Voorstel

Gemeenteraad

Heerlen, december 2021
21 december 2021

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Onderwerp
Vaststellen Meerjarenonderhoudsplanning 2022-2031 en onderhoudsbegroting 2022-2025

Registratienummer:
BWV-21001534

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

De gemeente Heerlen bezit en beheert momenteel een vastgoedportefeuille van meer dan 100 objecten die voortdurend muteert. Nieuwe panden worden gebouwd of toegevoegd, bestaande panden worden gerenoveerd of afgestoten. Als eigenaar is de gemeente Heerlen gehouden de panden goed te beheren. De meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) is de leidraad voor het gebouwonderhoud.
Sinds 1 januari 2020 is er een nieuwe BBV-notitie materiële vaste activa. Deze notitie bevat ook een aantal passages met betrekking tot het onderhoud van kapitaalgoederen en een daaraan gekoppelde voorziening. Door een wijziging in deze BBV-notitie wordt - meer expliciet dan voorheen - duidelijk dat de raad de onderhoudsplannen eens in de vier jaar dient vast te stellen als hier een (kostenegalisatie)voorziening aan gekoppeld dient te worden. Dit is met name van toepassing voor planbaar (groot) onderhoud. Planbaar onderhoud is preventief onderhoud dat planbaar is omdat deze onderhoudswerkzaamheden met een zekere frequentie periodiek terugkeren. Dit betreft dan veelal kostbare investeringen aan de buitenschil van het gebouw en/of de essentiële gebouwinstallaties.

De kosten voor het onderhoud van het vastgoedbezit van de gemeente Heerlen nemen toe in de komende jaren. Hiervoor kunnen een aantal oorzaken worden benoemd:

- De vastgoedportefeuille van de gemeente Heerlen is uitgebreid met een aantal nieuwe panden waarvoor een MJOP is opgesteld (bv. BMV de Auvermoer, BMV Molenberg, BMV Aldenhof, BMV MSP School, Heldevierlaan 4, The Move, MAB A Gene Bek, Maankwartier). Daarnaast zijn ook enkele panden afgestoten of gesloopt zoals Schaesbergweg 58, Spoorsingel 46/b en Parkweg 2. Aan deze gebouwen werd echter al jaren alleen hoogstnoodzakelijk onderhoud gepleegd;
- Borging van waardebehoud van de gebouwen van de gemeente Heerlen is voor de accountant en de Provincie een belangrijk uitgangspunt voor verantwoord gebouwbeheer. Naar aanleiding hiervan is voor een aantal bestaande (deels leegstaande) panden alsnog een MJOP opgesteld (bv. Heldevierlaan 3 en Wingerdweg 53). Panden die momenteel, of op korte termijn, grootschalig gerenoveerd worden (bv. Zwembad Hoensbroek en Thermenmuseum) zijn niet opgenomen in het MJOP.
- Als gevolg van de reguliere prijsontwikkelingen heeft een indexering van de geraamde MJOP-budgetten plaatsgevonden.

- De wet- en regelgeving voor verduurzaming van vastgoed vereist ook voor de vastgoedportefeuille van de gemeente Heerlen aanvullende investeringen. Ingevolge een aanpassing van het Bouwbesluit 2012 wordt een energielabel verplicht voor bestaande gebouwen. Voor een aantal panden van de gemeente Heerlen zijn dientengevolge, op basis van externe adviesrapportages, aanvullende investeringen noodzakelijk. Door uitbreiding van de portefeuille en nieuwe regelgeving kunnen de verplichtingen de komende jaren nog worden uitgebreid.
  De geraamde investeringskosten hiervoor bedragen in de komende jaren (gemiddeld) € 225.000 per jaar en worden jaarlijks meegenomen in de begrotingscyclus.
- Enkele gemeentelijke panden huisvesten, al dan niet in een gedeelte van het gebouw, activiteiten met maatschappelijke meerwaarde. Conform vastgesteld beleid van de gemeente Heerlen betreft het huisvesten van deze activiteiten echter geen kerntaak. In beginsel worden deze panden op termijn afgestoten. Ingeval er aanleiding is om de panden toch toe te voegen aan de kernportefeuille zal een separaat raadsvoorstel worden aangeboden. Ter indicatie: De geraamde investeringskosten voor betreffende panden bedragen de komende jaren (gemiddeld) € 500.000 per jaar.

Daarnaast zijn een aantal gemeentelijke panden al enkele jaren functieloos, staan al geruime tijd leeg danwel worden beheerd door professioneel leegstandbeheer. Afstoten van deze leegstaande panden leidt tot een structurele besparing op de gemeentelijke gebouwlasten. Verkoop danwel sloop levert een jaarlijkse onderhoudsbesparing op. Verkoop leidt daarnaast tot incidentele opbrengsten en ingeval van sloop resteert nog de grondwaarde. Ook ten aanzien van de exploitatiekosten kunnen alsdan substantiële bezuinigingen worden gerealiseerd

Met bovenstaande werkwijze onderscheid wordt gemaakt tussen panden die in portefeuille blijven, panden die eventueel nog aan de portefeuille worden toegevoegd en panden die worden afgestoten. Deze methodiek wordt geïntroduceerd als een pilot voor transparant, effectief en efficiënt gebouwbeheer. In 2022 en 2023 is in dit verband een frictiebudget beschikbaar voor onvoorziene uitgaven.

Kader
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
- Vastgoedbeleidsplan gemeente Heerlen
- Bouwbesluit 2012
- Beleidsregel verkoop gemeentepanden 2017
- Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid 2017-2024
- Financiële verordening gemeente Heerlen 2018

Kernthema:
Ambtelijke Huisvesting / Sport

Bevoegdheid
Raad

Voorstel

1. De Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) 2022-2031vaststellen
2. Een investeringskrediet van € 225.000 ten behoeve van verduurzamingsinvesteringen in 2022 in diverse panden te verstrekken.

Argumenten

1.1 Om de gemeentelijke panden afdoende te onderhouden wordt voor alle panden een MJOP opgesteld. Het beoogde niveau van onderhoud wordt vastgesteld op basis van de NEN2767-methodiek voor bouwtechnische conditiemeting. Deze methodiek brengt alle gebouwonderdelen kwalitatief in kaart en kent scores toe op een schaal van 1 tot 6. De gemeente Heerlen streeft naar conditiescore 3 (redelijke conditie: de functievervulling van bouw- en installatiedelen is niet in gevaar). Conditiescore 3 is het minimaal vereiste niveau voor adequaat gebouwonderhoud.
Uit het MJOP volgen per pand, accommodatie of complex op detailniveau de noodzakelijke jaarlijkse onderhoudsverplichtingen met de geraamde bijbehorende kostenramingen. De jaarlijkse kosten per pand worden bepaald door het gemiddeld benodigde onderhoudsbudget over de komende 10 jaar te berekenen. Het gemiddelde bedrag voor planbaar (groot) onderhoud wordt jaarlijks in een voorziening gestort waaruit vervolgens de onttrekkingen plaatsvinden. De geraamde kosten voor contract- en klachtenonderhoud worden jaarlijks opgenomen in de exploitatiebegroting.

1.2 De hogere jaarlijkse dotering in de onderhoudsvoorziening wordt mede veroorzaakt door het opnemen in het MJOP van nieuwe panden met een kerntaak en het handhaven van panden met een kerntaak waarvoor nog geen MJOP was opgesteld.

1.3 Gemeentelijke panden die momenteel geen kerntaak huisvesten maar wel (deels) in gebruik zijn voor een maatschappelijke functie, en daarmee voor de gemeente een onzekere toekomst hebben, zijn niet opgenomen in het MJOP.
Indien deze panden in gebruik blijven dient passend onderhoud te worden uitgevoerd om risicovolle situaties te voorkomen alsmede om te voldoen aan de afspraken met accountant en Provincie. Deze gebouwkosten worden opgenomen in de investeringsbegroting teneinde de verschillende financieringsstromen goed te kunnen duiden en dat de middelen gericht kunnen worden ingezet.
Voor panden die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn voor een niet-kerntaak is voor de gebruikers een kostendekkende huurprijs van toepassing.

2 Door onderscheid te maken tussen onderhoudskosten (MJOP) en investeringen (verduurzaming en onderhoud van panden zonder kerntaak) wordt voor de raad de invloed op de uitgaven voor gebouwbeheer aanzienlijk verhoogd. MJOP-doteringen zijn langjarige verplichtingen en minder transparant voor wat betreft de kosten-batenafweging. Besluitvorming door de raad over investeringen in duurzaamheid en bepaalde panden zonder kerntaak kan op deze wijze uiterst pragmatisch en afgewogen plaatsvinden

Tegenargumenten en risico's

Door om de vier jaar een MJOP op te stellen bestaat het risico dat voor een gebouw dat net ná vaststelling van het MJOP wordt opgeleverd er maximaal vier jaar geen onderhoudsgeld wordt gereserveerd in de begroting. In de praktijk valt dit risico mee omdat nieuwe of grootschalige gerenoveerde gebouwen de eerste jaren nauwelijks planbaar (groot) onderhoud vergen.

Kosten en dekking
De bedragen die benodigd zijn voor planmatig onderhoud zijn per jaar en per cluster gebouwen weergegeven in de onderstaande tabel.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
cluster ambtenarenhuisvesting	25.848	104.999	22.779	120.894	53.913	241.414	62.583	14.116	179.993	13.355
cluster sportgebouwen	551.764	396.563	704.542	477.892	417.262	626.099	195.587	321.924	1.023.567	168.478
cluster BMV's	897.508	764.894	361.625	572.308	312.240	264.167	100.343	598.073	1.867.538	234.099
parkeergarage Heerlerheide	131.194	0	2.500	0	0	1.044	3.968	8.373	23.000	16.594
cluster overige gebouwen (met MOP)	1.348.342	411.122	345.054	534.679	1.308.544	780.041	484.451	412.692	766.945	1.095.072
cluster Cultuur	1.036.343	1.968.628	510.259	1.029.218	538.310	1.578.940	549.389	1.110.619	787.959	3.328.311

In de tabel is te zien dat de bedragen die we jaarlijks nodig hebben sterk uiteen kunnen lopen, zowel per cluster als op totaalniveau.
Om deze fluctuaties in benodigde bedragen in onze begroting op te vangen maken we gebruik van egalisatievoorzieningen. Voor elk cluster gebouwen gebruiken we zo'n voorziening. Deze systematiek houdt in dat we jaarlijks een gelijk bedrag in de voorziening storten. De uitgaven aan onderhoud worden uit de voorzieningen bekostigd.

In totaal hebben we een bedrag van € 31.807.958 nodig om de komende 10 jaar onderhoud uit te kunnen voeren. Dit totaalbedrag dekken we gedeeltelijk af door gebruik te maken van de bedragen die we al in onderhoudsvoorzieningen hebben, naar verwachting is dat € 5.700.000 per 1-1-2022.
Het resterende bedrag van € 26.107.958 dekken we af door jaarlijks een bedrag van € 2.610.796 te storten in de onderhoudsvoorzieningen.

	€	
Totaal bedrag planmatig onderhoud 2022-2031	31.807.958	
Beschikbaar in onderhoudsvoorzieningen per 1-1-2022*	5.700.000	-/-
Nog benodigd bedrag planmatig onderhoud 2022-2031	26.107.958	= 10 jaar
Benodigd bedrag per jaar	2.610.796	

** Op basis van de stand van de onderhoudsvoorziening ten tijde van het opstellen van dit voorstel hebben wij een inschatting gemaakt van het beschikbare budget per 1-1-2022. Het beschikbare budget hebben wij vervolgens verdeeld over de clusters. Uitgangspunt bij die verdeling is dat de voorzieningen te allen tijde voldoende omvang moeten hebben om de geplande onderhoudskosten af te kunnen dekken.*
Zie bijlage 2 voor een gedetailleerd overzicht van het verloop van de verschillende onderhoudsvoorzieningen.

Het jaarlijkse benodigde bedrag van € 2.610.796 dekken we af binnen de bedragen die al in onze begroting beschikbaar zijn voor onderhoud aan vastgoed en de extra toegekende middelen voor onderhoud bij de begroting 2022 (€ 200.000 per jaar).

Daarnaast is in de begroting 2022 voor onderhoud aan vastgoed € 200.000 in 2022 en € 100.000 in 2023 beschikbaar gesteld. Deze middelen betreffen frictiebudget dat we inzetten voor het afdekken van eventuele kosten aan onderhoud van panden waar we nu sloop of verkoop van voorzien, maar waar door gewijzigd inzicht (al dan niet tijdelijk) toch gebruik van gemaakt gaat worden.

De investeringen in verduurzaming van € 225.000 in 2022 leiden tot kapitaallasten in 2023 en verder van circa € 17.000. Deze kapitaallasten nemen wij mee in het proces van de begroting 2023.

Communicatie
Na vaststelling van het MJOP 2022-2025 worden de in het MJOP vernoemde onderhoudswerkzaamheden voorbereid en uitgevoerd. De uitvoering van de werkzaamheden zal alsdan plaatsvinden in nauw overleg met de betrokken gebruikers van de betreffende panden.

Evaluatie
De geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning wordt elke vier jaar aan de Raad voorgelegd en wordt jaarlijks op gebouwniveau herzien op basis van reguliere inspecties of gewijzigde financiële parameters. De financiële bewaking van de onderhoudsplanning vindt jaarlijks plaats in het kader van het opstellen van de jaarrekening.

Planning, procedure en uitvoering
De aangepaste onderhoudsplanning wordt operationeel per 1 januari 2022. Coördinatie en uitvoering vinden plaats door Team Vastgoed. Bij de prioritering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de beschikbare personele capaciteit van Team Vastgoed.

Bijlagen
1. Verloop onderhoudsvoorziening MJOP 2021-2031
2. Planmatig onderhoud per pand MJOP 2022-2025

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer BWV-21001534;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever