Geldrop-Mierlo **Raadsvoorstel**

Onderwerp: Meerjaren Onderhoudsplanning gebouwen 2023-2032

Beslispunten

1. Instemmen met Meerjaren Onderhoudsplanning 2023-2032 (bijlage 1).
2. Het onderhoudsniveau van gemeentelijke gebouwen conform eerder vastgesteld raadsbesluit in februari 2015 continueren op het niveau 'redelijk', zoals gedefinieerd in de Nederlandse norm NEN 2767.
3. Op basis van de geactualiseerde Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) de jaarlijkse dotatie in de voorziening onderhoud gebouwen vast te stellen op € 1.464.000.
4. De extra benodigde jaarlijkse dotatie van € 590.000 te dekken uit de stelpost actualisering MJOP van € 400.000 en het restant van € 190.000 ten laste van het begrotingsresultaat 2023-2026 te brengen.
5. Hiertoe vast te stellen de 3e begrotingswijziging 2023 (bijlage 2).

Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille bestaat uit ruim 75 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 70.070 BVO. Van 49 objecten met een bruto vloeroppervlak van ca. 41.291 BVO is een MJOP opgemaakt. De resterende objecten betreffen o.a. elektriciteit gebouwtjes.

Het beheerplan geeft inzicht in de werkwijze van het taakveld vastgoedbeheer. Er wordt gebruik gemaakt van een Meerjaren onderhoudsplanning om het onderhoud en de risico's te kunnen sturen. Een MJOP dient als basis voor de budgettering en planning van het noodzakelijke groot vervangingsonderhoud (hierna te noemen GVO) aan het gemeentelijk vastgoed. Op basis van de MJOP is de gemeente in staat werkzaamheden in te plannen, aan te besteden en de geoffreerde werkzaamheden financieel te toetsen. De MJOP is de basis voor het efficiënt en kostenbewust beheren en onderhouden van het gemeentelijk onroerend goed.

Het bedrag, wat jaarlijks wordt gedoteerd in de voorziening groot vervangingsonderhoud gebouwen, is de afgelopen jaren niet verhoogd. In de begroting 2023-2026 is reeds een structurele stelpost actualisatie MJOP van € 400.000 opgenomen voor verwachte verhoging van de jaarlijkse dotatie in de voorziening per 2023 e.v. Uit de actualisatie van het MJOP blijkt nu dat het benodigde jaarlijkse totaalbedrag, dat in de voorziening moet worden gestort, uitkomt op € 1.464.000. En daarmee is de voorziening kostendekkend voor de uitvoering van groot vervangingsonderhoud (GVO) voor de komende 10 jaren.

Wat willen we bereiken

Een consistent beleid voor gemeentelijk vastgoed voor de komende jaren. Om degradatie van het onderhoudsniveau te voorkomen is planmatig onderhoud nodig. Onderhoud is erop gericht om de technische staat van een gebouw op peil te houden binnen aanvaardbare grenzen en eerder vastgestelde eisen en te blijven voldoen aan alle wettelijke verplichtingen.

Aan het taakveld vastgoedbeheer de taak om met een helicopterview te werken en daardoor projecten te clusteren en integraal uit te voeren.

Argumenten

1.1 Voldoen aan de eisen van de commissie BBV :

De BBV schrijft voor dat, indien de gemeente een voorziening vormt om de lasten van groot onderhoud gelijkmatig te verdelen (egaliseren) over meerdere begrotingsjaren, een recent beheerplan is vereist. De benodigde reservering groot onderhoud dient te zijn gebaseerd / afgestemd op de geactualiseerde MJOP. Alle gebouwen zijn in het afgelopen jaar geïnspecteerd en beoordeeld op de actuele onderhoudstoestand. Die inspectie heeft geresulteerd in een aanpassing van de jaarlijkse dotatie in de voorziening groot onderhoud gebouwen. Uit de geactualiseerde MJOP volgt, dat een gemiddelde (op basis van 10 jaar) jaarlijkse storting van € 1.464.000,- benodigd is.

2.1 Waarborgen van kwaliteit om te voldoen aan de wettelijke kaders:

Het beheer inclusief de kwaliteit van het vastgoed dient te voldoen aan de wettelijke kaders en de gestelde eisen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en behaaglijkheid. Wet- en regelgeving is een zeer belangrijke factor bij het beheer van vastgoed en is continue in beweging. Door de norm in een proces te implementeren, zal het vastgoed continue worden getoetst op de technische kwaliteit, risico's en de wet- en regelgeving. De werkwijze wordt ingericht volgens NEN 2767.

2.2 Waarborgen van kwaliteit om te voldoen aan de normen die gemeente Geldrop-Mierlo heeft gesteld:

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft zelf ook eisen gesteld aan de minimale conditie van een bouw- of installatiedeel. De grenswaarde volgens NEN 2767 ligt bij de gemeente Geldrop-Mierlo op conditieniveau 3 ('redelijke conditie'). Aanvullend mogen er zeker geen gebreken voorkomen op het gebied van veiligheid en gezondheid. Tekortkomingen op deze aspecten zijn voor de gemeente Geldrop-Mierlo onacceptabel en worden altijd aangepakt.

4.1 Extra benodigde jaarlijkse dotatie:

In de begroting 2023-2026 is reeds een structurele stelpost actualisatie MJOP van € 400.000 opgenomen voor verwachte verhoging van de jaarlijkse dotatie in de voorziening per 2023 e.v. Uit de actualisatie van het MJOP blijkt nu dat het benodigde jaarlijkse totaalbedrag, dat in de voorziening moet worden gestort, uitkomt op € 1.464.000. Een extra benodigde jaarlijkse dotatie van € 590.000 in plaats van de verwachte verhoging van € 400.000,-. Per saldo is er nog een extra dotatie in de voorziening nodig van € 190.000,-

Kanttekeningen

1.1 Wanneer het beheerplan (MJOP) niet vastgesteld wordt, dan wordt er niet voldaan aan de eisen van de commissie BBV om een recent beheerplan vast te stellen.

1.2 Wanneer het beheerplan en MJOP niet worden vastgesteld kan het minimale kwaliteitsniveau van de gemeentelijke gebouwen niet worden gewaarborgd.

Het beheerplan en daaruit volgend het (duurzaam) MJOP, dat is afgestemd op de doelstellingen, geeft hier inzicht in. Het geeft inzicht in wanneer iets vervangen of onderhouden moet worden. Het scherp hebben van het juiste moment is essentieel om te zorgen dat het op lange termijn zo min mogelijk kost, zonder verlies van functionaliteit. Wanneer het beheerplan en het MJOP niet op orde zijn heeft dit gevolgen voor zowel de kwaliteit van het gebouw als de financiën.

2.1 Degradatie van het conditieniveau:
Wanneer de technische installaties niet meer in optimale staat zijn en blijven, degradeert het onderhoudsniveau en gaat dat ten koste van de aantrekkelijkheid van een pand. De gemeente wil immers een aantrekkelijke, inclusieve en veilige leefomgeving.

3.1 Wanneer de jaarlijks dotaties in de voorziening onderhoud gebouwen lager wordt vastgesteld dan de benodigde € 1.464.000,-, zal op termijn niet meer kunnen worden voldaan aan de wet- en regelgeving en de gestelde eisen en doelstellingen van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Wat gaan we daarvoor doen
De beheerstrategie is afgestemd op het voldoen aan de wet- en regelgeving en de gestelde eisen en doelstellingen van de gemeente Geldrop-Mierlo.
Voor elk gebouw dat in eigendom is van de gemeente is een afzonderlijk MJOP opgesteld. Uit het MJOP kan te allen tijde een actueel jaarplan van het gebouw overlegt worden.
De MJOP's van alle gemeentelijke gebouwen samen vormen een totaal MJOP. Dit totaal MJOP maakt het mogelijk om het onderhoud en de risico's van de gehele vastgoedportefeuille te kunnen sturen en te prioriteren.

Het onderhoud wordt integraal gepland, om het aantal onderhoudsmomenten (en dus belemmering van de doorstroming en overlast voor de gebruikers) te beperken.
Het groot onderhoud wordt via bestekken op de markt gezet en aanbesteed bij een (regionale) aannemer, volgens inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente. Het klein onderhoud wordt uitgevoerd door het eigen serviceteam of via een raamovereenkomst door een (lokale/ regionale) aannemer. Incidenteel worden meldingen door de buitendienst opgelost.

Wat mag het kosten
Het huidige bedrag wat jaarlijks wordt gedoteerd (€ 874.000) in de voorziening onderhoud gebouwen is de afgelopen jaren niet verhoogd. Uit de actualisatie van het MJOP blijkt dat de nieuwe jaarlijkse dotatie € 1.464.000 bedraagt, een stijging van € 590.000. In onderstaande tabel zijn de geplande uitgaven per jaar opgenomen en de jaarlijkse storting in de voorziening en het uiteindelijke saldo van de voorziening weergegeven.

Groot onderhoud gebouwen voor 10 jaar											
Gemiddelde jaarlijkse last	1.474.217										
Saldo voorziening geb.	711.484	stand per 31 december 2021									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Geplande uitgaven	656.572	1.054.788	1.975.807	1.954.264	1.110.924	538.068	1.324.838	617.081	3.211.223	2.298.609	1.045.353
Storting	874.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000	1.464.000
Saldo	217.428	409.212	-511.807	-490.264	353.076	925.932	139.162	846.919	-1.747.223	-834.609	418.647
Saldo voorziening einde jaar	928.912	1.338.124	826.317	336.053	689.129	1.615.061	1.754.223	2.601.142	853.919	19.310	437.957

In de begroting 2023-2026 is reeds een stelpost voor de actualisatie van het MJOP van € 400.000 opgenomen voor de verwachte verhoging van de jaarlijkse dotatie in de voorziening per 2023 e.v. Deze stelpost kan de stijging van dotatie (€ 590.000) niet geheel dekken. Het resterende bedrag van de extra dotatie (€ 190.000) kan ten laste van het begrotingsresultaat 2023-2026 worden gebracht. In onderstaande tabel wordt het nieuwe actuele begrotingsresultaat weergegeven:

BEGROTINGSRESULTAAT (€)					
Begrotingswijziging	**Onderwerp**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Primaire begroting		*2.012.856*	*3.624.423*	*4.545.069*	*1.092.923*
1e begrotingswijziging	Septembercirculaire 2023	361.198	512.109	571.457	1.370.100
2e begrotingswijziging	Maatwerkaanpak koopkrachtverlies	-175.000	-	-	-
3e begrotingswijziging	Actualisatie MJOP 2023-2032	-190.000	-190.000	-190.000	-190.000
Actueel begrotingsresultaat	**per 31-01-2023**	**2.009.054**	**3.946.532**	**4.926.526**	**2.273.023**

Het jaarlijkse totaalbedrag dat in de voorziening wordt gestort komt dan uit op € 1.464.000,-. En daarmee is de voorziening kostendekkend voor de uitvoering van GVO voor de komende 10 jaren

Duurzaamheid
In het MJOP wordt alleen rekening gehouden met GVO (groot vervangingsonderhoud).

Voor wat betreft verduurzaming van de vastgoedportefeuille wordt een onderscheid gemaakt tussen GVO (zoals verlichting vervangen voor ledverlichting) en investeringen in Duurzaamheid (zoals aanschaf PV-panelen).

Vervangingsonderhoud wordt begroot in de MJOP en is afkomstig uit de voorziening onderhoud gebouwen. In de MJOP wordt middels een lange termijnplanning duidelijk wanneer welke bouwdelen tegen welke kosten aan vervanging toe zijn en wanneer vervanging moet plaatsvinden. Bij deze vervanging wordt gestreefd naar een duurzame oplossing.

De investeringen in duurzaamheid die niet als vervanging kunnen worden gezien worden niet meegenomen in de jaarlijkse voorziening groot onderhoud, dit budget is afkomstig vanuit een separate jaarlijkse voorziening. Investeringen worden middels een aparte investeringskrediet aangevraagd.

Burgerparticipatie
Met betrekking tot burgerparticipatie beperken we ons tot de beheerders en gebruikers van de gemeentelijke gebouwen. De beheerders en gebruikers van de maatschappelijke panden worden betrokken bij het MJOP van de gebouwen. Het is o.a. de taak van vastgoedbeheer om zowel beheerders als gebruikers van maatschappelijke panden bewust met energie om te laten gaan en maatregelen te laten nemen, zoals het kleinschalig plaatsen van ledverlichting. Ook kunnen aanvullende maatregelen genomen worden zoals het plaatsen van kierafdichting, aanbrengen van binnenzonwering en het gesloten houden van deuren. Daarbij is de participatie niet beperkt tot enkel het zenden van informatie, maar ook het ophalen en samen invulling geven aan oplossingen worden met gebruikers en beheerders jaarlijks besproken.

Evaluatie
Door het vastgoed ieder jaar op basis van 20% (100% na 5 jaar) van het totaal aantal BVO te her-inspecteren en ieder kwartaal volledig te actualiseren, blijft het MJOV continu ingespeeld op de realiteit. Per 5 jaar, wordt 100% van het totaal aantal BVO getoetst op de technische kwaliteit. Op dit moment wordt gestart met de herijking van het accommodatiebeleid. Dit kan gevolgen hebben voor het vastgoed dat wij in het gemeentelijk beheer hebben en dus invloed hebben op de MJOP. Mocht dit het geval zijn en een financieel effect hebben zal dit aangepast worden en aan uw raad worden voorgelegd.

Bijlagen:
- Het Beheerplan, dat als bijlage is toegevoegd, maakt onderdeel uit van het besluit, namelijk beslispunt 1.
- Objectenlijst betreft achtergrondinformatie.
- Begrotingswijziging raadsvoorstel actualisatie MJOP maakt onderdeel uit van het besluit, namelijk beslispunt 4.

Geldrop, 7 februari 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester