



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 15 mei 2018

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Actualisatie meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2018-2027

Samenvatting:

In het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) wordt het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen gepland. Jaarlijks wordt gekeken of wijzigingen in dit plan aangebracht moeten worden. De wijzigingen voor 2018 zijn verwerkt in het voorliggende meerjaren onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2018-2027. De financiële gevolgen van deze wijzigingen zijn doorgerekend en zijn verwerkt in de voorjaarsnota 2018.

Voorgesteld besluit:

Het vaststellen van het geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2018-2027

Inleiding/probleemstelling:

Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen beslaat een periode van tien jaar. Tijdens deze tien jaar kan er veel veranderen, daarom vindt jaarlijks een gedeeltelijke evaluatie van het plan plaats. Eens in de vier jaar vindt een volledige evaluatie plaats. Verder wordt jaarlijks de termijn waarop het plan betrekking heeft aangepast, zodat het plan tien jaar blijft bestaan. Het plan geeft daarnaast een doorkijk naar de 10 jaar die op deze periode volgt, zodat het onderhoud voor de komende twintig jaar inzichtelijk wordt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 9 mei 2017 heeft ons college voor het laatst het meerjaren onderhoudsplan geactualiseerd. De financiële gevolgen van deze aanpassingen zijn verwerkt in de voorjaarsnota 2017.

Beoogd resultaat:

Wij rekenen voor een periode van 10 jaar door hoeveel budget wij beschikbaar moeten stellen voor het onderhoud van onze gebouwen. Zo stellen wij veilig dat wij de staat van onze gebouwen op een acceptabel niveau kunnen houden. Het MJOP wordt hiervoor als basis gebruikt.

In het MJOP zijn alle gebouwen in het bezit van de gemeente opgenomen, waar de gemeente (deels) verantwoordelijk is voor het (groot) onderhoud. Dit betekent bijvoorbeeld dat de schoolgebouwen niet in het plan zijn opgenomen, omdat de schoolbesturen volledig verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van deze gebouwen.

In het MJOP is per gebouw een inschatting gemaakt in welk jaar welk onderhoud moet plaatsvinden en hoeveel dit ongeveer gaat kosten. Dit onderhoud wordt onderverdeeld in CAPEX, OPEX en onderhoudscontracten.

In de CAPEX zijn de onderhoudsinvesteringen groter dan € 10.000 opgenomen die de levensduur van het gebouw verlengen. Als deze investering vervolgens gedaan wordt, wordt deze geactiveerd en worden de investeringslasten afgeschreven over de levensduur die in MJOP is opgenomen. De levensduur verschilt per gebouwonderdeel. Zo is de levensduur van een dak in het MJOP bepaald op 40 jaar. De investeringskosten voor daken worden daarom over een periode van 40 jaar afgeschreven.

In de OPEX is het onderhoud opgenomen waarvan de kosten kleiner dan € 10.000 zijn (met uitzondering van de kosten van onderhoudscontracten) en de kosten groter dan € 10.000 die de levensduur van het gebouw niet verlengen (bijvoorbeeld schilderwerk). Voor deze kosten is een voorziening gemaakt waar jaarlijks een dotatie in gedaan wordt.

Voor de kosten die voortkomen uit de onderhoudscontracten is geen voorziening gemaakt. Omdat het bij contracten mogelijk is een exacte inschatting te maken van de verwachte kosten wordt dit exacte bedrag jaarlijks geraamd.

Daarnaast zijn in het MJOP de onderdelen 'door te berekenen onderhoud' en 'onderhoud gebruiker' opgenomen. In het onderdeel 'door te berekenen onderhoud' is het onderhoud aan de brandweerkazerne opgenomen dat gezamenlijk met het onderhoud aan de gemeentewerf plaatsvindt, maar waarvoor wij opdracht geven en waarvan wij het deel dat betrekking heeft op de kazerne achteraf bij de brandweer in rekening brengen.

In het onderdeel 'onderhoud gebruiker' is het onderhoud opgenomen dat voorheen bij de gemeente lag, maar dat naar aanleiding van afspraken in het kader van het accommodatiebeleid naar de gebruiker van het gebouw is overgegaan. Hiervoor zijn in de begroting geen budgetten geraamd.

Keuzemogelijkheden:

Het is mogelijk om niet in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen dit zou echter betekenen dat het meerjaren onderhoudsplan geen actueel beeld meer geeft van de stand van zaken met betrekking tot het noodzakelijk onderhoud. Daarnaast zou dit mogelijk betekenen dat bepaald noodzakelijk onderhoud niet uitgevoerd kan worden.

Argumenten:

In de praktijk blijkt soms dat vervanging of onderhoud uitgesteld kan worden of juist naar voren gehaald moet worden. Het onderhoud dat in 2017 ingepland was, maar dat niet uitgevoerd hoefde te worden is daarom in het MJOP doorgeschoven naar 2018. Ook is het plan aangepast op die onderdelen waar het onderhoud eerder is uitgevoerd dan gepland was.

Daarnaast kunnen er andere veranderingen optreden die vooraf niet voorzien waren. Er zijn sinds de vorige actualisatie een aantal zaken veranderd die invloed hebben op het MJOP. Daarom wordt voorgesteld de volgende wijzigingen door te voeren:

Accommodatiebeleid

In het kader van het accommodatiebeleid zijn er met alle sportclubs en verenigingen afspraken gemaakt over onder meer het onderhoud van hun accommodaties. Zij konden aangeven of en zo ja welk onderhoud zij over willen nemen van de gemeente. Dit is meegenomen bij het bepalen van de huurprijs. De afspraken over het onderhoud zijn verwerkt in het MJOP. Het gevolg hiervan is dat de geraamde jaarlijkse kosten dalen. Op het totaal geraamde bedrag voor onderhoud is deze wijziging echter minimaal en heeft dus geen gevolgen voor de dotatie in de voorziening.

Kindpark

In verband met de nieuwbouw van het Kindpark zullen enkele gebouwen in de toekomst niet meer gebruikt worden. Peuterwerk Octopus (De Mieren) wordt dit jaar gesloopt. Er is daarom vanaf 2018 geen budget meer geraamd voor het onderhoud van dit gebouw.

Daarnaast is de verwachting dat de hobbyclub en het Sint Jansgebouw vanaf eind 2019 niet meer op de huidige manier gebruikt worden. Deze gebouwen zullen daarna waarschijnlijk afgestoten worden. Er is daarom geen budget meer opgenomen voor grootschalig onderhoud. Wel is er nog budget voor controles in het kader van veiligheid en kleine herstelwerkzaamheden. Na 2020 is er geen budget meer opgenomen.

Duurzaamheid

De vervanging van de gasgestookte heaters door infraroodpanelen bij de gemeentewerf is naar 2018 uitgesteld. Gekozen wordt voor een totaaloplossing waarbij ook de isolatiewaarde van het pand verbeterd wordt. Hiervoor wordt een post van € 7.000 opgenomen.

Voor de gebouwen in het MJOP die intensief gebruikt worden is voor 2018 een post opgenomen voor een energiescan. Deze zal ingezet worden om in beeld te brengen hoe deze gebouwen verduurzaamd kunnen worden.

Voor Nia Domo is daarnaast in 2018 en 2019 budget opgenomen voor verduurzaming van het gebouw. Dit zal ingezet worden voor het verbeteren van de klimaatinstallatie. De huidige installatie is namelijk niet voldoende energiezuinig.

Overige wijzigingen

Naast bovengenoemde wijzigingen zijn er ook een aantal kleinere wijzigingen doorgevoerd. Samengevat zijn dit de belangrijkste wijzigingen:

- De vervanging van de boiler van Voetbalclub Venhorst is naar voren gehaald. De installateur verantwoordelijk voor het onderhoud heeft aangegeven dat de boiler op korte termijn moet worden vervangen. Verder is het geraamde bedrag aangepast naar € 10.000. Hierdoor is de vervanging in de CAPEX komen te staan en wordt deze meegenomen als investering.
- De indexeringen van lopende contracten zijn verwerkt
- Er is een post opgenomen van € 3.630 voor het onderzoeken en herstellen van vochtproblemen bij Boszicht.
- Er is budget opgenomen voor werkzaamheden aan de roeden en askop van de molen voor een totaal van € 7.195.

Financiële gevolgen en dekking:

De financiële gevolgen van de aanpassing zijn voor de komende 10 jaar doorgerekend. Deze doorrekening is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat de wijzigingen in het plan nagenoeg budgetneutraal doorgevoerd kunnen worden. De cijfers uit de aanpassing van het MJOP zijn verwerkt in de voorjaarsnota 2018.

Risico's:

De gemeente is verplicht onderhoud te plegen aan de gebouwen in haar bezit. Door het vaststellen van dit meerjaren onderhoudsplan wordt geregeld dat de gemeente deze verplichting kan nakomen.

Communicatie:

Niet van toepassing

Uitvoering en evaluatie:

Het MJOP wordt jaarlijks op hoofdlijnen geëvalueerd en geactualiseerd. Er wordt dan gekeken naar de geplande werkzaamheden voor dat jaar en het jaar daarna en er wordt bepaald of deze planning nog juist is en of de opgenomen bedragen nog realistisch zijn. Daarnaast worden signalen van gebruikers over de staat van het onderhoud bekeken en verwerkt in het plan. Deze actualisaties op hoofdlijnen zullen ter besluitvorming aan het college voorgelegd worden.

