

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 79178-2023

Onderwerp: Onderhoud gemeentelijke eigendommen 2024-2033

Auteur	: Jan van den Hurk
Domein/team	: Dienstverlening / Vastgoed, accommodaties en facilitair
E-mail	: Jan.vandenhurk@gemeentemaashorst.nl
Port.	: H.W. van den Broek

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Onderhoud gemeentelijke eigendommen 2024-2033

Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde onderhoudsplanning 2024-2033 onderhoud gemeentelijke eigendommen
2. Een voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst in te stellen.
3. De voorziening Onderhoud Gemeente Eigendommen Uden op te heffen, de structurele dotatie van € 493.289,- om te zetten naar de voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst en het verwachte saldo van € 360.564,- per 01-01-2024 te storten in de voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst
4. De voorziening Onderhoud Gemeente Eigendommen Landerd op te heffen, de structurele dotatie van € 409.762,- in 2024 en € 386.131,- in 2025 en verder om te zetten naar de voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst en het verwachte saldo van € 3.168.821,- per 01-01-2024 te storten in de voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst
5. Voor het jaar 2024 € 67.861,- en voor de jaren 2025 en verder een bedrag van € 91.492,- beschikbaar te stellen voor het toevoegen van een jaarlijkse dotatie aan de voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst
6. De 10e Begrotingswijziging 2024 vast te stellen

Inleiding

De gemeente Maashorst heeft een groot aantal gebouwen in eigendom. Het bezit van gebouwen vraagt vanzelfsprekend om beheer en onderhoud daarvan. Om een zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de noodzakelijke onderhoudskosten op korte en middellange termijn, worden er periodiek onderhoudsinspectie uitgevoerd, waarbij de uit te voeren werkzaamheden opgenomen worden in een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP).

In verband met de samenvoeging van de voormalige gemeenten Uden en Landerd is er de afgelopen maanden een compleet nieuw MJOP opgesteld.

In deze nieuwe planning 2024-2033 zijn alle onderhoudswerkzaamheden opgenomen die voor rekening van de gemeente komen. Voor de verhuurde panden is onderhoud opgenomen conform afspraken in de huurovereenkomsten.

De onderhoudsplanning (zie bijlage 1) is een prognose van de te verwachte onderhoudskosten in het betreffende jaar.

De planning is als volgt opgebouwd:

Er is een onderverdeling gemaakt in 10 soorten gebouwen:

1. Dienstgebouwen
2. Diverse gebouwen
3. Ontmoetingspleinen
4. Sportaccommodaties binnen
Sportaccommodaties buiten
5. Woningen
6. Scholen en peuterspeelzalen
7. Monumenten
8. Sociaal/culturele gebouwen
9. Vastgoed, verkeer en veiligheid
10. Strategische panden

Binnen deze onderverdeling zijn per gebouw, per jaar, de verwachte onderhoudskosten gepland.

Het bovenstaande resulteert in totaalbedragen exclusief BTW. Bij een aantal gebouwen is de BTW niet compensabel en werkt dit kostenverhogend. Deze meerkosten zijn verrekend in het overzicht.

Beoogd effect

Het in goede (technische) staat houden van de diverse gemeentelijke gebouwen, zowel ten aanzien van onderhoud als van gebruik, op een duurzame manier.

De gebouwen zijn geïnspecteerd aan de hand van NEN 2767 Conditie meting. Hierbij wordt op een transparante, objectieve en eenduidige wijze de huidige technische toestand (conditie) van een bouwdeel vastgesteld. Deze conditie wordt in een getalswaarde uitgedrukt, de conditiescore van 1 t/m 6.

In het nieuwe voorliggende MJOP wordt een conditiescore van 3 als norm aangehouden (gelijk aan de conditiescore welke in de voormalige gemeente Uden en Landerd gehanteerd werd).

Argumenten

1.1 *Door vaststelling kunnen de werkzaamheden opgestart worden.*

De raad is bevoegd het plan en de daarbij benodigde middelen vast te stellen. Als het plan is vastgesteld, kan met (de voorbereiding van) de uitvoering begonnen worden en blijven de panden in een goede onderhoudsstaat.



1.2 *Volgens het BBV moet er een MJOP beschikbaar zijn.*

In het Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is vastgelegd, dat voor het beheer van de kapitaalgoederen, MJOP's beschikbaar moeten zijn.

Het MJOP voor gemeentelijke gebouwen wordt 4-jaarlijks door de raad vastgesteld conform artikel 19 van de financiële verordening (art. 212 GW).

2.1, 3.1 en 4.1 *Het harmoniseren van de voormalige voorzieningen van de gemeenten Landerd en Uden, waardoor er nu met één systematiek gewerkt wordt.*

Door het opheffen van de twee voorzieningen Onderhoud Gemeente Eigendommen Uden en Landerd en de dotaties om te zetten naar de nieuwe voorziening Groot Onderhoud Vastgoed Maashorst is er één voorziening voor de gehele gemeente in plaats van twee voorzieningen (voor iedere voormalige gemeenten één).

5.1 *Door de gestegen kosten is het niet haalbaar om op basis van de huidige dotatie, de gebouwen op het gewenste onderhoudsniveau te houden.*

Een lager onderhoudsniveau is niet gewenst, we houden ons vastgoed juist in een "gemiddeld" (conditiescore 3) onderhoudsniveau. Een lager onderhoudsniveau nu, zorgt juist voor hogere kosten op de middellange en lange termijn.

Kanttekeningen

1.1 *4-jaarlijks dient er een bijgesteld MJOP door de raad te worden vastgesteld.*

Aan de raad wordt gevraagd om in te stemmen met het voorliggende MJOP 2024-2033. Er is gekozen om voor 10 jaar inzicht te geven en aan te tonen dat de gevraagde dotatie voldoende is om de gebouwen in de wenselijke technische staat te houden. Conform artikel 19 van de financiële verordening (art. 212 GW) dient de raad echter het MJOP 4-jaarlijks vast te stellen. In 2027 zal daarom het MJOP voor 2028 en verder opnieuw, met eventuele bijstellingen, aan de raad voorgelegd worden.

1.2 *In deze MJOP zijn de EML (Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing) en duurzaamheidsmaatregelen gemeentelijk vastgoed nog niet meegenomen.*

De verduurzamingsopgaven en doelstellingen zullen separaat in een later stadium aan college en raad worden voorgelegd.

5.1 *De huidige dotatie is niet voldoende.*

In de periode 2024-2033 is er gemiddeld € 1.329.517,- per jaar nodig om de werkzaamheden, welke in deze periode nodig zijn, uit te voeren. Momenteel is de dotatie in 2024 € 903.051,- en in 2025 en verder € 879.420,- (voormalige Gemeente Uden en voormalige Gemeente Landerd samen).

Rekening houdende met de reeds aanwezige voorziening, houdt dit in dat voor 2024 een verhoging van de dotatie van € 67.861,- en voor de jaren 2025 en verder een verhoging van € 91.492,- per jaar noodzakelijk is. Noodzakelijke extra dotatie komt met name doordat de bouwkosten de afgelopen jaren substantieel harder gestegen zijn dan de gemeentelijke indexatie.

5.2 *In de jaarlijkse dotatie zijn panden opgenomen welke (mogelijk) op (korte) termijn worden afgestoten en/of momenteel leeg staan*

Bij de bepaling van het bedrag van de benodigde storting is geen rekening gehouden met vrijval van onderhoudsmiddelen van gebouwen welke mogelijk op (korte) termijn worden afgestoten. De verwachte onderhoudskosten voor deze gebouwen maken nog onderdeel uit van het aangeboden MJOP.

Wanneer gebouwen afgestoten worden, zal dit deel vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

Voor leegstaande panden zullen alleen de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd.

5.3 *Onze begroting is niet alle jaren structureel sluitend*

Ons uitgangspunt is voor alle jaren een structureel sluitende begroting. Dat is momenteel niet het geval.

De Bestuursrapportage 2023 laat de volgende ontwikkeling zien:

(Bedragen x € 1.000, V= voordeel, N= Nadeel)

	2024	2025	2026	2027
Saldo meerjarenbegroting 2024	V 0	V 3.965	N 4.517	N 3.657

Dit is uiteraard een moment opname, maar wél de huidige stand van zaken en daar moeten we naar handelen.

Er is dus in ons financieel meerjarenbeeld geen dekking voor voorstellen met structurele financiële gevolgen die betrekking hebben op de jaren 2026 en 2027.

Mocht de raad instemmen met dit voorstel dan zal er bij het opstellen van het bestedings- en dekkingsplan 2025-2028 als onderdeel van Programmabegroting 2025 extra dekking gezocht moeten worden in een combinatie van;

- Herijking bestaand beleid, oftewel andere zaken niet meer doen
- Bezuinigingen, oftewel het concreet stoppen met activiteiten
- De inzet van onze algemene reserve als structureel dekkingsmiddel
- Belastingverhoging voor onze inwoners, bedrijven en gasten.

Participatie

n.v.t.

Duurzaamheid

Gemeente Maashorst wil haar vastgoed graag verduurzamen. In het huidige jaar zal van het complete vastgoed inzichtelijk worden gemaakt welke duurzaamheidsmaatregelen er dienen te worden uitgevoerd om aan de doelstellingen te voldoen. Deze werkzaamheden zullen opgenomen worden in dit MJOP (bijlage 1), zodat er uiteindelijk een DMJOP (DuurzaamMeerjaren OnderhoudsPlanning) ontstaat.

De duurzaamheidsmaatregelen en -begroting zullen separaat in een later stadium aan college en raad worden voorgelegd.

Bij uitvoering van dit MJOP worden zoveel als mogelijk duurzame aanpassingen (en materialen) toegepast.



Communicatie

Daar waar van toepassing vinden werkzaamheden plaats in overleg met gebruikers/beheerders. De gebruikers/beheerders hebben de mogelijkheid om gebreken en klachten het hele jaar door te melden. Met het opstellen van het MJOP wordt hiermee, zo nodig, rekening gehouden.

Financiën

Voor het groot onderhoud aan het vastgoed is een voorziening ingesteld. De voorziening heeft tot doel om de onderhoudslasten gelijkmatig te verdelen over een aantal boekjaren ter nivellering van de kosten en om het juiste doelvermogen te behalen. Jaarlijks vindt er daarom een vaste dotatie plaats.

In het overzicht MJOP 2024-2033 (zie bijlage 1) zijn de verwachte onderhoudskosten voor de komende 10 jaar opgenomen. De totale (groot) onderhoudskosten bedragen voor de komende 10 jaar € 13.295.168,- Gemiddeld is dit per jaar € 1.329.517,-

Op basis van de huidige voorzieningen Onderhoud Gemeente Eigendommen Uden en Landerd is per 1-1-2024 € 3.562.695,- beschikbaar. De totaal benodigde dotatie voor de komende 10 jaar bedraagt € 9.732.473,- (€ 13.295.168,- minus € 3.562.695,-). Dit resulteert in een jaarlijkse dotatie van € 973.247,-. De huidige jaarlijkse dotatie bedraagt in 2024 € 903.051,- en in 2025 en verder € 879.420,-. Rekening houdende met de dekking voor onderhoud fietsenstallingen door het parkeerfonds van € 2.335,-, bedraagt de extra benodigde aanvulling van de dotatie € 67.861,- voor 2024 en voor de jaren 2025 en verder € 91.492,- per jaar.

Met de handhaving van de middelen in de voorziening en de toevoeging van de (extra) dotatie zijn er voor de jaren 2024-2033 voldoende middelen beschikbaar.

	2024	2025	2026	2027	2028
Stand voorziening per 1-1	€ 3.562.695,00	€ 3.317.262,00	€ 2.647.808,00	€ 2.484.044,00	€ 2.085.876,00
Jaarlijkse dotatie	€ 973.247,00	€ 973.247,00	€ 973.247,00	€ 973.247,00	€ 973.247,00
Onderhoudskosten conform MJOP	€ 1.218.680,00	€ 1.642.701,00	€ 1.137.011,00	€ 1.371.415,00	€ 1.375.318,00
Stand voorziening per 31-12	€ 3.317.262,00	€ 2.647.808,00	€ 2.484.044,00	€ 2.085.876,00	€ 1.683.805,00
	2029	2030	2031	2032	2033
Stand voorziening per 1-1	€ 1.683.805,00	€ 1.397.335,00	€ 68.193,00	€ 367.778,00	€ 14.441,00
Jaarlijkse dotatie	€ 973.247,00	€ 973.247,00	€ 973.247,00	€ 973.247,00	€ 973.247,00
Onderhoudskosten conform MJOP	€ 1.259.717,00	€ 2.302.389,00	€ 673.662,00	€ 1.326.584,00	€ 987.733,00
Stand voorziening per 31-12	€ 1.397.335,00	€ 68.193,00	€ 367.778,00	€ 14.441,00	€ -45,00

Het voorstel is om de dekking van de hogere jaarlijkse lasten van de dotatie aan de voorziening groot onderhoud van € 67.861,- voor 2024 en voor de jaren 2025 en verder € 91.492,- ten laste te brengen van het begrotingsaldo.

Rechtmatigheid

n.v.t.

Vervolg

Na vaststelling kunnen de geplande werkzaamheden verder worden uitgewerkt en zal de voorbereiding en uitvoering opgestart worden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Meerjarenonderhoudsplan 2024-2033
2. 10e Begrotingswijziging 2024

Uden, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)