Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	11 januari 2022
Documentkenmerk:	26927-2021:034925 behorende bij zaak: 26927-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) gebouwenbeheer Landsmeer 2022-2025

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. In te stemmen met de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) gebouwenbeheer Landsmeer 2022-2025;
2. In te stemmen met de omzetting van de voorzieningen, per gemeentelijke object, naar één onderhoudsvoorziening voor alle objecten;

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 18 Financiële verordening Landsmeer 2017

Inleiding

Aanleiding

Voor u ligt de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) Landsmeer 2022-2025 voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2022-2025. In 2021 is door het onderzoeksbureau Alias, in opdracht van de gemeente Landsmeer, een fysiek inspectie uitgevoerd bij de gemeentelijke objecten. De resultaten zijn per object benoemd in het MJOP 2022-2025 (gedetailleerd). Dit MJOP zal voor een periode van 4 jaar worden vastgesteld. In de MJOP staat per jaar een onderhoudsplan waar per object een onderhoudsniveau is bepaald aan de hand van de onderhoudselementen. Het voorliggende voorstel betreft de prognose van de voorziening(en) onderhoud gebouwen op basis van een doorrekening van het onderhoud voor de periode 2022-2025. Na berekening van de onderhoudskosten aan de hand van het MJOP 2022-2025 is gebleken dat de nu opgenomen dotaties t/m 2040 voor het onderhoud van gebouwen voldoende zijn. Uitgangspunt hierbij is dat het bedrag dat begin 2021 nog in de voorzieningen zat, verminderd met de onderhoudskosten in 2021, per saldo € 1.313.357 weer beschikbaar komt in de voorziening.

Kader

In navolging van het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) voor provincies en gemeenten moet het MJOP gebouwenbeheer voor de periode 2022-2025 worden geactualiseerd en opnieuw worden vastgesteld. Op grond van dit wettelijk kader draagt de gemeente er zorg voor dat alle gemeentelijke gebouwen die zij in beheer heeft in een goede staat verkeren. Het betreft hier de volgende uitgangspunten:

- Het plan is opgesteld op basis van duidelijk geformuleerde kwaliteitseisen voor specifieke onderhoudsniveaus die per gemeentelijk object beschreven zijn;
- De relatie tussen de gestelde kwaliteitseisen en de beschikbare financiële middelen van de gemeente moet voldoende geformuleerd/beschreven zijn.

Doelstelling/beoogd resultaat

Het gemeentelijk vastgoed zo adequaat en veilig mogelijk en binnen de gestelde kaders onderhouden voor de periode 2022-2025.

Argumenten en afweging

In 2021 heeft het onderzoeksbureau Alias een fysiek inspectie uitgevoerd bij de gemeentelijke objecten. De gebouwen worden benoemd in het MJOP 2022-2025 (gedetailleerd en overzichtelijk). Het doel van de fysieke, visuele inspectie was om een duidelijk beeld te verkrijgen van de huidige onderhoudstoestand en het beheer van de gebouwen en een voorstel te doen voor een conditieniveau qua onderhoud voor de toekomst. De fysieke inspectie is op basis van NEN 2767 (norm voor meten van fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen van gebouwen) uitgevoerd.

Het voorgestelde onderhoud in het MJOP is naar aanleiding van de actuele onderhoudstoestand van de gebouwen vastgesteld en er is bekeken of het onderhoud op orde is en of er eventuele nieuwe gebreken per object zijn ontstaan. Of dat er in de voorgaande periode achterstallig onderhoud bij een gemeentelijk object is ontstaan.

- De planperiode van het huidige MJOP gebouwenbeheer Landsmeer is afgelopen. Dit onderhoudsplan was van toepassing van 2010 tot en met 2019. Het eerdere onderhoudsplan werd up-to-date gehouden door middel van niet fysieke inspecties van de gemeentelijke objecten (in 2016 en 2018). In 2021 is door onderzoeksbureau Alias aan de hand van een fysieke inspectie van de gemeentelijke objecten een nieuw MJOP opgesteld.

- Er zijn zes conditieniveaus binnen de NEN 2767 norm van “uitstekende conditie” tot “zeer slechte conditie”. Deze conditieniveaus zijn toegelicht in het MJOP 2022-2025. Uitgangspunt bij de fysieke inspectie/beoordeling van onderzoeksbureau Alias was dat de gemeentelijke gebouwen moeten verkeren in conditieniveau 3-4 (redelijk tot matige conditie). Wanneer een nog lagere conditie wordt gekozen is er grotere kans op uitval van installaties, storingen etc. welke hogere kosten met zich zullen meebrengen van herstel maar ook risico’s dat gebouwen dan tijdelijk niet meer in gebruik kunnen worden genomen. Wordt de conditie op een hoger onderhoudsniveau gelegd dan zullen de onderhoudskosten aanzienlijk hoger gaan uitvallen. Dit kan bij enkele gebouwen een bewuste keuze zijn.

- De looptijd van het MJOP is vastgesteld op 4 jaar, voor de periode 2022 t/m 2025. Het onderhoudsniveau gaat over deze termijn naar gemiddeld conditieniveau 3-4. Het gemeentehuis en de gemeentewerf naar conditieniveau 3 of beter. De indeling heeft tot doel om te blijven voldoen aan een zeker basisniveau van onderhoud en de aspecten veiligheid en gezondheid niet in het geding te laten komen voor de vastgestelde periode.

Risico’s

Financiële aspecten

Zonder een actueel MJOP loopt de gemeente het risico dat deze voorziening moet worden opgeheven. Er is dan wel een mogelijkheid deze middelen te oormerken via resultaatbestemming in een bestemmingsreserve. Maar dan moet bij elke uitgave iedere keer een raadsvoorstel worden goedgekeurd.

Na berekening van de onderhoudskosten aan de hand van het MJOP 2022-2025 is gebleken dat de nu opgenomen dotaties t/m 2040 (jaarlijks circa € 253.000) voor het onderhoud van gebouwen voldoende zijn. Uitgangspunt hierbij is dat het bedrag dat begin 2021 nog in de voorzieningen zat, verminderd met de onderhoudskosten in 2021, per saldo € 1.313.357 weer beschikbaar komt in de voorziening. Voor overzichten met de doorrekening van de financiële gevolgen verwijzen wij naar bijlage 16 en 17 van het MJOP.

De huidige doorrekening laat in de jaren 2028 t/m 2031 een tekort zien. Dit zou kunnen leiden tot aanvullende stortingen in de betreffende jaren. Over de volledige doorrekening t/m 2040 is overigens geen sprake van een tekort. Gezien de onzekerheden met betrekking tot bijvoorbeeld prijsontwikkelingen, het nader onderzoek naar het zwembad etc. geven we dit op dit moment aan als aandachtspunt. Na afronding van het onderzoek m.b.t. het zwembad en in ieder geval bij de actualisatie van het MJOP in 2025 zal duidelijk worden of extra stortingen al dan niet benodigd zijn. Op dat moment kan er met een grotere zekerheid een raming voor die jaren worden opgesteld.

Duurzaamheid

Het college en raad wenste tot 2020 de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed uit te voeren in combinatie met het onderhoud. Qua budget heeft de raad op 5 november 2020 (vaststelling begroting 2021) besloten om te bezuinigen op duurzaamheid. Landsmeer voert nu nog alleen uit wat wettelijk verplicht is (RES, aardgasvrije woningen). Uitzondering daarop zijn de maatregelen voor energiebesparing uit de Wet milieubeheer (op het gebied van klimaatinstallaties / ventilatie / basisbinnenverlichting / warmteopwekking tapwater.

In de duurzaamheidsvisie van de gemeente Landsmeer staat het volgende over het MJOP:

“Wat betreft verduurzaming van gemeentelijk vastgoed wordt samen met de gebouwbeheerder gezocht naar ruimte in het Meerjaren Onderhouds Programma voor energiebesparingsopties die binnen redelijke termijn kunnen worden terugverdiend of naar extra budgetten die uit de energiebesparing bekostigd kunnen worden”.

Duurzaamheidsmaatregelen vormen nu geen onderdeel meer van het MJOP Gebouwenbeheer 2022-2025. Als deze maatregelen opnieuw een voorkeur krijgen is het van belang om deze dan zo goed mogelijk af te stemmen met de MJOP planning qua onderhoud (per jaar).

Er kan dan bijvoorbeeld onderhoud naar voren worden gehaald zodat verduurzaming op een eerder moment uitgevoerd kan worden. De verwachting is wel dat er na verduurzaming o.a. financiële voordelen behaald gaan worden op bijvoorbeeld het energieverbruik. De budgetten voor het onderhoud van de objecten en de exploitatielasten kunnen dan deels met deze voordelen worden afgedekt.

Exploitatie en onderhoud
Exploitatie van een object voor een lange periode vraagt logischerwijs (groot) onderhoud. Aan de hand van het MJOP is per jaar in beeld gebracht welke renovaties en vervanging (groot onderhoud) per gemeentelijk object noodzakelijk zijn, inclusief de kosten.

Als we kijken naar bv. het groot onderhoud voor gemeentelijke objecten wordt geadviseerd om verduurzaming dan zoveel mogelijk en enkel uit te voeren als materialen vervangen dienen te worden. En daarbij rekening te houden de duur van de exploitatie van de gemeentelijke objecten en de kosten van het onderhoud.

Uitkomsten advies en inspraak:

N.v.t.

Communicatie

Voor het opstellen van het MJOP is participatie of communicatie niet van toepassing. Het onderhoudsniveau ligt vast. Voor uitvoering van maatregelen aan de gemeentelijke gebouwen, wordt uiteraard met belanghebbenden gecorrespondeerd, zodat zij op de hoogte zijn van het moment en impact van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.

Bijlagen

B1. MJOP Landsmeer 2022-2025

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange	P.G. (Peter) Küppers
burgemeester	gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	17 februari 2022
Documentkenmerk:	26927-2021:034925 behorende bij zaak: 26927-2021

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 518944512588740 behorende bij zaak: 26927-2021

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. In te stemmen met de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) gebouwenbeheer Landsmeer 2022-2025;
2. In te stemmen met de omzetting van de voorzieningen, per gemeentelijke object, naar één onderhoudsvoorziening voor alle objecten;

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter