gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **actualisatie onderhoudsvoorziening gebouwen**
Zaaknummer: **14233-2021**
Datum: **23 februari 2021**

Inleiding

In het raadsbesluit van 16 mei 2006 (raadsvoorstel 2006/61/1) is de nota 'Meerjarig onderhoudsplan gemeentelijke gebouwd vastgoed' vastgesteld. In deze nota zijn de uitgangspunten voor het meerjarig technisch onderhoudsplan vastgelegd. De nota is het kader waarbinnen het vastgoed op een slagvaardige en professionele wijze wordt beheerd. Onderdeel van het beheer is het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) dat als basis dient voor de onderbouwing van de onderhoudsvoorziening gebouwen.
Om inzicht te krijgen in de mate van het onderhoud en het toekomstige meerjarig onderhoud en de daarbij horende uitgaven, worden om de 4 jaar (her-) inspecties op de vastgoedportefeuille uitgevoerd. Deze (her-) inspecties zijn eind 2020 uitgevoerd door middel van een conditiemeting op het bebouwd gemeentelijk vastgoed. Deze (her-)inspecties zijn verwerkt in de herijking van het meerjarig onderhoudsplan.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Voor de instandhouding van een onderhoudsvoorziening voor de uitvoering van het meerjarig technisch onderhoud is conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV, 2003 – herzien 1 juli 2019 (hierna BBV)) periodiek een herijking van de voorziening geëist.

De primaire doelstellingen van het meerjarig technisch onderhoudsplan zijn:

- Doelmatig structureel beheer van de permanent in eigendom zijnde panden en van de af te stoten panden;
- Voldoen aan de wettelijke gebouw gebonden voorschriften;
- Volledig en overzichtelijk informeren van het management en het bestuur zodat het feitelijke onderhoud en de daarbij horende budgetten kunnen worden vastgesteld.

Het in het onderhoudsfonds opgenomen gebouw gebonden onderhoud heeft als doel het bouwkundig en installatietechnisch in stand houden van de startprestatie van het object en het onderhoud op basis van wettelijke verplichtingen (gedurende de gebruiksperiode), gebaseerd op planmatig eigenaarsonderhoud.

Planmatig eigenaarsonderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk in stand houden of herstellen van de conditie van een bouwkundig of installatietechnisch element, conform de startprestatie. Bij instandhouding van het object dient, conform de BBV, onderscheid gemaakt te worden tussen onderhoud en renovatie. Onder renovatie wordt verstaan het aanpassen van een gebouw aan een nieuw eisenpatroon (bijv. de duurzaamheidsambitie).

De herijking van het onderhoudsplan wordt begroot op basis van het, door uw raad, vastgestelde beleidsprincipe 'nieuw-voor-oud' en het vastgestelde onderhoudsniveau 3 (voldoende - redelijke/aanvaardbare conditie). Een onderhoudsniveau is de technische staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert.

De herijking van het onderhoudsplan wordt begroot op basis van het, door uw raad, vastgestelde beleidsprincipe 'nieuw-voor-oud' en het vastgestelde onderhoudsniveau 3 (voldoende - redelijke/aanvaardbare conditie). Een onderhoudsniveau is de technische staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert.

1.2 Wijziging dotatie als gevolg van het Besluit Begroting Verantwoording (BBV)

Als gevolg van wijzigingen in het BBV, waarbinnen het in 2017 voorgestelde ingroeimodel niet meer geoorloofd is, wordt er over de jaren 2020 t/m 2026 een extra dotatie gevraagd. Deze extra dotatie gedurende deze 7 jaar is noodzakelijk om, conform de voorschriften vanuit het BBV, een horizontale lineaire dotatie te realiseren. Deze extra dotatie is in de financiële onderbouwing uitgewerkt (zie bijlage 1).

Historisch overzicht

Raadsbesluit 2017/045/02 en raadsvoorstel 2017/045/01

Toelichting op de middelen:

De stand van de huidige onderhoudsvoorziening gebouwen per 1-1-2021 bedraagt € 7,1 miljoen.

Wijzigingen ten opzichte van 2017 op hoofdlijn

Op basis van het geactualiseerde onderhoudsplan is de totale dotatie voor de jaren 2021 t/m 2040 (20 jaren), afgerond € 34,2 miljoen (gebaseerd op scenario 1, onderhoudsniveau 3).
Als gevolg van wijzigingen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille en het vervallen van de kosten voor verduurzaming uit het plan van 2017 wordt er over de tijdshorizon van 20 jaar een lager dotatie verwacht van circa € 8,1 miljoen ten opzichte het historische besluit uit 2017.

Hieronder enkele inhoudelijke wijzigingen:

Wijziging BBV Regelgeving
Als gevolg van wijzigingen in het BBV, waarin het in 2017 voorgestelde ingroeimodel niet meer geoorloofd is, wordt er over de horizon van 2020 t/m 2026 een additionele dotatie gevraagd. Deze extra dotatie gedurende de jaren 2020 t/m 2026 is noodzakelijk om te voldoen aan het BBV.

Verduurzaming
Om aan het BBV te voldoen zullen de kosten voor verduurzaming uit het plan van 2017 komen te vervallen. De deelinvesteringen om te voldoen aan de Nationale doelen voor terugdringen van broeikasgassen, welke voortvloeien uit de Klimaatwet en de duurzaamheidsambitie van uw college, zijn niet voorzien in het onderhoudsfonds. De in het verleden hiervoor (deels) voorziene dekking zal worden aangewend als dekking voor de reguliere onderhoudswerkzaamheden en niet meer worden ingezet voor verduurzamingsdoelstellingen. De middelen om te voldoen aan dergelijke doelstellingen of ambitie worden opgevoerd op de investeringsplanning. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van het BBV.

In 2021 zal begonnen worden met de uitwerking van de *sectorale routekaart verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed* voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille van Roermond.

Vanuit deze routekaart worden investeringen voor het behalen van deze doelstelling per object zichtbaar, waarna deze op een strategische wijze worden opgevoerd op de investeringsplanning.

Aantallen gebouwen
De huidige vastgoedportefeuille is qua omvang groter dan ten tijde van de actualisatie onderhoudsvoorziening gebouwen uit 2017.
De twee parkeergarages Stationspark en Kazerneplein en de beiaard op het stadhuis zijn toegevoegd aan de portefeuille. In het onderhoud van de parkeergarages wordt thans voorzien uit de exploitatie hiervan. Vanaf 2021 wordt per jaar € 87.000 uit de exploitatie gedoteerd aan de onderhoudsvoorziening ten behoeve van de hieraan gekoppelde onderhoudslast. De onderhoudslast van € 1.900 per jaar, conform de jaarcijfers van de stichting stadsbeiaard Roermond, komen ten laste van de onderhoudsvoorziening.

Financiële recapitulatie
Op basis van de huidige stand van het onderhoudsfonds, de huidige vastgoedportefeuille, de verwachte uitgaven conform onderhoudsniveau 3 en de verplichte horizontale lineaire dotatie van € 1.305.000 is op 31-12-2040 de verwachte stand van de voorziening circa € 150.000 positief.

Nieuwe dotatie afgezet tegen begroting
De dotatie voor het onderhoudsniveau 3 is weergegeven in bijlage 1.

Stand van het onderhoudsfonds

De stand van de onderhoudsvoorziening gebouwen bedraagt per 1-1-2021 circa € 7,1 miljoen. Het onderhoudsfonds wordt jaarlijks gedoteerd conform raadsbesluit 2017/045/01.

Op basis van het geactualiseerde onderhoudsplan is de totale onttrekking voor de jaren 2021 t/m 2040 (20 jaren), afgerond € 33,5 miljoen.

Financiële dekking

Op basis van voorgaande is er sprake zijn van een aflopend tekort circa € 450.000 in 2020 en € 300.000 in 2021 aflopend naar nagenoeg nihil in 2026. Er zal dus voor de eerste jaren aanvullende dekking noodzakelijk zijn, die binnen de huidige meerjarenbegroting en algemene reserve op dit moment niet voorhanden is (zie ook RIB 63421-2020 decembercirculaire).

Daar er op dit moment niet in dekking kan worden voorzien, wordt voorgesteld om het bijbehorend tekort 2022 en verder mee te nemen als autonome ontwikkeling bij de kadernota/begroting 2022. Voor het jaar 2021 zal het tekort aan de Raad worden voorgelegd in een komende tussentijdse rapportage 2021 als autonome ontwikkeling.

Tot slot dient er met terugwerkende kracht op basis van het onderhoudsplan 2017 en op basis van wijzigingen BBV (2019) een extra storting in 2020 plaats te vinden. Deze extra storting is niet voorzien in de begroting 2020 en zal gaan leiden tot een negatieve post op de jaarrekening 2020 in het product Vastgoed.

Voor het gedeelte van de dekking komend uit de businesscase parkeren kan de begroting als volgt gewijzigd worden:

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025

62086 – 472000 Dotatie gebouwenbeheer systeem	87.000	87.000	87.000	87.000	87.000
61538 – 438015 Kazerneplein parkeergarage	-43.500	-43.500	-43.500	-43.500	-43.500
61655 – 438015 Stationspark parkeergarage	-43.500	-43.500	-43.500	-43.500	-43.500

Risicoparagraaf

Meerjarig begrotingssaldo negatief

Uit de RIB 63421-2020 decembercirculaire 2020 is op te maken dat de structurele financiële positie na de decembercirculaire 2020 meerjarig negatief is. Keuzes op basis van inhoud, uitgaven en inkomsten bij de kaderbrief/begroting 2022 zullen voor structureel en reëel evenwicht moeten gaan zorgen.

Op basis van de huidige stand van het onderhoudsfonds, de huidige vastgoedportefeuille, de verwachte uitgaven conform en onderhoudsniveau 3 en een voorgestelde horizontale lineaire dotatie van € 1.305.000 is op 31-12-2040 de verwachte stand van de voorziening circa 150.000 duizend euro positief.

Communicatie en participatie

Over de uitvoering van de werkzaamheden conform meerjaren onderhoudsplan voor het bebouwd gemeentelijk eigendom zal overleg/ communicatie met zowel interne als externe betrokken partijen plaatsvinden.

Uitvoering en evaluatie

- Na vaststelling van het besluit zal het onderhoud van de gemeentelijke eigendommen worden uitgevoerd rekening houdende met het meerjaren onderhoudsplan voor het bebouwd gemeentelijk eigendom.
- Conform de P&C-cyclus zal de uitvoering en planning van de werkzaamheden gemonitord worden.

Geheimhouding:

Er berust geen geheimhouding op het voorstel.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken M.J.D. Donders – de Leest

Bijlage(n):

- Bijlage 1 - Actualisatie onderhoudsvoorziening gebouwen

Ter inzage:

- Financiële onderbouwing gemeenteraad

Meerjaren onderhoudsplannen bebouwd vastgoed Gemeente Roermond