Registratienummer: **15351** / 15356

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	15 december 2022
Agendapunt:	
Onderwerp:	Actualisatie Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) Gemeentelijke Gebouwen
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 1 november 2022

Inleiding
De rol en positie van ons maatschappelijk vastgoed is omschreven en vastgelegd in de (Beleids-)Nota Maatschappelijk Vastgoed (2016). In 2018 stelde uw Raad het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) Gemeentelijke Gebouwen vast. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en onze Financiële verordening dient uw raad een nota kapitaalgoederen tenminste eens in de vijf jaar vast te stellen.

Het nu voorliggende raadsvoorstel beschrijft de wijze waarop we ons maatschappelijk vastgoed onderhouden, om de gebouwen op een voldoende kwaliteitsniveau te houden. Het is daarmee een 'nota kapitaalgoederen', waarbij uw Raad periodiek -eens in de vijf jaar- besluit over het kwaliteitsniveau en de daarbij behorende financiële consequenties.

Het MJOP is géén strategische vastgoednota die alle ontwikkelingen rondom diverse gebouwen/gebruikers schetst en daarmee aan uw raad voorlegt ter besluitvorming; het is een plan waarbij -ongeacht de toekomst van een pand- de huidige staat gewaarborgd kan worden. Wel informeren we u over enkele ontwikkelingen die relevant zijn voor ons vastgoed (Bijlage 3).

Voorstel
1. Vaststellen van het Meerjaren Onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2032;
2. De dotatie ten behoeve van groot onderhoud structureel verlagen met € 121.764,- tot € 322.388,- en het overschot 2023 ad € 121.764,- toevoegen aan de reserve nog nader te bestemmen.

Argumenten
1.1 Met de vaststelling van het plan en het opnemen van de financiële consequenties voldoen we aan het BBV en ons financieel beleid
De laatste actualisatie van ons MJOP was in 2018. In dit geactualiseerde plan zijn ook de spelregels van het BBV verwerkt. Kort gezegd komt het er op neer dat een nota kapitaalgoederen enkel nog het groot onderhoud mag omvatten. Klein onderhoud en contract onderhoud namen we op in de exploitatie.

Het plan kent een looptijd van tien jaar. In het verleden stelden we het plan vast voor 40 jaar. We vinden dat niet noodzakelijk, om de volgende redenen:
- Een plan voor 10 jaar is meer gericht op de praktijksituatie ter plaatse en is daarmee beter betrouwbaar (hoe verder weg in tijd, hoe theoretischer de inschatting van werkzaamheden en kosten);

- Door gedegen onderhoud en periodieke actualisaties houden we altijd voldoende beeld van de onderhoudstoestand en de toekomstige kosten;
- Er zijn voldoende mogelijkheden in onze P&C cyclus (Turap, Begroting, Kadernota) om tijdig bij te stellen.

2.1
Zie onder kosten en dekking

Toelichting meetsystematiek
Voorheen hanteerden wij voor het meten van de kwaliteit van een (element van een) gebouw de Zespuntsschaal van Rijksgebouwendienst. Wij merkten dat de systematiek van de Zespuntsschaal onvoldoende aansloot bij de praktijk:

- Een geconstateerd gebrek binnen die systematiek leidde altijd per definitie tot een begroot bedrag voor herstel. Dat terwijl een gebrek ook klein/minder kritisch van aard kan zijn en dus vaak ook meerjarig (en niet acuut) opgepakt zou kunnen worden. Om die reden zagen we de voorbije jaren forse begrotingen; lagere uitgaven dan begroot; dus een onnodige begrotingslast. Dit vinden we onwenselijk.
- Tevens kent de Zespuntsschaal geen aansluiting bij werkwijzen, benamingen en categorieën waar de markt mee werkt. De toepasbaarheid van het plan was daarmee te beperkt.

Om deze reden hebben we een nieuwe conditiemeting van onze gebouwen laten uitvoeren en dit opgepakt volgens de landelijke erkende NEN2767-systematiek. Hierbij wordt breder gekeken naar de ‘kwalificatie’ van een gebrek door te kijken naar de gevolgen van dat gebrek, zoals:

- Veiligheid (mag niet in het geding zijn)
- Monumentale waarde (mag niet in het geding zijn)
- Bedrijfsvoering (continuïteit)
- Energetisch (uitstoot en verbruik)
- Comfort (behaaglijkheid)
- Gevolgschade (wat gebeurt er op langere termijn met dit element of een aanpalend element als we nu niks doen)
- Esthetica (uitstraling)

Hierdoor is een betere -op maat- inschatting van een gebrek en de gevolgen mogelijk en daarmee is een betere onderhoudsplanning en -begroting te maken. Daarnaast zijn de in deze systematiek gehanteerde benamingen 1 op 1 vergelijkbaar met technisch/bouwkundige omschrijvingen, bestekken etc. Het sluit aan bij hoe de markt communiceert.

<u>Vertaling/ambitieniveau</u>
Uw raad bepaalde in 2018 het gewenste ambitieniveau:

- "redelijk/goed" voor de publiek toegankelijke gebouwen en de monumenten
- "redelijk" voor de overige gebouwen (veelal 'verenigingseigen' gebouwen')

Dit ambitieniveau is uitgangspunt bij het voorliggende plan. Als we het kwaliteitsniveau structureel verlagen, zullen de onderhoudskosten op termijn exponentieel stijgen. Dat komt enerzijds door toename van klachten/herstel, en op termijn een kortere levensduur van een pand. Dat vinden we onwenselijk.

Tevens hebben we als eigenaar/verhuurder van gebouwen een zorgplicht naar onze medewerkers en gebruikers. Comfort, arbeidsomstandigheden en -momenteel zeer actueel- duurzaamheid zijn belangrijk om goed te borgen. Het MJOP voorziet hierin.

Risico's
In onderhoudssfeer spreken we van risico's bij achterstallig onderhoud. Dat is in de gebouwen niet aan de orde. Daar waar er gebreken geconstateerd zijn, zijn deze binnen acceptabele marges.

Op dit moment zien we in de markt forse prijsstijgingen. Het plan is gebaseerd op prijspeil 2022. Dat kan in de komende periode onvoldoende blijken. De financiële verordening schrijft voor dat zowel financiële voor- als nadelen binnen de voorziening vallen. Uiteraard houden we deze ontwikkeling nauwgezet in de gaten en informeren we uw raad als dat nodig blijkt te zijn. Hiervoor gebruiken we de eerder genoemde planning & control momenten.

Kosten en dekking
Het MJOP biedt inzicht in de vereiste financiële middelen voor de instandhouding van de gebouwen op het voorgestelde kwaliteitsniveau.

In Bijlage 1 (financiële vertaling) en Bijlage 2 (Managementrapportage Raderadvies) ziet u de cijfers behorende bij dit actuele plan.

Verlaging structurele kosten:

- Op basis van het MJOP 2023-2032 en de stand van de opgebouwde voorziening is een jaarlijkse dotatie nodig van € 322.388,-. Ten opzichte van de begroting 2023 is dit een verlaging van € 121.764,-

Daarnaast houden we rekening met een budget van € 248.672,- aan klein- en contractonderhoud. Dit zit in de reguliere exploitatie en behoeft geen aanpassing.

Vervolg
We hebben een werkwijze vastgesteld waarbij actualisaties van het MJOP, uitvoeringsplannen, planning & control goed zijn ingebed in de organisatie. Op basis van het BBV toetsen we ons plan jaarlijks op de actualiteit. Dat doen we door periodiek het plan administratief en financieel te actualiseren en jaarlijks een actueel uitvoeringsplan voor het navolgende jaar vast te stellen. Vervolgens voeren we de geplande werkzaamheden uit en reageren we adequaat op klachten en meldingen. Deze werkwijze zetten we voort.

Als uw raad het MJOP en de voorgestelde werkwijze heeft vastgesteld, gaan we starten met de voorbereidingen voor het onderhoud in 2023 en verder. In 2027 leggen we een nieuw MJOP aan uw raad voor.

Evaluatie
We evalueren en actualiseren het MJOP jaarlijks en stellen dan een uitvoeringsplan voor het navolgende jaar op. Dit is een bevoegdheid van ons college.

Bijlagen

- Bijlage 1: Financiële vertaling MJOP
- Bijlage 2: Managementrapportage Raderadvies
- Bijlage 3: Relevante ontwikkelingen diverse gebouwen

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans	Marieke Moorman
secretaris	burgemeester