

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 3 juli 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/162156 - D - 209488
Datum B&W-verg.: dinsdag 21 mei 2024

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

MeerJarig Onderhoudsplan 2024-2033

Samenvatting

Het nieuwe MeerJarig OnderhoudsPlan 2024-2033 (hierna MJOP 2024-2033 genoemd) biedt een gedetailleerd overzicht van het noodzakelijke onderhoud om de gemeentelijke gebouwen op het vastgestelde niveau te brengen en te houden. Door de uitvoering van dit plan wordt uitgesteld onderhoud ingehaald waardoor de overgang van onbeheerst naar beheerst onderhoud mogelijk wordt gemaakt.

Voorstel

1. De gebouwenbeheernota 2024-2033 vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde financiering, benodigd voor de uitvoering van het MJOP 2024-2033, zoals verwerkt in begrotingswijziging 2024-10.

Inleiding

Recente visuele inspecties volgens de NEN2767 bieden objectief inzicht in de werkelijke kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van een nieuw onderhoudsplan, het MJOP 2024-2033, voor maatschappelijk vastgoed op 22 locaties in de Gemeente Echt-Susteren, zoals beschreven in paragraaf 1.2 van de Gebouwbeheernota 2024-2033.

De voorgaande onderhoudsplannen (2020-2029 en 2021-2030) omvatten meerdere visuele inspecties uitgevoerd door verschillende partijen, elk met hun eigen perspectieven en uitgangspunten. Deze inspecties misten echter een coherente aanpak, met bijvoorbeeld geen vervanging van technische apparatuur en onvoldoende aandacht voor verduurzaming bij vervanging. Dit resulteerde in een gebrek aan samenhang, structuur en strategie, waardoor de beheer- en onderhoudsactiviteiten de afgelopen jaren vaak ad-hoc plaatsvonden. De focus lag voornamelijk op het reageren op klachten en meldingen, wat resulteerde in uitgesteld onderhoud en een gebrek aan zichtbare visie, doelen, planning en kwaliteitsborging.

Inhoudelijke toelichting

De bevindingen van het voorbije jaar hebben duidelijk gemaakt dat er een behoefte is om weg te stappen van de ad-hoc benadering en te streven naar een doelmatiger beheer van onze gebouwen. Dit vereist een heldere visie, een betere structuur en meer planmatigheid.

Door planmatig onderhoud willen we voldoen aan wettelijke verplichtingen en regelgeving, en streven we naar minder klachten, correctief onderhoud en naar een gestructureerde aanpak om te

voldoen aan onze kwaliteitsdoelen. Onvoldoende onderhouden gebouwen belemmeren sociale activiteiten en de aantrekkelijkheid van de gemeenschap.

Ons ultieme doel is om een professioneler gebouwenbeheer te realiseren, met kwaliteitsborging, kostenbeheersing en een hogere dienstbaarheidsgraad in een continue verbetercultuur. In het kort: we willen de overgang maken van ad hoc, correctief en ongecontroleerd onderhoud naar planmatig, preventief en beheerst onderhoud.

Financiële toelichting

De kosten voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen bedragen voor de komende 10 jaar (periode 2024 - 2033) € 12.131.127,00 voor 22 locaties onderverdeeld in 29 gebouwdelen (voor een kostenoverzicht per gebouw, zie de bijlage Gebouwbeheernota 2024-2033).

Het MJOP moet financieel verwerkt worden in de meerjarenbegroting. De financiële ramingen moet op de volgende onderdelen aangepast worden:

- klein onderhoud exploitatie;
- storting voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen en gemeenschapshuizen;
- onttrekking voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen en gemeenschapshuizen.

Klein onderhoud

De ramingen voor klein onderhoud bestaan uit:

- Periodieke kosten voor onderhoudscontracten.
Dit betreft kosten die periodiek terugkomen. De frequentie van deze kosten is niet voor alle contracten gelijk. Hierdoor zijn er verschillen in de ramingen van de diverse jaren.
- Stelpost voor onvoorzien correctief onderhoud.
Naast de contracten hebben we jaarlijks te maken met correctief/onvoorzien onderhoud dat niet van tevoren te plannen is maar dat wel jaarlijks voor komt. Voor de raming hiervan is uitgegaan van een stelpost ter hoogte van 10% van de over een periode van 10 jaar berekende gemiddelde onttrekking uit de voorziening groot onderhoud. Dit resulteert in een vast bedrag per accommodatie.

Storting voorziening onderhoud

Ten behoeve van de uitgaven groot onderhoud zijn er twee onderhoudsvoorzieningen aanwezig:

- onderhoud gemeentelijke gebouwen;
- onderhoud gemeenschapshuizen.

Op basis van de geraamde onttrekkingen is een berekening gemaakt van de jaarlijks noodzakelijke stortingen in de voorzieningen.

Uitgangspunt hierbij is dat de stand van de voorzieningen over de periode van 10 jaar voldoende moet zijn om de uitgaven te dekken.

Er is voor gekozen om de aanpassing van de storting in de voorzieningen deels incidenteel en deels structureel te verwerken. Het gaat om de volgende bedragen:

- incidentele storting voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen in 2024 van € 3,9 miljoen;
- structurele storting voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen vanaf 2025 van € 100.000;
- incidentele storting voorziening onderhoud gemeenschapshuizen van € 450.000.

Onttrekking voorziening onderhoud

Op basis van het onderliggende MJOP worden jaarlijks bedragen ten laste gebracht van de voorzieningen.

Dekking meerkosten

De incidentele stortingen (totaal € 4.350.000) worden gedekt ten laste van de reserve vermindering kapitaallasten.

Daarnaast kunnen als gevolg van de geplande renovatie van het gemeentehuis (zie voorstel in eerste bestuursrapportage 2024) besparingen gerealiseerd worden. Dit rechtvaardigt een verlaging van het budget voor energieverbruik vanaf 2026 met € 50.000 en een verlaging van het budget klein onderhoud gemeentehuis met € 10.000 vanaf 2024.

Het resterende exploitatietekort kan gedekt worden uit de in de begroting opgenomen stelpost voor toekomstige verplichtingen.

Samenvatting budgettaire gevolgen voor de exploitatie:

Bedragen x € 1.000

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Storting voorziening	4.350	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Klein onderhoud	339	138	146	153	137	185	143	130	154	141
Totaal meerkosten	4.689	238	246	253	237	285	243	230	254	241
Dekking										
Reserve vermindering kapitaallasten	-4.350									
Energiekosten gemeentehuis			-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Klein onderhoud gemeentehuis	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Stelpost toekomstige ontwikkelingen	-329	-228	-186	-193	-177	-225	-183	-170	-194	-181
Totaal dekking	-4.689	-238	-246	-253	-237	-285	-243	-230	-254	-241

Juridische toelichting

Niet van toepassing.

Duurzaamheid / Cittaslow

In het onderhoudsprogramma zijn op een pragmatische manier verduurzamingsmaatregelen opgenomen. Deze maatregelen worden gekoppeld aan natuurlijke vervangmomenten, zoals bijvoorbeeld het toepassen van aanvullende isolatie tijdens het vervangen van een dak. De kosten voor deze verduurzamingsmaatregelen zijn opgenomen in het financieringsvoorstel.

Gemeente Echt-Susteren is met trots een Cittaslow gemeente. Een gemeente waar het goede leven wordt gevierd. Culturele gebouwen zoals gemeenschapshuizen musea en sportgelegenheden dienen de burger. Een juist onderhouden gebouw heeft een uitstraling met aantrekkingskracht en bevordert daarmee de leefbaarheid. Leef genot en sociale activiteiten dragen bij aan maatschappelijke eenheid.

Risico's

Preventief onderhoud is cruciaal om panden op niveau te houden. Verzuim kan leiden tot meer correctief onderhoud. Niet akkoord gaan met dit voorstel kan leiden tot onderstaande risico's:

1. veiligheidsproblemen: onbeheerste situaties kunnen veiligheid in gevaar brengen;
2. hogere kosten: gebrek aan onderhoud leidt tot hogere kosten;
3. kans op stilstand: regelmatig onderhoud vermindert het risico op onverwachte uitval en schade van systemen en technische apparatuur.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

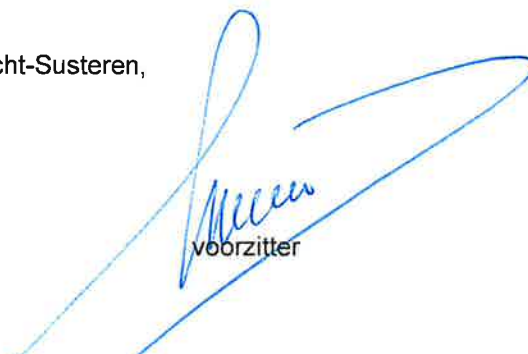
Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Begrotingswijziging 2024-10
- Gebouwbeheernota 2024 - 2033

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter