Datum

6 oktober 2022

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Vrijval onderhoudsreserve gemeentelijk vastgoed		1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De geactualiseerde onderhoudsegalisatievoorzieningen gemeentelijk vastgoed vast te stellen en de egalisatievoorzieningen met een bedrag van € 4.727.394 vrij te laten vallen.
2. Het vrijgekomen bedrag van € 4.727.394 beschikbaar te stellen voor:
    a. de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed met een bedrag van € 3.829.440;
    b. het toekomstbestendig aanpassen en inrichten van het gemeentehuis (meer ruimte om samen te werken, te ontmoeten en hybride te werken) met een bedrag van € 897.954.
3. Het vrijgekomen bedrag van € 3.829.440 te storten in de nieuw te vormen "reserve verduurzaming maatschappelijk vastgoed".
4. Het vrijgekomen bedrag van € 897.954 toe te voegen aan de "bestemmingsreserve aanpassing gemeentehuis".

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In de gemeentebegroting houden we rekening met de verwachte onderhoudskosten van ons vastgoed. Deze onderhoudsegalisatievoorzieningen zijn in overleg met de nieuwe accountant opnieuw getoetst en te hoog bevonden. Dat betekent dat we de voorzieningen moeten afwaarderen en een besluit willen voorleggen voor het deel dat vrij valt. Het is de bevoegdheid van de raad om over de vrijval van de voorzieningen en de storting in een reserve een besluit te nemen.

Welk resultaat willen we bereiken?

1) Actuele en reële onderhoudsegalisatievoorzieningen gemeentelijk vastgoed per 1 januari 2022 welke de toets van de accountant doorstaan.
2) Een op vastgoed gerichte bestemmingsreserve van € 4.727.394 voor:
   a) de verdere verduurzaming maatschappelijk vastgoed
   b) het toekomstbestendig inrichten en aanpassen van het gemeentehuis: meer ruimte om samen te werken, te ontmoeten en hybride te werken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Hiermee voldoen de onderhoudsvoorzieningen aan de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Het BBV schrijft voor dat een onderhoudsvoorziening doeltreffend en toereikend moet zijn. We hebben de bestaande onderhoudsvoorzieningen opnieuw geraamd en waar nodig gecorrigeerd. Daarnaast hebben we BTW-kosten toegerekend aan de panden waarop we geen BTW kunnen terugvragen van de Belastingdienst. Deze extra kosten zijn meegenomen in de onderhoudsvoorzieningen. Verder is het jaarlijkse (kleine) onderhoud uit het meer-jaren onderhoudsplan (MJOP) gehaald. Dit bedrag wordt niet meer gestort in de onderhoudsvoorziening maar elders in de begroting verwerkt. Per saldo levert dit een eenmalig voordeel op van € 4.727.394 (Bijlage 1).

2.1 Met de bestemmingsreserve geven we concrete invulling aan ons beleid voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

We staan voor een ambitieuze opgave om ons vastgoed te verduurzamen. In het coalitieakkoord ‘Samen Duurzaam Vooruit’ is aangegeven dat we als gemeente het goede voorbeeld willen geven en dus willen versnellen. Met de vrijvallende middelen van de onderhoudsvoorzieningen vormen we een bestemmingsreserve voor het verduurzamen van onze gebouwen die niet op korte termijn vanuit het meer-jaren investeringsplan (MIP) voor verbouw of vervangende nieuwbouw staan ingepland. Op natuurlijke momenten, zoals bij kleinschalige verbouw of groot onderhoud, investeren we naast het regulier gepland

onderhoud in o.a. extra isolatie en duurzame (gasloze) installaties. De te nemen maatregelen integreren we in de lokale routekaart voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. De concrete besteding van de bestemmingsreserve en prioritering van projecten leggen we jaarlijks ter besluitvorming voor aan B&W. Zoals eerder door uw raad besloten nemen we de voortgang van lokale routekaart op in de toelichting in de Programmabegroting op ons Integraal Voorzieningenbeleid (de IVB paragraaf) en maken we de financiële consequenties daarbij inzichtelijk.

2.2 Hiermee hebben we extra middelen om het gemeentehuis toekomstbestendig te maken.
We passen het gemeentehuis aan volgens het nieuwe kantoorconcept van tOss. tOss faciliteert in hybride werken en stimuleert de ontmoeting en samenwerking met collega's en externen. Daarnaast lossen we bestaande knelpunten in het gebouw op zoals de akoestiek en extra ruimte voor overleg met externen. De vrijvallende middelen uit het onderhoudsbudget van het gemeentehuis (€897.954) voegen we toe aan de bestemmingsreserve aanpassing gemeentehuis. Een concreet plan met financiële onderbouwing voor de aanpassingen leggen we ter besluitvorming voor aan B&W.

2.3 De vrijvallende middelen houden hun bestemming maatschappelijk vastgoed.
De vrijvallende middelen uit de onderhoudsbegroting gaan naar de Algemene Dienst. Gezien de maatschappelijk opgave voor het verduurzamen van onze gebouwen, de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving en de voorbeeldfunctie die we hierin hebben, willen we dit proces versnellen. We vormen hiervoor een bestemmingsreserve die aansluit bij de oorspronkelijke bestemming maatschappelijk vastgoed.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 De vrijvallende middelen kunnen anders worden bestemd.
De raad heeft het budgetrecht over de bestemming van de vrijvallende middelen. Gelet op de maatschappelijke opgave en wettelijke taak om deze panden te verduurzamen en het gemeentehuis toekomstbestendig te maken adviseren we om deze middelen te besteden binnen de oorspronkelijke bestemming maatschappelijk vastgoed.

1.2 De onderhoudsvoorziening is mogelijk onvoldoende voor toekomstige onvoorziene tegenvallers.
Op basis van de huidige inzichten en risicoanalyse is het verantwoord om de onderhoudsvoorziening te verlagen. We nemen daarin een redelijke veiligheidsmarge van 1,5 maal de gemiddelde jaarlijkse onttrekkingen om tegenvallers en onvoorziene zaken op te

kunnen vangen. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de markt ernstig verstoren en de redelijke veiligheidsmarge tijdelijk overstijgen. We verwachten dat de risico's op de langere termijn voldoende zijn afgedekt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De accountant heeft tijdens de controle van de jaarrekening 2021 geconstateerd dat de voorzieningen voor groot onderhoud voor het gemeentelijk vastgoed feitelijk € 4,7mln te hoog waren gewaardeerd. We hebben met behulp van een nieuwe berekening vastgesteld welk niveau wel passend is. In dit raadsvoorstel geven we uitvoering aan die afname en doen een voorstel voor de bestemming van de vrijgevallen middelen. Daarin nemen de langlopende verplichtingen af en leggen we een bestemmingsreserve aan. De voorgestelde transactie is budget-neutraal.

Met de bestemmingsreserve worden specifieke kosten gefinancierd. Namelijk het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed en het toekomstbestendig maken van het gemeentehuis. Met de voorzieningen worden de andere grote onderhoudskosten gefinancierd. De bestemmingsreserve valt binnen hetzelfde doel als de voorziening, namelijk het in stand houden van onze gemeentelijke vastgoedobjecten.

b. Communicatie

N.v.t.

c. Uitvoering

Afdeling GF&C verwerkt het besluit in de Programmabegroting 2023-2026 (Marap 2).

d. Overlegd met

G. Braicks en S. de Block (GF&C).
S. Hofman en C. van Keulen (VB)

Samenvatting

In de gemeentebegroting houden we rekening met de verwachte onderhoudskosten van ons vastgoed. Voor onverwachte kosten houden we een veiligheidsmarge aan. We hebben de bestaande onderhoudsvoorzieningen opnieuw geraamd en waar nodig gecorrigeerd. Dit levert

een eenmalig voordeel op van € 4,7 miljoen. Dit geld storten we in een bestemmingsreserve voor het verder verduurzamen van onze gebouwen en het verbeteren van ons gemeentehuis.