Datum vergadering	20 juni 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vaststellen van het Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2024-2034 en het beschikbaar stellen van de benodigde middelen
Portefeuillehouder	Wethouder C. Simons

Samenvatting

We staan voor een aanzienlijke opgave voor onze gemeentelijke gebouwen. Er is sprake van achterstallig onderhoud en diverse installaties naderen het eind van hun levensduur. Daarnaast zijn er forse investeringen nodig om te voldoen aan wettelijke verplichtingen en voor onder meer de verplichte thema's Toegankelijkheid en Verduurzaming. In dit raadsvoorstel vragen wij u om in te stemmen met het "Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2024-2034 gemeente Sluis" en hiervoor de middelen beschikbaar te stellen.

Aan de raad,

Op 15 november 2023 hebben wij u per brief geïnformeerd over een stappenplan voor onze gemeentelijke gebouwen. We staan voor een aanzienlijke opgave voor onze gemeentelijke gebouwen. Er is sprake van achterstallig onderhoud en diverse installaties naderen het eind van hun levensduur. Daarnaast zijn er forse investeringen nodig om te voldoen aan wettelijke verplichtingen en voor onder meer de verplichte thema's Toegankelijkheid en Verduurzaming. In dit raadsvoorstel vragen wij u om in te stemmen met het "Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2024-2034 gemeente Sluis" en hiervoor de middelen beschikbaar te stellen.

Stappenplan gebouwen

Met het stappenplan gebouwen is de basis voor goed gebouwbeheer op orde gebracht. Er zijn onder meer inspecties van een groot deel van de gebouwen uitgevoerd. Er is een nieuw beheerprogramma gebouwen aangeschaft, de personele capaciteit voor gebouwbeheer is uitgebreid met 1,5FTE en is er een meerjaren onderhoudsplan gebouwen (MJOP) voor de jaren 2024-2034 opgesteld. Er is tevens een besluit genomen tot het voornemen van afstoten van een aantal gebouwen.

Duurzaam MeerJaren OnderhoudsPlan gebouwen (DMJOP) 2024-2034

Het oude beheerplan gebouwen gaf onvoldoende realistisch beeld van de staat van ons vastgoed. Daarom hebben wij nu een groot deel van objecten laten inspecteren op basis van de NEN 2767 systematiek (conditiemeting). De NEN 2767 is de Nederlandse standaard voor een objectieve integrale inspectie voor de staat van onderhoud van gebouwen en de installaties die ervan deel uitmaken. We kunnen onze gebouwen, gebouwonderdelen en technische installaties nu volgens de NEN 2767 systematiek onderhouden. Door de nieuwe inspecties hebben we een betrouwbaar, actueel en objectief beeld van de onderhoudsstaat van ons vastgoed.
Bij de inspecties hebben we ook alle wettelijke verplichtingen in beeld gebracht. Daartoe behoort onder meer de zogenaamde EML-lijst. Dit is een Energie Maatregelen Lijst van verplichte duurzaamheidsinvesteringen met een korte terugverdientijd. Tevens zijn de verplichtingen voor "toegankelijkheid" getoetst en verwerkt.
Met deze systematiek verkrijgen we een onderhoudsplan inclusief een realistische raming van de bijbehorende kosten.

In het MJOP zijn onder meer de volgende zaken opgenomen:
-(achterstallige) onderhoudskosten

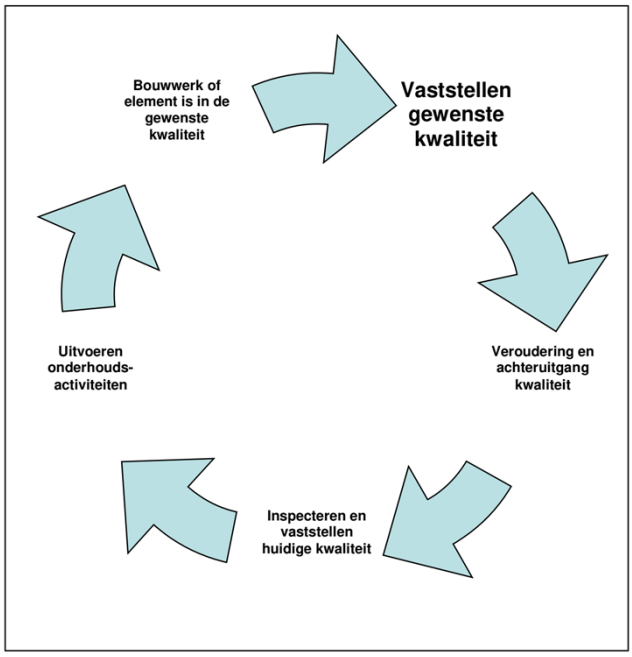
-regulier onderhoud (bijvoorbeeld onderhoud installaties, legionellapreventie enz.)
-correctief onderhoud
-verduurzamingskosten op basis van de zogeheten EML-lijst
-toegankelijkheidsinvesteringen
-kosten energie/verduurzamingscans
-onvolkomenheden wettelijke verplichtingen
-ramingen verbetermaatregelen Scope 8 keuringen en NEN 3140 inspecties
-kosten toekomstige vierjaarlijkse inspecties NEN2767
-liftkeuringen

Monumenten
Onze monumenten waren niet in het oude MJOP opgenomen. We hebben deze categorie objecten toegevoegd aan het nieuwe MJOP. Door de monumenten op te nemen, bereiken we dat er periodiek een gespecialiseerde inspectie plaatsvindt, dat het noodzakelijk onderhoud gepland wordt en dat de subsidie-aanvragen hiervoor planmatig opgepakt worden.

Conditie niveau
Een belangrijk onderdeel in het toe te passen beheer is het niveau waarop het onderhoud moet worden uitgevoerd. De nieuwe onderhoudssystematiek heeft als uitgangspunt dat elk bouw-/installatiedeel een conditiescore heeft. De waarde kan variëren van 1 (= Uitstekend) naar 6 (= Zeer slecht). Deze waarde heet het conditieniveau.

Onderhoudsproces
Het onderhoud voeren wij jaarlijks uit. Het onderhoudsproces betreft een continu proces waarvan de werking als volgt is:

1. Een bouwwerk bestaat uit bouw- en installatiedelen en wordt gebouwd en opgeleverd in nieuwbouwconditie.
2. Voor de gebruiksfase wordt een minimale kwaliteit afgesproken per bouwdeel/installatie.
3. Door veroudering en gebruik gaat de kwaliteit achteruit.
4. Door middel van een inspectie wordt de huidige kwaliteit bepaald.
5. Als de aangetroffen kwaliteit per bouw- en installatiedelen lager is dan de minimale kwaliteit worden onderhoudsactiviteiten voor dit bouw – of installatiedeel uitgevoerd.
6. De kwaliteit van het bouwwerk of element wordt daarmee op of boven de gewenste kwaliteit gebracht.



Onderhoudsniveau van het vastgoed

In de NEN 2767 worden de volgende conditiescores gehanteerd:

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 afgelopen jaren onderhielden wij ons vastgoed minimaal. Dit beheerplan hanteert bij de nieuwe systematiek een conditiescore tussen 2 en 3 (= redelijk tot goede conditie). Door gebruik en levensduur daalt het niveau naar conditiescore 4. Dit is het moment om opnieuw te investeren c.q. te onderhouden om het gebouw bedrijfszeker te houden.
Het soort onderhoud bepaalt in welke score het bouwdeel dan wordt gebracht. Bij algehele vervanging van een installatie zal de conditiescore van dat onderdeel bijvoorbeeld opgewaardeerd worden naar 1. Er is dan voor dat installatiedeel immers weer sprake van nieuwstaat.
Bij schilderwerk of dakreparatie bereik je bijvoorbeeld score 3. Het is nooit meer als nieuw, maar wel op een redelijk niveau.

Als we onder de score 4 zakken, is de veroudering onomkeerbaar en ben je te laat voor onderhoud.

Een uitzondering maken we voor het af te stoten vastgoed. De objecten die op de nominatie staan om afgestoten te worden, zijn in het beheerprogramma in de status “in afstoot” gezet. Dat betekent dat er voor deze objecten in het MJOP slechts bedragen zijn gereserveerd voor een minimale onderhoudsbehoefte (instandhouding/vorstvrij).

Door het beheer en onderhoud aan te laten sluiten op deze conditieniveaus en het beheer en onderhoud planmatig op te pakken, zal het aantal storingen verminderen.

Door te kiezen voor deze methodiek accepteren we een bepaalde veroudering, zonder dat het gebruik van het gebouw in gevaar komt. Functionele gebreken, zoals lekkages worden op dit onderhoudsniveau niet geaccepteerd. Het is een realistisch onderhoudsniveau, dat geen afbreuk doet aan de waarde en het gebruik van een gebouw.

De keuze voor een lagere conditiescore (4-6) zou inhouden dat de functievervulling van een gebouw wel in gevaar gaat komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan lekkages, risico’s voor ongemak en/of letsel aan gebruik e.d. Een lagere conditiescore geeft nu lagere kosten, maar in de toekomst hogere reparatiekosten. Verder zou het ook tot gevolg hebben dat de waarde van een pand daalt in geval van verkoop en dat er imagoschade optreedt.

DMJOP
Op basis van de uitgevoerde inspecties van een groot deel van onze gebouwen hebben wij een onderhoudsplanning opgesteld. Deze duurzame meerjarenonderhoudsplanning (DMJOP) betreft een planning met een looptijd van 25 jaar. Voor ieder gebouw zijn in deze planning de onderhoudskosten en benodigde investeringsbedragen per jaar opgenomen. Deze kosten zijn inclusief een jaarlijkse indexatie 4% die is gebaseerd op een gemiddelde inflatie en marktwerking.

Met deze planning is goed te zien wat er in de verre toekomst nog aan kosten liggen. De recent uitgevoerde inspecties geven een nauwkeurig beeld van de werkzaamheden op korte termijn. Op de lange termijn is deze data minder nauwkeurig. We houden deze planning actueel door om de vier jaar elk object opnieuw te inspecteren volgens de NEN 2767-systematiek. De kosten voor deze inspecties zijn ook in het MJOP opgenomen.

Strategisch sturen op vervanging gebouwen
Het nieuwe MJOP en de gehanteerde systematiek geven dus een goed beeld van het nodige onderhoud op de korte en lange termijn. Dit betekent echter niet dat we “klakkeloos” altijd het gepland onderhoud op basis van de inspectieresultaten uitvoeren. We kijken per object strategisch in hoeverre onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen lonen. Soms is de staat van een gebouw dusdanig, dat het goedkoper is om nieuw te bouwen. Dit geldt zeker als er naast achterstallig onderhoud ook nog flinke verduurzamingsinvesteringen uitgevoerd moeten worden. Als blijkt dat nieuwbouw praktischer en/of voordeliger is, dan kiezen we daar uiteraard voor en dan worden de financiële gevolgen daarvan in beeld gebracht.

Voor toekomstige nieuwbouw werken we toe naar een minimaal programma van eisen voor al onze nieuw te bouwen objecten. Ongeacht de aanbestedingsvorm zal aan dit programma van eisen voldaan moeten worden. Het doel hiervan is om de toekomstige onderhoudskosten beheersbaar te houden.

Vitaal Zeeuws Vlaanderen
Masterplan Oostburg/ Gemeentehuis
Er is momenteel nog geen duidelijkheid over Masterplan Oostburg en de locatie van het gemeentehuis. In het DMJOP zijn er daarom logischerwijs nog geen gevolgen voor het Masterplan Oostburg verwerkt. In het

DMJOP zijn voor het gemeentehuis kosten opgenomen om de huidige huisvesting op de huidige locatie in een goede staat te brengen en volledig te verduurzamen tot energieneutraal.

Masterplan IJzendijke
Er is evenmin duidelijkheid over het Masterplan IJzendijke. De objecten, waarvan de functie vermoedelijk over gaat naar een nieuw te bouwen MFC, zijn in het DMJOP op de status “in afstoot” gezet. Dit is uiteraard om te voorkomen dat er nog flink geïnvesteerd wordt in gebouwen die op de nominatie staan om afgestoten te worden.

Financiele paragraaf

De cijfers in de meerjarenbegroting zijn niet toereikend voor de uitvoering van het DMJOP. Enkele reserves bieden mogelijkheid tot gedeeltelijke dekking van de meerlasten.

Reserves
Per 31 december 2023 bevat de reserve Onderhoud gebouwen een bedrag van € 2.850.000.
Uitgangspunt voor de reserve Onderhoud gebouwen is dat eventuele verkopen van gemeentelijke eigendommen worden toegevoegd aan de reserve. De verwachting is dus dat de reserve de komende jaren weer wordt gevuld, waarna op enig moment kan worden besloten om ook hiermee weer rekening te houden als dekkingsmiddel.

De egalisatiereserve Wegen bevat per 31 december 2023 € 5.487.000. De afgelopen jaren is gebleken dat hier telkens meer dan € 1.000.000 wordt toegevoegd. De verwachting is dat op basis van de huidige planning de beschikbare onderhouds- en investeringsbudgetten voor wegen ruim voldoende zijn om alle werkzaamheden meerjarig te kunnen uitvoeren. Vanuit het Beheerplan Wegen is daarin de eerste jaren bovendien voorzien om een jaarlijkse toevoeging te doen aan de reserve (mogelijk vanwege omzetten onderhoudsbudgetten naar investeringskredieten). Deze reserve blijft naar verwachting dus sowieso groeien. Vanuit dat oogpunt wordt het verantwoord geacht om nu eenmalig € 5.000.000 over te hevelen naar de reserve Onderhoud gebouwen.

Samengevat betekent dit nu eenmalige inzet van de reserve Onderhoud gebouwen van (€ 2.850.000 + € 5.000.000 =) € 7.850.000. Voorgesteld wordt om dit volledige bedrag in te zetten om de jaarlijkse extra lasten te dekken. Daarnaast wordt deze reserve benut om de jaarlijkse wisselende bedragen voor het onderhoud te egaliseren. Over de volledige looptijd is dit per saldo neutraal. Aan het eind van het jaar zal telkens berekend worden of er sprake is geweest van meer- of minderuitgaven tov begrote budgetten uit het DMJOP. Deze zullen worden verrekend met reserve Onderhoud gebouwen bij het opstellen van de jaarrekening.

Het beheerplan behelst 11 jaren. Telkens wordt 1/11e deel in mindering gebracht op de meerlasten ten opzichte van de huidige begroting.

Samengevat zijn de volgende cijfers van toepassing op het MJOP 2024-2034:

Omschrijving	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**
Lasten DMJOP (onderh + kap.lasten)	4.152	4.981	4.103	2.882	3.121	3.546	2.907	2.707	2.930	3.309	3.609
Egaliseren	-675	-1.504	-626	595	356	-69	570	770	547	167	-132
Lasten DMJOP na egalisatie	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**	**3.477**
Dekkingsmiddelen huidige begroting	870	888	909	930	950	970	989	1.008	1.028	1.047	1.066
Meerlasten tov huidige begroting	**2.607**	**2.589**	**2.568**	**2.547**	**2.526**	**2.507**	**2.488**	**2.469**	**2.449**	**2.430**	**2.411**
1/11e deel reserve	713	713	713	713	713	713	713	713	713	713	713

Extra lasten na inzet reserve	**1.894**	**1.875**	**1.854**	**1.834**	**1.813**	**1.794**	**1.775**	**1.756**	**1.736**	**1.717**	**1.697**

Binnen de huidige begroting is geen dekking gevonden voor “de extra lasten na inzet reserve”. Voorgesteld wordt om het tekort in 2024 á € 1.894.000 in te brengen bij de 1e BERAP 2024. Voor de tekorten in de jaren 2025 en verder wordt voorgesteld om deze in te brengen in de Kadernota.
Bij de “dekkingsmiddelen huidige begroting” is ook inbegrepen het vrijvallen van de kapitaallasten van de nog niet bestede investeringskredieten vanuit het vorige beheerplan. Bij het overbrengen van de restantkredieten (jaarrekening 2023) zal hiervan nog een specificatie worden toegevoegd en apart worden ingegaan.

Tot slot is het beheerplan een dynamisch geheel. Indien er omstandigheden zijn die substantiële (financiële) gevolgen hebben voor het beheerplan, zal dit jaarlijks bij de Kadernota worden bijgesteld.

Voorstel
Wij stellen uw raad voor om:

1. het “Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2024-2034 gemeente Sluis” vast te stellen;
2. een bedrag van € 5.000.000 van de egalisatiereserve Wegen toe te voegen aan de reserve Onderhoud gebouwen;
3. de reserve onderhoud gebouwen á € 7.850.000 in te zetten om de jaarlijkse extra lasten te dempen;
4. de reserve Onderhoud gebouwen (budgettair neutraal) te benutten van voor het egaliseren van de wisselende jaarlasten, en de reserve Onderhoud gebouwen jaarlijks te muteren indien er sprake is van meer- of minderuitgaven (realisatie ten opzichte van de begroting).
5. het tekort voor het jaar 2024 mee te nemen in de lopende begroting (1e Berap).
6. de tekorten voor de jaren 2025 en verder mee te nemen in het meerjarenperspectief (kadernota en begroting);
7. voor de gemeentelijke gebouwen en installaties af te wijken van de afschrijvingstermijnen in de Financiële Verordening en hiervoor in de plaats de afschrijvingstermijnen volgens de NEN2767-systematiek te hanteren.

Oostburg, 30 april 2024

Hoogachtend,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2024-2034 gemeente Sluis

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 april 2024

BESLUIT:

1. het “Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2024-2034 gemeente Sluis” vast te stellen;
2. een bedrag van € 5.000.000 van de egalisatiereserve Wegen toe te voegen aan de reserve Onderhoud gebouwen;
3. de reserve onderhoud gebouwen á € 7.850.000 in te zetten om de jaarlijkse extra lasten te dempen;
4. de reserve Onderhoud gebouwen (budgettair neutraal) te benutten van voor het egaliseren van de wisselende jaarlasten, en de reserve Onderhoud gebouwen jaarlijks te muteren indien er sprake is van meer- of minderuitgaven (realisatie ten opzichte van de begroting).
5. het tekort voor het jaar 2024 mee te nemen in de lopende begroting (1e Berap).
6. de tekorten voor de jaren 2025 en verder mee te nemen in het meerjarenperspectief (kadernota en begroting);
7. voor de gemeentelijke gebouwen en installaties af te wijken van de afschrijvingstermijnen in de Financiële Verordening en hiervoor in de plaats de afschrijvingstermijnen volgens de NEN2767- systematiek te hanteren.

Sluis, 20 juni 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue