



Onderwerp: Gecombineerd voorstel gebouwenbeheerplan 2024 - 2028, MJOP 2024-2028 en verduurzamingplan gemeentelijk vastgoed 2024 - 2028

Jaar/nummer: 2024

In behandeling bij: Wethouder Goldhoorn

Voorstel

Het college van B&W vraagt de raad:

1. Het gebouwenbeheerplan 2024 – 2028 incl. meerjaren onderhoudsplan (MJOP) vast te stellen;
2. In te stemmen met het verhogen van de dotatie in de onderhoudsvoorziening voor het vastgoed met € 68.000 tot € 300.000 per 2025 en deze ten laste te brengen van de algemene middelen;
3. In te stemmen met een eenmalige injectie van € 200.000,- in 2024 t.b.v. het onderhoudsbudget voor het gemeentelijke vastgoed en deze ten laste te brengen van de algemene middelen;
4. Ten behoeve van de gemeentelijke verduurzamingsopgave, de volgende investeringskredieten beschikbaar te stellen:
Voor 2024: € 180.000,-
Voor 2025: € 1.520.000,-
Voor 2026: € 1.450.000,-
Voor 2027: € 1.110.000,-
Voor 2028: € 700.000,-
5. De bijbehorende kapitaallasten beschikbaar te stellen en op te nemen in de begroting volgens onderstaand schema:
2025: € 18.300,-
2026: € 173.000,-
2027: € 320.000,-
2028: € 433.000,-
vanaf 2029: € 504.300,-
6. De kapitaallasten te dekken uit de algemene middelen en af te schrijven over een periode van 15 jaar.
7. De financiële gevolgen van het gebouwenbeheerplan / MJOP en de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te verwerken in het eerstvolgende P&C product.

Samenvatting

De gemeente heeft een geactualiseerd meerjaren-onderhoudsplan voor het gemeentelijke vastgoed opgesteld. Hierin is een planning voor het onderhoud en het verduurzamen van de gebouwen opgenomen vanaf 2024 tot 2040. Het college vraagt de raad dit plan vast te stellen en geld beschikbaar te stellen voor de uitvoering.

Toelichting

Gemeente Terschelling is eigenaar van verschillende gebouwen op het eiland, denk bijvoorbeeld aan een museum, sporthal of het gemeentehuis. Het is belangrijk dat we deze gebouwen goed blijven onderhouden: zowel voor het functioneren van de gemeente als voor het behouden van de waarde van de gebouwen.

In een gebouwenbeheerplan beschrijven we hoe we alle gebouwen onderhouden. Dit plan maken we op basis van het beleid uit 2017 ('Toekomstbestendig beheer en onderhoud gebouwen Terschelling', raad 26-9-2017), waarin we vastleggen welke gebouwen in bezit zijn van de gemeente, welke gebouwen we in de toekomst willen afstoten en hoe we tot een gebouwenbeheerplan komen.

In het beleid deelden we het gemeentelijk vastgoed op in drie verschillende categorieën: kernvastgoed, strategisch vastgoed en vastgoed dat we in de toekomst willen afstoten.

Categorie 1: kernvastgoed

Bij 'kernvastgoed' gaat het om gebouwen zoals het gemeentehuis, de Driemaster en Museum 't Behouden Huys. We hebben deze gebouwen nodig om als gemeente ons werk goed te kunnen doen. Het zijn bovendien gebouwen die belangrijk zijn voor onze inwoners.

Categorie 2: strategisch vastgoed

Bij 'strategisch vastgoed' gaat het om gebouwen die we bezitten waarvan we denken dat ze in de toekomst interessant kunnen zijn. Het gaat bijvoorbeeld om woningen in een gebied waar we op dit moment plannen aan het maken zijn. Ook gebouwen zoals de Stoek of het CNL, die we in de toekomst opnieuw willen inrichten of verkopen, vallen onder deze categorie. Van deze gebouwen nemen we bewust geen afscheid omdat we ze later 'strategisch' kunnen inzetten.

Categorie 3: vastgoed dat we willen afstoten

Van de gebouwen die vallen onder deze categorie nemen we in de toekomst afscheid. Het gaat bijvoorbeeld om woningen die op een plek staan waar we geen kansen in zien voor de toekomst.

Het gebouwenbeheerplan

Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor alle gebouwen die we beheren. De manier waarop we dat doen, bepalen we op basis van het huidige beleid, inspecties van de gebouwen en de norm NEN 2767. In het gebouwenbeheerplan maken we keuzes over welke acties we nemen, hoeveel geld dit kost en wanneer we het werk uitvoeren. Het gebouwenbeheerplan actualiseren we elke vier jaar.

Vorig jaar legden we het concept van het gebouwenbeheerplan voor aan de gemeenteraad. In dit oorspronkelijke plan beschreven we alleen welk onderhoud nodig was voor de gebouwen. Maatregelen om de gebouwen te verduurzamen werden niet meegenomen.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

In de raadsvergadering van 8 november 2023 besprak de gemeenteraad de begroting voor 2024. De vraag was in welke mate het onderhoud van de

gebouwen die we bezitten op de begroting drukken. Er werd met een amendement (onderwerp: MJOP-kaders 2024) gevraagd om uit te zoeken of het mogelijk is de gebouwen waar we andere plannen voor hebben uit de begroting te halen, te onderzoeken of er alternatieve scenario's voor gebouwenbeheer mogelijk zijn, en zo ja: welke invloed deze hebben op de solvabiliteit van de gemeente. De verschillende onderzochte scenario's bleken geen grote invloed op de solvabiliteit van de gemeente te hebben.

Varianten

We werkten aan een nieuw voorstel voor het gebouwenbeheerplan, waarin we drie varianten uitwerkten.

Variant 1: al het vastgoed op niveau

De eerste variant is gebaseerd op het oorspronkelijke concept dat we aan de gemeenteraad voorlegden. In deze variant zetten we geld opzij om **alle** gebreken die we tijdens de inspecties constateerden op te lossen. Wat er anders is ten opzichte van het oorspronkelijke concept is dat we de uitvoering spreiden, waardoor we qua kosten iets voordeliger uitkomen.

Met deze variant zorgen we ervoor dat al het gemeentelijk vastgoed op de meest verantwoorde manier beheerd en onderhouden wordt. Het budget dat we reserveren is voldoende om al het vastgoed in goede staat te houden. Als er panden verkocht of gesloopt worden, gaat het gereserveerde bedrag terug naar de 'algemene middelen'.

De geschatte kosten van deze variant komen neer op een eenmalig bedrag in 2024 van € 200.000, een verhoging van de jaarlijkse dotering met € 168.000 naar € 400.000 en uiteindelijke kapitaallasten voor de investering in verduurzaming van € 551.000 over een periode van 15 jaar.

Variant 2: minimaal onderhoud voor vastgoed dat we willen afstoten

In deze variant onderhouden we het kernvastgoed op dezelfde manier als we in de basisvariant doen, maar maken we voor de andere twee categorieën andere – bewuste – keuzes. Van de gebouwen waarvan we weten dat we in de toekomst afscheid willen nemen, brengen we het onderhoud terug tot een minimum. Zo kunnen we de gebouwen wel blijven gebruiken, maar zorgen we dat ze – totdat ze verkocht zijn – niet in waarde verminderen. Met een aantal gebouwen die in deze categorie vallen gaan we wél aan de slag, zoals de CNL, de oude campus en een aantal woningen.

We nemen een aantal gebouwen die we in het gebouwenbeheerplan beschrijven óók mee in het nog niet vastgestelde Integraal Huisvestingsplan (het IHP), zoals de gymzalen, het dorpshuis in Hoorn of de gebouwen op de haven. Wat de uitkomst van het IHP ook wordt: er móet in deze gebouwen geïnvesteerd worden om hun functionaliteit te kunnen behouden. Of we ze nu meenemen in het gebouwenbeheerplan of in het IHP, de plannen kosten geld en drukken daarmee op de algemene begroting. Door ze nu mee te nemen in het gebouwenbeheerplan zorgen we voor een realistisch beeld van de financiële positie van gemeente Terschelling.

De geschatte kosten van deze variant komen neer op een eenmalige injectie in 2024 van € 200.000, een verhoging van de jaarlijkse dotering met € 68.000 naar € 300.000 en uiteindelijke kapitaallasten voor de investering in verduurzaming van € 504.000 over een periode van 15 jaar.

Variant 3: alleen onderhoud aan kernvastgoed

In deze variant doen we voor alle gebouwen die niet tot de categorie 'kernvastgoed' behoren niets, behalve onderhoud dat écht nodig is om de panden in bedrijf te houden. We plannen geen groot onderhoud meer in en investeren ook niet in verduurzaming.

Deze variant zorgt voor de laagste beheer- en onderhoudskosten, wat betekent dat er een lage dotering nodig is en weinig budget om te investeren. Daar staat tegenover dat de druk in de volgende beheerperiode fors kan toenemen doordat er op dat moment achterstallig onderhoud is. Daarnaast is het waarschijnlijk dat dit gemeentelijk vastgoed niet langer gebruikt kan worden, met leegstand tot gevolg.

De geschatte kosten van deze variant komen neer op een eenmalige injectie in 2024 van € 150.000, een verhoging van de jaarlijkse dotering met € 18.000 naar € 250.000 en uiteindelijke kapitaallasten voor de investering in verduurzaming van € 286.000 over een periode van 15 jaar.

Voorstel

Variant 2 heeft, op basis van kostenefficiëntie, bedrijfszekerheid en verantwoord beheer van gemeentelijke kapitaalgoederen, de voorkeur om uit te laten voeren. Deze variant blijft heel dicht bij het vastgestelde beleid. Om te voorkomen dat de voorziening in een van de planjaren negatief wordt, is een eenmalige storting van € 200.000,- noodzakelijk. Hiermee wordt verhoging van de jaarlijkse dotatie met € 68.000 tot € 300.000 beperkt, zonder dat de voorziening negatief wordt.

Al het gemeentelijke vastgoed is op dit moment in gebruik. Er wordt ingezet op de verkoop op korte termijn van gebouwen die niet tot het kernvastgoed of tot het strategisch vastgoed behoren. De gebouwen worden dan in verhuurde staat verkocht ter verbetering van de financiële positie van de gemeente.

Havenkantoor

Het havenkantoor, WB-kade 26, 26a en 26b is strategisch vastgoed. Bij alle varianten is daarom een investering opgenomen voor de verplichte verduurzaming van het kantoorgedeelte van het havenkantoor. Dit kantoor is voorlopig nog in gebruik als havenkantoor en uitwijklocatie voor de publieksbalie. Verder voldoet het gebouw niet meer aan het (inmiddels) verplichte minimale energielabel voor kantoorgebouwen.

Voorgesteld wordt het benodigde budget te reserveren waarmee dezelfde methodiek gehanteerd wordt als bij het overige strategische vastgoed. De komende 2 jaar worden benut om helderheid te krijgen in de te verplaatsen functies en de herplaatsing van vluchtelingen. De gereserveerde gelden kunnen meegenomen worden in de uiteindelijk te realiseren plannen.

Motivatie/argumentatie

We hebben gekeken naar koppelkansen binnen het Integraal Huisvestingsplan en kansen voor woningbouw, de Regio Deal, het versneld afstoten van vastgoed, ontwikkelingen rondom de oude campus en de consolidatie van de havens. De scenario's en de invloed op het verloop van de voorziening en de investeringsplanning zijn uitgewerkt in de 'onderbouwing geadviseerd scenario'. Uit toetsing blijkt dat het effect op de solvabiliteit van de gemeente binnen de planperiode nihil is.

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 tegelijkertijd moet worden verduurzaamd, kiezen we ervoor om de natuurlijke groot onderhoud momenten aan te grijpen en 'werk met werk' te maken. Zo behalen we voordeel in de projectvoorbereiding, aanbesteding en uitvoering. De verduurzaming kan niet uit de onderhoudsvoorziening bekostigd worden. Daar is aanvullend budget voor nodig dat in het gebouwenbeheerplan als investering is weergegeven. Het college stelt daarom de raad voor de benodigde investeringskredieten voor de verduurzaming gemeentelijke gebouwen, die voor de planperiode 2024-2028 op de projectenplanning staan, beschikbaar te stellen.

Juridische/financiële/personele/organisatorische gevolgen

In onderstaande overzichten zijn de stortingen in de onderhoudsvoorziening, het verloop van de stand van de voorziening en de benodigde investeringen voor de varianten 1 t/m 3 weergegeven voor de planperiode 2024 – 2028.

In variant 2 is de benodigde eenmalige dotatie € 200.000. Daarbij blijft de voorziening op een positief saldo gedurende de komende twee planperiodes. Het is vanuit de BBV (besluit begroting en verantwoording) niet toegestaan om binnen een planperiode van vijf jaar, meer dan twee jaar negatief uit te komen.

Zonder de eenmalige storting aan het begin van de periode is het saldo van de voorziening in 2026, 2027 en 2028 onder of bijna gelijk aan nul. Er is dan te weinig buffer aanwezig om (kleine) tegenslagen op te vangen. De jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening stijgt structureel met € 68.000 tot € 300.000 en leidt tot een extra last in de gemeentelijke begroting. Deze verhoging kan ingaan vanaf 2025. De voorziening komt dan, zoals nu voorzien, in de komende tien jaar niet onder € 0.

Overzicht dotatie en jaarlijkse kapitaallasten Variant 1

Meerjarenbegroting gebouwenbeheer 2024-2028					
planjaar	2024	2025	2026	2027	2028
eenmalige injectie	€ 200.000				
dotatie	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 288.324	€ 246.272	€ 225.944
eindstand voorziening	€ 91.975	€ 114.501	€ 226.177	€ 379.905	€ 553.962
verschil dotatie met begroting 2023	€ 368.000	€ 168.000	€ 168.000	€ 168.000	€ 168.000
investeringsbehoefte verduurzaming	€ 230.000	€ 1.520.000	€ 1.450.000	€ 1.110.000	€ 1.110.000
jaarlijkse kapitaallasten investering		€ 23.383	€ 177.917	€ 325.333	€ 438.183
extra financiële behoefte in planjaar	€ 368.000	€ 191.383	€ 345.917	€ 493.333	€ 606.183

Overzicht dotatie en jaarlijkse kapitaallasten Variant 2

Meerjarenbegroting gebouwenbeheer 2024-2028					
planjaar	2024	2025	2026	2027	2028
eenmalige injectie	€ 200.000				
dotatie	€ 232.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
onttrekking onderhoud	€ 673.621	€ 485.059	€ 411.477	€ 520.512	€ 149.735
eindstand voorziening	€ 573.379	€ 388.320	€ 276.843	€ 56.331	€ 206.596
verschil dotatie met begroting 2023	€ 200.000	€ 68.000	€ 68.000	€ 68.000	€ 68.000
investeringsbehoefte verduurzaming	€ 180.000	€ 1.520.000	€ 1.450.000	€ 1.110.000	€ 700.000
jaarlijkse kapitaallasten investering		€ 18.300	€ 172.833	€ 320.250	€ 433.100
extra financiële behoefte in planjaar	€ 200.000	€ 86.300	€ 240.833	€ 388.250	€ 501.100

Overzicht dotatie en jaarlijkse lasten Variant 3

Meerjarenbegroting gebouwenbeheer 2024-2028					
planjaar	2024	2025	2026	2027	2028
eenmalige injectie	€ 150.000				
dotatie	€ 232.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
onttrekking onderhoud	€ 673.621	€ 490.059	€ 187.671	€ 520.512	€ 125.576
eindstand voorziening	€ 523.379	€ 283.320	€ 345.649	€ 75.137	€ 199.562
verschil dotatie met begroting 2023	€ 150.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
investeringsbehoefte verduurzaming	€ 230.000	€ 1.520.000	€ 260.000	€ 1.110.000	-
jaarlijkse kapitaallasten investering	€ -	€ 21.083	€ 160.417	€ 184.250	€ 286.000
extra financiële behoefte in planjaar	€ 150.000	€ 39.083	€ 178.417	€ 202.250	€ 304.000

Omdat is afgesproken dat de verduurzamingwerkzaamheden gecombineerd worden met de uitvoering van het groot onderhoud aan het vastgoed, wordt er een voordeel behaald in de projectkosten zoals voorbereiding, aanbesteding en toezicht. De projectkosten voor de gecombineerde werkzaamheden zijn opgenomen in de kredietaanvraag voor de verduurzaming van het vastgoed. De maatregelen tot verduurzaming kunnen als investering meegenomen in de begroting met een afschrijvingstermijn van 15 jaar.

De benodigde investeringen voor de planperiode 2024 – 2028 zijn per jaar:

2024: € 180.000,-
 2025: € 1.520.000,-
 2026: € 1.450.000,-
 2027: € 1.110.000,-
 2028: € 700.000,-

De investeringen worden afgeschreven over een termijn van 15 jaar. De afschrijvingen verlopen als volgt:

2025: € 18.000,-
 2026: € 173.000,-
 2027: € 320.000,-
 2028: € 433.000,-
 vanaf 2028: € 504.000,-

In de jaren na 2028 blijft de totale last van € 504.000,- doorlopen in de begrotingen, tot de afschrijvingsperiode van 15 jaar is afgerond.

Wanneer de gemeenteraad besluit niet in te stemmen met het beschikbaar stellen van de kredieten voor de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed, schuift de verduurzamingsopgave van de periode 2024-2028 door naar de volgende onderhoudsperiode. Dit komt dan boven op de opgaven die al voor de periode 2029-2033 staan. De kapitaallasten van de dan benodigde investering voor de verduurzaming kunnen dan over minder tijd gespreid worden en zullen een groter beslag leggen op de gemeentelijke begroting vanaf 2029.

Voorgesteld wordt de financiële gevolgen van het gebouwenbeheerplan 2024-2028 met bijbehorend MJOP, variant 2, bij de het eerstvolgende P&C product te verwerken in de begroting. De benodigde investeringen worden dan in de investeringsplanning opgenomen.

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- of vastgoedontwikkelingen kent maar één belangrijke drijfveer: het eiland (ook op langere termijn) aantrekkelijk houden voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Zo voorkomen we een neerwaartse spiraal in toerisme en bevolkingssamenstelling. De doelstelling van de inzet van het gemeentelijk vastgoed, die is benoemd in 'Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling', is nog steeds van toepassing.

Belang voor duurzaamheid

Verduurzaming en daarmee CO₂-reductie is een belangrijk speerpunt van gemeente Terschelling. De huidige coalitie sluit zich qua reductie van CO₂-uitstoot aan bij de wettelijke- en beleidsdoelen van de landelijke overheid. Deze wettelijke- en beleidsdoelen komen voort uit internationale afspraken en vormen samen de wettelijke- en beleidskaders van het uitvoeringsprogramma 'Terschelling Samen Duurzaam 2023-2026'.

Het uitvoeringsprogramma 'Terschelling Samen Duurzaam 2023-2026' geeft de doelen en ambities weer van gemeente Terschelling op het gebied van duurzaamheid en de manier waarop we toewerken naar deze doelen. Onderdeel hiervan is het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Als gemeente dienen wij hier het goede voorbeeld in te geven. Daarom is het verduurzamen van de eigen gebouwen richting energieneutraal erg belangrijk.

Landelijk is in het klimaatakkoord opgenomen dat in 2050 geen CO₂ meer wordt uitgestoten en er geen fossiele gas meer gebruikt wordt.

In het gebouwenbeheerplan 2024-2028 is per gebouw overwogen of het voor verduurzaming in aanmerking komt. Voor de gebouwen waarvan is vastgesteld dat ze voor verduurzaming in aanmerking komen, is een verduurzamingsplan opgesteld en wordt een voorstel voor de aanpak gedaan.

Communicatie/interactiviteit

Het besluit wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de Terschellinger, en het plan is in te zien.

Het gebouwenbeheerplan heeft een looptijd van 5 jaar. Na vaststelling kunnen het onderhoud conform het MJOP en de projecten conform de projectenplanning worden uitgevoerd. Na 4 jaar zal het MJOP opnieuw worden geactualiseerd.

Ter inzage liggende stukken

1. Concept gebouwenbeheerplan
- 2.a. Overzicht 25 jaren planmatig onderhoud, variant 2
- 2.b. Overzicht 5 jaren investeringen advies, variant 2

Bijlagen fysiek ter inzage bij griffie:

- 3.a. tm 3.h. 'Onderbouwing geadviseerd scenario' bij concept
gebouwenbeheerplan 2024- 2028, inclusief bijlagen
- 4.a. tm 4z3 Concept gebouwenbeheerplan 2024–2028 met alle bijlagen
- 5.a. Overzicht 25 jaren planmatig onderhoud, variant 1
- 5.b. Overzicht 5 jaren investeringen, variant 1
- 5.c. Overzicht 25 jaren planmatig onderhoud, variant 3
- 5.d. Overzicht 5 jaren investeringen, variant 3

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 17 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
wnd. burgemeester