Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum	5 november 2024	**Agendapunt**	**11**
Onderwerp	Actualisatie MJOP en verduurzaming van de portefeuille gemeentelijk vastgoed en accommodaties 2025-2050		
Portefeuillehouder(s)	drs. M. Graef		

1. Onderwerp

Actualisatie MJOP en verduurzaming portefeuille gemeentelijk vastgoed en accommodaties 2025-2050.

2. Inleiding

Aanleiding
In dit voorstel worden een tweetal exercities uitgevoerd met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Een actualisering van het meerjarige onderhoudsprogramma (MJOP) waarbij daarnaast is onderzocht welke inspanning nodig is om de portefeuille zo duurzaam mogelijk te maken.

Actualisering van het Meerjaren onderhoudsprogramma (MJOP)
Als een gemeente kapitaalgoederen heeft, heeft zij de verplichting deze ook goed te onderhouden, dat geldt zeker ook voor gemeentelijk vastgoed. Daarom kiezen veel gemeenten voor de opzet van een MJOP, zo ook de gemeente Leudal. Omdat het MJOP een programma beschrijft voor een langere periode, in het huidige geval van 2018 t/m 2037, vindt er om de 5 jaar een actualiseringsslag plaats, in 2022 voor het laatst. Omvang van de portefeuille, wetgeving en onderhoudskosten, zijn immers aan verandering onderhevig. Omdat er in dit geval naast het onderhoud ook een opdracht van de raad ligt om de portefeuille te verduurzamen, is besloten om nu een geheel nieuwe MJOP te maken voor de periode 2025 – 2050. Na vaststelling hiervan komt het eerdere MJOP te vervallen.

Verduurzamingsopgave
Het gemeentelijke beleid is erop gericht om al het gemeentelijke vastgoed van Leudal verduurzaamd te krijgen (in 2050 klimaatneutraal). Hiervoor zijn per vastgoedobject duurzaamheidmaatregelen noodzakelijk. Het afgelopen jaar hebben we in afwachting van een schouw van alle panden alvast ingezet op de zogenaamde quick-wins bij de gemeenschapshuizen (makkelijk uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen). Op dit moment zijn alle objecten opnieuw geschouwd. De analyse van de portefeuille en resultaten van de schouw geven een goed beeld van de te nemen verduurzamingsmaatregelen en de investering die daarvoor nodig is.

Beoogd effect
- Het opstellen van DMJOP's is belangrijk om zowel de technische alsook de energetische staat van het gemeentelijk vastgoed inzichtelijk te maken en hierop te kunnen sturen. Het inzicht op deze aspecten levert tevens inzicht op in de onderhouds- en verduurzamingskosten voor de korte en lange termijn, zodat hiervoor gelden begroot en gereserveerd kunnen worden.

Proces tot nu toe
Collegebesluit/raadsbesluit:
- In het Raadsbesluit d.d. 1 november 2022 is akkoord gegeven voor het laten vaststellen van het MJOP;
- Tevens is akkoord gegeven voor het opstellen van Energiescans en een Portefeuilleroutekaart voor mogelijke verduurzaming: besluit d.d. 20 september 2020.

Belangrijkste gebeurtenissen afgelopen periode:
- De Energiescans en Routekaart zijn opgeleverd en beschikbaar;
- De MJOP's zijn in concept aangereikt.

Vooruitblik naar de komende periode:
- Beleidsuitgangspunten t.a.v. uit te voeren maatregelen n.a.v. Energiescans en Routekaart dienen te worden bepaald en verwerkt in de MJOP's;
- O.b.v. de DMJOP's worden de budgetten voor 2025 en verder bepaald en de werkzaamheden inzichtelijk gemaakt.

3. Voorstel aan de Raad

1. Het geactualiseerde meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2025- 2050 vast te stellen;
2. In te stemmen met het instellen van een voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen en accommodaties volgens artikel 44 lid 1 onder c BBV;
3. In te stemmen met een jaarlijkse dotatie van € 1.855.000 aan de voorziening uit beslispunt 2 ter dekking van de noodzakelijke kosten van groot onderhoud. De dotatie komt ten laste van het begrotingssaldo;
4. De exploitatielasten voor contractueel en dagelijks onderhoud, afgerond ca € 600.000 per jaar op te nemen in de exploitatiebegroting ten laste van het begrotingssaldo;
5. De huidige gebudgetteerde exploitatielasten onderhoud van jaarlijks € 1.582.400 te laten vrijvallen in de exploitatie ten gunste van het begrotingssaldo;
6. In te stemmen met het vormen van een dekkingsreserve voor de afschrijvingslasten van de verduurzamingsopgave van € 7.780.000 ten laste van de geblokkeerde Essent reserve;
7. In te stemmen met het verwerken van de financiële consequenties in de programmabegroting 2025-2028.

4. Argumenten

1. Eens in de vier jaar actualiseren we de MJOP's. Vanwege het te realiseren accommodatiebeleid en de verduurzamingsopgave is 2024 een logisch moment om de MJOP's te actualiseren, waardoor we in 2025 met actuele data en dekking aan de slag kunnen.

2. De gemiddelde kosten groot onderhoud bedragen conform de nieuwe MJOP € 1.855.000,-per jaar (zie bijlage 1: MJOP Vastgoed Leudal 2025-2033). Omdat wij geen voorziening hadden in het verleden, zijn alle onderhoudskosten in de exploitatie opgenomen. Nu worden de kosten gesplitst. In de exploitatie blijft klein onderhoud opgenomen en komt er een voorziening voor groot onderhoud. Het verschil in kosten wordt deels veroorzaakt door de gestegen materiaalkosten, uurlonen, verscherpte wetgeving en het voldoen aan de onderhoudsnorm conform NEN2767. Het prijspeil 2024 is met bijna 22% gestegen ten opzichte van 2018. De vastgoedportefeuille is niet verder toegenomen in deze periode. Op het moment dat we vastgoed succesvol verkopen, afstoten of slopen, bijvoorbeeld als resultante van het accommodatiebeleid zal zowel de voorziening als het klein onderhoud naar rato afnemen.

3. Normaal gesproken vindt een ophoging van de budgetten plaats via een separaat raadsvoorstel, Dit raadsvoorstel zou dan ongeveer gelijk vallen met de begrotingsbehandeling 2025, waardoor de raad een totaalafweging kan maken. Het klein en contractueel onderhoud van de gemeentelijke gebouwen en accommodaties valt onder de exploitatie en voor het groot onderhoud wordt een voorziening gevormd met een jaarlijkse dotatie. Zie ook punt 4.

4.1 In de notitie Materiële Vaste Activa (MVA) van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt het volgende omschreven ten aanzien van het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed: materiële vaste activa dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of vervaardigd. Over het algemeen vertegenwoordigen materiële vaste activa het grootste kapitaal van de gemeente. Het beheer en onderhoud kost de gemeente jaarlijks geld. Verantwoord omgaan met de materiële vaste activa is daarom belangrijk." Een gangbaar middel om hier op verantwoorde wijze invulling aan het te geven is het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) genoemd.

Deze plannen geven inzicht in de onderhoudsbehoefte en risico's ten aanzien van de instandhouding van het gemeentelijk vastgoed en de financiële consequenties die daarmee gepaard gaan. Het gaat hierbij dus om de instandhouding van de bestaande situatie. De methodiek volgend uit de onderhoudsnormering NEN 2767 dient als basis voor het opstellen van het beheersplan. Het voorliggende geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan heeft een sluitende begroting met een looptijd van 8 jaar met een knip en actualisatie na 4 jaar.

4.2 Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) biedt de gemeenteraad de mogelijkheid een onderhoudsvoorziening te vormen met als doel de onderhoudslasten van kapitaalgoederen structureel over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. Door middel van het egaliseren van onderhoudslasten ontstaat een stabiele begrotingsdruk. Daarnaast is jaarlijkse besluitvorming door de raad ten aanzien van het uit te voeren groot onderhoud en de financiële verantwoording daarvan niet meer noodzakelijk. Immers het vormen van de voorziening op basis van het onderliggende plan is het kader voor de uitvoering van de werkzaamheden binnen het bedrag van de voorziening. Dit verkleint tevens de administratieve last. Deze methodiek is wenselijk, omdat bij uitvoering van groot onderhoud vanuit verschillende jaarschijven vaak sprake is van een overlap en/of clustering van werkzaamheden. Het groot onderhoud kan op deze wijze, op basis van het vastgestelde geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan, efficiënt over meerdere begrotingsjaren ten laste van de onderhoudsvoorziening worden gebracht. De financiële verantwoording wordt daarmee onderdeel van de wettelijke verplichting om binnen 5 jaar het MJOP te actualiseren en vaststellen.

5.1 Het verduurzamen van onze portefeuille wordt in de eerste plaats gedaan vanuit het oogpunt van het milieu. De totale investering voor het verduurzamen van alle gebouwen bedraagt € 7.780.000 (zie bijlage 2: Kosten duurzaamheidsmaatregelen per object). Dit is het bedrag bij een maximale variant, het hoogste ambitieniveau. Daarmee brengen we de gebouwen naar het technisch laagst mogelijk energielabel en gaan de gebouwen geheel van het gas. Er is gekozen voor de maximale variant omdat we als gemeente Leudal een voorbeeldfunctie hebben. Ook past deze maximale verduurzaming in de uitgangspunten van het coalitieakkoord en de zomernota. Daarnaast betekent een maximale verduurzaming ook een maximale besparing op de energiekosten. Deze besparing komt immers ten goede van de beheerders, gebruikers of huurders van een object. De exploitatielasten van bijvoorbeeld gemeenschapshuizen en sportcomplexen gaat daarmee omlaag.

De werkzaamheden die voortvloeien uit de verduurzamingsexercitie zijn omvangrijk, gelet op eigen capaciteit, de beschikbaarheid van materialen en externe uitvoerders, spreiden we de verduurzamingsopgave over een periode van 10 jaar. Een andere reden om de opgave over 10 jaar te spreiden is het feit dat de duurzaamheidsmaatregelen zoveel mogelijk gekoppeld worden aan de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Gepland onderhoud aan het dak, waarbij de dakconstructie gelijktijdig voorzien kan worden van extra isolatie, is hier een voorbeeld van.

5.2 De duurzaamheidsmaatregelen leveren een jaarlijkse besparing op de energie lasten dit komt soms ten goede aan onze huurders/ gebruikers en soms ook aan de gemeente Leudal zelf, gemeentehuis, sporthallen etc. Gelet op de fluctuaties van de tarieven en de periodieke aanbesteding van energielevering is het ondoenlijk om in dit voorstel een reëel bedrag op te nemen wat dit precies gaat opleveren.

Het gevraagde bedrag is het maximale bedrag. Aangezien de gemeente Leudal momenteel een aantal panden aan het verkopen is, bepaalde duurzaamheidsingrepen gekoppeld worden aan het groot onderhoud, en dat de maatregelen een besparing op de energiekosten gaat opleveren, kan wel gesteld worden dat de € 7.780.000 het maximum bedrag is. Voor de verduurzamingsinvestering wordt een dekkingsreserve gevormd ten laste van de geblokkeerde Essent-reserve.

5. Risico's

1. De huidige marktontwikkelingen in de bouw- en techniekssector (inflatie en te kort aan technisch personeel) hebben reeds geleid tot prijsstijgingen ten opzichte van de normbedragen in het voorliggende meerjarenonderhoudplan groot onderhoud en het dagelijks onderhoud. De verwachting is dat prijzen nog verder zullen stijgen in de toekomst. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid gevolgen voor de dekking van het meerjarenonderhoudsplan. Gedurende een planjaar wordt bij de uitvoering nauwlettend gemonitord hoe de prijsstellingen uit de markt zich verhouden tot ramingen uit het plan. Ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de dotaties aan de voorziening en dekking van het exploitatieonderhoud. Indien daar aanleiding toe is zal bij de bestuursrapportage melding worden gemaakt. Bij de jaarrekening wordt de totale balans voor het jaar opgemaakt. In het vierde planjaar wordt het meerjarenonderhoudsplan volledig geactualiseerd tegen de dan geldende normbedragen.

2. Het is belangrijk om voor een gebouw meerjarig inzichtelijk te maken wat de verwachten onderhoudsmaatregelen c.q. lasten zijn. Het prognosticeren van toekomstig onderhoud gebeurd op basis van een theoretische levensduur/onderhoudscyclus in combinatie met een gebrekeninventarisatie. Inherent aan het prognosticeren van onderhoudsmaatregelen is dat het in de praktijk in bepaalde gevallen technisch noodzakelijk is om de maatregelen eerder of later uit te voeren dan oorspronkelijk geprognosticeerd. De voorziening dient daarom in een bepaalde mate van flexibiliteit te voorzien. Dat betekent dat de hoogte van de voorziening voldoende van omvang moet zijn om indien nodig te kunnen schuiven met geprognosticeerde onderhoudswerkzaamheden. Periodiek wordt het gehele MJOP geactualiseerd, waarmee onder meer inzicht wordt verkregen in of de dotatie aan de voorziening in combinatie met de stand van de voorziening meerjarig van voldoende omvang blijft.

6. Juridische context

Dit voorstel betreft een bevoegdheid van de Raad gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.
Het creëren van een voorziening is een bevoegdheid van de raad artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet. Wanneer uw raad hiertoe besluit wordt dit verwerkt in de begroting 2025-2028.

7. Financiële toelichting

Onderhoud
Voor het planmatig (groot) onderhoud 2025-2050 wordt een voorziening gevormd waaraan jaarlijks een dotatie (lees toevoeging) wordt gedaan van € 1.855.000. Kosten van planmatig onderhoud worden rechtstreeks gedekt uit de voorziening.
In de exploitatie worden de budgetten opgenomen voor dagelijks en contractueel onderhoud ca € 600.000 per jaar.
De voorheen gebudgetteerde bedragen voor onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen van € 1.582.400 worden afgeboekt (bedrag is exclusief onderhoud woonwagens).
Per saldo leiden deze financiële consequenties tot een exploitatielast van ca € 800.000 tot € 900.000 (zie onderstaand overzicht).

	2025	2026	2027	2028
Contractueel onderhoud	337.601	334.845	353.195	387.045
Dagelijks onderhoud	226.393	251.402	212.405	249.993
Dotatie voorziening	1.855.000	1.855.000	1.855.000	1.855.000
	2.418.994	2.441.247	2.420.600	2.492.038
Vrijval expl. onderhoud (oud)	-1.582.400	-1.582.400	-1.582.400	-1.582.400
Lasten per jaar	**836.594**	**858.847**	**838.200**	**909.638**

Verduurzaming
De investeringen voor verduurzaming vastgoed van totaal € 7.780.000 zijn verwerkt in het Meerjaren Investering Plan(MIP). Van 2025 t/m 2034 wordt jaarlijks gedurende 10 jaar een bedrag opgenomen van € 780.000 als investering.
In de exploitatie leidt dit tot afschrijvingslasten vanaf jaar 2026 cumulatief oplopend van € 31.200 tot € 93.600 in de komende begrotingsperiode 2025-2028.
Dit maakt onderdeel uit van de totale lasten voor het MIP 2025-2028 in de programmabegroting 2025-2028. Voor de dekking van de afschrijvingslasten voor de verduurzamingsopgave wordt een dekkingsreserve duurzaamheid gevormd voor een bedrag van € 7.780.000 ten laste van de geblokkeerde Essent reserve.

De financiële consequenties van zowel het MJOP als de verduurzaming zijn al verwerkt in de begroting zoals deze wordt aangeboden voor de raadsvergadering van 12 november a.s.

8. Vervolg

9. Besluitvorming over het raadsvoorstel is beoogd in de raadsvergadering van 5 november 2024. Dit is verwerkt in de begroting 2025-2028, vast te stellen op 12 november 2024. Vanaf 2025 gaat onderhoud plaatsvinden conform de nieuwe MJOP.

10. Bijlagen

Er zijn 3 bijlagen:
- bijlage 1: MJOP Vastgoed Leudal 2025-2033;
- bijlage 2: Kosten duurzaamheidsmaatregelen per object;
- bijlage 3: Concept-raadsbesluit.

Heythuysen, 17 september 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger