Gemeente Mill en Sint Hubert

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2022-2031 gemeentelijk vastgoed
Datum	:	20 april 2021
Portefeuillehouder	:	J.G.M. van den Boogaart
Afdeling	:	Openbare Werken/Vastgoed en Grondzaken
Commissie	:	Ruimte en Economie
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	26-05-2021
Agendapunt commissie	:	4f
Datum raad	:	10-06-2021
Agendapunt raad	:	

Samenvatting voorstel

Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het gemeentelijk vastgoed is geactualiseerd. Het MJOP geeft inzicht in de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden, de kosten die daarmee gemoeid zijn en de daarmee samenhangende financiële consequenties voor de komende jaren. Vanwege de beleidsarme kadernota is het voorstel om nu geen nieuw beleid voor duurzaam onderhoud (een ‘plusje’ bovenop het MJOP) vast te stellen. Het plan is daarom een voortzetting van het bestaande onderhoudsbeleid, waarin overigens wel de nodige duurzaamheidselementen zijn opgenomen. Voor gebouwen waar in de komende tienjaarsperiode veel groot onderhoud nodig is, wordt onderzocht of een integrale aanpak mogelijk is. Hiervoor worden in de komende jaren separate voorstellen gedaan, als onderdeel van een portefeuilleroutekaart. Het eerste pand waarvoor dit geldt, is sporthal De Looierij. Voorgesteld wordt om het geactualiseerde MJOP vast te stellen en in de begroting de financiële consequenties op te nemen.

Voorstel besluit

1. Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2022-2031 vast te stellen;
2. Het al eerder vastgestelde ambitieniveau ‘sober en doelmatig’ voort te zetten;
3. Bij vaststelling van de begroting 2022 de reserve planmatig onderhoud gemeentelijke gebouwen om te zetten naar voorziening planmatig onderhoud gemeentelijke gebouwen;
4. Vaststellen de voeding van de voorziening Planmatig onderhoud gemeentelijke gebouwen op een storting van € 260.000 per jaar voor de periode 2022-2031 en met een eenmalige extra storting in 2022 van € 130.000;
5. Vaststellen de kosten voor dagelijks- en contractonderhoud van € 225.620 in 2022, € 166.995 in 2023, € 166.817 in 2024 en € 155.907 in 2025;
6. De beslispunten 3,4 en 5 administratief te verwerken middels bijgevoegde begrotingswijziging.

Financiën

Voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen zijn voor de gemeente als gebouweigenaar drie typen kosten te onderscheiden: planmatig onderhoud, contractonderhoud en dagelijks onderhoud.

- **Planmatig onderhoud**: hierbij gaat het om onderhoudsactiviteiten die periodiek plaatsvinden.
- **Contractonderhoud**: dit is onderhoud waarvoor in de regel onderhoudscontracten worden afgesloten, net als planmatig onderhoud heeft dit een periodiek karakter maar dan kortcyclisch.
- **Dagelijks onderhoud**: hieronder vallen alle onderhoudsactiviteiten die zich kunnen voordoen en niet behoren tot een van de twee andere categorieën; hiermee is wel rekening gehouden in de onderhoudsplanning, maar het is niet altijd goed te voorzien wanneer dit type onderhoud zich voordoet.

Planmatig onderhoud

De onderhoudsactiviteiten die vallen onder de noemer planmatig onderhoud, staan benoemd in tabel 1. Deze uitgaven moeten worden gedekt door jaarlijkse onttrekking aan de te vormen voorziening planmatig onderhoud gebouwen; er bestaat momenteel een reserve, die met dit geactualiseerde MJOP kan worden omgezet in een voorziening.

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Planmatig	577.135	374.781	233.301	251.669	128.717	438.673	160.356	157.846	255.308	27.927

Tabel 1. Totalen planmatig onderhoud per jaar in €

Over de tien jaren 2022-2031 betekent dit een jaargemiddelde van € 260.000 aan uitgaven voor planmatig onderhoud. Dit gemiddelde ligt hoger dan bij het vorige MJOP: daarin lag het gemiddelde op € 228.000. Dit betekent dat het jaargemiddelde stijgt met € 32.000. De belangrijkste oorzaak voor deze stijging is de prijsstijging in de bouwsector. Zie hiervoor de tekst in kader 1. De stijging van het jaargemiddelde blijft desondanks relatief beperkt. Dit heeft twee redenen:

- Sporthal De Looierij is niet volledig meegenomen in dit MJOP. Vorig jaar heeft uw raad besloten dat De Looierij moet worden gerenoveerd en verduurzaamd. De exacte plannen hiervoor zijn in ontwikkeling en worden op een later moment voorgesteld. Omdat in het MJOP anders onderhoudsactiviteiten dubbel zouden worden opgenomen, zijn de voor de renovatie benodigde (planmatige) onderhoudsmiddelen niet in het MJOP opgenomen.
- Vanwege de ontwikkelingen op het gebied van huisvesting voor de gemeente Land van Cuijk, zijn zowel de gemeentewerf als het gemeentehuis niet volledig in het MJOP opgenomen. De beide gebouwen zijn hooguit nodig voor tijdelijke huisvesting van de nieuwe gemeente, niet voor de langere termijn. Beide panden zijn daarom enkel in de eerste vijf jaar van het MJOP opgenomen. Als er in deze vijf jaar nog ingrijpende onderhoudswerkzaamheden gepland stonden, zijn die waar mogelijk ook uit het onderhoudsplan gehaald.

In de afgelopen jaren kende de bouwsector flinke prijsstijgingen: vanaf 2016 is de jaarlijkse prijsstijging tussen de 5% en 8% geweest (Outputprijsindex bouwkosten CBS). Dat maakte dat in 2020 (voorlopige cijfers) het prijsniveau 30% hoger lag dan in 2015, toen het vorige MJOP werd opgesteld. Dat is meer dan waarmee standaard in de begroting rekening gehouden wordt. Wanneer het eerdere gemiddelde van € 228.000 met 30% wordt geïndexeerd, dan leidt dat tot een stijging van € 68.000.

Kader 1: Prijsstijgingen in de bouwsector

Binnen de organisatie is de afgelopen jaren gebouwd aan de vastgoedexpertise. Dit heeft geleid tot beter inzicht in de staat van de gebouwen, betrouwbaardere onderhoudsbegrotingen en minder

onvoorziene zaken. Dat leidt in dit geval tot hogere bedragen vooraf, maar minder extra rekeningen achteraf. Met dit geactualiseerde MJOP is de basis voor Mill en Sint Hubert op orde.

Voorziening voor planmatig onderhoud

Tot 2017 was er sprake van een voorziening waaruit het planmatig onderhoud werd bekostigd. Bij de Jaarrekening 2016 is op advies van de accountant de voorziening omgezet in een reserve. Dit omdat het MJOP onvoldoende onderbouwing vormde voor het in stand houden van de voorziening voor planmatig onderhoud. Als voldoende onderbouwing voor een voorziening geldt een actueel MJOP met een looptijd die minimaal gelijk is aan de meerjarenbegroting. Sinds 2017 is daarom sprake van een bestemmingsreserve Planmatig Onderhoud Gebouwen.

Bij de behandeling van de begroting 2022 zal de reserve worden omgezet in een voorziening. Voor het nieuwe MJOP is, gezien het langjarige kostenniveau van € 260.000, een storting benodigd om in de komende tien jaar voldoende middelen beschikbaar te hebben. Om te voorkomen dat de voorziening op enig moment in de komende tien jaar negatief is, is een structurele jaarlijkse storting van € 260.000 benodigd. Omdat er in 2022 een piek in de uitgaven zit, is in dit jaar een extra storting nodig van € 130.000. In tabel 2 is een overzicht opgenomen van het verloop van de voorziening.

Jaar	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Stand op 1/1	317.450	130.315	15.534	42.233	50.564	181.847	3.174	102.818	204.972	209.664
Storting	390.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
Onttrekking	577.135	374.781	233.301	251.669	128.717	438.673	160.356	157.846	255.308	27.927
Stand op 31/12	130.315	15.534	42.233	50.564	181.847	3.174	102.818	204.972	209.664	441.737

Tabel 2: Verloop van de voorziening

Contract- en dagelijks onderhoud

De onderhoudsactiviteiten die niet behoren tot het planmatig onderhoud, vallen onder de noemer contractonderhoud en dagelijks onderhoud. Hiervoor zijn jaarlijks exploitatiebudgetten beschikbaar. In tabel 3 staan per jaar de totale kosten voor zowel contract- als dagelijks onderhoud benoemd.

Jaar	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Contract- en dagelijks	225.620	166.995	166.817	155.907	185.257	160.437	177.696	160.517	179.812	179.466

Tabel 3. Totalen contract- en dagelijks onderhoud per jaar in €.

Over de tien jaren 2022-2031 betekent dit een gemiddelde per jaar van € 175.000. Dat ligt hoger dan het jaargemiddelde uit het voorgaande MJOP uit 2016, dat lag op € 146.000. Dit heeft, net als bij planmatig onderhoud, te maken met de flinke prijsstijgingen in de bouwsector van ca. 30% over de afgelopen jaren. Ook hier geldt dat zich in 2022 een kleine piek voordoet, waarna de jaarlijkse kosten vanaf 2023 steeds rond het gemiddelde liggen.

Geen voorziening voor contract- en dagelijks onderhoud

Een belangrijk doel van een voorziening is ervoor zorgen dat fluctuerende kosten die zich in de komende jaren gaan voordoen, kunnen worden geëgaliseerd. Voor contract- en dagelijks onderhoud is dit onvoldoende het geval:

- Voor dagelijks onderhoud worden op basis van kengetallen aannames gedaan, maar het is vooraf niet te bepalen welk dagelijks onderhoud zich gaat voordoen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het vervangen van een kapotte lamp of het repareren van het hang- en

sluitwerk aan een deur. Daarmee is niet nauwkeurig in te schatten wat de kosten gaan zijn en wanneer ze gaan komen. Daarnaast is de hoogte van deze kosten over het algemeen te overzien.

- Contractonderhoud is daarentegen weer heel voorspelbaar, maar kent korte cycli: het meeste contractonderhoud keert jaarlijks terug. Neem bijvoorbeeld het onderhoud aan een cv-ketel of het onderhoud aan een lift. Daarmee fluctueren de kosten voor contractonderhoud nauwelijks.

Dat maakt dat een voorziening niet in te stellen is voor contract- en dagelijks onderhoud, maar dat deze kosten rechtstreeks in de begroting moeten worden opgenomen.

Wet Arhi

Ja, er is afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk, omdat dit voorstel valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit. Dit voorstel leidt tot een begrotingswijziging en dient derhalve ter instemming voorgelegd te worden aan de fusiepartners en provincie.

Wettelijk kader en beleidskader

BBV

Communicatie en participatie

Bij het inspecteren van de gebouwen zijn korte interviews gehouden met de gebruikers. Deze interviews hebben gediend als aanvulling op de inspectie. Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden aan gebouwen vindt afstemming met de gebruikers plaats

Duurzaamheid

In het MJOP is rekening gehouden met de wettelijk vereiste duurzaamheidsmaatregelen (Erkende Maatregelen). Dit zijn duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Deze maatregelen worden op een logisch moment getroffen, bijvoorbeeld bij vervanging van een installatie of bij een periodieke controle. Daarnaast zijn logische verduurzamingsmaatregelen opgenomen bij groot onderhoud. Dat houdt bijvoorbeeld in dat bij vervanging van dakbedekking ook betere dakisolatie wordt toegepast. Daarmee wordt gestuurd op zowel duurzaamheid als kosteneffectiviteit.
Waar in het MJOP geen rekening mee gehouden is, is het plaatsen van zonnepanelen. Zonnepanelen zijn niet zonder meer mogelijk of nuttig op elk pand, bijvoorbeeld vanwege de dakconstructie of de ligging. Voorafgaand aan geplande grotere dakwerkzaamheden wordt per pand bekeken of het toepassen van zonnepanelen mogelijk is. Een aantal panden is verder al voorzien van zonnepanelen.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: nvt.
Deelnemende gemeenten:
Adoptiegemeente:

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Als eigenaar van diverse gemeentelijke gebouwen is de gemeente verantwoordelijk voor het als een goed huisvader beheren van de gemeentelijke eigendommen. Iedere vier jaar worden daarom MJOP's opgesteld, waarbij de gebouwen worden geïnspecteerd en de benodigde onderhoudsmaatregelen worden genoteerd. Welke kwaliteit wordt gewenst en tegen welke kosten is daarbij altijd een belangrijk aandachtspunt. Het bestaande onderhoudsniveau is gericht op 'sober en doelmatig'. Dat wil zeggen dat de gebouwen het noodzakelijke onderhoud krijgen, zodat ze functioneel en veilig blijven.

Bijlage 1 bevat het overzicht met de begrote onderhoudskosten in totaal en per gebouw voor de periode van 2022 tot en met 2031.
Bijlage 2 bevat de lijst met gebouwen waarvoor een MJOP is opgesteld.
Voor alle gebouwen wordt elk jaar bekeken of het geplande onderhoud ook daadwerkelijk dat jaar uitgevoerd moet worden. Soms zal dit leiden tot uitstel van de werkzaamheden en soms worden werken naar voren gehaald. Voor gebouwen waar in de komende tienjaarsperiode veel groot onderhoud nodig is, wordt onderzocht of een integrale aanpak mogelijk is. De integrale aanpak houdt in dat het gehele pand in een keer goed wordt aangepakt, waarbij verdergaande verduurzaming en eventuele nieuwe ruimtewensen vanuit gebruikers kunnen worden meegenomen. Voor De Looierij is dit het geval, vanwege de combinatie van grotere onderhoudswerkzaamheden in de komende tienjaarsperiode. Hierover heeft uw raad zich in 2020 ook al uitgesproken: de Looierij blijft als gemeentelijke sporthal gehandhaafd en hiervoor wordt separaat een voorstel voor renovatie en verduurzaming opgesteld.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen
Het voorliggende geactualiseerde MJOP gaat uit van het eerder vastgestelde onderhoudsniveau 'sober en doelmatig'. Dit houdt in dat voor gebouwelementen die kunnen worden beoordeeld op basis van de uiterlijke staat, geldt dat conditiescore 3 het uitgangspunt is. Voor gebouwelementen die niet op basis van de uiterlijke staat kunnen worden beoordeeld, wordt de zogenoemde vangnetconstructie toegepast. Dit is een methodiek waarmee op basis van een risicobeoordeling al dan niet tot vervanging wordt overgegaan en geldt voornamelijk voor installaties. Het toepassen van het 'niveau 3-criterium' zou voor deze installaties namelijk betekenen dat bij het bereiken van 87,5% van de verwachte levensduur tot vervanging wordt overgegaan; ook als er geen gebreken zijn of zijn geweest.

Door het toepassen van dit genuanceerde onderhoudsniveau (conditiescore 3 voor zichtbare gebreken en de vangnetconstructie voor niet-zichtbare gebreken) zorgt het voorliggende MJOP ervoor dat de gebouwen in goede staat verkeren en schade of kapitaalvernietiging wordt voorkomen.

Uitvoering, risico's en evaluatie
Dit MJOP gaat in op instandhouding van de gemeentelijke gebouwen en vormt een onderbouwing voor het instellen van een voorziening voor planmatig onderhoud in de begroting. De begroting moet voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Een onderdeel waar dan naar gekeken wordt is of het onderhoud van de kapitaalgoederen correspondeert met het vastgestelde kwaliteitsniveau. Het BBV verlangt een actueel beheerplan voor de kapitaalgoederen.

Overige politiek relevante informatie
In het kader van de nieuwe gemeente Land van Cuijk wordt momenteel een huisvestingsvraagstuk opgepakt. De definitieve huisvesting van Land van Cuijk wordt gerealiseerd in Boxmeer, maar voor de tijdelijke situatie is nog geen besluit genomen. Dit betekent dat het gemeentehuis voor de komende vijf

jaar is voorzien van een nieuw, maar wel versoberd onderhoudsplan. Mocht blijken dat het gemeentehuis in Mill al snel wordt verlaten en het onderhoud al eerder op een lager pitje kan komen te staan, dan wordt dat in het MJOP later aangepast. Ditzelfde geldt voor de gemeentewerf. Om niet op die besluiten vooruit te lopen, zijn beide panden nog steeds voor de komende vijf jaar in het MJOP opgenomen.

Conclusie
Wij stellen u voor om het MJOP 2022-2031 gemeentelijke gebouwen Mill en Sint Hubert vast te stellen en daarbij het ambitieniveau van sober en doelmatig te handhaven. Hiermee kiest u voor een gezonde basis voor instandhouding van het vastgoed van de gemeente Mill en Sint Hubert. Deze solide basis biedt daarmee de mogelijkheid om de gebouwen op het goede moment en op de juiste wijze te verduurzamen en om het Millse vastgoed netjes onder te brengen in de nieuwe organisatie per 2022.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Totalen periode 2022-2031
3. Lijst geïnspecteerde gebouwen
4. Onderhoudsniveaus en vangnetconstructie
5. Begrotingswijziging Mill en Sint Hubert Gemeentelijk Vastgoed

Overige bijlagen
De inspectierapporten van de afzonderlijke gebouwen worden vanwege de grote omvang niet meegestuurd. Deze rapporten zijn digitaal bij de griffie aangeleverd en kunnen op verzoek worden toegezonden.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning: nvt

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,

J.P.P.S. Ruyters	ing. A.A.M.J. Walraven
secretaris	burgemeester