gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Gebouwenbeheerplan 2024 - 2028**

Jaar/nummer: **2024-10-O**

In behandeling bij: **Wethouder Hoekstra - Sikkema**

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om;

1. Het gebouwenbeheerplan 2024 – 2028 incl. MJOP vast te stellen;
2. In te stemmen in 2024 met het verhogen van de dotatie in de voorziening met € 168.000 en deze ten laste te brengen van de algemene middelen;
3. In te stemmen het voorbehoud (amendement “voorstel nr. 2023-agenda nr 10 Begroting 2024 met onderwerp MJOP kaders 2024 ev”) te beëindigen op de verhoging van de dotatie in de voorziening van € 168.000 zoals opgenomen in de begroting 2024 voor de jaren 2025-2028;
4. In te stemmen met de eenmalige injectie van € 450.000,- in 2024 t.b.v. de exploitatie en deze ten laste te brengen van de algemene middelen;
5. De financiële gevolgen van het gebouwenbeheerplan / MJOP te verwerken in de eerste bestuursrapportage 2024 en kadernota 2025

Samenvatting

De gemeente is verplicht haar kapitaalgoederen als een goed rentmeester te beheren. De gemeente heeft daartoe een geactualiseerd meerjaren-onderhoudsprogramma voor het gemeentelijke vastgoed opgesteld op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid (2017). Het plan bevat een geactualiseerde planning voor het planmatig onderhoud en het bevat plannen voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Het plan voorziet in uitvoering van het onderhoud conform de planning van het gemeentelijk vastgoed tot 2040. Naast het beheer en onderhoud heeft de gemeente ook de verplichting om haar vastgoed te verduurzamen. De gemeenteraad heeft eerder bepaald dat de verduurzaming stapsgewijs wordt uitgevoerd, zodat de kosten over een langere periode verdeeld kunnen worden. Daarbij is er voor gekozen om de verduurzaming van het vastgoed te combineren met de tijdstippen van groot onderhoud. Voor de verduurzaming wordt een separate kredietaanvraag aan de raad voorgelegd.

Nadat op 3 oktober collegebesluit O-183 over het gebouwenbeheerplan is genomen door het college, heeft de raad, vooruitlopend op de behandeling van het gebouwenbeheerplan, bij de behandeling van de begroting 2024 in november 2023 amendement “voorstel nr. 2023-agenda nr 10 Begroting 2024 met onderwerp MJOP kaders 2024 ev” aangenomen. De gemeenteraad verzocht de effecten van alternatieve scenario’s binnen het gebouwenbeheer uit te werken en hun invloed op de solvabiliteit van de gemeente te toetsen. De alternatieve scenario’s zijn uitgewerkt en getoetst. Centrale vraag was; wat is het effect op het MJOP, de begroting en de solvabiliteit van de gemeente als gemeentelijk vastgoed waar in de toekomst misschien andere plannen voor zijn, vooruitlopend op de besluiten van de

gemeenteraad uit het onderhoud worden gehaald? De gemeente legt het getoetste plan nu voor aan de gemeenteraad.

Toelichting

Het gebouwenbeheerplan is volgens de kaders van het vigerende beleid uit 2017 opgesteld. Volgens de daarin vastgelegde NEN methodiek zijn in 2023 de gemeentelijke gebouwen geïnspecteerd. Met de uitkomsten uit de inspecties is het MJOP opgesteld dat inzicht geeft in de financiële behoefte met betrekking tot het gebouwenbeheer en de verduurzamingsopgave welke geldt voor de gemeentelijke gebouwen

Naar aanleiding van de aanvullende vragen vanuit de gemeenteraad is er door het naar achter schuiven van de geplande uitvoer van het groot onderhoud aan enkele gebouwen een voordeliger scenario voor het voorliggende MJOP gerealiseerd. De initiële benodigde injectie van € 900.000,- euro is gereduceerd tot een benodigde injectie van € 450.000,- euro in 2024, waarbij de voorziening toch meerjarig een positief saldo kan behouden. De kosten voor verschoven onderhoud komen daarmee in de volgende planperiode te liggen.

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de gemeenteraad bij de begrotingsbehandeling op het concept gebouwenbeheerplan zijn alternatieve scenario's uitgewerkt voor de invloed van toekomstige (beleids)ontwikkelingen op het gebouwenbeheerplan. Het gaat daar bij over koppelkansen binnen het IHP, kansen voor woningbouw en de regiodeal, versneld afstoten van vastgoed, ontwikkelingen rondom de oude campus en de consolidatie van de havens.

De uitwerking van de scenario's en de invloed op het gebouwenbeheerplan met bijbehorend MJOP zijn weergegeven in bijgevoegde onderbouwing geadviseerd scenario.
Omdat de invloed van de scenario's nihil blijkt te zijn binnen de planperiode van het voorliggende gebouwenbeheerplan en MJOP, wordt voorgesteld om het concept gebouwenbeheerplan ongewijzigd vast te stellen.

Ten aanzien van het MJOP is er door naar achteren schuiven in de uitvoeringsplanning een voordeliger scenario ontstaan, waarbij in 2024 niet langer € 900.000,- maar € 450.000,- als eenmalige injectie noodzakelijk is om de voorziening, gedurende de gehele planperiode van 5 jaar, positief te houden.
Er wordt geadviseerd om de verlaagde injectie van € 450.000,- ter beschikking te stellen.

Uit de toetsing van de alternatieve scenario's blijkt dat het effect op de solvabiliteit van de gemeente binnen de planperiode nihil is ten opzichte van het MJOP zoals gepresenteerd in de begroting 2024. Voorgesteld wordt om de financiële gevolgen van het gebouwenbeheerplan met bijbehorend MJOP bij de 1e bestuursrapportage 2024 en kadernota 2025 te verwerken.

De gemeente heeft een wettelijke opgave om haar eigen vastgoed te verduurzamen. Om te voorkomen dat al het vastgoed in de laatste jaren voor de deadline allemaal tegelijk moet worden verduurzaamd, wordt ervoor gekozen om de natuurlijke groot-onderhoud momenten aan te grijpen en om Werk met Werk te maken. Zo wordt er een voordeel behaald in de projectvoorbereiding, aanbesteding en uitvoering. In het MJOP wordt de verduurzamingsopgave als investeringsbegroting weergegeven.

Voor de verduurzaming wordt in Q2 2024 een separate kredietaanvraag aan de raad voorgelegd.

Historie

In 2017 is het vastgoedbeleid vastgesteld, aansluitend is het beheerplan vastgesteld, de termijn van het beheerplan is afgelopen. In dat kader is een nieuw plan opgesteld op basis van het vigerende beleid.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Bij het niet vaststellen van een beheerplan voor het vastgoed voldoet de gemeente niet aan de vereisten voor het beheer van haar kapitaalgoederen. De provincie is de toezichthouder en kan bij het uitblijven van een plan ingrijpen.

Wanneer gemeentelijke gebouwen niet meer in het MJOP worden opgenomen zonder besluitvorming over een alternatief beheer, dan voldoet de gemeente niet aan de vereisten voor het beheer van haar kapitaalgoederen.

Als de gemeentelijke panden niet voor 2050 volledig zijn verduurzaamd, voldoet de gemeente niet aan het landelijk beleid voor verduurzaming.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

In ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ is aangegeven dat vastgoed een belangrijk middel is dat kan helpen om gewenste ontwikkelingen op gang te krijgen en zo de realisatie van beleidsdoelen te ondersteunen. Voor alle gebouwen zijn de kansen in beeld gebracht. De focus lag primair bij “kansen voor woningbouw”, “ kansen voor clustering van voorzieningen”, “kansen voor integrale ontwikkeling van gebieden / plots”. De kern van de inzet van de vastgoedportefeuille en het inzetten van vastgoed voor gebieds- dan wel vastgoedontwikkelingen, kent maar 1 belangrijke drijfveer: hoe houden we het eiland ook op langere termijn aantrekkelijk voor bewoners, ondernemers en bezoekers om een neerwaartse spiraal in toerisme en bevolkingssamenstelling te voorkomen. De doelstelling van de inzet van het gemeentelijk vastgoed die benoemd is in ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ is nog steeds van toepassing.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

voor de komende planperiode 2024 – 2028 zijn de geactualiseerde onderhoudskosten en verduurzamingskosten op een rijtje gezet in een meerjaren begroting, de meerjarenbegroting is in de bijlagen opgenomen.

Voor het uitvoeren van het planmatig onderhoud is een eenmalige injectie nodig in het onderhoudsbudget voor 2024. De benodigde gelden worden verklaard door de gebruikte inspectiemethode en het toegenomen areaal dat aan het beheer is toegevoegd. In de inspectie wordt al het noodzakelijke onderhoud dat direct uitgevoerd moet worden (score 4 of hoger, achterstallig onderhoud) in het eerste jaar van de nieuwe onderhoudscyclus voorzien. Dit resulteert in een eenmalige behoefte van € 450.000,- euro. De benodigde jaarlijkse dotering stijgt met € 168.000,- van € 232.000,- naar € 400.000,-

Gevolgen voor begroting

De financiële effecten van het concept meerjarig onderhoudsplan en de noodzakelijke investeringen in de gebouwen in gemeentelijk eigendom worden financieel verwerkt in de 1e bestuursrapportage en de voorjaarsnota 2025. Maatregelen tot verduurzaming kunnen als investering meegenomen worden in de begroting met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. In Q2 2024 wordt separaat een kredietaanvraag voor de verduurzaming aan de gemeenteraad voorgelegd.

De dotatie aan de onderhoudsvoorziening stijgt met € 168.000 tot € 400.000 structureel en leidt tot een extra last in de gemeentelijke begroting. Bij een eenmalige extra storting van € 450.000 blijft de voorziening in de gehele planperiode van 5 jaar bij huidig beleid en huidig voorzien onderhoud positief.

Communicatie/interactiviteit

Het gebouwenbeheerplan 2024 – 2028 is een openbaar document en wordt via de website inzichtelijk gemaakt. Het besluit wordt zoals gebruikelijk in de Terschellinger gepubliceerd.

Advies van de raadscommissie

-

Ter inzage liggende stukken

- Concept gebouwenbeheerplan 2024 – 2028, inclusief de bijbehorende onderbouwing geadviseerd scenario en bijlagen

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 30 januari 2024
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,	mr. R.S. Cazemier,
secretaris/directeur	wnd burgemeester