Raadsvoorstel: Z/21/721555/D-776937
Onderwerp: **Meerjaren onderhoudsplan gemeentelijke kapitaalgoederen 2022-2041 (MJOP)**

Datum: 11 november 2021
Portefeuillehouder: Dick van Zanten
I&O:
B&A / Raadsvergadering: 7-4/21-4
Opsteller: Witvoet, Ilse
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

Meerjaren onderhoudsplan gemeentelijke kapitaalgoederen 2022-2041 (MJOP)

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het kwaliteitsniveau van de gemeentelijke kapitaalgoederen ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed in te stemmen met een verhoging van de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening van € 192.000;
3. In te stemmen met een verhoging van het budget voor jaarlijkse exploitatiekosten van € 60.000;
4. Deze verhoging voor 2022 incidenteel ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2022 en dit te verwerken in een begrotingswijziging;
5. De structurele gevolgen vanaf 2023 op te nemen in de PPN 2023-2026.

Aanleiding:

Elke vier jaar wordt het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) kapitaalgoederen geactualiseerd. In 2018 is het huidige MJOP (2018-2037) vastgesteld.

Beoogd effect:

Transparantie en inzicht in de kosten van onderhoud van de gemeentelijke kapitaalgoederen, een stabiele onderhoudslast in de begroting, het garanderen van voldoende en veilige onderhoudskwaliteit van de gemeentelijke kapitaalgoederen en een heldere verantwoording conform het BBV.

Argumenten:

1.1 In 2013 heeft de raad de kaders vastgesteld met betrekking tot de werkwijze onderhoud gemeentelijke kapitaalgoederen.
Hierin is opgenomen dat de raad elke vier jaar de (geactualiseerde) financiële beleidskaders voor het onderhoud van de kapitaalgoederen vaststelt.

1.2 De kwaliteitsniveaus van de individuele panden zijn niet veranderd
De hoogte van de onderhoudskosten worden mede bepaald door het kwaliteitsniveau van een pand. In 2013 heeft de raad per pand het gewenste onderhoudskwaliteitsniveau vastgesteld (representatief, normaal of instandhouding (minimaal onderhoud)). Deze uitgangspunten met betrekking tot het kwaliteitsniveau worden ongewijzigd gecontinueerd.
Over het algemeen geldt het kwaliteitsniveau normaal. Voor enkele panden en woningen die het perspectief verkopen hebben, is gekozen voor instandhouding. In de bijlage is een overzicht opgenomen van het kwaliteitsniveau/onderhoudsniveau per pand.

2.1 De actualisatie van het MJOP van de kapitaalgoederen leidt tot een hogere dotatie aan de onderhoudsvoorziening voor technisch onderhoud van € 192.000
De verhoging van de dotatie wordt veroorzaakt door:

- *Hogere inflatie*
  De bouwkosten zijn harder gestegen dan de gemiddelde indexatie die in de begroting wordt aangehouden. Voor de periode van 2018 tot 2022 is in de begroting een percentage van 7,4% aangehouden. Omdat de kosten voor technisch onderhoud echter harder zijn gestegen dan in de begroting rekening mee is gehouden, is er gerekend met een extra indexering van 7%. Jaarlijks komt dit neer op een extra dotatie van circa € 140.000.
- *Toename kosten planmatig onderhoud*
  Het MJOP bestrijkt een periode van 20 jaar. Sommige werkzaamheden worden minder frequent

(minder dan één keer per 20 jaar) uitgevoerd dan de looptijd van het MJOP (o.a. reparaties aan de vloer van een parkeergarage of dak van een pand). Dit betekent dat sommige werkzaamheden die eerst niet binnen het MJOP vielen (20 jaars periode), na het doorschuiven van de looptijd met vier jaar, nu wel binnen het MJOP vallen. Hierdoor neemt de dotatie toe met € 52.000.

3.1 De kosten voor exploitatieonderhoud nemen toe met € 60.000 per jaar

Onder exploitatieonderhoud vallen de jaarlijks terugkerende werkzaamheden als keuringen van installaties, kleine reparaties, schoonmaak en de kosten voor nutsvoorzieningen. Deze zijn voor de periode van 20 jaar inzichtelijk gemaakt. Het jaarlijks gemiddelde wordt via de begroting beschikbaar gesteld. Niet uitgegeven middelen vallen aan het einde van het jaar vrij ten gunste van het begrotingssaldo. De kosten voor exploitatieonderhoud nemen toe doordat wet- en regelgeving is aangescherpt waardoor extra werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere:

- *Aangescherpte wet- en regelgeving t.a.v. veiligheid*
  In de afgelopen jaren zijn de eisen t.a.v. veiligheid aangescherpt, zoals legionella, elektrische installaties, brandveiligheid en de borging hiervan in een nieuw software pakket.
- *Investeringen in een doelmatige en rechtmatige inkoop van het onderhoud*
  Om te kunnen voldoen aan de eisen van doelmatige en rechtmatige inkoop zullen de kosten toenemen. In 2022 zal de aanbesteding plaatsvinden van diverse onderhoudscontracten.
- *Eisen t.a.v. duurzaamheid, energielabels en EPA*
  Om voor te bereiden op de verduurzaming van ons vastgoed, zullen voor het grootste deel van onze panden energielabels en energieprestatieadvies (EPA) moeten worden opgesteld. Een energielabel geeft inzicht in het isolatieniveau van een pand. Een EPA geeft inzicht in de bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen. De kosten hiervoor zorgen voor een toename van de exploitatiekosten.

4.1 De financiële gevolgen van de actualisatie van het MJOP moeten verwerkt worden in de begroting

De bijstelling van de budgetten leidt tot een programma-overstijgende begrotingswijziging. Voorgesteld wordt om de extra kosten in 2022 ten laste van het begrotingssaldo te brengen. Besluiten hierover zijn een raadsbevoegdheid.

5.1 De structurele gevolgen worden verwerkt in de PPN 2023-2026

De Perspectiefnota wordt jaarlijks door de raad in juni vastgesteld. De structurele gevolgen zullen hierin worden meegenomen.

Risico's:

Kosten verduurzaming

In dit MJOP is nog geen rekening gehouden met de extra verduurzaming van de panden. Verduurzaming zal naar alle verwachting leiden tot extra investeringen. Hierover zal aparte besluitvorming plaatsvinden.

Snellere stijging van de kosten

Het MJOP kent nu een prijspeil 2022. De gehele begroting wordt jaarlijks met eenzelfde percentage geïndexeerd. De afgelopen jaren is duidelijk te zien dat bouwkosten harder stijgen dan andere kosten. Bij de herziening van het MJOP over vier jaar kan dit een verhogend effect hebben op de dotatie.

Aanbesteding raamovereenkomsten onderhoudscontracten installaties

In 2022 worden de onderhoudscontracten van de verwarmings- ventilatie en elektrische installaties aanbesteed. De uitkomst hiervan is nog niet bekend. Het risico bestaat dat de kosten voor onderhoud van genoemde installaties duurder wordt.

Financiën:

De incidentele hogere dotatie aan het MJOP en de toegenomen exploitatiekosten (totaal € 252.000) voor het jaar 2022 worden ten laste gebracht van het begrotingssaldo 2022. Dit wordt middels een begrotingswijziging verwerkt.

De structurele verhoging van de dotatie MJOP en de toenemende exploitatiekosten voor de daarop volgende

jaren worden meegenomen in de PPN 2023-2026.

Participatie:

n.v.t. Dit betreft bedrijfsvoering

Communicatie:

N.v.t. Dit betreft bedrijfsvoering

Duurzaamheid:

De huidige budgetten voor het planmatig onderhoud van onze panden zijn gericht op één-op-één vervangingen en waar mogelijk gericht op verbetering of verduurzaming. Aanvullende verduurzamingsingrepen maken standaard geen onderdeel uit van dit MJOP. Omdat deze ingrepen doorgaans gepaard gaan met forse investeringsbedragen, worden deze apart in beeld gebracht in de zgn. routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

De in 2021 opgestelde routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed biedt een startpunt en stappenplan voor de verduurzaming van gemeentelijke panden. In de eerste helft van 2022 wordt een verdiepingsslag gemaakt met de routekaart. Voor een selectie van panden (bijvoorbeeld die met het grootste energieverbruik) wordt een meerjarig werkplan opgesteld met concrete acties voor energiebesparing en CO_2-reductie. Waar mogelijk worden CO_2 besparende maatregelen gekoppeld aan natuurlijke momenten. De aansluiting van het stadhuis op het warmtenet in de Gildenwijk is hier een voorbeeld van. In de tweede helft van 2022 zal het werkplan voor de verduurzaming van een selectie van panden aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vervolgproces:

Na besluitvorming worden de financiële consequenties verwerkt in de begroting 2022.

Bijlagen:

Overzicht kwaliteitsniveau gebouwen en objecten MJOP 2022-2041

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 11 november 2021
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het kwaliteitsniveau van de gemeentelijke kapitaalgoederen ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed in te stemmen met een verhoging van de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening van € 192.000;
3. In te stemmen met een verhoging van het budget voor jaarlijkse exploitatiekosten van € 60.000;
4. Deze verhoging voor 2022 incidenteel ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2022 en dit te verwerken in een begrotingswijziging;
5. De structurele gevolgen vanaf 2023 op te nemen in de PPN 2023-2026.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 april 2022

Griffier, Voorzitter,