Raadsvoorstel

Documentnummer	CM23.3448/RV.MJOP2024-2027
Onderwerp	Meerjarig onderhoudsplan 2024-2027 gemeentelijke gebouwen
Datum raadsvergadering	1 februari 2024
Raadscommissie	Algemene Commissie
Datum raadscommissie	24 januari 2024
Programma	Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Meerjarig onderhoudsplan 2024-2027 gemeentelijke gebouwen

Inleiding
Een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) is een plan voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties. Het vorige MJOP is opgesteld en door de Raad vastgesteld in 2020 en loopt tot en met 2023. Naast het inzichtelijk krijgen van het noodzakelijke onderhoud is het helder krijgen van de reële kosten (actueel prijspeil) noodzakelijk om de te verwachten uitgaven mee te nemen in de kaderstelling van de begroting de komende jaren.

Het MJOP dat voor u ligt is conform het bestaande beleid, De afgelopen jaren heeft alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud plaatsgevonden binnen het gemeentehuis. Omdat er werd gesproken over een toekomstige renovatie van het gemeentehuis, zijn vervangingen die gepland stonden voor zover mogelijk doorgeschoven. Een politiek/bestuurlijke ambitie om het gemeentehuis te verbouwen / nieuw te bouwen is ons niet bekend. Verder doorschuiven van onderhoud en het opknappen van het gemeentehuis is niet wenselijk gezien de actuele staat, die in de aankomende jaren bij het uitblijven van aanzienlijke onderhoudswerkzaamheden zal leiden tot een onveilige, oncomfortabele of niet functionele situatie. Dit MJOP neemt geen voorschot op de toekomst en mogelijke discussies discussie die kunnen komen in het kader van het maatschappelijk vastgoed.

In het MJOP 2024 - 2027 zijn aanzienlijke onderhoudswerkzaamheden (onder andere schilderwerk, vloeren, keuken, wc, verlichting, airco's) voorzien in 2024. Voorgaande gecombineerd met de stijgende prijzen zorgt voor een toename van de onderhoudskosten in de komende jaren.

Voorstel
1a. het nieuwe meerjarig onderhoudsplan voor de periode 2024-2027 vast te stellen op basis van de conditiemeting zoals in oktober 2023 is gehouden;
1b. voor de dekking van het lang cyclisch onderhoud aanvullend € 50k te doteren tot een jaarlijks totaal van € 126k (€ 76k reeds besloten in programmabegroting 2024) voor de voorziening gebouwenbeheer;
1c. de aanvullende € 50k te dekken door het reeds in 2020 gevoteerde krediet van € 2 miljoen voor renovatie van het gemeentehuis te laten vervallen en de geraamde jaarlijkse kapitaallasten van € 50k per 2024 te doteren aan de voorziening gebouwenbeheer;
1d. indien er komende jaren een positief saldo is bij vaststelling van de jaarrekening de raad te adviseren (een deel van) het saldo te gebruiken om de voorziening gebouwenbeheer incidenteel aan te vullen tot maximaal de hoogte van het beheerplan.

Beoogd effect
Het MJOP geeft inzicht in de huidige kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen en toont aan hoe en wanneer de gemeente kosten voor onderhoud gaat maken. Daarnaast vormt het MJOP de basis voor de jaarlijkse dotatie in de Voorziening 'Groot onderhoud gebouwenbeheer'. Met deze voorziening worden de kosten van het planmatig onderhoud van gemeentelijke gebouwen geëgaliseerd. Dit alles om er voor te zorgen dat onze gebouwen veilig, functioneel en comfortabel zijn. Met het vaststellen van het MJOP 2024-2027 starten we ook met aanzienlijke doch noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden van het gemeentehuis.

Argumenten

Het MJOP is opgesteld door een onafhankelijk adviseur op basis van een erkende systematiek.
Op basis van de 'plan-do-check-act cyclus' willen we inzicht verkrijgen en behouden in wat de onderhoudsstaat is en wanneer welk bouwkundig- en installatietechnisch onderhoud uitgevoerd moet worden. Hiervoor heeft Facilicom onderzoek uitgevoerd conform de NEN 2767 norm. NEN 2767 is het instrument voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen van gebouwen. De conditie van alle onderdelen van onze gebouwen is ingedeeld in de volgende onderhoudsniveaus:

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

De betreffende scores zijn terug te vinden in de bijgevoegde MJOP-rapportages van het gemeentehuis, gemeentewerf, het KCA-depot, en de sportaccommodaties. De conditie van de gebouwen is gemiddeld als redelijk te betitelen, behalve in het gemeentehuis waar een inhaalslag dient plaats te vinden op onderhoud. De bijgevoegde rapportages geven aan wat er in de komende twintig jaar gemiddeld beschikbaar moet zijn om de onderhoudstoestand doelmatig te houden volgens de conditiemeting NEN 2767. Er is daarmee sprake van een sobere en doelmatige uitvoering van het onderhoud en die rekening houdt met wat anno 2023 redelijkerwijs mag worden gevraagd van de inrichting van een kantoorpand. Daarbij moet oog zijn voor het belang van een representatief gebouw waar inwoners (bijvoorbeeld bij huwelijken) en externe gasten (bijvoorbeeld ministers) op gepaste wijze kunnen worden ontvangen als ook voor medewerkers een motiverende werkomgeving wordt gecreëerd.

Raadsvoorstel

Volgens de voorgestelde aanpak kan het gebouwenbeheer gedurende minimaal 20 jaar binnen de budgettaire ruimte worden gerealiseerd. Als we alle door Facilicom geschatte uitgaven voor het gebouwenbeheer 2024-2043 optellen dan komen we aan een bedrag van € 6.4 miljoen. Theoretisch zou dat leiden tot een jaarlast van € 320k.

Echter, in de praktijk geldt dat we lagere kosten en langere cycli kennen dan de rapportages van Facilicom. We wachten met een opdracht totdat er voldoende werkzaamheden zijn die gebundeld door één partij kunnen worden uitgevoerd. Dat is zowel praktisch als financieel efficiënter

Kanttekeningen

De vraag kan gesteld worden of het risicovol is om niet de volledig te verwachte uitgaven conform MJOP te reserveren. Immers wordt voorgesteld om de geraamde kosten volledig ten laste te leggen van de voorziening ‘Groot onderhoud gebouwenbeheer’.
Ervaring leert dat we toe kunnen met langere vervangings- en onderhoudscycli (vorige cyclus afslag van 25% genomen op de kosten). Tevens is het huidige saldo van de voorziening ‘Groot onderhoud gebouwenbeheer’ €1.1 miljoen. Om dit risico te verminderen wordt voorgesteld om vanaf 2024 jaarlijks € 50k extra te doteren aan deze voorziening. Indien de werkzaamheden conform MJOP uitgevoerd worden én de raad besluit om de genoemde jaarlijkse extra dotatie te doen, bedraagt naar verwachting bedraagt de voorziening ‘Groot onderhoud gebouwenbeheer’ 110k in 2028 . Dit vormt een risico indien zich onverwachte onderhoudswerkzaamheden voordoen. Op basis van huidige status van gebouwen en het uit te voeren onderhoud kwalificeren we dit risico als laag.

Duurzaamheid

In het MJOP 2024-2027 richten we ons voor het gemeentehuis alleen op het opknappen van de binnenkant van het gemeentehuis. Het gemeentehuis voldoet aan de minimumeis van label C. De duurzaamheidsmaatregelen met groot effect liggen in dakconstructie en de gevels. Echter zijn deze geen onderdeel van dit voorstel, omdat aanpassing daarvan grootschalige verbouw/renovatie van het gemeentehuis vraagt. Met het MJOP voor het gemeentehuis verwachten we een energiebesparing te realiseren door het lichtplan aan te passen door alle verlichting en armaturen te vervangen door LED verlichting alsook het plaatsen van sensoren in bepaalde ruimtes. Een verdere energiebesparing gaan we realiseren door het vervangen van 18 verouderde airco’s en het plaatsen van voorzetramen.

Financiën

De jaarlijkse uitgaven voor gebouwenbeheer betreffen het kort-cyclisch en lang-cyclisch onderhoud.

<u>Kort-cyclisch onderhoud</u>
Bij kort-cyclisch onderhoud gaat het om storingen, onderhoudscontracten en de wettelijke verplichtingen. Deze kosten staan in de begroting als exploitatiekosten van het betreffende gebouw en maken geen deel uit van het MJOP.

<u>Lang-cyclisch onderhoud</u>
Daarnaast is er het lang-cyclisch onderhoud. Kosten voor het lang-cyclisch onderhoud ontstaan na een langere gebruiksperiode of het behalen van het einde van de technische leeftijd van een gebouwonderdeel. De werkzaamheden zijn vaak ingrijpend van aard, kosten zijn hoger en wisselen van jaar tot jaar. Voorbeelden zijn het vernieuwen van een (plat) dak van een gebouw, het vervangen van een verwarmingsinstallatie of periodiek schilderwerk. Voor het voeren van een solide financieel beleid is het wenselijk om deze kosten, die redelijkerwijs in te plannen zijn, door de jaren heen te egaliseren. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat in dat geval een onderhouds-/ gebouwenvoorziening moet worden gebruikt.

Raadsvoorstel

Naar verwachting hebben we op 31-12-2023 een voorziening voor gebouwenbeheer van ruim € 1,1 miljoen. Dit is hoger dan verwacht doordat in de afgelopen jaren de werkelijke uitgaven fors lager waren dan voorzien in het MJOP. De keerzijde hiervan is dat de noodzakelijke werkzaamheden in het MJOP die voor ons liggen aanzienlijk toenemen en de kosten extra toenemen door het reële prijspeil dat gehanteerd wordt. Dit maakt dan ook dat de huidige dotatie niet toereikend is om in de toekomst het onderhoud conform het MJOP uit te voeren. Daar ons geen politieke ambitie in die richting bekend is, lijkt het niet reëel om op korte termijn stappen te zetten in nieuwbouw/verbouw van het gemeentehuis. Daarom stellen we voor om af te zien van het reeds gevoteerde krediet voor nieuw-/verbouw gemeentehuis ad € 2 miljoen en de daarmee gepaard gaande jaarlijkse kapitaallasten ad € 50.000 per 2024 te heralloceren en te doteren aan de voorziening gebouwenbeheer.

Uitvoering

Na besluitvorming willen we op basis van offertes komen tot definitieve contracten en conform MJOP te starten met de werkzaamheden. De exacte planning voor het gemeentehuis maken we in overleg met de diverse bedrijven met inwegen van de werkzaamheden die doorgang moeten vinden en de overlast die de werkzaamheden mogelijk kunnen veroorzaken.

Bijlage(n)

- Overzichten MJOP 18-10-2023
- MJOP Gemeentehuis
- MJOP Gemeentewerf
- MJOP KCA depot
- MJOP Astrantia
- MJOP Eendracht

Mook, 27 november 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen