Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : J. Brekelmans
Zaakdossiernummer : **ZK22.02548**
Documentnummer : **2022.12234**
2022.12234

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over vaststelling van de (duurzame) meerjaren onderhoudsplanning gebouwen voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.**
Beleidsprogramma	:	8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Iedere vier jaar actualiseert de gemeenteraad de onderhoudsplannen van het vastgoed dat de gemeente bezit. In de voorbereidingen richting de aankomende beheerperiode 2023-2031 is een combinatie gelegd met de leidraad duurzaamheidsvisie en de door de raad vastgestelde transitie visie warmte. Dit om het vastgoed – via het zogenaamde duurzame meerjaren onderhoudsplan – voor het onderhoud van gebouwen (verder te noemen (D)MJOP's) bouwkundig, installatietechnisch en financieel te actualiseren en er is gekeken naar de gevolgen voor de gemeentebegroting.

De actualisatie DMJOP's maatschappelijk vastgoed bestaat uit de volgende panden:

1. DMJOP Brandweergarage Kaatsheuvel Dodenauweg 4 Kaatsheuvel;
2. DMJOP Brandweergarage Loon op Zand De Hoogt 20 Loon op Zand;
3. DMJOP Gemeentewerf kantoor Liechtensteinstraat 6 Kaatsheuvel;
4. DMJOP Gemeentehuis Het Klavier conditieniveau 2 Anton Pieckplein 1 Kaatsheuvel.

De actualisatie MJOP maatschappelijk vastgoed bestaat uit de volgende panden:

5. MJOP Gemeentewerf terreinafscheiding Liechtensteinstraat 6 Kaatsheuvel;
6. MJOP Gemeentewerf opslag Liechtensteinstraat 4 Kaatsheuvel;
7. MJOP Gemeentewerf zoutloods Liechtensteinstraat 4 Kaatsheuvel;
8. MJOP Sporthal Nieuwe Werft Huygenstraat 73 Kaatsheuvel.

Beslispunten

Wij stellen u voor:
1. Voor Het Klavier onderhoudsniveau 2 te blijven hanteren, voor de overige gebouwen onderhoudsniveau 3.
2. Conform artikel 19 lid 4 van de financiële verordening ex artikel 212 Gemeentewet de (D)MJOP's vast te stellen.
3. Voor duurzaamheidsinvesteringen in Brandweerkazernes in Kaatsheuvel en Loon op Zand, Het Klavier en de Gemeentewerf een krediet van €810.000 beschikbaar te stellen.
4. Ter dekking van de kapitaallasten van de duurzaamheidsinvesteringen een reserve kapitaallasten van €810.000 te vormen per 1 januari 2023, waarbij de reserve wordt gevormd door: - een onttrekking van €578.000 aan de egalisatiereserve onderhoud gebouwen;
   - een onttrekking van €232.000 aan de egalisatiereserve onderhoud Klavier.
5. Voor de kosten van groot onderhoud gebouwen een voorziening groot onderhoud gebouwen te vormen van €547.000 per 1 januari 2023, waarbij de voorziening wordt gevormd door:

- een onttrekking van €207.000 ten laste van de egalisatiereserve onderhoud gebouwen;
- een onttrekking van €340.000 ten laste van de algemene reserve;
- een jaarlijkse storting van €249.000 vanaf 2023, door herschikking van bestaande budgetten in de begroting.

6. In te stemmen met de structurele verhoging vanaf 2023 van € 116.000 voor de kosten van klein onderhoud gebouwen, zoals reeds opgenomen in de begroting 2023.
7. De egalisatiereserve onderhoud gebouwen en de egalisatiereserve onderhoud Klavier in 2023 op te heffen.
8. De begroting 2023 te wijzigen als gevolg van de beslispunten uit dit voorstel.

Beoogd effect
Actualiseren van de huidige (D)MJOP's voor het maatschappelijk vastgoed en de verwerking van de bijbehorende kosten in de begroting 2023 en volgende jaren.

Argumenten
1.1 Deze onderhoudsniveaus passen bij het gebruik van de gebouwen
Er zijn zes conditieniveaus te hanteren voor een gebouw. Conditiescore 1 betekent een nieuwbouwstaat en conditiescore 6 is de slechtst aan te treffen conditie. In tabel 1 zijn korte omschrijvingen van de conditiescores gegeven. Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de conditiescores volgt uit de (D)MJOP's de behoefte aan financiële middelen die nodig zijn om het vastgoed op het gekozen conditieniveau in stand te houden. Naar mate de gekozen conditiescore hoger (dichter bij 1) wordt zal in het algemeen ook de behoefte aan financiële middelen toenemen.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Tabel 1 beschrijving conditiescores

De gemeente mag zelf bepalen waar de prioriteiten liggen en ook bepalen we zelf "op welke hoogte de lat" (in dit geval de conditiescore) komt te liggen.
Het is in Nederland algemeen gebruik om gebouwen met een representatieve functie op conditieniveau 2 te onderhouden.

2.1 Actualisatie (D)MJOP's is in lijn met de financiële verordening
De (D)MJOP's moeten conform artikel 19 lid 4 van de financiële verordening Loon op Zand 2021 minimaal om de vier jaar door de gemeenteraad worden vastgesteld. De (D)MJOP's van het maatschappelijk vastgoed zijn per 2023 aan actualisering toe. De (D)MJOP's bevatten de bijbehorende kosten voor de gemeentelijke gebouwen.

2.2 Er is een onderscheid tussen dagelijkse onderhoudskosten, groot onderhoud en overige exploitatiekosten
De demarcatie, ofwel "welke kosten vallen onder de (D)MJOP's", zijn te verdelen in:

- dagdagelijkse onderhoudskosten;
- groot onderhoudskosten.

De overige exploitatiekosten van het vastgoed zijn niet in de (D)MJOP prognoses opgenomen, denk daarbij aan:
- energie, water en verdere nutskosten (voor rekening van beheerder / exploitant);
- belastingen (deel voor rekening van beheerder / exploitant en deels eigenaar);
- verzekeringen (deel voor rekening van beheerder / exploitant en deels eigenaar);
- schoonmaakkosten en huisvuil afvoer (voor rekening van beheerder / exploitant);
- inrichtingskosten (kunst, inrichting, landscaping) (voor rekening van beheerder / exploitant);
- housekeeping (receptie, beveiliging, coördinatie) (voor rekening van beheerder / exploitant).
De bovengenoemde budgetten zijn al in de begroting beschikbaar gesteld.

2.3, 3.1 Diverse duurzaamheidsmogelijkheden onderzocht voor Het Klavier, De Gemeentewerf, Brandweerkazerne Loon op Zand en Kaatsheuvel
Van de hierboven benoemde vier gebouwen zijn duurzaamheidsonderzoeken opgesteld, te noemen: QuickScan duurzaamheid. Deze gebouwen zijn geselecteerd op basis van levensduur, energieverbruik en technische verduurzamingspotentie. In de QuickScan is overzichtelijk opgesteld welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden en de wijze waarop een gebouw kan worden verduurzaamd. Denk hierbij aan het aanbrengen van PV-panelen, WKO-installatie, luchtbehandelingskast incl. WTW-voorziening, het vervangen CV ketel voor elektrisch gevoede en het aanbrengen LED verlichting (etc.). Ook staat hierin vermeld hoeveel procent besparing op gas en elektra er plaats zal vinden bij de verduurzamingslag en daarbij de financiële besparing en terugverdientijd.

2.4, 3.2 Toevoeging Duurzaamheid in (D)MJOP's is een stap richting Europese en landelijke doelstellingen
Door de verduurzamingsslag aan de huidige MJOP's toe te voegen zetten we een stap richting Europese en landelijke doelstellingen, waaronder het Nederlands Klimaatakkoord. Voor Nederland betekend dit dat de CO2-uitstoot in 2030 met 49% is verminderd (dit willen ze zelfs naar 55% verhogen) en in 2050 met 95%.
De gemeente speelt een belangrijke rol bij het bereiken van de landelijke en gemeentelijke doelstellingen. Bovendien vervullen we een voorbeeldrol en zorgen zo voor extra impact. De ambitie om onze eigen vastgoedportefeuille te verduurzamen, is daarvan een belangrijk onderdeel.

4.1 Beperkt effect op structureel begrotingssaldo
Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording is het verplicht om investeringen te activeren op de balans en gedurende de afschrijvingstermijn jaarlijks in gelijke delen af te schrijven. Dit geldt ook voor de duurzaamheidsinvesteringen. Deze uitgaven kunnen niet rechtstreeks in enig jaar ten laste van de exploitatie gebracht worden.

Voor een gezond financieel beleid is het belangrijk dat structurele lasten gedekt worden met structurele baten. Door het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten is de dekking van de kapitaallasten structureel geregeld. Hierdoor is het effect op het structurele begrotingssaldo beperkt.

5.1, 6.1, en 7.1 Begrotingsbeleid in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording
In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is regelgeving opgenomen over het omgaan met onderhoud aan gemeentelijke gebouwen en het gebruik van reserves en voorzieningen. In diverse notities van de commissie BBV is deze regelgeving verder aangescherpt. Zoals al eerder benoemd in de 'notitie afspraken reserves en voorzieningen' (raadsvergadering 2 februari 2021) voldoen de huidige egalisatiereserve onderhoud gebouwen en de egalisatiereserve onderhoud Klavier niet aan deze wetgeving. Het egaliseren van kosten voor groot onderhoud mag enkel plaatsvinden via een voorziening groot onderhoud (BBV Artikel 44 lid 1.c). Een dergelijke voorziening wordt door de raad

gevormd om de lasten groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. De voorziening wordt, voorafgaand aan de onderhoudsactiviteiten, systematisch ten laste van de exploitatie gevoed met zodanige bedragen dat de voorziening over de gehele looptijd genomen voldoende is voor het bekostigen van de uitvoering van het groot onderhoud. Indien een voorziening is gevormd, moeten de onderhoudslasten direct ten laste van de voorziening worden gebracht. Deze lasten mogen niet via de exploitatie worden geboekt.

Door een voorziening voor het groot onderhoud te vormen en de exploitatiebudgetten voor het klein/dagelijks onderhoud beschikbaar te stellen kan het noodzakelijke onderhoud op basis van de (D)MJOP's ook daadwerkelijk plaatsvinden. Daarmee worden risico's door gebrek aan onderhoud zoveel mogelijk voorkomen.

Kanttekeningen

1.1 Financieel verschil in conditieniveau 2 en 3 voor Het Klavier
Het prijsverschil tussen onderhoud conditieniveau 2 en 3 is voor Het Klavier komt uit op:

- Een verschil van € 215.0000 over een periode van 9 jaar (2023 t/m 2031).

2.1 Financieel effect duurzaamheidstoepassingen
In de QuickScans is opgenomen welke terugverdientijd er op de verduurzamingsaanpassing zit en een indicatie van welke bedragen er op jaarbasis bespaard worden na uitvoering van de verduurzaming. Daadwerkelijk gerealiseerde besparingen worden jaarlijks geactualiseerd in de begroting.

2.2 Verzwaring benodigd aansluiting elektriciteit
Het plaatsen van elektrische Cv-ketels, boilerinstallaties en zonnepanelen op het dak vergt (waarschijnlijk) een verzwaring van de elektrische aansluiting. Dit geldt in ieder geval voor de brandweerpost in Kaatsheuvel en Loon op Zand. TenneT rondt het onderzoek naar netcongestie in september af en daaruit moet blijken of hier ruimte voor is. Het risico bestaat dat hier geen ruimte voor is waardoor deze maatregelen niet in 2023 uitgevoerd kunnen worden. In dat geval kunnen deze maatregelen en bijbehorende kosten vooruit worden geschoven.

3.1, 5.1 en 6.1 Indexering
In de voorgelegde (D)MJOP's is geen rekening gehouden met indexering van kosten. Periodiek bij de begroting en actualisatie van de (D)MJOP's wordt, in samenhang met de voortgang van het onderhoud aan gebouwen, beoordeeld of de beschikbare budgetten nog steeds toereikend zijn.

5.2 Inzet van de algemene reserve heeft effect op o.a. de solvabiliteit en de beschikbare weerstandscapaciteit
Voor het vormen van de bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van de duurzaamheidsinvesteringen en de voorziening groot onderhoud gebouwen worden de huidige egalisatiereserves gebouwen en Klavier volledig ingezet. Aanvullend is een bedrag nodig vanuit de algemene reserve. De algemene reserve daalt hierdoor met € 340.000. Verwachting is dat na het vormen van de voorziening en de verlaging van de algemene reserve de solvabiliteit en de beschikbare weerstandscapaciteit nog steeds goed is.

5.3 Een voorziening voor egalisatie van groot onderhoud is niet vrijblijvend
Een voorziening voor groot onderhoud is niet vrijblijvend. Een voorziening voor groot onderhoud moet toereikend zijn om de uitgaven voor groot onderhoud gedurende de looptijd daadwerkelijk te kunnen betalen. Daarmee ontstaat een verplichting om een actueel beeld te hebben van het meerjarige onderhoud (een actueel vastgesteld beheerplan).
Een actueel beheerplan is van belang om de omvang van de voorziening te bepalen die nodig is om het toekomstig groot onderhoud te kunnen bekostigen. Indien geconstateerd wordt dat er, in enig jaar, sprake is van een negatieve onderhoudsvoorziening dan moet de structurele toevoeging aan de voorziening hierop aangepast worden. Jaarlijks wordt beoordeeld of de voorziening nog steeds van

voldoende omvang is voor de bekostiging van het toekomstig groot onderhoud op basis van het actuele beheerplan.
5.4 en 6.2 De (D)MJOPS's zijn mede gebaseerd op theoretische levensduurverwachtingen.
De financiële doorrekening van de (D)MJOP's zijn mede gebaseerd op theoretische levensduurverwachtingen. Bij de concretisering van de uitvoering wordt binnen de kaders voor kwaliteit en financiën per jaar vastgesteld welke maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Hierbij wordt gekeken naar de noodzaak en omvang van de maatregelen op dat moment, het gebruik, de gebruikers en de resterende exploitatietermijn van het betreffende gebouw. Ook marktwerking, prijsveranderingen en aanbestedingsresultaten zijn van invloed op de hoogte van de uitgaven. Wanneer verwacht wordt dat de gestelde kaders niet haalbaar blijken, wordt hierover gecommuniceerd via de reguliere planning & control momenten.

Financieel

Om de lasten van de gemeentelijke gebouwen te kunnen waarborgen is de afgelopen jaren gebruik gemaakt van MJOP's, welke nu geactualiseerd zijn. Door de geactualiseerde (D)MJOP's is er voor een langere periode grip en zicht op de vastgoedportefeuille en bijbehorende kosten.
Tevens wordt voor waar mogelijk aanspraak gemaakt op de subsidieregeling 'duurzaam maatschappelijk vastgoed' (DUMAVA). Beoogde maatregelen uit de (D)MJOP's, zoals warmtepompen of zonnepanelen, komen in aanmerking voor deze subsidie. De subsidie zelf bedraagt 30% van de projectkosten. De eerste subsidieronde wordt opengesteld vanaf 1 oktober 2022 t/m 31 december 2023, op basis van 'first come, first served'.

De financiële vertaling van voorliggend voorstel ziet er als volgt uit:

Duurzaamheidsinvesteringen:
Om de duurzaamheidsinvesteringen in Brandweerkazernes Kaatsheuvel en Loon op Zand, Het Klavier en de Gemeentewerf te kunnen uitvoeren is een investeringskrediet van € 810.000 nodig. Ter dekking van de kapitaallasten van deze investeringen wordt een bestemmingsreserve kapitaallasten gevormd van € 810.000. Deze reserve wordt gevormd door:
- een onttrekking van €578.000 aan de egalisatiereserve onderhoud gebouwen;
- een onttrekking van €232.000 aan de egalisatiereserve onderhoud Klavier.

Groot onderhoud gebouwen:
Voor de kosten van groot onderhoud gebouwen wordt vanaf 1 januari 2023 een voorziening groot onderhoud gebouwen gevormd van €547.000. Deze voorziening wordt gevormd door:
- een onttrekking van €207.000 ten laste van de egalisatiereserve onderhoud gebouwen;
- een onttrekking van €340.000 ten laste van de algemene reserve.
- een jaarlijkse storting van €249.000 vanaf 2023, door herschikking van bestaande budgetten in de begroting

Klein onderhoud gebouwen:
Voor de kosten van klein onderhoud is jaarlijks €310.000 nodig. Dit benodigde budget wordt gevormd door:
- Bestaande budgetten in de begroting van €194.000
- Verhoging van de budgetten voor klein onderhoud met €116.000 per jaar. De verhoging van de budgetten voor klein onderhoud is, onder voorbehoud van besluitvorming van voorliggend voorstel, al verwerkt in de begroting 2023-2026.

Overig:
Na verwerking van bovenstaande financiële effecten worden de egalisatiereserve onderhoud gebouwen en de egalisatiereserve onderhoud Klavier in 2023 opgeheven.

Effect gemeentebegroting	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Duurzaamheidsinvesteringen									
Vorming reserve kapitaallasten	€ -810.000								
Onttrekking egalisatiereserve onderhoud gebouwen	€ 578.000								
Onttrekking egalisatiereserve onderhoud Klavier	€ 232.000								
Groot onderhoud gebouwen									
Vorming voorziening groot onderhoud gebouwen	€ -547.000								
Onttrekking egalisatiereserve onderhoud gebouwen	€ 207.000								
Onttrekking algemene reserve	€ 340.000								
herschikking budgetten groot onderhoud gebouwen	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000
Storting voorziening groot onderhoud gebouwen	€-249.000	€-249.000	€-249.000	€-249.000	€-249.000	€-249.000	€-249.000	€-249.000	€-249.000
Klein onderhoud gebouwen									
Verhogen budget klein/dagelijks onderhoud	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000
Totaal financiele effecten gemeentebegroting	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000	€ -116.000
Indicatie besparingen agv duurzaamheidsmaatregelen	€ -	€ 59.000	€ 59.000	€ 62.000	€ 62.000	€ 62.000	€ 62.000	€ 62.000	€ 62.000
	€ -116.000	€ -57.000	€ -57.000	€ -54.000	€ -54.000	€ -54.000	€ -54.000	€ -54.000	€ -54.000

Voortgang

De planning is zo veel mogelijk verduurzamingsmaatregelen te treffen die op een natuurlijk moment uitgevoerd kunnen worden tijdens de beheerperiode 2023-2031. Het gaat er hierbij om dat er op logische momenten in de onderhoudscyclus geïnvesteerd gaat worden in duurzaam vervangingsonderhoud.

Communicatie

Tijdens de planning in onderhoudswerkzaamheden zullen we rekening houden dat huurders/ gebruikers en verenigingen zo min mogelijk hinder ondervinden. Als er vermoedelijk toch wat hinder zal plaatsvinden tijdens de onderhoudswerkzaamheden zullen wij tijdig de huurders/ gebruikers en verenigingen op de hoogte brengen dan wel (als dit noodzakelijk is) een alternatieve ruimte/ dagen gebruik voorstellen.

Bijlagen

1. (D)MJOP's, 8 stuks
2. Quick Scans Duurzaamheid, 4 stuks
3. Financieel overzicht

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, nummer. 2022.12233

b e s l u i t :
1. Voor Het Klavier onderhoudsniveau 2 te blijven hanteren, voor de overige gebouwen onderhoudsniveau 3.
2. Conform artikel 19 lid 4 van de financiële verordening ex artikel 212 Gemeentewet de (D)MJOP's vast te stellen.
3. Voor duurzaamheidsinvesteringen in Brandweerkazernes in Kaatsheuvel en Loon op Zand, Het Klavier en de Gemeentewerf een krediet van €810.000 beschikbaar te stellen.
4. Ter dekking van de kapitaallasten van de duurzaamheidsinvesteringen een reserve kapitaallasten van €810.000 te vormen per 1 januari 2023, waarbij de reserve wordt gevormd door: - een onttrekking van €578.000 aan de egalisatiereserve onderhoud gebouwen;
   - een onttrekking van €232.000 aan de egalisatiereserve onderhoud Klavier.
5. Voor de kosten van groot onderhoud gebouwen een voorziening groot onderhoud gebouwen te vormen van €547.000 per 1 januari 2023, waarbij de voorziening wordt gevormd door:
   - een onttrekking van €207.000 ten laste van de egalisatiereserve onderhoud gebouwen;
   - een onttrekking van €340.000 ten laste van de algemene reserve;
   - een jaarlijkse storting van €249.000 vanaf 2023, door herschikking van bestaande budgetten in de begroting.
6. In te stemmen met de structurele verhoging vanaf 2023 van € 116.000 voor de kosten van klein onderhoud gebouwen, zoals reeds opgenomen in de begroting 2023
7. De egalisatiereserve onderhoud gebouwen en de egalisatiereserve onderhoud Klavier in 2023 op te heffen.
8. De begroting 2023 te wijzigen als gevolg van de beslispunten uit dit voorstel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand
van 15 december 2022.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,