Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000052869
Datum:	3 mei 2021
Opsteller:	S.E.M. Duschka
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) 2021-2024 en Werkplan 2021 groot onderhoud gemeentelijke gebouwen

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen het geactualiseerde *Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) 2021-2024* voor de gemeentelijke gebouwen, inclusief voorgestelde dekking, vast te stellen en middels begrotingswijzigingen door te voeren.
2. De raad voor te stellen een krediet van € 1.508.708,- (incl. niet-verrekenbare btw) beschikbaar te stellen in 2021 voor het uitvoeren van het Werkplan 2021, en dit te dekken uit de voorziening groot onderhoud gebouwen.
3. Instemmen met de uitvoering van groot onderhoud aan de in het *Werkplan 2021* opgenomen gemeentelijke gebouwen.
4. De raad voor te stellen een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 407.000,- (ex. btw) in 2021 voor restauratie Catharinakapel en de bijbehorende kapitaallast vanaf 2022 à € 20.350,- te dekken uit de Reserve Monumenten en deels een aframing van de dotatie aan voorziening groot onderhoud gebouwen.
5. De raad voor te stellen een investeringskrediet van € 233.900,- (incl. niet-verrekenbare btw) beschikbaar te stellen in 2021 voor de vervanging zandfilters zwembad de Sypel en de bijbehorende kapitaallast vanaf 2022 à € 5.848,- te dekken uit een aframing van de dotatie aan voorziening groot onderhoud gebouwen.
6. De raad voor te stellen het krediet Renovatie Stadsmuseum op te hogen met € 100.000,- voor de gemaakte voorbereidingskosten en bijbehorende kapitaallast vanaf 2022 à € 5.000,- te dekken uit een aframing van dotatie aan voorziening groot onderhoud gebouwen in lijn met het eerder genomen collegebesluit m.b.t. voorbereiding renovatie pand Donkerstraat 4.

Inleiding

MJOP

Voor het kunnen vaststellen van het Meerjaren Onderhoudsplan 2021-2024 heeft Facilicom in februari 2020 een schouw van alle bij ons in beheer zijnde gemeentelijke gebouwen gedaan. Er is kwalitatief naar de eerste vier jaar gekeken. Verder is er veel inspanning geleverd om kritisch te kijken naar de huidige claims op de onderhoudsvoorziening. Dit heeft geresulteerd in het afsluiten van een groot aantal kredieten in 2020 en een reëel MJOP 2021-2024.

Het vastgoed heeft vele aspecten en daarom wordt er gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het vastgoedbeheer en de financiële koppeling. Het doel is om per pand inzicht te creëren omtrent investeringen (Meerjareninvesteringsplan, MIP), groot onderhoud (MJOP), duurzaamheid, huuropbrengsten en exploitatielasten (klein onderhoud, gas/elektra, e.d.). Op basis van dit inzicht kunnen bewuste keuzes gemaakt worden op pandniveau. In dit voorstel is een eerste relatie gelegd tussen het MIP gebouwen, het MJOP en de vastgoedbegroting op pandniveau. Dit wordt verder uitgewerkt bij het collegebesluit over het Werkplan 2022 aan het eind van 2021.

Werkplan 2021

Voor de instandhouding van de gemeentelijke gebouwen vindt naast het dagelijks- en contractonderhoud, zoals structureel opgenomen in de begroting, tevens groot onderhoud plaats. Voor het groot onderhoud wordt jaarlijks een werkplan opgesteld en een krediet aangevraagd.

De basis voor het werkplan is het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarbij per kalenderjaar de afweging wordt gemaakt welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen gaan worden.

Beoogd effect
Het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen en een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

Argumenten
1.1 Voor een goede afstemming tussen groot onderhoud van gemeentelijke gebouwen en de benodigde middelen, is het van belang het Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) te actualiseren. Conform de Financiële beheerverordening gemeente Harderwijk 2015 moet er eens in de 4 jaar een geactualiseerd meerjaren onderhoudsplan, inclusief het meerjarig budgettaire beslag, ter behandeling en vaststelling worden aangeboden aan de raad. Het dekkingsvoorstel is opgenomen onder het kopje Financiën.
1.2 In het MJOP is voor Zwembad De Sypel voor 2021 en 2022 een instandhoudingsbudget opgenomen van € 75.000,- (excl. btw) per jaar . Na oplevering van het vernieuwde zwembad is voor uitvoering van groot onderhoud gedurende de overgangsfase voor 2023 en 2024 een budget opgenomen van € 75.000,- (excl. btw) per jaar. Bij de opstelling van het Werkplan 2023 zal beoordeeld worden in hoeverre dit budget nodig is; wanneer het budget dan niet nodig is zal het bedrag beschikbaar blijven binnen het MJOP.
2. De werkzaamheden voor groot onderhoud, in de vorm van Werkplan 2021, zijn geraamd op € 1.508.708,- (incl. niet-verrekenbare btw). Voorgesteld wordt om uitvoering te geven aan deze onderhoudswerkzaamheden door middel van een kredietaanvraag.
3.1. Voor het uitvoeren van het groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is het Werkplan 2021 opgesteld (bijlage 1). Dit werkplan is gebaseerd op het MJOP 2021 – 2024.
3.2. In verband met de aanstaande bouw van Sypel 3 en het daaraan gekoppelde onderzoek voor het gebruik van de gymzalen aan de Bosboom Toussainstraat, Constant Huygenslaan, Deventerweg en Houtkamp wordt het onderhoud van deze gebouwen uitgevoerd op het niveau veilig instandhouden. Dit geldt ook voor het pand Westeinde 100 in het ontwikkelingsgebied Nieuw Weiburg. Binnen de in voorbereiding zijnde plannen wordt dit pand namelijk gesloopt.
3.3. In 2020 zijn een aantal panden verkocht, te weten Deventerweg 2a, Oosteinde 17 en Academiestraat 5 en is de Kranenburg Noord (de Mess) aangekocht. Het pand aan de Fokko Kortlanglaan 181 staat op dit moment te koop en in 2021 wordt afgewogen of er nog woonobjecten afgestoten kunnen worden.
4. Naast de reguliere schouw is er vanuit monumentenzorg ook een schouw uitgevoerd. Hieruit is voor wat de Catharinakapel betreft gebleken dat het o.a. qua veiligheid noodzakelijk is het natuursteen te renoveren. Tijdens de renovatie van het natuursteen wordt het groot onderhoud aan de buitenzijde meegenomen. De kapitaallasten van de restauratie Catharinakapel bedragen € 20.350,- (afschrijvingstermijn 20 jaar). Voorgesteld wordt dit deels te dekken uit een structurele aframing van € 10.000,- van de dotatie aan voorziening groot onderhoud gebouwen en de resterende kapitaallast van € 10.350,- te dekken uit een nieuw te vormen bestemmingsreserve ‘kapitaallasten Catharinakapel’ gevoed door een eenmalige dotatie van € 207.000,- uit de reserve Monumenten.
5. De kapitaallasten van de vervanging zandfilters zwembad de Sypel bedragen € 5.848,- (afschrijvingstermijn 40 jaar); voorgesteld wordt dit te dekken uit een aframing van de dotatie aan de voorziening groot onderhoud gebouwen.
6. Het College heeft in een collegebesluit op 7 januari 2020 besloten de voorbereidingskosten van de renovatie pand Donkerstraat 4 te dekken uit het MJOP, echter is dit krediet per abuis formeel niet door de raad vastgesteld. Met dit beslispunt wordt dit hersteld. Op basis van het collegevoorstel is financieel reeds rekening gehouden met de dekking vanuit het MJOP.

Omgevingswet

Dit advies heeft geen gevolgen voor de omgevingswet.

Financiën

Werkplan 2021

Voor een volledige uitvoering van het werkplan 2021 is een krediet nodig van € 1.508.708,- inclusief niet-verrekenbare btw. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte inkomst vanuit de regeling Specifieke Uitkering Sport (SPUK) van 100% van het btw-nadeel gerelateerd aan sport.

Binnen de huidige voorziening is voldoende saldo aanwezig om het werkplan 2021 dit jaar uit te voeren om vervolgens de raad voor te stellen uitvoering te geven aan de onderhoudswerkzaamheden. In de volgende tabel zijn de effecten van het 'Werkplan 2021' afgezet tegen de verwachte beschikbare middelen in de onderhoudsvoorziening (bedragen x € 1.000,-):

Geraamde omvang onderhoudsvoorziening per 1 januari 2021	**1.630**
Huidige dotatie 2021 totaal	879
Jaarlijkse onttrekking onderhoud kleedaccommodaties sportvereniging	- 51
Dotatie aan bestemmingsreserve kapitaallasten groot onderhoud	- 24
Uitvoering werkplan 2021	- 1.509
Doorgeschoven claims 2017-2020	- 286
Omvang onderhoudsvoorziening per 31 december 2021	**639**

Financieel technische aanpassing m.b.t. structurele lasten

Bij advisering in het verleden is dekking gevonden binnen de onderhoudsvoorziening voor structurele lasten, zoals de jaarlijkse onttrekking onderhoud kleedaccommodaties en dekking voor kapitaallasten bijbehorende (vervangings)investeringen. Dit is destijds dusdanig verwerkt dat het een onnodige boekingsstructuur heeft opgeleverd. In het kader van optimalisatie van het MJOP is het benodigd om de voorziening groot onderhoud op te schonen van deze boekingsstructuur en hiermee aan te sluiten bij de lijn van het BBV en doel van de onderhoudsvoorziening. De dotatie (toevoeging) aan onderhoudsvoorziening zal hierdoor vanaf 2021 structureel € 75.262,- lager zijn, evenals de last in de voorziening zelf. Deze aanpassing heeft derhalve geen financiële (of inhoudelijke) gevolgen.

Actualisering MJOP 2021-2024 en benodigde dotatie

Voor groot onderhoud van gemeentelijke gebouwen is bij de vorige actualisatie in de begroting een gemiddeld bedrag per jaar opgenomen op basis van een 10-jaarlijks gemiddelde van het MJOP 2016-2025. Op grond van de notitie Materiële Vaste Activa (januari 2020) van de commissie BBV dient de toevoeging minimaal gebaseerd te zijn op de onderhoudslasten die in het beheerplan zijn opgenomen voor het begrotingsjaar (t) plus de drie jaren van de meerjarenraming (t+1, t+2, t+3). Bij deze actualisering is gekozen om een reëel werkplan groot onderhoud gebouwen uit te werken voor de jaren 2021-2024 (zie bijlage 2). Het gemiddelde bedrag aan kosten binnen het werkplan 'groot onderhoud' in de periode 2021-2024 is € 923.866,- inclusief niet-verrekenbare btw.

De kanttekening van het 4-jarige werkplan ten opzichte van een 10-jarig beeld is dat dit het egaliserende karakter van de onderhoudsvoorziening verminderd. Om de hoogte van de onderhoudsvoorziening op langere termijn te kunnen beoordelen, is derhalve het 4-jarige werkplan doorgerekend over 10 jaar om het egaliserende karakter te kunnen borgen van de onderhoudsvoorziening. Hiervoor is het werkplan 2021-2024 als basis genomen om de jaren 2025-2030 te extrapoleren. Er is tevens rekening gehouden met een reservering voor onderhoudskosten van de Roef, zwembad Sypel en de 3e sporthal Sypel. De hoogte van de reserveringen is gelijk aan de toevoeging vanuit bijbehorende raadsbesluiten. Daarnaast is in de 10-jarige doorrekening reeds een financiële koppeling gemaakt met het MIP gebouwen in de jaren 2025-2030. Na verwerking van bovenstaande reserveringen en de koppeling met het MIP gebouwen is er sprake van een benodigde jaarlijkse dotatie op basis van het 10-jarige beeld van **€ 1.123.896,-.** Dit is de benodigde dotatie na aframing van de structurele lasten binnen de onderhoudsvoorziening van afgerond € 75.000,- als

gevolg van de financieel technische aanpassing (de benodigde jaarlijkse dotatie inclusief deze structurele last zou dus afgerond € 1.199.000,- bedragen).

Taakstelling MJOP

De raad heeft vooruitlopend op de actualisering MJOP besloten eventuele 'ruimte' in de voorziening in te zetten voor de herontwikkeling de Roef en renovatie Stadsmuseum door middel van een taakstelling op het MJOP. De geraamde kapitaallast renovatie Stadsmuseum betreft € 101.667,- vanaf 2022 en voor herontwikkeling Roef dient € 135.500,- ingevuld te worden vanaf 2023. Om de taakstelling in te vullen wordt derhalve de dotatie aan de voorziening groot onderhoud als volgt afgeraamd; in 2022 met een bedrag van € 101.667,- en vervolgens vanaf 2023 structureel met een bedrag van in totaal € 237.167,-.

Toetsing/analyse MIP en vastgoedbegroting

Om de taakstelling daadwerkelijk te kunnen realiseren is tevens de vastgoedbegroting en het MIP m.b.t. gebouwen beoordeeld. Het volgende wordt voorgesteld vanuit deze eerste toetsing / analyse:
- Toevoegen van structureel € 26.642,78,- aan dotatie voorziening groot onderhoud gedekt uit oude kostenplaats K21527 Uitbesteed bouwkundig onderhoud. Inmiddels worden deze kosten m.b.t. bouwkundig onderhoud gedekt vanuit het MJOP en derhalve dient dit budget toegevoegd te worden aan het MJOP.
- Toevoegen van structureel € 34.000,- aan voorziening groot onderhoud vanuit een aframing van oude kostenplaats 31335 / 4345 pand Westeinde. Dit betreft een structureel budget waar van oudsher klein en groot onderhoud geraamd was in de vastgoedbegroting. Het gedeelte van dit budget m.b.t. groot onderhoud dient derhalve toegevoegd te worden aan het MJOP.
- Het toevoegen/reëel ramen van de pandbegroting van Buurthuis de Tweeling, Klooster Centrum v/d Kunsten en pand Marius van Dokkum museum. Dit levert telkens een budget-neutrale pandbegroting op, inclusief een toevoeging aan MJOP gedekt uit de huuropbrengsten. Dit zorgt in totaal voor een structurele dotatie van € 76.607,- aan de voorziening groot onderhoud. Hiermee wordt een concrete koppeling gemaakt tussen de vastgoedbegroting (huuropbrengsten) en bijbehorende kosten groot onderhoud.
- Uit de toetsing van het MIP 2021-2024 m.b.t. gebouwen volgt dat een aantal kredieten niet benodigd zijn voor vervangingsinvesteringen en waar nodig werkzaamheden in de vorm van groot onderhoud zullen plaatsvinden. Voorstel is derhalve de kredieten m.b.t. 'MFC Drielanden', 'Archiefruimte stadhuis klimaatbeheersing', 'Renovatie 't Klooster', 'Noodstroom Stadhuis' en 'Inr. Multifunct. Sypel' uit het MIP te halen en bijbehorende dekking in te zetten voor groot onderhoud. Dit vertaalt zich naar een toevoeging aan de voorziening groot onderhoud vanuit een aframing stelpost MIP met in 2023 een bedrag van € 25.793,- en vanaf 2024 een bedrag van € 49.330,-.

Voorgestelde dekking

De benodigde dotatie als gevolg van de actualisering MJOP is hoger dan de dotatie in de begroting na verwerking van de taakstelling, bovenstaande punten uit toetsing MIP/vastgoedbegroting, en beslispunten in dit voorstel. Er is echter sprake van 'incidentele' ruimte binnen de voorziening groot onderhoud. Indien de omvang van de onderhoudsvoorziening te hoog is mag de raad besluiten de toekomstige jaarlijkse toevoegingen terug te brengen naar een lager niveau. Het advies is dit overschot in de onderhoudsvoorziening in te zetten om de ophoging van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening te kunnen voorkomen en daarmee de taakstelling in te kunnen vullen conform de advisering m.b.t. Roef en Stadsmuseum. De effecten en financiële gevolgen van dit voorstel zijn hieronder weergegeven.

De benodigde dotatie ziet er samengevat als volgt uit (bedragen x € 1.000,-):

Benodigde dotatie	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025 e.v.**
Benodigde dotatie groot onderhoud incl.					

huidige structurele lasten	1.199	1.199	1.199	1.199	1.199
Aframing technische aanpassing	- 75	- 75	- 75	- 75	- 75
Benodigde dotatie na technische aanpassing	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**

Het dekkingsvoorstel is als volgt (bedragen x € 1.000,-):

Voorstel dekking	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	***2025 e.v.***
Huidige dotatie MJOP in begroting	879	1.082	1.146	1.146	*1.146*
Aframing technische aanpassing	- 75	- 75	- 75	- 75	*- 75*
Aframing taakstelling MJOP		- 102	- 237	- 237	*- 237*
Aframing beslispunt 4 t/m 6		- 21	- 21	- 21	*- 21*
Toevoeging uit analyse vastgoedbegr.	60	60	60	60	*60*
Toevoeging gedekt uit huuropbrengsten	77	77	77	77	*77*
Toevoeging uit stelpost MIP			26	49	*49*
Dotatie in begroting na verwerking	**941**	**1.021**	**976**	**999**	***999***
Inzet overschot voorziening MJOP	183	103	148	125	*125*
Totale dekking dotatie groot onderhoud	**1.124**	**1.124**	**1.124**	**1.124**	***1.124***

Door het overschot in te zetten kan derhalve de benodigde ophoging van de dotatie voorkomen worden en wordt de taakstelling op het MJOP volledig ingevuld.

Op basis van de notitie Materiele vaste activa 2020 moet de omvang van de voorziening, rekening houdend met de jaarlijkse toevoegingen, toereikend zijn om het toekomstig geplande groot onderhoud op elk moment in de tijd ten laste van de voorziening te kunnen brengen. Dit is getoetst en is inderdaad het geval gedurende de gehele looptijd (t/m 31-12-2030) van de doorrekening.

Duurzaamheid
Enerdeco heeft op pandniveau beoordeeld welke duurzaamheidsmaatregelen noodzakelijk zijn en hiervoor een kostenraming opgesteld. Door middel van een voorgesteld maatregelenpakket zal de gewenste koers per pand bepaald worden. De planning van werkzaamheden en begroting zal in 2021 in een projectplan worden uitgewerkt. Voor het werkplan 2021 zal op het moment van de uitvoering van de werkzaamheden beoordeeld worden of de uit te voeren werkzaamheden in een duurzame variant kunnen plaatsvinden.

Uitvoering
Na het beschikbaar stellen van de kredieten zal Meerinzicht uitvoering geven aan het werkplan 2021. De kredieten worden beheerd door de assetmanager en is krediethouder. Over de besteding van het krediet en de uitvoering van het werkplan 2021 worden tussen Meerinzicht en gemeente Harderwijk werkafspraken gemaakt.

Bijlagen
Bijlage 1 Werkplan 2021
Bijlage 2 Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP 2021-2024)