspunten voor de onderstaande berekeningen zijn

- a) Dat de gemeenteraad akkoord gaat met de storting van € 400.000 in de voorziening;
- b) Alle bedragen zijn exclusief BTW, op sommige gebouwen kan er sprake zijn van kostprijsverhogende BTW;
- c) Mogelijke subsidies kunnen worden verkregen zijn niet meegenomen. Indien van toepassing worden deze in de voorziening gestort.

Onderstaand is per scenario inzichtelijk gemaakt wat de financiële consequenties zijn.

A. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen volledig conform de NEN 2767 en conditieniveau 3.

Verhogen van de jaarlijkse storting met € 85.000 bovenop huidige storting van € 338.000.
Totale jaarlijkse storting bedraagt € 423.000

B. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen conform NEN 2767 en een conditieniveau 3+.

Verhogen van de jaarlijkse storting met € 125.000 bovenop huidige storting van € 338.000.
Totale jaarlijkse storting bedraagt € 463.000

- C. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen conform NEN 2767 en een conditieniveau 2 verduurzaming (DMJOP) op diverse panden.

Verhogen van de jaarlijkse storting met € 400.000 bovenop huidige storting van € 338.000.
Totale jaarlijkse storting bedraagt € 738.000

- D. Onderhoud alle gemeentelijke gebouwen conform NEN 2767 en een conditieniveau 2 + verduurzaming (DMJOP) op diverse panden.

Verhogen van de jaarlijkse storting met € 440.000 bovenop huidige storting van € 338.000.
Totale jaarlijkse storting bedraagt € 778.000

Juridisch

De juridische noodzaak tot het vaststellen van een geactualiseerd MJOP is tweërlei: als toezichthouder van het gemeentelijk vastgoed eist de provincie voor de instandhouding ervan een minimaal kwaliteitsniveau met bijbehorend meerjarenplan en de accountant verlangt dat de gemeente beschikt over een MJOP in het kader van de financiële jaarstukken. Het MJOP zal meerjarig financieel sluitend dienen te zijn.

Uitvoering

Het MJOP 2024-2033 zal ingaan per 1 januari 2024. Jaarlijks zal er een planning voor de uitvoering van het groot gepland onderhoud worden opgesteld.

Communicatie

n.v.t.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Publieksboodschap

Het Meerjarenonderhoudsplan van het gemeentelijk vastgoed is aan herziening toe. Daartoe hebben inspecties plaatsgevonden en is de onderhoudsstaat opnieuw bekeken. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het huidige onderhoudsniveau te handhaven, met dien verstande dat tijdens het geplande onderhoud ook duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Door prijsstijgingen van materiaal en arbeid wordt het onderhoud de komende jaren duurder.

Bijlagen

- Bijlage A Scenario's/ toepassen duurzaamheid
- Bijlage B Overzicht Gemeentelijke Vastgoed

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de locosecretaris, de burgemeester,

N.M. Bovenhorst

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg 16 mei '23.

Gelet op: dat de gemeenteraad gehouden is een MJOP vast te stellen welke een minimaal kwaliteitsniveau bezit en meerjarig sluitend is.

Besluit:

De raad besluit:

1. Akkoord gaan met het Concept Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2024-2033 met als basis conditieniveau 3 + verduurzaming (DMJOP) diverse panden en verhogen van de jaarlijkse storting met € 125.000.
2. Hiervoor het bedrag van € 400.000 uit begroting 2023 gereserveerd te storten in de voorziening zodat de verwachte beginstand van de voorziening € 1.700.000 wordt.
3. Akkoord te gaan met het Concept kosten Exploitatie Gemeentelijk vastgoed. In 2024: € 130.279, in 2025: € 113.367, in 2026: € 122.162 en in 2027: € 81.277.
4. De bedragen die horen bij punt 1, 2 en 3 ten laste van het saldo van de begroting 2024- 2027 te brengen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte