

Raadsvoorstel

**Zeewolde**

Beoogd effect

Een goedgekeurd en vastgesteld Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen voor de jaren 2023 t/m 2027.

Beslispunten

1. Het beheerplan gebouwen (MJOP) vaststellen en voor de dekking hiervan kiezen voor scenario 2.
2. De jaarlijkse dotatie van de Voorziening 'Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen' voor de jaren 2023 t/m 2027 verhogen van € 120.000,- naar € 227.000,- per jaar en dekken uit de stelpost loon- en prijsmutaties PSTL003 en een eenmalige bijdrage van € 1.653.096,- uit de Algemene Reserve voor het opvangen van een investeringspiek qua onderhoud;
3. De jaarlijkse dotatie voor de Bestemmingsreserve 'Gemeentelijke Gebouwen' voor de jaren 2023 t/m 2027 verlagen van € 175.700,- naar € 130.000,- per jaar, en een eenmalige bijdrage van € 526.434,- uit de Algemene Reserve aan deze Bestemmingsreserve toevoegen voor het opvangen van een investeringspiek qua vervangingsinvesteringen;
4. De jaarlijkse exploitatiebudgetten voor klein onderhoud verhogen van € 310.200,- naar € 451.000,- en deze dekken uit de stelpost loon- en prijsmutaties PSTL003;
5. Voor de jaren 2024 t/m 2027 de kredieten ten behoeve van de investeringen beschikbaar stellen. Voor 2024 is dit € 1.151.727,- overeenkomstig de geplande investeringen. De dekking hiervan komt vanuit de Bestemmingsreserve 'Gemeentelijke Gebouwen' en wordt toegevoegd aan de Bestemmingsreserve 'Kapitaallasten'.
6. Een krediet beschikbaar stellen van € 275.000,- voor de renovatie van het gebouw op de begraafplaats. Dit bedrag onttrekken uit de Algemene Reserve en doteren aan de bestemmingsreserve Kapitaallasten, ter dekking van de kapitaallasten.
7. Een bedrag beschikbaar stellen van € 70.000,- voor noodzakelijk onderhoud aan de verenigingsgebouwen van de honden- en hengelsportvereniging, te dekken vanuit de Algemene Reserve.
8. Een bedrag beschikbaar stellen van € 60.000,- voor noodzakelijk onderhoud aan de verenigingsgebouw van de Scouting en dekken vanuit de Algemene Reserve.

9. De 7^e begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

De looptijd van het laatste MJOP is verlopen. Daarnaast zijn er de nodige ontwikkelingen in de organisatie en het gebouwenbestand geweest. Om het dagelijks beheer van de gebouwen te professionaliseren is het enige jaren geleden ondergebracht bij Meerinzicht. Zij beheren de gebouwen nu voor de drie gemeenten.

In het gebouwenbestand hebben ook de nodige mutaties plaatsgevonden. Er is een nieuw zwembad gebouwd, de oude bibliotheek in de Ravelijn is verkocht en er zijn twee boerderijen aangekocht. Bij de Panta Rhei is een verbouwing/uitbreiding gerealiseerd. Voor de Meermin en de voormalige brandweerkazerne zijn de voorbereidingen voor een passende oplossing in volle gang.

Om de gemeentelijke panden in stand te houden wordt (naast het dagelijks onderhoud) het cyclisch groot onderhoud volgens het Meerjarenonderhoudsplan uitgevoerd (MJOP). Dit plan wordt eens per vijf jaar opnieuw opgesteld. De in het plan opgenomen werkzaamheden zijn geraamd om de daarmee gemoeide investeringen, die worden gedekt vanuit de Voorziening Onderhoud gemeentelijke gebouwen, inzichtelijk te maken.

Voor het nieuwe MJOP heeft een schouw plaatsgevonden van al het maatschappelijke vastgoed. Deze schouw is uitgevoerd door een externe partij. Conform uitvraag is er geschouwd op basis van de NEN 2767. Uitgangspunt is hierbij dat de bouwconditie minimaal conditie 3 moet zijn. Volgens de NEN 2767 is niveau 3 'redelijk' (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte). De hiervoor noodzakelijke aanpassingen herstelwerkzaamheden + kosten, zijn hiervoor in het nieuwe onderhoudsplan opgenomen.

Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zullen in 2024 de eerste stappen worden gezet. De inpassingen van vernieuwingen in relatie tot duurzaamheid zullen overeenkomstig eerder genomen raadsbesluit hierover plaats vinden wanneer groot onderhoud plaatsvindt en dus de natuurlijke momenten zijn gepland.

Argumenten

1.1 Het MJOP te dekken volgens scenario 2

Door het uitvoeren van een uitgebreide schouw is in het onderhoudsplan in kaart gebracht wat er de komende jaren verwacht wordt aan onderhoudswerkzaamheden. Hierbij is ook de vertaling gemaakt naar de benodigde financiële middelen en in hoeverre de huidige middelen hierin toereikend zijn. Hieruit blijkt dat dit onvoldoende is en dat er gezocht is naar dekkingsmogelijkheden; deze zijn uitgewerkt in 3 scenario's. De variabelen in deze scenario's zijn structurele dekking, incidentele dekking en bezuinigen op onderhoud.

Wat betreft de structurele dekking is de keuze beperkt. In het huidige begrotingssaldo zit geen ruimte om structureel meer middelen toe te kennen aan het MJOP. De enige structurele dekking die gevonden is zit in de stelpost loon- en prijsmutaties. Deze stelpost is in het leven geroepen om

prijsstijgingen in de begroting op te kunnen vangen. Er is voor gekozen om niet de volledige stelpost te benutten om een deel beschikbaar te houden voor overige prijsstijgingen in de organisatie. In alle drie de scenario's wordt er € 200.000,- structureel uit de stelpost onttrokken voor het MJOP.

Voor de incidentele dekking is de algemene reserve de meest voor de hand liggende dekkingsbron, deze reserve is van voldoende omvang om de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Wat betreft het bezuinigen op onderhoud is dit een risico aangezien het daardoor mogelijk is dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om uit te voeren wat uitgevoerd moet worden. In dit geval is de inschatting gemaakt dat een bezuiniging van 19% op klein onderhoud (dit gaat ongeveer over € 100.000,- besparing per jaar) een realistische bezuiniging kan zijn. Omdat er de komende jaren een onderhouds- en vervangingspiek aan zit te komen is de verwachting dat het onderhoud dan goed op orde is, en dat er minder dagelijks onderhoud nodig zal zijn.

Scenario 1: Naast de stelpost het restant van het benodigd budget incidenteel dekken.

Structureel € 200.000,- / Incidenteel uit de algemene reserve € 3.272.000,- / Geen bezuinigingen;

Scenario 2: Vergelijkbaar aan scenario 1, maar dan met de bezuiniging op klein onderhoud.

Structureel € 200.000,- / Incidenteel uit de algemene reserve € 2.203.800,- / 19% bezuinigingen;

Scenario 3: Vergelijkbaar aan scenario 1, maar alleen voldoen aan het wettelijk minimum volgens de BBV, in de notitie materiële vaste activa.

Structureel € 200.000,- / Incidenteel uit de algemene reserve € 2.315.800,- / Geen bezuinigingen.

Wat de vakafdeling betreft heeft het 2^e scenario de voorkeur. Dit scenario ligt erg in lijn met het 1^e scenario, alleen hoeft er door de bezuiniging minder incidentele middelen onttrokken te worden uit de algemene reserve. Omdat deze bezuinigingen realistisch geschat worden is het niet de verwachting dat er werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden vanwege onvoldoende financiële middelen. Wat betreft het 3^e scenario heeft deze optie niet de voorkeur omdat dit scenario alleen voldoet aan het wettelijke minimum, oftewel alleen voldoende middelen beschikbaar hebben voor de looptijd van het beheerplan. De eerste twee scenario's kijken verder vooruit, en streven er naar om ten minste voor de komende 10 jaar voldoende financiële middelen beschikbaar te hebben. Omdat het 3^e scenario dus vooral naar de korte termijn kijkt heeft dit scenario niet de voorkeur.

Door voor optie 2 te gaan kan al het nodige onderhoud in de komende 10 jaar uitgevoerd worden en is er hierbij ook de nodige tijd om structurele dekking voor de periode daarna te vinden, of om te besluiten om van bepaalde panden afscheid te nemen.

2.1, 3.1, 4.1 Toename structurele lasten gemeentelijke gebouwen voor de komende jaren;

De voorziening gemeentelijke gebouwen is, stand per 1 januari 2023, opgebouwd tot een bedrag van € 1.333.577,-. Voor de komende planperiode 2023 t/m 2027 is het verhogen tot een bedrag van € 202.100,- als jaarlijkse dotatie voor gemeentelijke gebouwen nodig om het noodzakelijke onderhoud aan de gemeentelijke panden uit te kunnen voeren.

Het BBV schrijft in de Notitie materiele vaste activa voor dat maatschappelijke investeringen ook geactiveerd moeten worden. Deze investeringen mogen echter niet vanuit de onderhoudsvoorziening gemeentelijke gebouwen gedekt worden. Daarom is er voor gekozen om de jaarlijkse dotatie van € 202.100,- te splitsen in de 3 onderstaande posten;

- De Voorziening 'Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen' voor de jaren 2023 t/m 2027 te verhogen van € 120.000,- naar € 227.000,- per jaar en een eenmalige bijdrage van € 1.653.096,- uit de algemene reserve voor het opvangen van een investeringspiek qua onderhoud.
- De jaarlijkse dotatie voor de Bestemmingsreserve 'Gemeentelijke Gebouwen' voor de jaren 2023 t/m 2027 te verlagen van € 175.700,- naar € 130.000,- per jaar en een eenmalige bijdrage van € 526.434,- uit de algemene reserve voor het opvangen van een investeringspiek qua onderhoud. Uit deze bestemmingsreserve zullen de (vervangings)investeringen in gemeentelijke gebouwen gedekt worden.
- De jaarlijkse exploitatiebudgetten voor klein onderhoud te verhogen van € 310.200,- naar € 451.000,-.

Hierbij is rekening gehouden met een aantal gebouwen waar momenteel alleen instandhoudingsonderhoud plaatsvindt, zoals bij de Meermin, Eclips, Basement, aula begraafplaats, gemeentewerken, oude brandweerkazerne, de boerderijen op de Baardmeesweg 13 en Ossenkampweg 5/9 en het schoolgebouw op Kortsteel 5. Daarnaast wordt Sporthal Zeewolderhoek komend jaar gerenoveerd. Het onderhoud bij de sporthal is al vele jaren uitgesteld, maar de rek is er nu echt uit en met de huidige inzichten blijft de sporthal noodzakelijk. Tevens is rekening gehouden met een bezuiniging van 19 % voor klein onderhoud. Doordat er voor 2024 veel groot onderhoud en vervangingsinvesteringen staan gepland is de verwachting dat dit zal resulteren in minder klein onderhoud.

Rekening houdend met bovengenoemde uitgangspunten blijkt uit de beschikbare cijfers en berekeningen dat de verhoging van structurele lasten t.o.v. het huidige MJOP noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de diverse onderhoudsverplichtingen zoals omschreven in het MJOP.

Een aantal gebouwen, zijn gezien de leeftijd toe aan groot onderhoud. Met het berekenen van de voorgestelde jaarlijkse dotatie en de investeringen is rekening gehouden met het gegeven dat de gemeente inmiddels 40 jaar bestaat en daarmee zijn ook een deel van de gebouwen op leeftijd. Wanneer er echter bij het uitvoeren van groot onderhoud toch onverwachts onvoorziene kosten zijn, die niet zijn geraamd en het bodembedrag van de voorziening ondermijnen, zal vroegtijdig aan college en raad worden gemeld wat de oorzaak is, hoe het is op te lossen en wat daarbij de extra onvoorziene kosten zullen zijn.

Naast de leeftijd speelt ook de gewijzigde en toegenomen wet- en regelgeving voor gemeentelijk vastgoed een rol in de toename van de onderhoudskosten. Daarnaast hebben we de afgelopen jaren te maken gehad met een zeer hoge inflatie. Kort gezegd; we moeten meer en alles kost meer geld.

Het gebouw bij de Gedempte Gracht 17-21 is qua juridisch eigendom gesplitst, zijnde een deel gemeente (kinderopvang, gymnastiekzaal en

uitbreiding schooldeel) en het reguliere schooldeel waarvan schoolbestuur Ante juridisch eigenaar is en dus verantwoordelijk voor al het onderhoud. Als aanvulling op het vorige MJOP is het schooldeel waarvan de gemeente juridisch eigenaar is uitgebreid.

Een nieuwe ontwikkeling is het streven dat vanaf 2024 het schoolbestuur het schooldeel van het onderhoud via de gemeente zal laten uitvoeren door Meerinzicht. Het betreft hier het deel onderhoud welke onlosmakelijk het gehele MFA betreft, zoals de gezamenlijke technische installaties en het deel van de buitengevels welke een geheel vormen met het gemeentelijk deel. De kosten van dit schooldeel zullen op basis van de feitelijke kosten worden verrekend met het schoolbestuur, zodat voor dat deel in het voorliggende MJOP financiële dekking is en dus buiten de nu voorliggende aanvraag valt.

Als laatste oorzaak voor de toename van de onderhoudskosten is het ontbreken van zwembad Het Baken en de Basement in het vorige MJOP. Deze waren eruit gehaald omdat deze op korte termijn vervangen zouden worden. Het Baken is inmiddels vervangen door nieuwbouw en toegevoegd aan het MJOP. Dat het Baken de vorige keer uit het MJOP is gehaald en nu weer is toegevoegd zorgt voor een groot deel van de stijgende onderhoudskosten voor zowel klein als groot onderhoud. Het oude MJOP gaf op dit punt geen reëel beeld van de te verwachten onderhoudskosten. Er zijn ook twee panden verkocht en deze twee panden zijn uit het nieuwe MJOP gehaald. Dit betreffen de panden Ravelijn 1 en Kluunpad 15.

5.1 Investerings worden gedaan vanuit beschikbaar gestelde kredieten;

Zoals bovenstaand is aangegeven is er sprake van een gemiddelde jaarlast voor het doen van investeringen, die vanuit de Bestemmingsreserve Gemeentelijke gebouwen per jaar via een krediet beschikbaar wordt gesteld. Voor het jaar 2024 is een bedrag van € 1.151.727,-- benodigd om alle investeringen te kunnen uitvoeren. Voor 2025 betreft het een bedrag van € 126.682,- voor 2026 € 479.479,- en voor 2027 € 90.988,-. Deze bedragen staan echter niet vast, investeringen kunnen altijd uitgesteld worden als blijkt dat de investering nog niet noodzakelijk is, of naar voren gehaald worden als dat juist wél nodig is.

Om deze kredieten te kunnen besteden is vooraf toestemming van de Raad nodig om over deze gelden te kunnen beschikken.

6.1 Het gebouw op de begraafplaats in kleinere vorm renoveren

Al vele jaren is er minimaal onderhoud aan het gebouw op de begraafplaats uitgevoerd. Reden hiervan is u bekend; het pand is terug gekocht en we waren in afwachting van het resultaat van ondernemersinitiatieven. In de Raad zijn hierover recentelijk nog vragen gesteld. Door de (toekomstige) realisatie van een rouw-/uitvaartcentrum elders in Zeewolde is er nu duidelijkheid en willen wij het bestaande gebouw in kleinere vorm weer up-to-date en geschikt maken voor de huidige functie (opslag, wachtruimte voor personeel en (openbare) toiletunit). Het gebouw kan daarmee ongeveer halveren qua grootte, omdat de overige aanwezige functies in het gebouw niet meer van toepassing zijn.

Hiervoor is een geraamde eenmalige investering nodig van €300.000,-. € 275.000,- wordt middels dit advies aangevraagd. De overige € 25.000,- komen uit een eerder beschikbaar gesteld krediet. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

7.1 Onderhoud is noodzakelijk bij gebouw van de honden- en hengelsportvereniging

Aan de Baardmeesweg (4 A en B) staan de verenigingsgebouwen van de honden- en hengelsportvereniging. Eind jaren negentig zijn deze daar gerealiseerd door de gemeente, omdat de kavel waar de verenigingsgebouwen destijds op stonden (in eigendom van de gemeente) verkocht werd in verband met bedrijfsuitbreiding van een naastgelegen bedrijf. De verenigingen beschikten destijds over een verenigingsgebouw in eigen bezit. Na realisatie elders (aan de Baardmeesweg 4 A en B) is er door de gemeente nooit onderhoud gepleegd (in de veronderstelling dat het een eigen onderkomen is van de verenigingen) of in financiële zin een bijdrage (subsidie) aan onderhoud van het pand of ter ondersteuning van de beide verenigingen gegeven.

Enige tijd geleden is geconstateerd dat het formele eigendom van de verenigingsgebouwen nog steeds bij de gemeente ligt. Er heeft nooit een eigendomsoverdracht plaatsgevonden. Met die aanleiding is met beide besturen het gesprek gestart om dit alsnog recht te zetten en ook andere afspraken over gebruik en onderhoud van (gemeente)grond vast te gaan leggen.

In de gesprekken die daarop zijn gevolgd is ook de onderhoudsstaat van de gebouwen aan de orde geweest. De exacte status daarvan was niet duidelijk. Om dat scherp te krijgen is een bouwkundige inventarisatie uitgevoerd, met als resultaat dat beide verenigingen de komende jaren voor forse onderhoudswerkzaamheden en bijbehorende investeringen staan. Door verenigingen is aangegeven dat de financiële reikwijdte van de verenigingen hiervoor onvoldoende is.

Om met een goede uitgangssituatie het eigendom ook formeel over te nemen is gevraagd om een éénmalige bijdrage van de gemeente om de kosten van op korte termijn uit te voeren onderhoud te kunnen dekken. Daarbij gaat het om een bedrag van € 35.000,- per vereniging, totaal daarmee € 70.000,-. Als voorwaarde zal gesteld worden dat eigendomsoverdracht ook wordt geëffectueerd en dat daarmee de verenigingen ook zelf (financieel) verantwoordelijk zijn voor verder toekomstig onderhoud.

8.1 Onderhoud is noodzakelijk bij gebouw Scouting

Aan de Dasselaarweg is het verenigingsgebouw van de scouting (Jan Wandelaar) gevestigd. De kavel wordt door de gemeente gepacht van SBB, het gebouw is eigendom van de gemeente en voor het gebruik is eind jaren negentig een overeenkomst met de vereniging gesloten.

Hoewel de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het gebouw en de kosten daarvan volgens de overeenkomst bij de eigenaar, dus de gemeente ligt, is de praktijk geheel anders geweest. Een situatie die ook wel aansluit bij het karakter van een scoutingvereniging, zelf de handen uit de mouwen en ook zelf bekostigd. Er is bij een reguliere controle gebleken dat het gebouw niet meer op alle punten voldoet aan de huidige regelgeving. Onder andere moet op de etage aanpassingen worden gedaan ten behoeve van vluchtmogelijkheden en op de begane grond aanpassing in toegepaste materialen.

Hoewel de scouting zoals tot nu toe altijd gedaan, ook zelf een bijdrage hieraan wil leveren, heeft de gemeente als eigenaar en ingebruikgever hier een verantwoordelijkheid in, ook in financiële zin.

Op basis van een daartoe globaal opgestelde raming is in totaal een bedrag van € 60.000,- nodig. Ook hier geldt dat een actualisatie van de overeenkomst als voorwaarde gesteld gaat worden aan de uitvoering en bekostiging van de werkzaamheden.

9.1 De financiële gevolgen die voortkomen uit de bij dit voorstel behorende beslispunten moeten administratief verwerkt worden middels een begrotingswijziging.

Kanttekeningen

4.1 Voor Klein onderhoud is een bezuiniging opgenomen van 19%

Doordat er voor 2024 veel groot onderhoud en vervangingsinvesteringen staan gepland is de verwachting dat er minder klein onderhoud uitgevoerd hoeft te worden. Of deze aanname reëel is, zal de komende jaren moeten blijken.

Financiën

Uit de onderhoudsgegevens van de gemeentelijke gebouwen blijkt, dat bij een toename van de jaarlijkse dotatie van € 202.100,- genoeg geld wordt toegevoegd om de voorziening op peil te houden en de benodigde investeringen gedaan kunnen worden en het klein onderhoud uitgevoerd kan worden. De structurele dekking hiervan komt voornamelijk uit de stelpost loon- en prijsmutaties (PSTL003).

- De Voorziening 'Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen' voor de jaren 2023 t/m 2027 te verhogen van € 120.000,- naar € 227.000,- per jaar.

- De jaarlijkse dotatie voor de Bestemmingsreserve 'Gemeentelijke Gebouwen' voor de jaren 2023 t/m 2027 te verlagen van € 175.700,- naar € 130.000,- per jaar. Uit deze bestemmingsreserve zullen de (vervangings)investeringen in gemeentelijke gebouwen gedekt worden.

- De jaarlijkse exploitatiebudgetten voor klein onderhoud te verhogen van € 310.200,- naar € 451.000,-

Bij de genoemde dotatie aan de voorziening gemeentelijke gebouwen voor planmatig onderhoud laat dit het volgende verloop zien:

Jaar	Stand begin jaar	Dotaties	Onderhoud	Stand eind jaar
2023	€ 1.333.577	€ 227.000	€ 5.296	€ 1.555.281
2024	€ 1.720.281	€ 1.880.096	€ 1.123.110	€ 2.312.267
2025	€ 2.312.267	€ 227.000	€ 576.341	€ 1.962.926
2026	€ 1.962.926	€ 227.000	€ 525.509	€ 1.664.417
2027	€ 1.664.417	€ 227.000	€ 678.591	€ 1.212.826

Onderstaand het perspectief voor de jaren 2028 - 2032

Jaar	Stand begin jaar	Dotaties	Onderhoud	Stand eind jaar
2028	€ 1.212.826	€ 227.000	€ 524.874	€ 914.952
2029	€ 914.952	€ 227.000	€ 390.885	€ 751.067

2030	€ 751.067	€ 227.000	€ 434.209	€ 543.858
2031	€ 543.858	€ 227.000	€ 454.628	€ 316.231
2032	€ 316.231	€ 227.000	€ 533.521	€ 9.710

De bestemmingsreserve 'Investerings Gemeentelijke Gebouwen' is de dekking voor toekomstige (vervangings-)Investerings. Deze investeringen zullen d.m.v. een krediet geactiveerd worden. Vervolgens zal het investeringsbedrag van de Bestemmingsreserve 'Investerings Gemeentelijke Gebouwen' naar de Bestemmingsreserve 'Kapitaallasten' geboekt worden. Vanaf deze Bestemmingsreserve zullen vervolgens elk jaar de kapitaallasten afgeboekt worden. Hiermee voldoet de gemeente aan de wijzigingen van het BBV.

In onderstaande tabel is aangegeven wat jaarlijks als krediet beschikbaar dient te komen:

Jaar	Stand begin jaar	Dotaties	Onderhoud	Stand eind jaar
2023	€ 1.759.264	€ 130.000	€ 0	€ 1.889.264
2024	€ 1.889.264	€ 656.434	€ 1.151.727	€ 1.393.971
2025	€ 1.393.971	€ 130.000	€ 126.682	€ 1.397.289
2026	€ 1.397.289	€ 130.000	€ 479.479	€ 1.047.810
2027	€ 1.047.810	€ 130.000	€ 90.988	€ 1.086.822

Onderstaand het perspectief voor de jaren 2028 – 2032:

Jaar	Stand begin jaar	Dotaties	Onderhoud	Stand eind jaar
2028	€ 1.086.822	€ 130.000	€ 548.823	€ 667.999
2029	€ 667.999	€ 130.000	€ 24.640	€ 773.359
2030	€ 773.359	€ 130.000	€ 288.832	€ 614.527
2031	€ 614.527	€ 130.000	€ 468.218	€ 276.309
2032	€ 276.309	€ 130.000	€ 402.368	€ 3.941

Hoofdpijnen uitvoering

Het onderhoud volgens de in het MJOP opgenomen werkzaamheden uitvoeren.

Evaluatie

n.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

G.J. Gorter